

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi dan transformasi digital yang berkembang pesat, persaingan dalam dunia bisnis semakin ketat dan dinamis. Perusahaan tidak hanya dituntut untuk mampu menghasilkan produk atau jasa yang berkualitas, tetapi juga harus memiliki ketahanan dalam menghadapi berbagai tantangan eksternal seperti fluktuasi ekonomi, perubahan regulasi, hingga ketidakpastian geopolitik. Menurut Abu Tapanjeh dan Al-Sharari (2023), tekanan global yang meningkat telah mempercepat laju disrupsi dalam sektor bisnis dan menyebabkan banyak perusahaan beroperasi di bawah tekanan keuangan yang tinggi.

Perusahaan sebagai entitas ekonomi berperan penting dalam pertumbuhan perekonomian suatu negara. Untuk menjalankan aktivitas operasionalnya secara berkelanjutan, perusahaan memerlukan manajemen yang efektif dalam mengelola sumber daya, risiko, dan modal. Salah satu aspek yang menjadi perhatian utama dalam tata kelola perusahaan (*Corporate Governance*) adalah kondisi keuangan, khususnya kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjangnya.

Namun, realita di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua perusahaan mampu bertahan dalam tekanan bisnis yang tinggi. Banyak di antaranya mengalami penurunan kinerja keuangan yang signifikan, baik karena faktor internal seperti lemahnya manajemen kas dan beban utang yang tinggi, maupun

karena faktor eksternal seperti krisis ekonomi dan perubahan pasar. Kondisi ini dapat menyebabkan perusahaan mengalami tekanan finansial yang signifikan yang bila tidak diantisipasi, dapat berkembang menjadi *financial distress* Namaki et al., (2023).

Financial Distress adalah kondisi dimana adanya penurunan pada berbagai rasio keuangan, penurunan aset, penurunan penjualan, penurunan laba dan tingkat profitabilitas, semakin rendahnya modal kerja dan peningkatan utang yang berlangsung terus menerus (Amtiran & Ballo 2022). Untuk mengevaluasi kinerja suatu perusahaan, analisis dapat dilakukan melalui laporan keuangannya. Laporan keuangan berfungsi sebagai catatan informasi keuangan yang mencerminkan kondisi perusahaan dalam periode akuntansi tertentu. Dokumen ini menyajikan informasi umum mengenai perusahaan, termasuk laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, dan neraca. Kondisi suatu perusahaan dapat dianalisis dengan merujuk pada laporan keuangannya dari periode sebelumnya, yang dapat digunakan sebagai bahan evaluasi oleh pemilik perusahaan.

Dalam sektor properti, risiko cenderung lebih tinggi dibandingkan beberapa sektor lainnya karena karakteristik industrinya yang padat modal, memerlukan investasi jangka panjang, serta sangat bergantung pada pembiayaan berbasis utang. Perusahaan properti membutuhkan arus kas yang stabil dari penjualan unit untuk membayar kewajiban finansialnya, sementara volatilitas pasar sering kali menyebabkan ketidakpastian dalam penyerapan proyek.

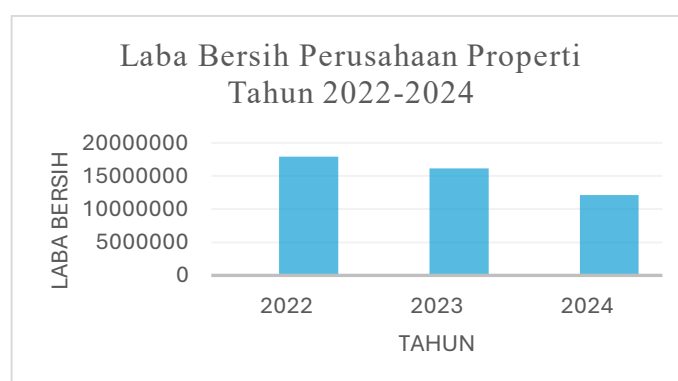
Perusahaan properti di Indonesia sangat bergantung pada pembiayaan perbankan untuk mendanai proyek-proyek berskala besar. Oleh karena itu, fluktuasi suku bunga dasar kredit (SBDK) menjadi salah satu faktor eksternal yang berpengaruh signifikan terhadap kondisi keuangan perusahaan. Kenaikan SBDK meningkatkan biaya bunga pinjaman yang harus ditanggung perusahaan, sehingga menekan arus kas dan mempersempit ruang manuver finansial perusahaan (OJK, 2024).

Tabel 1. 1

Daftar Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024

| Laba Bersih Perusahaan | Tahun | | |
|------------------------|------------|------------|------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| Total | 17,953,545 | 16,186,670 | 12,129,487 |
| Rata-Rata | 233,163 | 207,521 | 153,538 |

Sumber : www.idx.co.id



Gambar 1. 1 Data Laba Bersih Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024

Sumber : www.idx.co.id

Dampak langsung dari fluktuasi SBDK terlihat pada penurunan laba bersih perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data rata-rata laba bersih per perusahaan menunjukkan penurunan dari Rp233 miliar pada 2022 menjadi Rp153 miliar pada 2024. Penurunan ini mencerminkan kemampuan perusahaan yang semakin terbatas dalam menghasilkan keuntungan setelah memperhitungkan seluruh beban, termasuk bunga dan pajak (Fitriani & Hutapea, 2020; Aprillia & Suryanto, 2021).

Seiring dengan menurunnya laba bersih, kemampuan perusahaan untuk menutupi kewajiban bunga juga terpengaruh. Untuk mengukur hal ini, digunakan *recovery interest ratio* atau *interest coverage ratio (ICR)*, yaitu rasio yang menghitung sejauh mana laba operasi perusahaan mampu menutupi beban bunga. Dengan kata lain, ICR menunjukkan seberapa aman posisi perusahaan dalam membayar bunga utangnya dari laba operasi yang dihasilkan (Brigham & Houston, 2021).

Tabel 1.2
Rata-rata *Recovery Interest Ratio* Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

| Recovery Interest Ratio | Tahun | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| Rata – Rata | 4,09x | 3,10x | 2,16x |

Sumber : www.idx.co.id

Fenomena perusahaan properti menunjukkan tren memburuknya ICR dari sekitar 4,09× pada 2022 menjadi 2,16× pada 2024, mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban bunga yang semakin menipis. Penurunan ICR ini memperkuat indikasi *financial distress*, karena beban bunga

yang meningkat mulai menekan laba bersih dan arus kas operasional perusahaan.

Fenomena penurunan laba bersih dan memburuknya ICR pada perusahaan properti dapat dipahami dengan melihat tiga rasio keuangan utama, yaitu profitabilitas, likuiditas, dan *leverage*. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas operasionalnya. Likuiditas mencerminkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek, sedangkan *leverage* menunjukkan sejauh mana perusahaan membiayai asetnya melalui utang. Kondisi pada ketiga rasio ini berkontribusi untuk melihat kemampuan perusahaan dalam menjaga laba bersih dan menutupi beban bunga. Jika laba bersih menurun dan kemampuan membayar bunga terganggu, maka *recovery interest ratio* ikut menurun, sehingga menjadi indikator awal potensi *financial distress*, terutama ketika perusahaan menghadapi tekanan eksternal seperti kenaikan suku bunga dasar kredit.

Kondisi ini sejalan dengan prinsip *trade-off theory*, sebagaimana dijelaskan oleh Kraus dan Litzenberger (1973), yang menyatakan bahwa perusahaan harus menyeimbangkan antara manfaat dan biaya penggunaan utang. Menurut teori ini, utang memberikan keuntungan berupa *tax shield* atau pengurangan pajak, namun di sisi lain juga menimbulkan biaya potensial, seperti risiko kebangkrutan dan beban bunga yang harus dibayar.

Dalam konteks perusahaan properti, kenaikan SBDK meningkatkan biaya bunga sehingga laba bersih menurun, yang selanjutnya menurunkan *recovery interest ratio*. Kondisi ini memperlihatkan dilema *trade-off* yang nyata, di satu

sisi, utang diperlukan untuk membiayai proyek berskala besar. Di sisi lain, beban bunga yang meningkat menggerus laba dan arus kas. Fenomena ini menggambarkan bagaimana perusahaan properti menghadapi ketegangan antara manfaat pembiayaan melalui utang dan risiko *financial distress*.

Penelitian beberapa tahun terakhir menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki hubungan kuat dengan *financial distress*. Profitabilitas yang rendah mencerminkan ketidakmampuan perusahaan menghasilkan pendapatan yang cukup untuk menopang operasional dan memenuhi kewajiban keuangannya. Fitriani dan Hutapea (2020) menemukan bahwa penurunan profitabilitas secara signifikan meningkatkan kemungkinan perusahaan memasuki kondisi *financial distress* karena perusahaan kehilangan kemampuan mempertahankan arus kas yang stabil. Temuan ini sejalan dengan penelitian Aprillia dan Suryanto (2021), yang menyatakan bahwa profitabilitas rendah menjadi indikator awal melemahnya struktur keuangan perusahaan, terutama pada sektor yang intensif modal seperti properti.

Likuiditas juga terbukti memiliki pengaruh penting terhadap *financial distress* dalam berbagai penelitian terbaru. Likuiditas yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan tidak memiliki aset lancar yang cukup untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sehingga meningkatkan tekanan keuangan. Fauziah et al. (2022) menunjukkan bahwa penurunan likuiditas secara langsung meningkatkan risiko *distress* karena perusahaan mengalami keterbatasan dana untuk membayar utang jangka pendek maupun biaya operasional. Senada dengan itu, Hapsari dan Haryanto (2020) menjelaskan

bahwa perusahaan dengan likuiditas lemah lebih rentan menghadapi tekanan arus kas, yang pada akhirnya dapat memicu permulaan *financial distress* ketika kewajiban tidak dapat dipenuhi tepat waktu.

Selain itu, *leverage* tetap menjadi faktor utama dalam memprediksi *financial distress* pada penelitian lima tahun terakhir. *Leverage* yang tinggi mencerminkan tingginya proporsi aset yang dibiayai dengan utang, sehingga meningkatkan beban bunga dan risiko gagal bayar. Hutabarat (2020) menyatakan bahwa *leverage* yang meningkat akan memperbesar tekanan pada profitabilitas dan arus kas perusahaan, terutama ketika kondisi makroekonomi tidak stabil. Penelitian Susanti dan Takarini (2022) dalam konteks subsektor ritel juga menunjukkan bahwa perusahaan dengan *leverage* tinggi memiliki probabilitas *financial distress* yang lebih besar karena ketergantungan terhadap utang membuat perusahaan rentan ketika terjadi penurunan pendapatan atau kenaikan suku bunga. Secara keseluruhan, bukti empiris lima tahun terakhir secara konsisten menunjukkan bahwa penurunan profitabilitas, lemahnya likuiditas, dan tingginya *leverage* merupakan determinan utama yang meningkatkan potensi terjadinya *financial distress*.

Perbedaan ini menekankan perlunya penelitian lebih lanjut pada pemilihan dan pengukuran indikator keuangan yang tepat untuk memprediksi *financial distress*, khususnya pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI. Hal ini karena sektor properti memiliki karakteristik pembiayaan jangka panjang dan ketergantungan tinggi pada penjualan proyek serta pendanaan utang, sehingga

pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan leverage terhadap *financial distress* dapat berbeda dibanding sektor lainnya.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis berkeinginan melakukan kegiatan penelitian dengan judul “**ANALISIS PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap *Financial Distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap *Financial Distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap *Financial Distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini dibuat adalah untuk:

1. Menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap *Financial Distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap *Financial Distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Menganalisis *Leverage* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam memahami hubungan antara kinerja keuangan dan kerentanan finansial perusahaan properti. Dengan menganalisis rasio profitabilitas, likuiditas, dan *leverage*, studi ini memperdalam pemahaman kita tentang faktor-faktor yang mempengaruhi ketahanan keuangan di industri yang sangat dipengaruhi siklus ekonomi. Temuan penelitian ini dapat memperkaya kajian akademis mengenai pendeteksian dini masalah keuangan perusahaan, khususnya di konteks pasar berkembang dengan karakteristik unik.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini memiliki nilai aplikatif yang nyata bagi berbagai pemangku kepentingan. Bagi pelaku bisnis properti, temuan ini dapat menjadi acuan dalam menyusun strategi pengelolaan keuangan yang lebih efektif. Para investor dapat memanfaatkannya sebagai alat bantu dalam proses pengambilan keputusan investasi. Sementara bagi otoritas terkait, penelitian ini memberikan dasar empiris untuk penyusunan regulasi yang lebih tepat guna menjaga stabilitas sektor properti nasional.