

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Pasar Modal atau Bursa Efek Indonesia (disingkat menjadi BEI) mulai didirikan tahun 1912 di Batavia dengan nama Bursa Efek (*Veregining Voor de Effectenhandel*). Bursa Efek Indonesia merupakan penggabungan dari Bursa Efek Surabaya dengan Bursa Efek Jakarta pada tahun 2007. Pada tanggal 02 Maret 2009 Bursa Efek Indonesia meluncurkan sistem perdagangan baru yang disebut JATS-NextG yang mampu menangani seluruh produk finansial dalam satu platform. Perkembangan pasar modal di negara Indonesia berkembang dengan cepat. Dibuktikannya dengan meningkatnya jumlah emiten dari tahun ke tahun.

Seluruh perusahaan publik mencatatkan sahamnya di BEI yang diklasifikasikan ke dalam beberapa sektor, yaitu sektor utama, manufaktur dan sektor jasa. Sektor jasa terbagi menjadi beberapa subsektor, salah satunya yaitu subsektor *property & real estate* yang akan menjadi fokus pada penelitian ini. Perusahaan sektor *property & real estate* terdiri dari 48 perusahaan, yaitu:

**Tabel 1. 1**  
**Daftar Perusahaan *Property & Real Estate***

No	Kode	Nama Perusahaan	No	Kode	Nama Perusahaan
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	26	JRPT	Jaya Real Property Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	28	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	30	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	31	MDLN	Modernland Realty Tbk
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	33	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk

*Bersambung*

*Sambungan*

10	BKSL	Sentul City Tbk	34	MTLA	Metropolitan Land Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	35	MTSM	Metro Realty Tbk
12	COWL	Cowell Development Tbk	36	NIRO	Nirvana Development Tbk
13	CTRA	Ciputra Development Tbk	37	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk	38	PPRO	PP Properti Tbk
15	DILD	Intiland Development Tbk	39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	40	PUDP	Pudjati Prestige Tbk
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	41	PWON	Pakuwon Jati Tbk
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk	42	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	43	RDTX	Roda Vivatex Tbk
20	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	44	RODA	Pikko Land Development Tbk
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	45	SCBD	Dadanayasa Arthatma Tbk
22	GAMA	Gading Development Tbk	46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
23	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	47	SMRA	Sumarecon Agung Tbk
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	48	TARA	Sitara Propertindo Tbk

*Sumber: sahamok.com data diolah oleh penulis (2018)*

*Property* merupakan setiap kepemilikan yang terpasang langsung ke tanah serta tanah itu sendiri. *Property* tidak hanya berupa bangunan dan struktur lainnya, tetapi juga dapat berupa sewa atau perumahan. *Real estate* merupakan tanah dan ditambahkan sesuatu yang bersifat permanen seperti bangunan, gudang dan barang-barang lain yang melekat pada struktur. Berdasarkan penggunaannya, *real estate* dapat dikelompokkan menjadi tiga kategori, yaitu perumahan, komersial, dan industri. Perusahaan *real estate* dan properti tidak hanya memiliki kepemilikan saja, tetapi juga melakukan penjualan (pemasaran) atas kepemilikannya (sahamok).

Sektor *property & real estate* dipilih menjadi objek pada penelitian ini karena perkembangannya yang lambat dibandingkan sektor lainnya. Sektor pertanian sebesar 13,14%, perdagangan sebesar 13,01%, dan pertambangan sebesar 7,57%. Bahkan sektor *property & real estate* Indonesia tercatat sebagai

kontributor PDB terendah se-ASEAN, yaitu hanya sebesar 3% saja (liputan6, 2016). Lambatnya pertumbuhan sektor *property & real estate* menunjukkan rendahnya kinerja perusahaan sehingga rentan untuk mengalami *financial distress*. Tahun 2013 hingga tahun 2017 dipilih menjadi periode penelitian ini karena penurunan kinerja *property & real estate* dimulai pada pertengahan tahun 2013. Penurunan kinerja *property & real estate* disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi Indonesia melemah, sentimen bisnis menurun, kenaikan *BI rate*, dan pemberlakuan aturan LTV (*Loan to Value*) di Indonesia (beritasatu, 2014). Hingga tahun 2017 kinerja sektor *property & real estate* masih melemah, padahal tahun 2017 diprediksi menjadi tahun bangkitnya sektor *property & real estate*. Hal ini dibuktikan pada tahun 2017 dimana indeks sektor *property & real estate* kembali mengalami penurunan sebanyak 5,67% ke level 491,948 (cnnindonesia, 2017).

## **1.2 Latar Belakang**

*Financial Distress* merupakan tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum terjadinya kebangkrutan, ditandai dengan ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya (Simanjuntak *et al.*, 2017). Setiap perusahaan didirikan dengan harapan bahwa perusahaan akan tetap beroperasi dalam jangka waktu yang lama, akan tetapi setiap perusahaan pasti memiliki kemungkinan untuk mengalami kesulitan keuangan. Oleh karena itu perusahaan harus mampu mengawasi kondisi keuangannya agar terhindar dari kondisi *financial distress*.

Pergerakan ekonomi yang tidak stabil serta ketidaksiapan perusahaan menghadapi kondisi tersebut menjadi salah satu faktor pendorong terjadinya *financial distress* pada perusahaan. *Financial distress* pada perusahaan dapat berujung pada akuisisi dan juga dapat berpotensi kebangkrutan. Pada tahun 2008, stabilitas perekonomian global mulai terganggu dan menimbulkan terjadinya krisis finansial ke berbagai negara. Krisis perekonomian global ini muncul saat bank BNP Paribas mengumumkan pembekuan beberapa sekuritas yang terkait dengan kredit perumahan berisiko tinggi AS (*subprime mortgage*). Kondisi ini tentu saja membawa dampak yang besar bagi seluruh sektor perekonomian

Indonesia, tak terkecuali sektor *property & real estate* yang ikut mengalami penurunan yang signifikan dan menyebabkan krisis pada sektor tersebut (bi, 2009). Menurut Platt dan Platt (2002), perusahaan yang sedang mengalami *financial distress* dapat ditandai dengan: terdapat pemberhentian tenaga kerja, perusahaan tidak membagikan deviden, *interest coverage ratio* yang rendah, arus kas yang lebih kecil dibandingkan hutang jangka panjang, laba operasi negatif, perubahan harga ekuitas, pemberhentian kegiatan operasi, perusahaan melanggar kebijakan hutang, dan perusahaan memperoleh EPS negatif.

Perusahaan yang memperoleh *earning per share* (EPS) digunakan sebagai proksi *financial distress*, hal ini didukung oleh pernyataan yang dikemukakan oleh Widhiari dan Merkusiwati yaitu:

“EPS mampu menggambarkan keuntungan yang diperoleh perusahaan pada periode yang bersangkutan serta mampu menjelaskan bagaimana kinerja perusahaan di masa lalu dan prospek perusahaan di masa yang akan datang.”

Hal ini juga didukung oleh Elloumi dan Gueyie (2001) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki EPS negatif merupakan perusahaan yang mengalami *financial distress*.

Pada tahun 2013, sektor *property & real estate* mengalami pertumbuhan yang pesat, sebagian besar perusahaan *property & real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mengalami pertumbuhan laba bersih hingga lebih dari 50%. Ekspansi perekonomian Indonesia yang subur, meningkatnya daya beli masyarakat, kondisi demografi, dan rendahnya suku bunga Bank Indonesia pada saat itu dinilai menjadi faktor pendorong meningkatnya pertumbuhan sektor *property & real estate* di Indonesia.

Pada pertengahan tahun 2013 Bank Indonesia mulai mengetatkan kebijakannya, Bank Indonesia menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotong pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua. Selain itu, Bank Indonesia menaikkan BI *rate* menjadi 7,50% untuk mengatasi inflasi. Hal ini tentu saja memberikan dampak yang besar pada sektor *property & real estate*. Pada tahun 2014, sektor *property & real estate* mengalami penurunan, Indeks Harga Properti Hunian dari Bank Indonesia menurun hingga 6,3%. Padahal pada tahun

tahun 2013 tingkat pertumbuhan tahunan mampu mencapai angka 11,5% (indonesia-investments, 2015). Hingga tahun 2017 perkembangan sektor *property & real estate* masih lesu, dan bahkan diprediksi sektor *property & real estate* baru bisa akan bangkit pada tahun 2019. Selama tahun 2013 hingga tahun 2017 terdapat lima perusahaan sektor *property & real estate* yang termasuk dalam kategori *financial distress*, yaitu:

**Tabel 1. 2**  
**Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang Mengalami *Financial Distress***

No	Kode	Nama Perusahaan	EPS				
			2013	2014	2015	2016	2017
1	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	-8,65	1,05	-4,13	-4,24	-6,32
2	COWL	Cowell Development Tbk	10	33,95	-37	-5	-14
3	MTSM	Metro Realty Tbk	-9	-4,7	-20,1	-10,15	-20,61
4	NIRO	Nirvana Development Tbk	0,35	-5,74	-0,97	-1,68	-0,35
5	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	-42,8	9,19	-9,44	-20,55	44,43

*Sumber: idx.co.id* data diolah oleh penulis (2018)

PT. Bukit Darmo Property (BKDP) mengalami *financial distress* pada tahun 2015 hingga tahun 2017, yang ditandai dengan perolehan EPS negatif sebesar -4,13 pada tahun 2015, pada tahun 2016 sebesar -4,24 dan pada tahun 2017 kembali mengalami penurunan EPS hingga mencapai -6,32. PT. Cowell Development (COWL) mengalami juga *financial distress* pada tahun 2015 hingga tahun 2017 yang ditandai dengan perolehan EPS negatif selama tiga tahun berturut-turut pada tahun 2015 hingga tahun 2017 sebesar -37; -5; dan -14. PT. Metro Realty Tbk (MTSM) mengalami *financial distress* pada tahun 2014 hingga tahun 2017 yang ditandai dengan perolehan EPS negatif selama lima tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2013 sebesar -9; tahun 2014 sebesar -4,7; tahun 2015 sebesar -20,1; pada tahun 2016 sebesar -10,15; dan pada tahun 2017 sebesar -20,61. Tidak jauh berbeda dari MTSM, PT. Nirvana Development Tbk (NIRO) memperoleh EPS negatif selama empat tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2014 sebesar -5,74; tahun 2015 sebesar -0,97; tahun 2016 sebesar -1,68; dan pada tahun 2017 sebesar -0,35. PT. Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS) memperoleh

EPS negatif pada tahun 2015 yaitu sebesar -9,44 dan pada tahun 2016 sebesar -20,55.

*Financial distress* dapat diprediksi dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan dapat memprediksi kesulitan keuangan dalam periode satu sampai lima tahun sebelum suatu perusahaan benar-benar bangkrut (Nasser dan Aryati, 2000). Salah satu rasio keuangan yang digunakan pada penelitian ini yaitu rasio likuiditas. Rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban lancar perusahaan dengan memanfaatkan aktiva lancarnya (Triwahyuningtyas, 2012).

Rasio likuiditas dihitung dengan menggunakan *current ratio* (CR), yaitu dengan membandingkan aset lancar dibagi dengan utang lancar. *Current ratio* digunakan sebagai indikator likuiditas karena selisih aset lancar diatas hutang lancar merupakan jaminan terhadap kemungkinan rugi yang timbul dari usaha dengan cara merealisasikan aset lancar non kas menjadi kas (Kusanti dan Andayani, 2015). Apabila perusahaan memiliki rasio likuiditas yang besar, maka semakin kecil kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*, hal ini dikarenakan perusahaan memiliki aset likuid yang dapat digunakan untuk melunasi utangnya maupun membiayai kegiatan operasionalnya sehingga perusahaan tidak mengalami kesulitan keuangan maupun terancam kelangsungan usahanya (Muflihah, 2017). Akan tetapi, hal ini berbanding terbalik dengan PT. Metro Realty Tbk yang mengalami *financial distress* pada tahun 2013 hingga tahun 2017 meskipun memiliki *current ratio* yang tinggi. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel 1. 3**  
**Perbandingan *Current Ratio* dengan *Earning Per Share* PT.MTSM**

Keterangan	Tahun				
	2013	2014	2015	2016	2017
CR	10,36	18,98	15,64	19,06	11,42
EPS	-9	-4,7	-20,1	-10,15	-20,61

*Sumber:* data diolah penulis (2018)

Pada tabel diatas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2013 hingga tahun 2017 PT.MTSM masih mengalami *financial distress* meskipun memiliki *current ratio* diatas 2, dimana ketentuan rasio likuiditas dianggap baik jika berada pada kisaran 2, yang artinya setiap 1 hutang lancar yang dimiliki tersedia 2 aset lancar untuk menutupinya (Srikalimah, 2017). Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan bahwa semakin likuid perusahaan maka akan semakin kecil kemungkinan perusahaan untuk mengalami *financial distress* hal ini dapat disebabkan karena perusahaan memiliki aset lancar yang tidak menguntungkan seperti persediaan yang lebih tinggi dibandingkan dengan taksiran tingkat penjualan sehingga tingkat perputaran persediaan rendah dan menunjukkan adanya *over investment* pada persediaan tersebut, atau terdapat saldo piutang besar yang sulit untuk ditagih.

Penelitian mengenai pengaruh rasio likuiditas terhadap *financial distress* telah dilakukan sebelumnya oleh Vitrianjani (2015) serta Widhiari dan Merkusiwati (2015) yang menemukan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*. Akan tetapi pada penelitian yang dilakukan oleh Saleh dan Sudyatno (2013) serta Muflihah (2017) menemukan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap *financial distress* sehingga terdapat inkonsistensi penelitian yang membuat peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh likuiditas terhadap *financial distress*.

Rasio *Leverage* merupakan salah satu rasio yang dapat memprediksi *financial distress* pada suatu perusahaan. Rasio *leverage* merupakan gambaran seberapa besar porsi utang yang dimiliki perusahaan jika dibandingkan dengan modal atau aset yang dimilikinya (Vitrianjani, 2016). Sesuai dengan pengertiannya, rasio *leverage* dihitung dengan menggunakan *debt ratio* (DAR) yaitu dengan membandingkan total hutang dibagi dengan total aset. Apabila perusahaan memiliki rasio *leverage* yang tinggi tentu membuat investor tidak mau berinvestasi pada perusahaan, karena semakin besar rasio *leverage* suatu perusahaan maka semakin besar hutang dan bunga yang harus dibayar serta semakin besar kemungkinan perusahaan akan mengalami pailit. Hal ini bertentangan dengan PT. Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS) dimana pada

tahun 2015 dan tahun 2016, PT.RBMS berada pada kondisi *financial distress* dengan EPS negatif sebesar -9,44 dan -20,55 meskipun memiliki rasio *leverage* lebih rendah dibandingkan saat perusahaan berhasil memperbaiki keluar dari kondisi *financial distress* pada tahun 2017 dengan EPS sebesar 44,43. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel 1. 4**  
**Perbandingan *Debt Ratio* dengan *Earning Per Share* PT.RBMS**

Keterangan	Tahun		
	2015	2016	2017
DAR	0,07	0,03	0,19
EPS	-9,44	-20,55	44,43

*Sumber:* data diolah penulis (2018)

Kasmir (2014:164) menyatakan bahwa ketentuan umum dari rasio *leverage* yaitu bahwa perusahaan seharusnya memiliki rasio hutang kurang dari 0,35. Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa PT.RBMS memiliki rasio *leverage* dibawah 0,35. Pada 2015 dan 2016 PT RBMS mengalami *financial distress* dengan perolehan EPS negatif tetapi memiliki *debt ratio* (DAR) yaitu sebesar 0,07 dan 0,03 yang lebih rendah dibandingkan tahun 2017 yaitu sebesar 0,19 disaat perusahaan sedang tidak berada dalam kondisi *financial distress*.

Penelitian mengenai pengaruh rasio *leverage* terhadap *financial distress* telah dilakukan sebelumnya oleh Hidayat dan Meiranto (2013) serta Mafiroh dan Triyono (2016) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh antara rasio *leverage* terhadap *financial distress*, hal ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Widhiari dan Merkusiwati (2015) serta Srikalimah (2017) yang menyatakan bahwa rasio *leverage* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Rasio keuangan lainnya yang dapat memprediksi *financial distress* yaitu rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas dihitung dengan menggunakan *return on asset* (ROA) dengan rumus laba setelah pajak (EAT) dibagi dengan total aset. ROA dipilih sebagai proksi rasio profitabilitas pada penelitian ini karena ROA merupakan pengukuran yang komprehensif dimana ROA menggunakan total aset



yang seluruhnya mempengaruhi laporan keuangan yang tercermin dari rasio ini, serta ROA memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektivitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan (Kasmir, 2014:6). ROA positif menandakan bahwa total aset yang digunakan untuk beroperasi oleh perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan serta semakin tinggi ROA perusahaan maka semakin besar peluang untuk meningkatkan pertumbuhan pada perusahaan. Apabila ROA bernilai negatif maka menandakan bahwa total aset yang digunakan untuk beroperasi oleh perusahaan memberikan kerugian bagi perusahaan, apabila perusahaan memiliki kerugian tentu menghambat pertumbuhan perusahaan dan berpeluang pada *financial distress* maupun kebangkrutan pada suatu perusahaan. Akan tetapi, hal ini tidak sejalan dengan fakta pada PT. Eureka Prima Jakarta (LCGP) meskipun telah mengalami kenaikan profitabilitasnya, tetapi masih mengalami *financial distress*. Hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel 1. 5**  
**Perbandingan *Return on Asset* dengan *Earning per Share* PT.LCGP**

Keterangan	Tahun			
	2013	2014	2015	2016
ROA	-0,38%	1%	-0,01%	0,18%
EPS	-2,9	-1,68	-1,29	1,17

*Sumber:* data diolah penulis (2018)

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa PT.LCGP memiliki ROA paling tinggi pada tahun 2014 yaitu sebesar 1% dan masih mengalami *financial distress*, sehingga hal ini bertentangan dengan teori yang menyatakan bahwa semakin tinggi rasio profitabilitas perusahaan, maka akan semakin kecil kemungkinan terjadinya *financial distress* pada suatu perusahaan.

Penelitian mengenai pengaruh rasio profitabilitas terhadap *financial distress* sebelumnya telah dilakukan oleh Srikalimah (2017) serta Muflihah (2017) dan menemukan bahwa terdapat pengaruh antara rasio profitabilitas terhadap *financial distress*. Penelitian lain yang dilakukan oleh Kusanti dan Andayani

(2015), serta Mafiroh dan Triyono (2016) menemukan tidak terdapat pengaruh antara rasio profitabilitas terhadap *financial distress*.

Rasio terakhir yang digunakan pada penelitian ini yaitu rasio *sales growth*. *Sales growth* atau pertumbuhan atas penjualan merupakan indikator dari penerimaan pasar atas produk atau jasa yang dihasilkan (Simanjuntak *et al.*, 2017). *Sales growth* dihitung dengan mengurangi *sales* periode sekarang dengan *sales* periode sebelumnya, kemudian dibagi dengan *sales* periode sebelumnya. Menurut Muflihah (2017) jika perusahaan memiliki *sales growth* yang tinggi, maka semakin tinggi pula laba yang dihasilkan perusahaan. Hal ini berdampak pada bertambahnya arus kas perusahaan sehingga berpengaruh pada kondisi keuangan perusahaan yang baik. Perusahaan dengan kondisi keuangan yang baik tentu akan terhindar dari kesulitan keuangan (*financial distress*), akan tetapi hal ini bertentangan dengan PT. Metro Realty Tbk (MTSM) yang memiliki kenaikan *sales growth* di beberapa tahun tetapi masih mengalami *financial distress*. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1. 6**  
**Perbandingan *Sales Growth* dengan *Earning Per Share* PT.MTSM**

Keterangan	Tahun				
	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Sales Growth</i>	69,37%	-46,34%	12,43%	5,17%	-0,96%
EPS	-9	-4,7	-20,1	-10,15	-20,61

*Sumber:* data diolah penulis (2018)

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa meskipun pada tahun 2013, 2015, dan tahun 2016 PT.MTSM terdapat pertumbuhan penjualan, PT.MTSM masih berada pada kondisi *financial distress* sehingga tidak sesuai teori yang menyatakan bahwa semakin tinggi *sales growth*, maka akan semakin rendah kemungkinan perusahaan untuk mengalami *financial distress*. Penelitian mengenai pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* telah dilakukan sebelumnya oleh Widhiari dan Merkusiwati (2015) yang menyatakan bahwa *sales growth* berpengaruh terhadap *financial distress*. Hal ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh

Muflihah (2017) dan Simanjuntak *et al* (2017) yang menyatakan bahwa *sales growth* tidak mempengaruhi *financial distress*.

Berdasarkan latar belakang serta masih adanya inkonsistensi pada penelitian terdahulu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio *Leverage*, Rasio Profitabilitas, dan *Sales Growth* terhadap *Financial Distress* pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017.**

### 1.3 Perumusan Masalah

Perusahaan didirikan dengan tujuan memperoleh laba, yang digunakan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Akan tetapi, terdapat beberapa perusahaan yang memiliki kondisi keuangan yang tidak stabil bahkan memiliki laba minus yang dapat menyebabkan kesulitan keuangan (*financial distress*) yang dapat berujung pada kebangkrutan. Analisis *financial distress* dapat dilakukan dengan cara menganalisis rasio keuangan. Nasser dan Aryati (2000) menyatakan bahwa rasio keuangan mampu memprediksi kesulitan keuangan dalam periode satu sampai lima tahun sebelum suatu perusahaan benar-benar bangkrut.

Rasio yang digunakan pada penelitian ini yaitu rasio Likuiditas, *leverage*, profitabilitas dan *sales growth*. Teori menyatakan bahwa semakin tinggi rasio likuiditas, rasio profitabilitas dan *sales growth* maka akan semakin rendah kemungkinan terjadinya *financial distress*, akan tetapi hal ini bertentangan dengan fenomena yang terjadi pada PT. MTSM dan PT.LCGP yang masih mengalami *financial distress* meskipun PT. MTSM memiliki rasio likuiditas dan *sales growth* yang tinggi serta PT. LCGP yang memiliki profitabilitas tinggi. Pada rasio *leverage* dikatakan bahwa semakin rendah rasio *leverage* suatu perusahaan, maka akan semakin kecil kemungkinan terjadinya *financial distress*. Akan tetapi hal ini bertentangan dengan fenomena yang terjadi pada PT.RBMS yang masih mengalami *financial distress* meskipun memiliki rasio *leverage* yang rendah. Hal ini menunjukkan pentingnya dilakukan analisis *financial distress* agar perusahaan dapat mengambil tindakan yang sesuai untuk mencegahnya terjadinya kebangkrutan pada perusahaan.

#### 1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian, yaitu:

1. Bagaimana pengaruh rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, dan *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?
2. Apakah terdapat pengaruh secara simultan pada rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, dan *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial:
  - a. Rasio likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?
  - b. Rasio *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?
  - c. Rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?
  - d. *Sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?

#### 1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk menjelaskan bagaimana rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, dan *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017?

2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara simultan rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, dan *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017.
3. Untuk mengetahui secara parsial:
  - a. Pengaruh rasio likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017.
  - b. Pengaruh rasio *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017.
  - c. Pengaruh rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017.
  - d. Pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013-2017.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

### **1.6.1 Aspek Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan serta informasi mengenai pengaruh rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, dan *sales growth* terhadap *financial distress*. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk pengembangan ilmu dalam lingkup manajemen keuangan serta dapat dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan tema atau objek penelitian yang sama.

### **1.6.2 Aspek Praktis**

#### 1. Bagi penulis

Penelitian ini disusun dengan harapan dapat menambah pengetahuan penulis dan memberikan gambaran bagaimana pengaplikasian materi yang telah didapatkan selama kuliah di dunia nyata, khususnya mengenai *financial distress*. Di samping itu, penelitian ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat ujian tingkat sarjana di Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Telkom.

## 2. Bagi perusahaan

Penulis berharap penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan perusahaan dalam menganalisis kinerja keuangannya serta untuk mengetahui tanda-tanda terjadinya financial distress sehingga perusahaan mengambil tindakan atau kebijakan yang tepat guna mengantisipasi kebangkrutan bahkan financial distress.

## 3. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi investor sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan arah investasi yang tepat dan terhindar dari perusahaan-perusahaan yang mengalami financial distress khususnya di perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

## **1.7 Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.7.1 Variabel Penelitian**

Variabel dalam penelitian ini terdiri dari tiga variabel bebas serta satu variabel terikat. Variabel bebas yang digunakan yakni likuiditas, leverage, profitabilitas, dan *sales growth*. Adapun variabel terikat yang akan diuji apakah dipengaruhi oleh variabel bebas tersebut yaitu financial distress.

### **1.7.2 Lokasi dan Objek Penelitian**

Lokasi yang ditetapkan untuk penelitian ini yakni Bursa Efek Indonesia (BEI). Sedangkan objek penelitiannya yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Penulis mengambil data mengenai perusahaan dari website resmi BEI yang dapat diakses melalui [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) kemudian diolah kembali sesuai kebutuhan.

### **1.7.3 Waktu dan Periode Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan pada Maret hingga Juli 2018. Adapun periode yang digunakan adalah laporan tahunan perusahaan sektor pertambangan yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

## **1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Skripsi ini akan dibagi dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Adapun sistematika penyusunan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini memberikan gambaran umum mengenai objek penelitian dan alasan memilih objek penelitian, masalah atau fenomena apa yang terjadi, argumentasi tentang pemilihan topik, situasi yang melatarbelakangi penelitian dan arah penelitian yang diharapkan dapat mengarahkan pembaca dalam memahami masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Selain itu juga berisi perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan tugas akhir.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN RUANG LINGKUP PENELITIAN**

Bab ini mengungkapkan dengan jelas, ringkas, dan padat mengenai landasan teori dari variabel penelitian yaitu pajak, *tunneling incentive*, dan mekanisme bonus dalam kaitannya keputusan *transfer pricing*. Bab ini juga menguraikan penelitian terdahulu sebagai acuan penelitian ini, kerangka pemikiran yang membahas rangkaian pola pikir untuk menggambarkan masalah penelitian, hipotesis penelitian sebagai jawaban sementara atas masalah penelitian dan pedoman untuk pengujian data, serta ruang lingkup penelitian yang menjelaskan dengan rinci batasan dan cakupan penelitian.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini memuat penjelasan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan variabel independen, definisi operasional variabel, tahapan penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel) serta teknik analisis data

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi, analisis model dan hipotesis, dan pembahasan mengenai pengaruh variabel independen dan variabel dependen.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan terhadap hasil analisis temuan penelitian dan memberikan masukan untuk penelitian selanjutnya.

**(HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN)**