

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Indonesia terdampak Virus *SARS Cov2* pada 2 maret 2020 yang menyebar berasal pertama kali dari wuhan, Tiongkok (China). Virus ini menyerang sistem pernapasan yang memiliki efek yang berkaitan dengan masalah pernafasan, infeksi paru-paru yang serius, dan bahkan kematian. Masalah utama dari virus ini yaitu dapat menyebar dengan cepat melalui *droplet* atau cipratan cairan yang dikeluarkan baik dari hidung maupun mulut saat terjadi batuk, bersin maupun juga berbicara. Karena virus ini menyebar dengan cepat maka virus ini menjadi sebuah pandemic penyebab kematian di penjuru dunia.

Perekonomian Indonesia jelas terkena dampak wabah COVID-19 yang menyebar dengan cepat. Indonesia memberlakukan pembatasan keluar rumah, yang menyebabkan memburuknya sektor ekonomi . Sebagai contoh, Ramayana di daerah Depok mempekerjakan 87 karyawannya, dikatakan oleh Nukmal selaku manager store di Ramayana tersbut yakni perusahaan terpaksa menutup operasinya. Langkah ini dibuat sebagai akibat dari penurunan penjualan hingga 80 persen. Oleh karena itu, perusahaan tidak lagi mampu menanggung semua biaya operasional.

Kuartal kedua, tiga, dan empat tahun 2020 di Indonesia mengalami penurunan ekonomi karena pandemi COVID-19. Penurunan ini juga berdampak negatif pada berbagai industri, termasuk sektor properti, yang mengalami penurunan yang sangat tajam di bidang rumah, perhotelan, dan apartemen. Hal ini disebabkan oleh penurunan daya beli masyarakat, yang berdampak pada pembelian

kondominium dan perumahan dari kelas bawah hingga menengah, yang sampai saat ini menjadi penopang market properti Indonesia. Sebaliknya, masyarakat menengah ke atas, yang memilih untuk menunda pembelian rumah dan apartemen mereka.

Jika dilihat dari histori dari asal katanya, kata "real estate" bersumber dari bahasa inggris yang diadaptasi dari bahasa spanyol, kata "landlord", yang berarti tanah yang dimiliki oleh bangsawan, raja, dan tuan tanah (tuan tanah pada abad pertengahan), atau lebih tepatnya properti milik kerajaan. Disisi lain property juga asalnya dari bahasa inggris, yaitu hak atas kepemilikan tanah beserta bangunan diatasnya. Amat jelas sekali ternyata antara property beserta real estate sama-sama memiliki pengertian yang sama (Joe Hartanto & Andry Kristiawan S., 2009). Menurut Eka Amalia (2010) menyatakan bahwa pasar property di Indonesia terbagi menjadi berbagai bagian pasar, yakni pasar kawasan industri, apartemen dan kondominium, gedung perkantoran atau office building, hotel market atau pasar hotel, dan juga retail market yaitu swalayan dan mall.

Salah satu pilihan investasi yang disukai investor adalah properti dan real estate. Propek property dan real estate masih sangat baik, dikarenakan masih sangat pesat dari pertumbuhan produk dan juga pendapatan masyarakat, hal ini menghasilkan kenaikan dalam hal permintaan beserta penawaran pada hunian atau tempat tinggal. Jika ingin melakukan investasi yang membuat laba yang besar, industri property dan real estate adalah termasuk pilihan terbaik karena merupakan investasi jangka panjang dan memiliki banyak manfaat yaitu menjadi aktiva mutiguna yg dapat digunakan untuk jaminan. Karena jumlah tanah yang terbatas,

harga tanah cenderung naik setiap tahun. Di sisi lain, dengan bertambahnya jumlah penduduk, permintaan akan meningkat. (Indah sari, 2018).

Sektor properti dan real estate sangat beresiko karena banyaknya modal yang didapatkan di bidang ini, yang biasanya didapatkan melalui kredit bank. Namun, bisnis ini berjalan menggunakan aktiva tetap. Walaupun tanah yang terdiri dari bangunan dapat digunakan untuk membayar pelunasan hutang. Pengembang akan sulit membayar pelunasan hutang dalam waktu yang ditetapkan karena aset tersebut tidak bisa diubah menjadi kas dalam waktu singkat. Selain aktiva tetap, penurunan tingkat penjualan menyebabkan pengembang mengalami kesulitan dalam membayar hutangnya. Penurunan ini disebabkan oleh kenaikan harga tanah atau markup sehingga menjadikan tingginya harga jual bangunan dan tanah.

Dalam lingkungan bisnis, kebangkrutan sering dikaitkan dengan suatu kondisi yang dikenal sebagai "kebangkrutan finansial", yang berarti bahwa company mengalami penurunan finansial yang memungkinkan untuk bangkrut. Kondisi tersebut akan dimulai dengan kewajiban perusahaan yang tidak tertangani, seperti likuiditasnya dan juga solvabilitasnya. (Plat, 2012:158). Sedangkan menurut (Sonia Lifia et al., 2020) Ketika perusahaan mengalami kesulitan keuangan, atau krisis keuangan sebelum kebangkrutan atau insolvensi, disebut "krisis keuangan". Kondisi jika likuiditas dan solvabilitasnya sulit dipenuhi pembayarannya. Suatu peringatan dini dibuat untuk memberi tahu perusahaan untuk memperhatikan dan mengubah cara mereka mengelola bisnis mereka. (Marli & Widanarni, 2021).

Penyebab dari adanya suatu kebangkrutan yang terjadi pada sebuah perusahaan biasanya karena adanya janji kepada kreditur yang dilanggar atau tak tertangani, dalam artian bahwa utang yang ada pada perusahaan tidak mampu ditutup oleh perusahaan yang bersangkutan. Tantangan terbesar adanya masalah keuangan seperti ini yaitu terjadinya suatu kebangkrutan. Karena banyaknya penyebab yang timbul dari kebangkrutan, maka muncullah sebuah metode atau model peringatan dini yang biasa disebut kondisi *financial distress* (Sari, 2013).

Almilia dalam (Kartika, 2020) Cara yang umum dalam memproyeksi kemerosotan finansial yakni mengidentifikasi laporan finansial, yang berisi informasi tentang posisi keuangan, kinerja, dan perubahan. Analisis laporan dengan indikator keuangan ini membantu pihak internal dan eksternal menemukan dan membuat keputusan ekonomi yang tepat.

Untuk menemukan pengaruh rasio keuangan terhadap stres keuangan, laporan keuangan perusahaan harus dievaluasi. Rasio keuangan ini terdiri dari rasio ketersediaan kas yang diproyeksikan oleh rasio lancar, rasio keuntungan yang diproyeksikan oleh rasio laba atas aset, rasio utilisasi aset yang diproyeksikan oleh rasio efisiensi aset, dan rasio pengungkit yang diproyeksikan oleh rasio hutang terhadap ekuitas. Langkah ini dapat membantu menentukan apakah perusahaan beroperasi dengan baik. Jadi berlandaskan latar belakang yang disebut, peneliti terdorong untuk mendapati lebih jauh mengenai permasalahan yang terjadi, pada penelitian kali ini peneliti memilih judul "**Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Financial Distress Perusahaan Properti dan Real estate di Indonesia yang ada di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021**".

## **B. Rumusan masalah**

1. Apakah rasio lancar (CR) berpengaruh terhadap kondisi *financial distress*?
2. Apakah rasio hutang terhadap ekuitas (DER) berpengaruh terhadap kondisi *financial distress*?
3. Apakah rasio laba atas aset (ROA) berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* ?
4. Apakah rasio efisiensi aset (TATO) berpengaruh terhadap kondisi *financial distress*?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaruh rasio lancar terhadap *financial distress*.
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio hutang terhadap ekuitas terhadap *financial distress*.
3. Untuk mengetahui pengaruh rasio laba atas aset terhadap *financial distress*.
4. Untuk mengetahui pengaruh rasio efisiensi aset terhadap *financial distress*.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan serta bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan rasio keuangan khususnya rasio ketersediaan kas, rasio pengungkit, rasio keuntungan, dan rasio utilisasi aset sebagai alat untuk memproyeksikan kesulitan keuangan.

2. Manfaat Praktis

pada perusahaan dimaksudkan guna memberikan manfaat yaitu sebagai bahan informasi untuk pencegahan dan perbaikan agar tidak mengalami financial distress. Bagi Inverstor diharapkan sebagai bahan pertimbangan ketika ingin melakukan penanaman modal.