

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Suatu perusahaan akan menghadapi persaingan yang semakin ketat ketika kondisi perekonomian suatu negara semakin menurun. Situasi pada awal bulan Maret 2020 menyebabkan perekonomian di Indonesia terpuruk sehingga persaingan menjadi semakin ketat. Pada akhirnya, perusahaan harus tetap beroperasi di tengah kondisi yang terjadi. Kondisi tersebut merupakan virus COVID-19 yang menyebabkan terjadinya pandemi. COVID-19 yang begitu cepat menyebar menyebabkan munculnya risiko yang buruk terhadap perekonomian di Indonesia (Nasution et al., 2020).

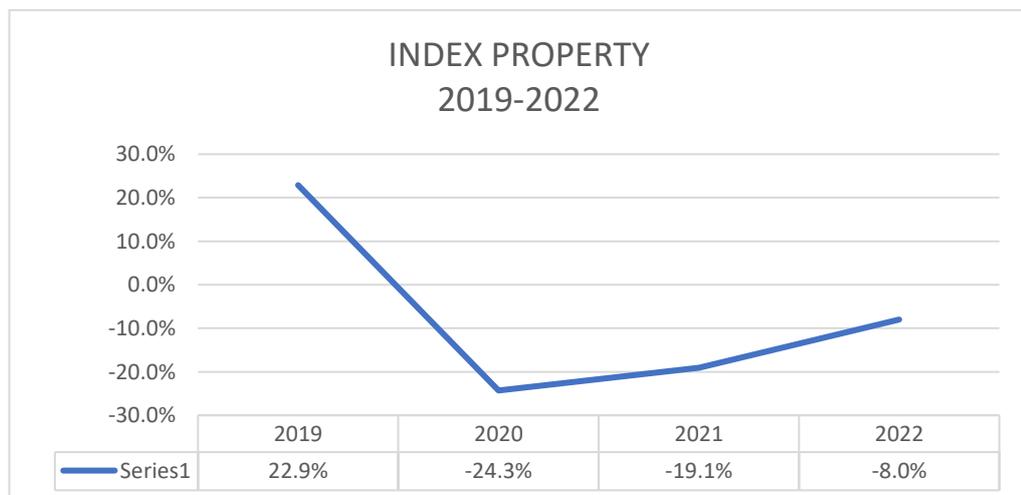
Menurut Sri Mulyani Indrawati (Menteri Keuangan), kerugian ekonomi akibat pandemi COVID-19 pada tahun 2020 mencapai Rp1.356 triliun yang disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi pada estimasi awal sebelum COVID-19 sebesar 5,3% menjadi minus 2% (Kompas.com, 2021). Baik buruknya suatu perekonomian negara berhubungan dengan kemajuan suatu negara dan kesejahteraan masyarakat yang ada di dalamnya. COVID-19 membuat perekonomian di Indonesia tidak stabil sehingga perusahaan harus membuat strategi untuk mempertahankan kinerja perusahaan tersebut. Perusahaan harus mampu mengupayakan untuk dapat bersaing, sehingga perusahaan dapat dengan baik mencapai tujuan operasionalnya.

Risiko pandemi COVID-19 membuat kinerja perusahaan khususnya sektor *property* dan *real estate* lambat dan tidak stabil dalam pertumbuhannya

(Zakya, 2022). Perusahaan sektor *property* dan *real estate* merupakan indikator yang signifikan dalam mengamati perkembangan ekonomi suatu negara. Sektor *property* dan *real estate* merupakan indikator awal untuk mengukur kesehatan ekonomi suatu negara dan memberikan petunjuk tentang bagaimana kondisi perekonomian berfluktuasi di negara tersebut. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* harus tetap bertahan dan bangkit ketika kondisi perekonomian di Indonesia menurun. Kondisi tersebut seringkali mempengaruhi kinerja keuangan dalam hal memperoleh pendapatan dan mengeluarkan beban usaha. Apabila suatu perusahaan tidak dapat mengontrol kinerja keuangan dalam peningkatan laba, maka risiko kesulitan keuangan dapat terjadi dan dikhawatirkan perusahaan tidak mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Berikut ini merupakan data indeks properti pada tahun 2019 sampai 2022 yang diolah dari Bursa Efek Indonesia (BEI).

**Gambar 1.1 Index Properti Tahun 2019-2022**



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Berdasarkan Gambar 1.1, telah terjadi penurunan drastis index properti pada tahun 2019 ke tahun 2020. Terlihat juga bahwa pada tahun 2021 dan 2022 index properti mengalami kenaikan. Namun, hal tersebut masih berada pada titik negatif. Perusahaan sektor properti jatuh diakibatkan oleh pandemi COVID-19 yang membuat daya beli masyarakat turun, sehingga index properti telah anjlok sebesar 24,75% (Taufani, 2023). Saat terjadi peningkatan pertumbuhan ekonomi, daya beli masyarakat dapat meningkat untuk membeli properti. Namun, saat terjadi pandemi masyarakat semakin berhati-hati dalam melakukan pengeluaran sehingga daya beli juga semakin menurun.

Pada prinsipnya, semua perusahaan memiliki tujuan serupa, yakni untuk meraih profit atau keuntungan. Namun, kenyataannya tidak semua perusahaan sukses dalam menjalankan operasionalnya atau mencapai target keuntungan yang ditetapkan. Ada kemungkinan bahwa suatu perusahaan akan menghadapi risiko kegagalan atau kebangkrutan, yang lebih dikenal sebagai likuidasi. Kesulitan keuangan pada umumnya dikenal dengan istilah *financial distress*. Kurang mampunya perusahaan dalam memulihkan kondisi kinerja keuangannya dapat berpotensi terjadinya *financial distress* yang berdampak pada kebangkrutan (Khotimah & Yuliana, 2020).

*Financial distress* merupakan keadaan dimana situasi keuangan suatu perusahaan menghadapi penurunan secara substansial (Affandi & Meutia, 2021). Menurut Fadhila & Andayani (2022) *financial distress* merupakan kondisi dimana terhambatnya kegiatan usaha yang diakibatkan perusahaan tidak memiliki cukup dana untuk membayar kewajiban keuangan sehingga

menunjukkan tanda-tanda kebangkrutan. Suatu perusahaan dikategorikan sebagai *financially distressed* berdasarkan indikator gagal bayar, di mana ketika bernegosiasi ulang dengan kreditur atau lembaga keuangan lainnya perusahaan gagal membayar utangnya atau terdapat tanda-tanda kesulitan membayar (Diana & Yudiantoro, 2023). Perusahaan sedang menghadapi *financial distress* ketika secara konsisten melaporkan kerugian dan kondisi arus kas masuk lebih kecil dari arus kas keluar.

Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) menyebutkan bahwa ada beberapa perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022 melaporkan laba negatifnya secara berturut-turut selama 3 tahun tersebut. Berikut merupakan data perusahaan yang melaporkan laba negatif:

**Tabel 1.1 Perusahaan yang Melaporkan Laba Negatif selama 3 Tahun**

No.	Nama Perusahaan	Tahun	Laba Bersih (Negatif)
1	ASPI	2020	-2.410.115.364
		2021	-698.498.498
		2022	-2.907.454.314
2	BAPA	2020	-3.737.826.580
		2021	-2.052.255.452
		2022	-3.712.072.464
3	BBSS	2020	-512.878.724
		2021	-1.094.508.876
		2022	-1.810.683.043
4	DART	2020	-400.173.079.000
		2021	-411.222.141.000
		2022	-421.159.213.000
5	ELTY	2020	-326.358.000.000
		2021	-273.529.000.000
		2022	-789.619.000.000

6	KOTA	2020	-29.481.857.459
		2021	-15.204.603.163
		2022	-21.061.511.858
7	LAND	2020	-17.948.327.231
		2021	-11.601.943.202
		2022	-7.918.635.681
8	LPKR	2020	-9.637.220.000.000
		2021	-1.623.183.000.000
		2022	-2.327.495.000.000
9	MTSM	2020	-8.361.858.322
		2021	-3.121.418.234
		2022	-6.947.090.119
10	NIRO	2020	-8.716.984.332
		2021	-162.104.274.704
		2022	-355.490.918.415
11	OMRE	2020	-222.986.825.963
		2021	-170.512.564.243
		2022	-235.810.272.617
12	POSA	2020	-135.567.629.355
		2021	-141.256.282.027
		2022	-121.611.708.472
13	RBMS	2020	-45.421.421.796
		2021	-23.700.030.500
		2022	-39.783.212.530
14	SATU	2020	-19.102.861.276
		2021	-17.007.904.857
		2022	-8.190.794.204

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Kondisi *financial distress* memiliki dampak signifikan, tidak hanya pada perusahaan itu sendiri yang mengalami kerugian, tetapi juga *shareholder* dan *stakeholder*. Risiko kesulitan keuangan yang dikhawatirkan menyebabkan kebangkrutan dapat dikurangi dengan memperhatikan faktor utama yaitu dengan cara menganalisis sebab terjadinya kebangkrutan. Kepemilikan Institusional, *leverage*, dan likuiditas dapat mempengaruhi *financial distress*.

Sesuai dengan hal tersebut, penelitian ini ditujukan untuk menilai pengaruh kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Kondisi ini bisa diamati dari laporan keuangan perusahaan dalam rentang waktu 2020-2022 yang menunjukkan tanda-tanda mengenai kondisi *financial distress*. Artinya, ini mencakup kesulitan dalam aspek keuangan perusahaan, baik terkait dengan arus kas maupun manajemen modal kerja.

Kepemilikan institusional merupakan salah satu indikator dari *good corporate governance* yang dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress*. Kepemilikan institusional melalui proses monitoringnya yang efektif dapat mengendalikan pihak manajemen. Semakin besar persentase kepemilikan oleh pihak institusional dapat membuat manajer tidak bisa mempengaruhi pengawasan dari pemegang saham institusi. Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh pihak institusi, bukan kepemilikan secara individu (Masita & Purwohandoko, 2020). Semakin besar kepemilikan institusional akan berpengaruh pada semakin besarnya pengawasan terhadap perusahaan. Apabila kepemilikan institusional menurun, hal itu dapat mengakibatkan *financial distress*. Berdasarkan hasil penelitian tentang kepemilikan institusional yang dilakukan oleh Putra & Muslih (2019) dan Juhaeriah et al., (2021) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, sedangkan menurut

penelitian Utami & Taqwa (2023) kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap *financial distress*.

Selain kepemilikan institusional, rasio keuangan juga dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress*. Rasio *leverage* merupakan salah satu jenis rasio keuangan bagian dari rasio solvabilitas yang digunakan untuk mengevaluasi seberapa baik kinerja perusahaan dalam segi keuangan. Rasio *leverage* adalah ukuran yang digunakan untuk menilai kapabilitas suatu perusahaan dalam kewajibannya membayar hutang secara menyeluruh, termasuk hutang jangka pendek dan jangka panjang dengan menggunakan aset dan modal yang tersedia di perusahaan (Seto et al., 2023:47). Hutang yang semakin besar dapat menimbulkan beban finansial yang berat dan menghambat kelancaran aktivitas operasional perusahaan. Oleh karena itu, manajemen perusahaan harus memperhatikan tingkat *leverage* atau tingkat utangnya dengan seksama. Semakin besar hutang yang dibebankan pada perusahaan, semakin besar pula risiko terjadinya *finansial distress*. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rahma & Hayati (2022) mengatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Menurut Lubis et al., (2023) dan Jannah & Dhiba (2021) *leverage* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Sedangkan Stephanie et al., (2020) dan Amalina & Trisnaningsih (2023) menyebutkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Rasio likuiditas merupakan salah satu rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban

finansial jangka pendek (hutang lancar) yang memiliki jatuh tempo dalam kurun waktu kurang dari satu tahun (Siswanto, 2021:25). Rasio likuiditas memiliki unsur-unsur yang cepat berubah karena terkait dengan aktiva dan hutang yang bersifat lancar (Cholil, 2021). Semakin tinggi nilai rasio likuiditas menunjukkan bahwa aset-aset perusahaan lebih mudah untuk diubah menjadi uang kas. Kemampuan suatu perusahaan untuk membayar kewajiban finansial yang segera jatuh tempo tidak selalu dapat dipastikan hanya dari kekuatan pembayaran yang dimilikinya sehingga keberadaan kekuatan pembayaran tidak selalu mencerminkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi semua kewajiban finansialnya secara tepat waktu (Shabrina, 2019). Berdasarkan penelitian tentang likuiditas yang dilakukan oleh Asfali (2019), Wijaya & Suhendah (2023), dan Stepani & Nugroho (2023) mengungkapkan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan positif terhadap *financial distress*. Sedangkan Andari (2023) dan Azalia & Rahayu (2019) mengungkapkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Apabila dilihat dari penelitian terdahulu, masih terdapat ketidakkonsistensian indikator-indikator yang digunakan dalam variabel independen (kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas) terhadap variabel dependen (*financial distress*) sehingga terdapat *gap research* pada penelitian-penelitian terdahulu. Latar belakang dan fenomena yang telah dijabarkan diatas menjadikan motivasi peneliti untuk memahami dan mengetahui kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas memiliki pengaruh seberapa besar untuk meminimalisir terjadinya *financial distress*

dalam suatu perusahaan. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengkaji penelitian dengan judul **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, *Leverage*, dan Likuiditas terhadap *Financial Distress* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020-2022”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka dapat diambil rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan institusional memiliki pengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022?
2. Apakah *leverage* memiliki pengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022?
3. Apakah likuiditas memiliki pengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022?
4. Apakah kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas secara simultan memiliki pengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh kepemilikan institusional terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022.
2. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022.
3. Untuk menguji pengaruh likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022.
4. Untuk menguji secara simultan pengaruh kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2022.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan terkait dengan pengaruh kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas terhadap *financial distress*. Penelitian ini juga dapat dijadikan bahan

referensi dalam memberikan pemahaman mengenai hubungan kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate*.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Sebagai bentuk pengaplikasian ilmu pengetahuan akuntansi yang diperoleh selama masa perkuliahan untuk menunjang keahlian di masa mendatang dan menambah pengetahuan mengenai *financial distress* pada suatu perusahaan.

b. Bagi Perguruan Tinggi

Penelitian ini diharapkan dapat dipertimbangkan oleh akademisi dan peneliti lain sebagai bahan referensi penelitian selanjutnya mengenai pengaruh kepemilikan institusional, *leverage*, dan likuiditas terhadap *financial distress*.

c. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perusahaan *property* dan *real estate* dalam mengidentifikasi dan menangani *financial distress*, sehingga perusahaan *property* dan *real estate* dapat terhindar dari kebangkrutan.