

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sektor properti menurut Sitanggang *et al*, (2021) merupakan salah satu sektor yang memerlukan modal/pembiayaan yang besar dengan tingkat pengembalian di masa yang akan datang juga cukup tinggi, sehingga sektor ini menarik untuk diteliti. Properti ialah sebuah perusahaan dengan kepekaan tinggi dari naik-turunnya perekonomian, maka dari itu perkembangan industri ini dianggap memiliki kemampuan ketahanan. Dengan keberlangsungan yang ada, dari sebuah organisasi, keuntungan dan kerugian menjadi hambatannya. Kemudian, tata kelola perusahaan yang baik sangat diperlukan agar mengurangi resiko kebangkrutan.

*Financial distress* Curry *et al*, (2018) yaitu suatu keadaan yang menggambarkan penurunan keuangan perusahaan sebelum mengalami kebangkrutan. Hal ini bisa dialami oleh semua perusahaan, terutama jika negara tempat perusahaan beroperasi mengalami krisis ekonomi. Dalam mengatasi atau meminimalisir terjadinya kebangkrutan perusahaan, pihak manajemen harus melakukan pengawasan terhadap keuangan perusahaan. *Financial distress* Rimawati *et al*, (2017) adalah situasi ketika arus kas operasional perusahaan tidak cukup untuk memenuhi kewajiban saat ini (seperti utang dagang dan beban bunga) dan perusahaan dipaksa untuk mengambil tindakan *korektif*. *Financial*

*distress* dapat menyebabkan perusahaan gagal dalam kontrak, serta dapat menyebabkan restrukturisasi keuangan antara perusahaan, *kreditur*, dan modal *investor*. Biasanya perusahaan dipaksa untuk mengambil tindakan yang tidak akan diambil jika arus kas yang dimiliki cukup. *Financial distress* memiliki hubungan yang erat dengan kebangkrutan pada suatu perusahaan.

Faktor penyebab kebangkrutan terbagi menjadi dua faktor Asfali, (2019) yaitu, faktor *eksternal* (kondisi ekonomi, keadaan politik dan bencana alam) dan faktor *internal* (kinerja perusahaan, kebijakan perusahaan dan budaya perusahaan). Jika suatu perusahaan akan mengalami kebangkrutan, maka segera dan perlu dilakukan analisis laporan keuangan agar mengetahui situasi keuangan perusahaan yang sebenarnya. Perusahaan pada umumnya mengalami kesulitan keuangan sebagai akibat manajemen yang buruk daripada akibat tekanan ekonomi. Pada tahap awal *financial distress* Curry *et al*, (2018), pendapatan operasional perusahaan rata-rata menurun, hal ini memicu manajemen untuk mengambil serangkaian kebijakan yang bertujuan meningkatkan pendapatan. Hasilnya mendukung hipotesis Jensen bahwa *financial distress* memicu tindakan korektif yang meningkatkan kinerja perusahaan.

Penelitian mengenai *financial distress* dilakukan peneliti sebelumnya yakni oleh (Indawati *et al*, 2021); (Mehati *et al*, 2021); (Fandy *et al*, 2021); (Sitangang *et al*, 2021); (Suryani, 2020); (Faldiansyah *et al*, 2020); (Lifia *et al*, 2020); (Harianto, 2020); ((Zaki *et al*, 2020); (Septazzia *et al*, 2020); (Septiani *et al*, 2019); (Abbas *et al*, 2019); (Putra *et al*, 2019); (Asfali, 2019); (Wulandari,

2019); (Ramdani *et al*, 2019); (Azalia *et al*, 2019); (Curry *et al*, 2018); (Rimawati *et al*, 2017); (Salehi *et al*, 2017); dan (Muflihah, 2017).

Penjualan menurut Suryani, (2020) merupakan salah satu aspek yang berpengaruh terhadap pencapaian laba perusahaan. Pertumbuhan penjualan yang berpengaruh menandakan peningkatan kinerja perusahaan dan jika disertai dengan pengelolaan beban yang *efektif* maka pencapaian *laba* perusahaan akan lebih optimal. Semakin tinggi tingkat *sales growth* perusahaan maka perolehan laba perusahaan akan meningkat sehingga semakin kecil kemungkinan perusahaan untuk mengalami masalah *financial distress*.

Pertumbuhan penjualan Sitangang *et al*, (2021) adalah rasio antara penjualan tahun sekarang dikurangi penjualan tahun kemarin dan dibagi penjualan tahun kemarin. Pertumbuhan penjualan mencerminkan keberhasilan *investasi* periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan masa yang akan datang. Perusahaan dengan penjualan *relatif stabil* dapat lebih aman memperoleh lebih banyak pinjaman dan menanggung beban tetap yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang penjualannya tidak stabil. Pertumbuhan penjualan Septazzia *et al*, (2020) mencerminkan penerapan keberhasilan *investasi* perusahaan pada periode yang lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi untuk pertumbuhan perusahaan di masa mendatang. Pertumbuhan penjualan itu sendiri mencerminkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan penjualan produk yang dihasilkannya, baik peningkatan *frekuensi* penjualannya ataupun peningkatan volume penjualannya.

*Leverage* (Faldiansyah *et al*, 2020) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh kegiatan suatu perusahaan didanai oleh hutang dan menimbulkan adanya kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi beserta dengan bunganya. Jika suatu perusahaan pembiayaannya lebih banyak menggunakan utang, beresiko akan terjadi kesulitan pembayaran di masa yang akan datang akibat utang lebih besar dari aset yang dimiliki. Keadaan ini tidak dapat diatasi dengan baik, potensi terjadinya *financial distress* pun semakin besar. Penggunaan *assets* dan sumber dana (*sources of funds*) oleh perusahaan yang memiliki biaya tetap (beban tetap) dengan maksud agar meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham, rasio yang digunakan dalam mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya, dalam arti luas dikatakan bahwa rasio *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (Faldiansyah *et al*, 2020).

Menurut Rimawati *et al*, 2017, dalam lingkungan bisnis masa kini, tata kelola perusahaan mulai meningkatkan fokus *regulator*, *investor*, *kreditur* dan pemangku kepentingan lainnya di seluruh pasar keuangan di seluruh dunia. Bahkan, krisis keuangan Asia merupakan hasil dari bukan hanya kurangnya kepercayaan dari *investor* namun juga karena tata kelola perusahaan yang tidak efektif. Sistem tata kelola perusahaan di Indonesia masih mempunyai banyak kelemahan, yaitu kelemahan sistem tata kelola perusahaan di Indonesia antara

lain, kepemilikan saham utama harus dilaporkan, tetapi kepemilikan saham utamanya tidak dilaporkan.

Kepemilikan institusional adalah bagian dari struktur kepemilikan dalam perusahaan. Adanya kepemilikan saham oleh *investor institusional* yang tinggi maka pemegang saham institusional dapat menggantikan atau memperkuat fungsi *monitoring* dari dewan dalam perusahaan (Septiani *et al*, 2019). Kepemilikan institusional adalah jumlah saham yang dimiliki oleh pihak *eksternal*. Tingginya nilai kepemilikan institusional, maka akan semakin rendah kemungkinan terjadinya kebangkrutan (Mehati *et al*, 2021). *Agency theory* menyatakan hubungan antar agen dan *principle* dimana kepemilikan institusional *persentase* saham yang dimiliki *investor* agar dapat berjalan, operasional perusahaan harus dapat dimanfaatkan dan dikelola oleh pihak manajemen dengan sebaik-baiknya, sehingga kebijakan yang di tetapkan *investor* dapat berjalan dengan lancar. Hal ini akan mengurangi terjadi *financial distress*.

Kepemilikan institusional adalah persentase saham yang dimiliki oleh institusi dari keseluruhan saham perusahaan yang beredar. Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham yang dimiliki oleh LKNB (Lembaga Keuangan Non Bank) di perusahaan dan semakin tinggi nilai kepemilikan institusional maka akan semakin rendah tingkat *financial distress*, karena ketika nilai kepemilikan institusional naik, maka institusi akan melakukan pengawasan lebih besar sehingga institusi akan bekerja lebih keras dan mengoptimalkan seluruh kemampuannya dalam bekerja. Pengawasan dari pihak

institusional tentunya akan menjamin kemakmuran pemegang saham, pengaruh kepemilikan institusional sebagai agen pengawas ditekankan melalui *investasi* mereka yang cukup besar di pasar modal. Pengukuran variabel kepemilikan institusional dalam penelitian ini adalah dengan membagi jumlah saham yang dimiliki institusi dibagi dengan jumlah saham yang beredar (Putra *et al*, 2019).

Kondisi *financial distress* dapat diketahui dengan mengamati hasil dari laporan keuangan perusahaan tersebut. Untuk menilai suatu perusahaan yang dinilai baik secara wajar dapat dilihat pada laporan keuangan dengan cara menganalisis pada aspek kinerja keuangan yang meliputi tingkat aktivitas, *leverage*, dan pertumbuhan penjualan (Septazzia *et al*, 2020).

Penelitian mengenai pertumbuhan penjualan didukung oleh peneliti sebelumnya yakni oleh (Indawati *et al*, 2021); (Septazzia *et al*, 2020); dan (Asfali, 2019) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap kesulitan keuangan (*financial distress*).

Penelitian mengenai pertumbuhan penjualan tidak sejalan dengan yang dilakukan oleh (Sitangang *et al*, 2021); (Suryani, 2020); (Lifia *et al*, 2020); (Curry *et al*, 2018); (Muflihah, 2017); (Mahaningrum *et al*, 2020); (Harianto, 2020); (Zaki *et al*, 2020); (Wulandari, 2019); dan (Ramdani *et al*, 2019) penelitian mereka menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap kesulitan keuangan (*financial distress*).

*Leverage* terjadi (Fandy *et al*, 2021) karena perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya menggunakan *aktiva* dan sumber

pendanaan yang mengakibatkan beban tetap bagi perusahaan, dengan tujuan utama untuk memperbesar tingkat penghasilan pemegang saham. Tingginya kegiatan operasional perusahaan yang dibiayai oleh utang, serta kesulitan dalam membayar kewajibannya akan sangat mengganggu jalannya operasional perusahaan dan akan menyebabkan berkurangnya tingkat pendapatan yang dapat mengakibatkan *financial distress*. *Leverage* dapat membantu perusahaan dalam menjalankan usahanya atau bahkan mempersulitnya, menunjukkan semakin besar porsi penggunaan utang dalam membiayai *investasi* pada *aktiva*, yang berarti pula resiko keuangan perusahaan meningkat dan sebaliknya

Penelitian mengenai *leverage* peneliti sebelumnya yakni oleh (Fandy *et al*, 2021); (Indawati *et al*, 2021); (Mehati *et al*, 2021); (Zaki *et al*, 2020); (Septazzia *et al*, 2020); (Azalia *et al*, 2019); (Asfali, 2019); dan (Rimawati *et al*, 2017) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*.

Penelitian mengenai *leverage* tidak sejalan dengan yang dilakukan oleh (Sitangang *et al*, 2021); (Suryani, 2020); dan (Septiani *et al*, 2019) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

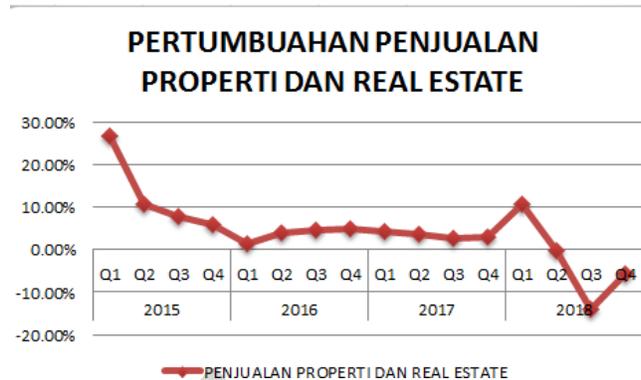
Kepemilikan institusional (Septiani *et al*, 2019) dapat mempengaruhi *financial distress* selain dari rasio *leverage*. Suatu perusahaan berada pada posisi kesulitan keuangan (*financial distress*) banyak dipengaruhi oleh struktur kepemilikannya. Struktur kepemilikan tersebut menjelaskan komitmen dari pemiliknya untuk menyelamatkan perusahaan. Kepemilikan institusional dalam suatu perusahaan terkait dengan fungsi *monitoring* dimana para *investor*

*institusional* akan lebih ketat dalam melakukan pengawasan terhadap manajemen. Kemungkinan terjadinya kerugian pada perusahaan yang menyebabkan *financial distress* akan semakin kecil apabila adanya pengawasan yang dilakukan semakin tinggi serta menurunnya biaya keagenan yang dikeluarkan.

Penelitian mengenai kepemilikan institusional didukung oleh peneliti sebelumnya yakni oleh (Mehati *et al*, 2021); (Fandy *et al*, 2021); dan (Zaki *et al*, 2020) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kesulitan keuangan (*financial distress*).

Penelitian mengenai kepemilikan institusional tidak sejalan dengan yang dilakukan sebelumnya oleh (Septiani *et al*, 2019); (Abbas *et al*, 2019); dan (Putra *et al*, 2019) tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Fenomena yang terjadi adalah tahun 2017 menurut Bank Indonesia ( <https://www.finance.com> ) terjadi penurunan pertumbuhan penjualan rumah pada kuartal III/2017 karena terbatasnya permintaan. Terakhir pada kuartal IV/2018 penjualan properti juga mengalami penurunan. Berikut grafik pertumbuhan penjualan pada sektor properti dan *real estate*.



**Gambar 1.1 Pertumbuhan Penjualan Properti dan Real Estate**

Sumber : Bank Indonesia

Penurunan yang terjadi pada sub sektor ini dikarenakan oleh suku bunga KPR (20,36%), uang muka (16,57%), pajak (16,13%), perizinan (14,45%), dan peningkatan harga bahan bangunan (11,68%). Selain itu disebabkan juga oleh tingginya suku bunga BI di *level* 7,5% yang meningkatkan suku bunga KPR juga, lalu adanya sistem KPR inden dan perubahan pada PPnBM yang masih tidak pasti juga menjadi penyebabnya (Bisnis.com, 2019).

Selama pandemi *Coronavirus Disease* 2019 (Covid-19). Emiten sektor properti dan *real estate* yang sudah melaporkan kinerja keuangannya kuartal I-2020, ada 31 perusahaan yang melaporkan terjadinya penurunan pendapatan dan terdapat 33 perusahaan melaporkan penurunan laba bersih. Nilai *median* penurunan penjualan emiten properti tanah air pada kuartal pertama tahun ini mencapai 10% dibanding periode yang sama tahun lalu.

Memasuki awal kuartal kedua kinerja keuangan para emiten properti. Penurunan penjualan membuat *laba* menjadi tergerus. Arus kas pun terganggu,

masalah likuiditas akhirnya ikut menjerat industri ini. Permintaan yang lemah juga didorong oleh kredit yang masih cenderung mahal. Meskipun Bank Indonesia (BI) telah memangkas suku bunga acuan secara *agresif* sebesar 100 bps, tetapi suku bunga kredit untuk KPR dan KPA ratanya masih tinggi dan di atas 11%. <https://www.cnbcindonesia.com>

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan tersebut dan beberapa hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, maka peneliti termotivasi untuk menguji mengenai *Finacial Distress*, penelitian dengan judul “Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, *Leverage*, dan Kepemilikan Institusional Terhadap *Financial Distress*”. (Studi pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021).

## **1.2. IDENTIFIKASI MASALAH, PEMBATASAN MASALAH DAN RUMUSAN MASALAH**

### **1.2.1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Pertumbuhan penjualan dan melambatnya ekonomi yang menurunkan daya beli masyarakat dapat mempengaruhi pendapatan perusahaan sehingga memiliki risiko tinggi dalam mengalami kebangkrutan, kegagalan dalam kinerja keuangan, ketidakmampuan dalam melunasi hutang.

2. *Leverage* dapat membantu perusahaan dalam menjalankan usahanya atau bahkan mempersulitnya, menunjukkan semakin besar porsi penggunaan utang dalam membiayai *investasi* pada *aktiva*, yang berarti pula resiko keuangan perusahaan meningkat dan sebaliknya.
3. Kepemilikan institusional adalah jumlah saham yang dimiliki oleh pihak pihak *eksternal*. Tingginya nilai kepemilikan institusional, maka akan semakin rendah kemungkinan terjadinya kebangkrutan.

#### 1.2.2. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini ditetapkan agar penelitian terfokus pada pokok permasalahan penelitian ini beserta pembahasannya, sehingga diharapkan penelitian yang dilakukan tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan. Batasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder yaitu laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan yang bergerak di sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017 - 2021.
3. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:  
Variabel Dependen (Y) : *Financial Distress*  
Variabel Independen (X) :

- a. Pertumbuhan Penjualan (*Sales Growth/SG*)
- b. *Leverage (debt to assets ratio)*
- c. Kepemilikan Institusional

### 1.2.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan pembatasan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?
3. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?

### 1.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa dan mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?
2. Untuk menganalisa dan mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode

2017-2021?

3. Untuk menganalisa dan mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?

#### **1.4. KEGUNAAN PENELITIAN**

##### **1.4.1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis juga dapat menambah pengetahuan dan wawasan baik secara langsung maupun tidak langsung pada pihak-pihak yang berkepentingan dan dapat berguna memperkaya konsep – konsep terhadap ilmu pengetahuan di bidang akuntansi khususnya ilmu mengenai laporan keuangan.

##### **1.4.2. Kegunaan Praktis**

###### **1. Bagi Akademik**

Sebagai bahan kajian bagi para peneliti muda dan menambah wawasan bagi mahasiswa/i Akuntansi Universitas Darma Persada dalam perluasan teori dan konsep tentang kualitas pelaporan keuangan.

###### **2. Bagi Peneliti**

Dapat menambah wawasan peneliti mengenai nilai pendidikan khususnya pendidikan Akuntansi, sehingga dapat

mengetahui perbedaan antara pembelajaran secara teori dengan praktik penelitian secara langsung, dan dapat dijadikan sebagai acuan dalam bersikap dan berperilaku.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat menjadi bahan referensi untuk melakukan penelitian sejenis dimasa yang akan datang.

