

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Rancangan Penelitian**

Bisnis properti di Indonesia saat ini merupakan bisnis yang sangat menjanjikan. Dilihat dari semakin meningkatnya pembangunan perumahan dan apartemen-apartemen baru dengan harga yang bervariasi/bersaing. Bisnis properti salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk dapat memenuhinya. Hal lain yang terjadi pada perusahaan PT. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) yang merupakan perusahaan sektor properti dan Real Estate justru mengalami kesulitan likuiditas karena naiknya beban pokok pendapatan dan turunnya laba bersih yang dihasilkannya.

PT. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) merupakan perusahaan properti terbesar berdasarkan catatan total aset. PT. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR), bergerak pada pembangunan properti, real estate dan real estate perkotaan terutama untuk pengembangan kota satelit baru di Karawaci, Tangerang, Jawa Barat. LPKR menjadi perusahaan yang terdiversifikasi yang meliputi layanan kesehatan dan perhotelan.

Di kutip dari ([www.detikfinance.com](http://www.detikfinance.com)) PT Lippo Karawaci Tbk disebut-sebut mengalami permasalahan likuiditas. Hal itu membuat Moody's Investors Service menurunkan rating perusahaan dari B1 menjadi B2 dengan

outlook negatif. Mendengar hal itu, Head Of Corporate Communication Lippo Karawaci Danang Kemayan Jati menegaskan Lippo Karawaci tidak mengalami permasalahan likuiditas. Bahkan tahun ini perusahaan membagikan dividen tunai sebesar Rp 61,48 miliar atau Rp 2,7 per lembar saham.

Jika dilihat dari kinerja keuangan Lippo Karawaci, pada 2017 laba bersih perusahaan turun 30,39% dari 2016 sebesar Rp 882,41 miliar menjadi Rp 614,17 miliar. Penurunan itu lantaran naiknya beban pokok pendapatan menjadi Rp 6,33 triliun dan beban usaha menjadi Rp 3,13 triliun. Kondisi kas perusahaan juga turun dari posisi akhir 2016 sebesar Rp 3,24 triliun menjadi Rp 2,53 triliun di akhir 2017. Sebelumnya Moody's menurunkan rating Lippo Karawaci dari B1 menjadi B2. Obligasi senior atau senior note yang diterbitkan anak usahanya Theta Capital Pte Ltd sebesar US\$ 75 juta atau setara Rp 1,04 triliun (kurs Rp 13.900) juga ditetapkan B2 unsecured.

Aksi korporasi itu dalam rangka refinancing utang Lippo Karawaci. Surat utang tersebut juga memiliki bunga 9,625% dan jatuh tempo hingga 2020. B2 merupakan peringkat dalam arti obligor dalam kondisi keuangan bermasalah dan kemungkinan mengganggu kapasitas obligor untuk memenuhi kewajibannya. Meski obligor saat ini masih memiliki kapasitas untuk memenuhinya. Riset Moody's juga mencatat pada 31 Maret 2018, 79% total utang Lippo Karawaci tidak menjamin. Mayoritas pinjaman Lippo Karawaci berada di perusahaan induk.

*Financial distress* adalah suatu kondisi dimana perusahaan menghadapi masalah kesulitan keuangan. Fenomena dari *financial distress* adalah banyaknya perusahaan yang cenderung mengalami kesulitan likuiditas, dimana ditunjukkan dengan semakin turunnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur (Hanifah, 2013).

Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad (2012), menganalisis beberapa penyebab perusahaan mengalami *financial distress* dengan menggunakan *financial ratio* dan *management capability* sebagai prediktor. Sampel yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2005-2010. Hasil penelitian menyatakan bahwa rasio *leverage* mempunyai hubungan positif terhadap prediksi perusahaan yang sedang mengalami *financial distress*, sedangkan variabel-variabel yang lainnya seperti CR, TATO, CATO, ROE, ROA, WCTA, dan *management capability* mempunyai hubungan negatif dalam mempengaruhi prediksi *financial distress* di suatu perusahaan.

Alrajaby (2006) dalam Al-Khatib dan Al-Horani (2012), melakukan penelitian dimana bertujuan untuk membangun model statistik untuk memprediksi *financial distress* atas perusahaan yang terdaftar di Oman melalui penggunaan 25 rasio keuangan pada 26 pasang perusahaan yang sukses dan gagal selama periode 1991-2002. Dalam penelitiannya tersebut di samping menggunakan analisis diskriminan, juga menggunakan regresi logistik untuk menemukan bahwa kedua model tersebut dapat digunakan

untuk memprediksi kegagalan perusahaan satu tahun sebelum terjadi *financial distress* dengan tingkat akurasi prediksi sebesar 96%.

Variabel *financial indicators* yang digunakan untuk memprediksi *financial distress* adalah rasio *leverage*, rasio likuiditas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas dikarenakan rasio-rasio ini dianggap dapat menunjukkan kinerja keuangan dan efisiensi perusahaan secara umum untuk memprediksi terjadinya *financial distress* (Hanifah, 2013). Indikator kinerja keuangan yang pertama yaitu rasio *leverage*. Dalam penggunaannya, rasio *leverage* juga sering disebut dengan rasio solvabilitas, dimana di dalamnya termasuk solvabilitas jangka pendek dan solvabilitas jangka panjang (Hanifah, 2013). Rasio *leverage* mengukur perbandingan dana yang disediakan oleh pemiliknya dengan dana yang dipinjam dari kreditur. *Total debt to asset ratio (DAR)* mengukur presentase dana yang disediakan oleh kreditur. Rasio ini memperlihatkan proporsi seluruh aktiva perusahaan yang didanai oleh hutang. Dengan kata lain menunjukkan seberapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang atau seberapa besar hutang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Analisis terhadap rasio ini diperlukan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban-kewajibannya (jangka pendek dan jangka panjang) apabila pada suatu saat perusahaan dilikuidasi atau dibubarkan (Widarjo dan Setiawan, 2009). Adapun rasio *leverage* yang digunakan biasanya diukur dengan menggunakan *total debt to asset ratio (DAR)*, yaitu total hutang dibagi dengan total aktiva.

Prediksi *financial distress* suatu perusahaan telah dilakukan oleh Ahmad (2011) selama periode 2005-2010. Rasio *leverage* yang diukur dengan menggunakan *total debt to asset ratio (DAR)* signifikan berpengaruh positif terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar kegiatan perusahaan yang didanai oleh hutang, maka semakin besar pula kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*, ini karena semakin besar kewajiban perusahaan untuk membayar hutang tersebut. Di sisi lain, hasil yang berbeda ditunjukkan oleh Alifiah, *et al* (2012), dimana dalam penelitiannya menyatakan bahwa rasio *leverage* yang diukur dengan menggunakan *debt ratio* justru mempunyai nilai koefisien negatif, dimana hal tersebut bertentangan dengan penelitian-penelitian lainnya yang menyebutkan bahwa rasio *leverage* mempunyai arah hubungan yang positif terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan. Dalam penelitiannya tersebut menyatakan hal itu bisa terjadi karena perusahaan-perusahaan di Malaysia dalam pendanaannya terlalu bergantung pada hutang, sehingga jika semakin kecil hutang yang dimiliki perusahaan, maka malah semakin besar kemungkinannya perusahaan tersebut akan mengalami *financial distress*. Berdasarkan adanya perbedaan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu, maka dalam penelitian ini digunakan variabel rasio *leverage* untuk membuktikan bagaimana sebenarnya pengaruh rasio *leverage* terhadap prediksi *financial distress* di suatu perusahaan.

Rasio keuangan kedua yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio likuiditas. Rasio ini menunjukkan mengenai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya yang harus segera dipenuhi, atau kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya pada saat ditagih. Rasio likuiditas biasanya diukur dengan menggunakan *current ratio* (*CR*), yaitu aktiva lancar dibagi dengan hutang lancar.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Alifiah, *et al* (2012), dalam penelitiannya menunjukkan bahwa *liquidity ratio* yang diukur dengan menggunakan *current ratio* (*CR*) dan *quick ratio* (*QR*) tidak terlalu berpengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan. Di lain pihak, di luar dugaan Jiming dan Wei Wei pada penelitiannya yang dilakukan di China (2011) dimana menyatakan bahwa *cash to current liabilities ratio* memiliki pengaruh positif terhadap terjadinya *financial distress*. Berdasarkan adanya perbedaan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu, maka dalam penelitian ini digunakan variabel rasio likuiditas untuk membuktikan bagaimana sebenarnya pengaruh rasio likuiditas terhadap prediksi *financial distress* di suatu perusahaan.

Rasio keuangan selanjutnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio aktivitas. Rasio ini juga sering disebut *operating capacity ratio*, dimana rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menggunakan aset-asetnya secara efektif untuk menghasilkan penjualan (Atika, 2012). Rasio aktivitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan jumlah penjualan yang tinggi, sehingga akan

meningkatkan pendapatan, dan sebaliknya (Alifiah, *et al* 2012). Dalam hal ini rasio aktivitas diukur dengan menggunakan *total asset turnover ratio (TATO)*, yaitu dengan membandingkan total penjualan dengan total aset yang dimiliki oleh perusahaan.

Menurut penelitian yang telah dilakukan oleh Alifiah, *et al* (2012) menyebutkan bahwa rasio aktivitas yang diukur dengan menggunakan *total asset turnover ratio (TATO)* signifikan berpengaruh negatif terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan. Hal tersebut diperkuat oleh penelitian yang dilakukan oleh Hanifah (2013) yang menyebutkan bahwa rasio *operating capacity* yang diukur dengan menggunakan *total asset turnover ratio (TATO)* juga signifikan berpengaruh negatif terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*. Di lain pihak, hasil berbeda dikemukakan oleh Nella (2011) yang menyebutkan bahwa *total asset turnover ratio (TATO)* tidak signifikan dalam mempengaruhi *financial distress* di suatu perusahaan. Berdasarkan adanya perbedaan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu, maka dalam penelitian ini digunakan variabel rasio aktivitas untuk membuktikan bagaimana sebenarnya pengaruh rasio aktivitas terhadap prediksi *financial distress* di suatu perusahaan.

Rasio keuangan terakhir yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio profitabilitas. Adapun rasio tersebut merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan (Kasmir, 2012 dalam Atika, 2012). Profitabilitas suatu

perusahaan juga menunjukkan kesehatan keuangan dari suatu perusahaan (Alifiah, *et al* 2011). Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan menggunakan *return on asset (ROA)*, yaitu laba bersih dibagi dengan total aset. ROA digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya (Ang, 1997 dalam Hanifah, 2013).

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Alifiah, *et al* (2012) yang menyatakan bahwa rasio profitabilitas yang diukur dengan menggunakan *net income to total asset ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan. Hal tersebut didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Hanifah (2013) yang menyatakan bahwa rasio profitabilitas tidak signifikan dalam mempengaruhi *financial distress*. Berdasarkan adanya perbedaan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu, maka dalam penelitian ini digunakan variabel rasio profitabilitas untuk membuktikan bagaimana sebenarnya pengaruh rasio profitabilitas terhadap prediksi *financial distress* di suatu perusahaan.

.Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka perlu dilakukan penelitian untuk memprediksikan kemungkinan terjadinya kebangkrutan suatu perusahaan. Oleh karena itu peneliti ingin meneliti tentang “PREDIKSI FINANSIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DI INDONESIA”.



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang di atas, rumusan penelitian dari penelitian ini adalah :

1. Apakah rasio *leverage* mempunyai pengaruh dalam prediksi kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan?
2. Apakah rasio likuiditas mempunyai pengaruh dalam prediksi kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan?
3. Apakah rasio aktivitas mempunyai pengaruh dalam prediksi kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan?
4. Apakah rasio profitabilitas mempunyai pengaruh dalam prediksi kemungkinan terjadinya *financial distress* di suatu perusahaan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dari rumusan masalah di atas, penelitian ini mempunyai beberapa tujuan, antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh rasio *leverage* terhadap prediksi terjadinya *financial distress* di perusahaan sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio likuiditas terhadap prediksi terjadinya *financial distress* di perusahaan sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2018.
3. Untuk mengetahui pengaruh rasio aktivitas terhadap prediksi terjadinya *financial distress* di perusahaan sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2018.

4. Untuk mengetahui pengaruh rasio profitabilitas terhadap prediksi terjadinya *financial distress* di perusahaan sektor properti yang *listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2018.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dengan tujuan penelitian diatas, maka hasil penelitian diharapkan dapat memberi manfaat :

##### 1. Manfaat Teoritis

Berikut manfaat teoritis dari penelitian ini, yaitu :

- a. Penelitian ini diharapkan sebagai salah satu bahan kajian dalam penerapan pengetahuan yang diperoleh di Perguruan Tinggi, khususnya Akuntansi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta nantinya dapat dijadikan bahan penunjang untuk penelitian selanjutnya.

##### 2. Manfaat praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan tentang cara memprediksi finansial distress pada suatu perusahaan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan bagi investor. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi masyarakat sebagai dokumentasi ilmiah untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.