

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Menurunnya nilai rupiah atas dolar Amerika Serikat pada tahun 2013 mempengaruhi stabilitas perekonomian Indonesia. Sejumlah sektor ekonomi Indonesia pun ikut terkena dampaknya. Terutama sektor yang bahan baku utamanya diimpor dari negara lain, salah satunya adalah sektor properti, *real estate* dan konstruksi.

Diperkirakan bahwa harga properti akan naik seiring dengan menguatnya dolar Amerika terhadap rupiah. Penguatan dolar terhadap rupiah memang mau tidak mau akan mempengaruhi harga bahan bangunan, misalnya besi konstruksi yang kebanyakan masih diimpor. Selain itu, komponen utama yang berpengaruh besar terhadap harga jual properti adalah harga lahan yang naik setiap tahun. Dan yang tidak kalah penting adalah perizinan dari pemerintah dapat menjadi kendala bagi sektor ini.

Menurut data Bank Indonesia, terjadi penurunan pasar properti Indonesia. Contohnya, Indeks Harga Properti Hunian dari Bank Indonesia menurun 6,3% di 2014, turun dari tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 11,5% pada setahun sebelumnya. Sebuah survey dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa penjualan properti hunian di kuartal 1 tahun 2015 mengalami penurunan signifikan dalam perbandingan *quarter-to-quarter* (*q/q*). Hasil dari penjualan di kuartal pertama tahun 2015 mencatat pertumbuhan 26,6% dibandingkan dengan 40,1% di kuartal ke-4 tahun 2014. Sementara itu tingkat pencairan untuk rumah dan apartemen di kuartal 1 tahun 2015 naik hanya 0,12% (*q/q*) dibandingkan kuartal sebelumnya (Indonesia Investment).

Berdasarkan data diatas dapat dikatakan bahwa telah terjadi penurunan pasar properti di Indonesia. Menurut Indonesia Property Watch (IPW), 2014 merupakan tahun Waspada Pasar Properti. Hal ini karena pada tahun 2014 kondisi politik Indonesia relatif sedang memanas. Hal ini turut mempengaruhi

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

pertumbuhan pasar properti nasional yang relatif akan berdampak menurunnya pasar properti lebih besar lagi (Kompas, 2016).

Selain karena situasi politik di Indonesia yang sedang memanas, menurut Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) Ali Traghanda melambatnya pasar properti di Indonesia pada 2014 dikarenakan pasar properti di Indonesia sudah mulai jenuh dan terdapat beberapa titik lokasi yang memasuki tahap *over value*. Kondisi ini membuat pasar properti relatif mengalami perlambatan. Seiring dengan hal tersebut indikator perekonomian nasional tengah diuji dengan menurunnya defisit transaksi, merosotnya nilai Rupiah, dan anjloknya pasar modal. Meskipun hal ini terkait juga dengan kondisi ekonomi dunia, khususnya Amerika, namun dampak yang akan terjadi akan turut mempengaruhi sektor properti. Di sisi lain pasar properti segmen menengah pun relatif melambat dengan menurunnya daya beli akibat meningkatnya BI Rate. Bank Indonesia kembali menaikkan BI Ratenya dalam semester kedua tahun 2013 dan secara langsung akan menaikkan suku bunga KPR sehingga pasar pun relatif akan semakin terbatas (Kompas, 2016).

Berdasarkan fakta yang telah dipaparkan dalam berita di atas, dapat dikatakan bahwa sektor properti, *real estate* dan konstruksi tengah mengalami penurunan setelah terjadi peningkatan yang cukup tinggi dari tahun 2009 dan melambat di tahun 2014. Hal ini disebabkan oleh melemahnya rupiah terhadap dolar Amerika, defisit transaksi, anjloknya pasar modal, pasar yang mulai jenuh, beberapa daerah mencapai titik *over value*, dan terkena dampak situasi politik Indonesia. Selain itu, kesalahan manajemen dalam mengambil keputusan dalam situasi perekonomian yang fluktuatif dapat berakibat fatal bagi perusahaan. Maka menurunnya kinerja perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi saat ini dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal dari perusahaan. Kondisi ini yang seharusnya diwaspadai oleh para pelaku bisnis properti. Apabila kondisi ini tidak bisa teratasi dengan baik oleh pemerintah dan perusahaan properti itu sendiri maka pasar properti diperkirakan akan lebih melemah dan relatif akan terjadi perlambatan yang lebih dalam lagi.

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

Kinerja perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi dapat dilihat dalam laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan. Laporan keuangan merupakan hasil dari suatu aktivitas yang bersifat teknis berdasar pada metode dan prosedur-prosedur yang memerlukan penjelasan-penjelasan agar tujuan atau maksud untuk menyediakan informasi yang bermanfaat dapat dicapai (Imam Mas'ud, 2012). Laporan keuangan dapat digunakan sebagai alat untuk membuat proyeksi tentang berbagai aspek finansial perusahaan di masa mendatang.

Kinerja perusahaan yang sehat ditandai dengan rasio-rasio keuangan yang baik. Namun, jika kondisi kinerja perusahaan buruk dalam jangka waktu tertentu, itu mengindikasikan perusahaan mengalami kondisi kesulitan keuangan atau *financial distress*.

*Financial distress* atau kesulitan keuangan merupakan kondisi dimana perusahaan mengalami penurunan kinerja keuangan. Menurut Almilia dan Herdiningtyas (2005) *financial distress* merupakan keadaan dimana perusahaan gagal atau tidak mampu lagi memenuhi kewajiban-kewajiban kepada debitur karena perusahaan mengalami kekurangan dan ketidakcukupan dana dimana total kewajiban lebih besar daripada total aset, serta tidak dapat mencapai tujuan ekonomi perusahaan, yaitu profit. Dengan mengetahui adanya *financial distress* disebuah perusahaan diharapkan dapat membantu dalam pengambilan keputusan oleh manajemen untuk diambil tindakan dalam mencegah kebangkrutan.

Irham Fahmi (2011) mengemukakan bahwa secara kajian umum, terdapat 4 (empat) jenis kategori *financial distress* yang dapat dibuat, yaitu *Financial distress* kategori A atau sangat tinggi, kondisi ini benar-benar membahayakan kelangsungan hidup perusahaan. Kategori ini memungkinkan perusahaan dinyatakan untuk berada pada posisi bangkrut atau pailit. Pada kondisi ini memungkinkan pihak perusahaan melaporkan ke pihak terkait seperti pengadilan bahwa perusahaan telah berada dalam keadaan bangkrut, dan meyerahkan berbagai urusan untuk ditangani oleh pihak luar perusahaan. Lalu, *Financial distress* kategori B atau tinggi, kondisi ini dianggap berbahaya karena pada posisi ini perusahaan harus memikirkan berbagai solusi realistis dalam menyelamatkan berbagai asset yang dimiliki, seperti sumber-sumber yang ingin dijual dan tidak

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

dijual/dipertahankan. Termasuk mempertahankan berbagai dampak jika dilaksanakan keputusan merger (penggabungan) dan akuisisi (pengambilalihan). Salah satu dampak nyata terlihat pada kondisi ini adalah perusahaan mulai melakukan PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) dan pension dini pada beberapa karyawannya yang dianggap tidak layak (*infeasible*) lagi untuk dipertahankan. Yang ketiga, *Financial distress* kategori C atau sedang, dalam kategori ini perusahaan dianggap masih mampu/bisa menyelamatkan diri dengan tindakan tambahan dana yang bersumber dari internal dan eksternal. Namun perusahaan harus melakukan perombakan berbagai kebijakan dan konsep manajemen yang diterapkan selama ini, bahkan jika perlu melakukan perekrutan tenaga ahli baru yang memiliki kompetensi yang tinggi untuk ditempatkan di posisi posisi strategis yang bertugasmengendalikan dan menyelamatkan perusahaan, termasuk meningkatkan perolehan laba dengan cara membeli kembali saham yang telah dijual kepada publik (*stock repurchase* atau *buy back*). Dan yang terakhir, *Financial distress* kategori D atau rendah, dimana pada kategori ini perusahaan dianggap hanya mengalami fluktuasi *financial* temporer yang disebabkan oleh berbagai kondisi eksternal dan internal, termasuk lahirnya dan dilaksanakan keputusan yang kurang begitu tepat. Kondisi ini umumnya bersifat jangka pendek, sehingga bisa cepat diatasi seperti mengeluarkan cadangan keuangan (*financial reserve*) yang dimiliki, atau mengambil dari sumber-sumber dana yang selama ini memang dialokasikan untuk mengatasi persoalan-persoalan seperti itu. Berdasarkan kategori tersebut, perusahaan properti, *realestate* dan konstruksi termasuk kedalam *financial distress* kategori C atau sedang, karena perusahaan dianggap masih mampu menyelamatkan diri dengan tindakan tambahan dana yang bersumber dari internal dan eksternal guna memenuhi kewajibannya, namun perusahaan harus melakukan perombakan berbagai kebijakan dan konsep manajemen agar dapat menyelamatkan perusahaan, sehingga pada akhirnya perusahaan mampu beralih ke *financial distress* kategori D atau rendah, atau bahkan perusahaan sudah tidak mengalami *financial distress* lagi.

Menurut Platt dan Platt (2002) informasi prediksi *financial distress* berguna untuk mempercepat tindakan manajemen untuk mencegah masalah sebelum

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

terjadinya kebangkrutan, mengambil tindakan merger atau *take over* agar perusahaan lebih mampu membayar hutang dan mengelola perusahaan dengan baik, memberikan tanda peringatan dini adanya kebangkrutan pada masa yang akan datang.

Mendeteksi kondisi *financial distress* suatu perusahaan adalah hal yang penting sebagai peringatan dini (*Warning System*) dari gejala-gejala dan permasalahan yang terjadi sehingga perusahaan dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat melakukan langkah-langkah antisipatif untuk menghadapi kemungkinan yang lebih buruk lagi bagi perusahaan. Dengan mendeteksi adanya *financial distress*, diharapkan perusahaan dapat mengambil tindakan-tindakan tepat untuk memperbaiki kondisi keuangan agar dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya kebangkrutan.

Dampak yang timbul tidak hanya mempengaruhi shareholder tetapi juga pada stakeholder. Tidak sedikit investor yang mengalami kerugian akibat perusahaan mengalami likuidasi. Sehingga dengan mendeteksi *financial distress* diharapkan investor yang telah berinvestasi di perusahaan yang mengalami *financial distress* dapat mengambil keputusan atas modal yang telah diinvestasikan di perusahaan tersebut sehingga tidak membawa dampak negatif kepada dirinya. Dan bagi investor yang akan berinvestasi di perusahaan tersebut akan berpikir ulang dan menunda investasinya hingga perusahaan tersebut sudah dalam kondisi yang baik.

Bagi kreditur, mendeteksi *financial distress* sebuah perusahaan menjadi penting guna mengambil keputusan dalam memberikan pinjaman. Sebaiknya kreditur tidak memberikan pinjaman kepada perusahaan yang sedang dalam kondisi *financial distress*, kecuali perusahaan tersebut sudah memiliki strategi yang kuat untuk mengatasi masalah *financial distress* tersebut. Selain itu, informasi *financial distress* juga berguna bagi pembuat peraturan sebagai *alternative tools* dalam melaksanakan fungsi pengawasan. Bagi pemerintah, informasi *financial distress* digunakan untuk melihat tanda-tanda kebangkrutan awal agar dapat diambil tindakan-tindakan yang perlu dilakukan lebih awal. Dan,

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

bagi auditor informasi *financial distress* dapat digunakan untuk penilaian going concern suatu perusahaan.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Almilia dan Herdiningtyas (2005) *financial distress* merupakan keadaan dimana perusahaan gagal atau tidak mampu lagi memenuhi kewajiban-kewajiban kepada debitor karena perusahaan mengalami kekurangan dan ketidakcukupan dana dimana total kewajiban lebih besar daripada total aset, serta tidak dapat mencapai tujuan ekonomi perusahaan, yaitu profit. Dari pernyataan tersebut maka *financial distress* sebuah perusahaan dapat dilihat dari *Debt to Asset Ratio* yang dimiliki oleh perusahaan.

Sebagai akibat dari menurunnya nilai rupiah terhadap dollar, berdampak juga terhadap kinerja perusahaan di sektor properti, *realestate* dan konstruksi. Berikut Tabel 1.1 menunjukkan kinerja *Debt to Asset Ratio* yang dimiliki perusahaan properti, *realestate* dan konstruksi:

Tabel 1.1  
*Debt to Asset Ratio*  
Perusahaan Sektor Properti *Real estate* dan Konstruksi  
Periode 2011-2015

No	Kode Saham	DAR				
		2011	2012	2013	2014	2015
1	APLN	53,60	58,20	63,5	64,4	63,1
2	ASRI	54	57	63	62	65
3	BAPA	45,43	45,02	47,3	43,5	42,6
4	BCIP	22,95	43,6	49,88	57,52	62,07
5	BIPP	62	53	22,76	26,83	18,84
6	BKDP	27	28	30,1	28	27,6
7	BKSL	13,15	21,74	35,05	37,43	41,24
8	BSDE	35,43	37	41	34	39
9	COWL	58	36	39	63	67
10	CTRA	36	44	51	51	50
11	DART	28	34	39	36,5	40,3
12	DILD	38,79	35	46	50	54
13	DUTI	12,8	22	19	22	24
14	ELTY	31	39,85	41,87	48,31	54,57
15	EMDE	41,9	40,98	40,68	48,94	44,82

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

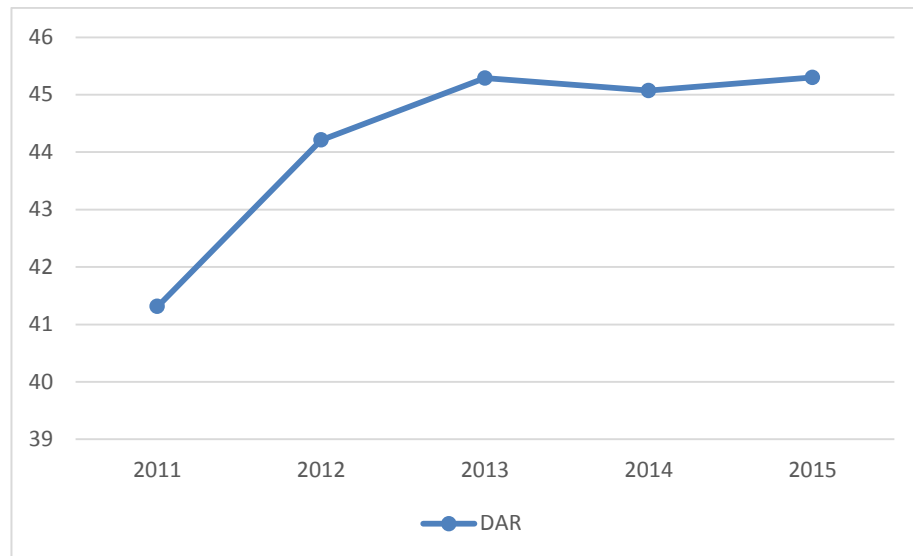
16	FMII	29,26	30	34,09	37,95	38,84
17	GMTD	64,4	74	69,1	56,2	56,5
18	GPRA	47	46	39,9	41,97	39,82
19	JRPT	32	56	56	52	49
20	KIJA	20	44	49	45	49
21	LAMI	52,07	47	41	37,01	14
23	LPCK	60	57	53	39	42
24	LPKR	37	54	55	53	54
25	MDLN	52,96	51,52	51,54	48,62	52,83
26	MKPI	30	33	32,8	50,3	50,4
27	MTLA	21,82	22,92	37,74	37,53	38,87
28	MTSM	20,87	18,56	16	12	13
29	PLIN	45,72	43,49	47,67	47,03	48,46
30	PUDP	29,36	29,56	24,39	28,82	30,45
31	PWON	58,96	58,56	55,88	50,64	54,85
32	RBMS	7,7	7,16	19,75	14,36	15,73
33	RDTX	23,5	21,1	26	17,7	17,83
34	RODA	36,45	43,89	37,43	31,38	35,24
35	SCBD	25	25	23	29,2	32,1
36	SMDM	16,2	19,8	27,3	30,1	35,47
37	SMRA	69	64,92	65,9	59,57	59,85
38	ADHI	83,79	84,99	84,07	83	69
39	DGIK	35,39	42,7	49,53	46,31	48,24
40	PTPP	79,44	80,64	84,01	83,98	73,24
41	SSIA	59,1	65,6	55,5	49,8	48,1
42	TOTL	64,49	65,8	63	68	69,59
43	WIKA	73,33	74,29	74,37	69	72
	<b>RATA-RATA</b>	<b>41,31</b>	<b>44,21</b>	<b>45,29</b>	<b>45,07</b>	<b>45,30</b>
	<b>PERTUMBUHAN</b>		<b>7,03</b>	<b>2,44</b>	<b>-0,48</b>	<b>0,51</b>

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

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

universitas Pendidikan Indonesia | [repository.upi.edu](http://repository.upi.edu) | [perpustakaan.upi.edu](http://perpustakaan.upi.edu)



Grafik *Debt to Asset Ratio* pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi periode 2011-2015

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

Terlihat adanya trend peningkatan *Debt to Asset Ratio* sehingga jika tidak dikelola, maka akan mengakibatkan terjadinya potensi *financial distress*. Dari tabel dan grafik diatas dapat diketahui bahwa rata-rata *Debt to Asset Ratio* sektor properti, *real estate* dan konstruksi cenderung mengalami peningkatan. Padatahun 2011 rata-rata *Debt to Asset Ratio* sektor properti, *real estate* dan konstruksi berada pada angka 41,31%, kemudiannaik ke angka 44,21% di tahun 2012 dan naik kembali di tahun 2013 ke angka 45,29%. Pada 2014 menurun ke angka 45,07% dan di tahun 2015 berada di angka 45,30%. Peningkatan *Debt to Asset Ratio* sektor properti, *real estate* dan konstruksi pada tahun 2011-2015 mengindikasikan perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi mengalami *financial distress*. Dari data diatas terlihat bahwa perusahaan yang terdaftar dalam sektor properti *real estate* dan konstruksi termasuk dalam kategori kondisi II, yaitu kategori perusahaan mengalami *financial distress* namun tidak mengalami kebangkrutan menurut Foster (1986).

*Financial distress* yang terjadi pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi karena perusahaan tidak mampu mengelola dan menjaga kestabilan kinerja keuangan sehingga aset yang dimiliki tidak efisien sehingga kemampuan perusahaan dalam membayar hutangnya semakin menurun. Kondisi

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**



tersebut mengindikasikan perusahaan pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi sedang mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang pada akhirnya jika perusahaan tidak mampu keluar dari kondisi tersebut di atas, maka perusahaan tersebut akan mengalami kebangkrutan.

Terdapat beberapa sumber informasi mengenai kemungkinan dari kesulitan keuangan, indikator atau sumber informasi tersebut adalah (1) analisis arus kas untuk periode sekarang dan yang akan datang; (2) analisis strategi perusahaan yang mempertimbangkan pesaing potensial, struktur biaya relatif, perluasan renca dalam industri, kemampuan perusahaan untuk meneruskan kenaikan biaya, kualitas manajemen dan lain sebagainya; (3) analisis laporan keuangan dari perusahaan serta perbandingannya dengan perusahaan lain. Analisis ini dapat berfokus pada suatu variabel keuangan tunggal atau suatu kombinasi dari variabel keuangan; (4) variabel eksternal seperti return sekuritas dan penilaian obligasi (Foster, 1986). Pada penelitian ini, penulis tidak akan menggunakan semua indikator atau sumber informasi di atas, namun yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis laporan keuangan dari perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi.

Analisis laporan keuangan dapat menjadi salah satu alat untuk memprediksi kesulitan keuangan. Laporan keuangan dijadikan dasar mengukur kesehatan keuangan melalui rasio-rasio keuangan yang ada. Rasio keuangan inilah yang merupakan indikator yang digunakan untuk memprediksi terjadinya *financial distress* (Etty 2002). Pada penelitian ini, penulis akan berfokus pada analisis rasio profitabilitas menggunakan *Return on Assets* atau ROA dan rasio likuiditas perusahaan menggunakan *Current Ratio*.

Menurut Baruch Lev (1974) dalam bukunya yang berjudul *Financial Statement Analysis : A New Approach* menyatakan bahwa perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan cenderung memiliki rata-rata *Current Ratio* lebih rendah dibandingkan perusahaan yang tidak mengalami kesulitan keuangan. Perusahaan yang mengalami *Current Ratio* rendah berarti perusahaan memiliki aktiva lancar lebih rendah dibandingkan dengan kewajiban lancarnya, maka dapat dikatakan perusahaan dalam kondisi ilikuid untuk menutupi kewajiban lancarnya

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

sehingga memungkinkan perusahaan tersebut sedang mengalami kondisi *financial distress*, sebaliknya perusahaan yang memiliki *Current Ratio* yang sehat berarti perusahaan mampu menutupi kewajiban lancarnya menggunakan aktiva lancar yang dimilikinya, maka perusahaan tersebut dalam kondisi likuid untuk menutupi kewajiban lancarnya sehingga perusahaan tersebut tidak dalam kondisi *financial distress*. Dari pernyataan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa rasio likuiditas yang diukur dengan menggunakan *Current Ratio* memiliki pengaruh negatif terhadap kondisi *financial distress* perusahaan. Sama halnya dengan pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress*, menurut Hery (2017) dalam bukunya berjudul Kajian Riset Akuntansi menyatakan bahwa *Return On Asset* yang tinggi menunjukkan semakin efektif penggunaan aset perusahaan yang menyebabkan berkurangnya biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan. Dengan adanya penghematan dana tersebut semakin kecil kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*. Hal ini menunjukkan bahwa profitabilitas yang diukur dengan menggunakan ROA memiliki pengaruh negatif terhadap kondisi *financial distress*.

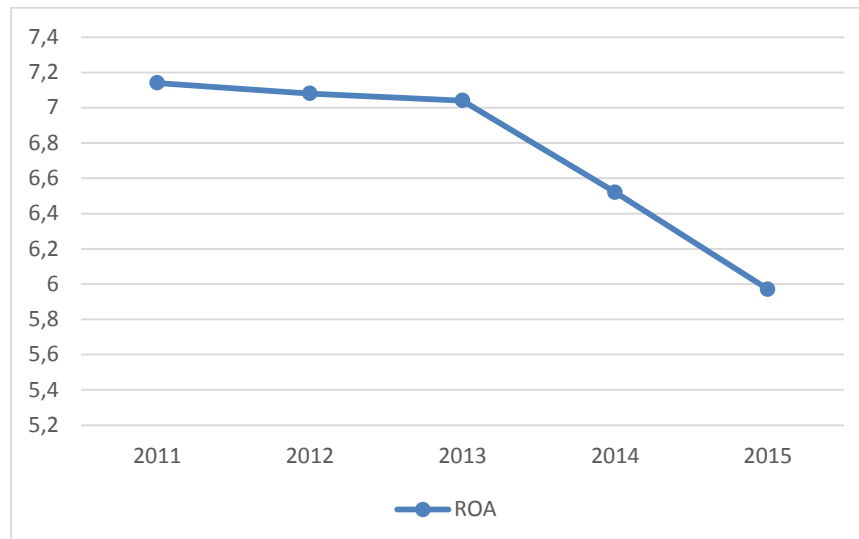
Faktor pertama yang mempengaruhi *financial distress* adalah rasio profitabilitas. Profitabilitas merupakan rasio yang paling dominan, karena profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan sebagainya (Syafri, 2008). Terdapat 7 jenis rasio profitabilitas salah satunya yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Assets*(ROA).

*Return on Assets* atau disingkat dengan ROA adalah rasio yang membagi antara laba bersih setelah pajak dengan rata-rata aset pada awal periode dan akhir periode. Rasio ini digunakan untuk melihat kemampuan perusahaan dalam mengelola setiap nilai aset yang mereka miliki untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak. Semakin tinggi nilai ROA sebuah perusahaan maka semakin efektif dan efisien pula kemampuan perusahaan dalam mengelola asetnya. Dengan adanya efektivitas dan efisiensi dari penggunaan aset perusahaan maka akan

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

mengurangi biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan. Maka perusahaan akan memperoleh penghematan dan memiliki kecukupan dana untuk menjalankan usahanya. Berikut gambaran ROA pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi tahun 2011-2015.



Grafik *Return on Assets* pada sektor propertireal estate dan konstruksi periode 2011-2015

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)  
Dalam Persentase

Dalam grafik tersebut menunjukkan rasio *Return on Assets* dari tahun 2011-2015 mengalami penurunan. ROA pada tahun 2011 menunjukkan angka 7,14 % lalu terjadi penurunan di tahun 2012 ke angka 7,08 %, dan pada tahun 2013 kembali terjadi penurunan menjadi 7,04%. Di tahun selanjutnya terjadi penurunan lagi ke angka 6,52% dan di tahun 2015 terjadi penurunan ke angka 5,97%. Ini menunjukkan kemampuan perusahaan properti dalam menghasilkan laba mengalami pelemahan di tiap tahunnya. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tidak efektif dan efisien dalam menjalankan asetnya demi menghasilkan laba, sehingga rata-rata perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi tidak memiliki kecukupan dana untuk menjalankan usahanya dan kemungkinan mengalami *financial distress* semakin besar. Menurut Hery (2017) “hubungan antara profitabilitas dengan *financial distress* adalah negatif.” Artinya semakin tinggi

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

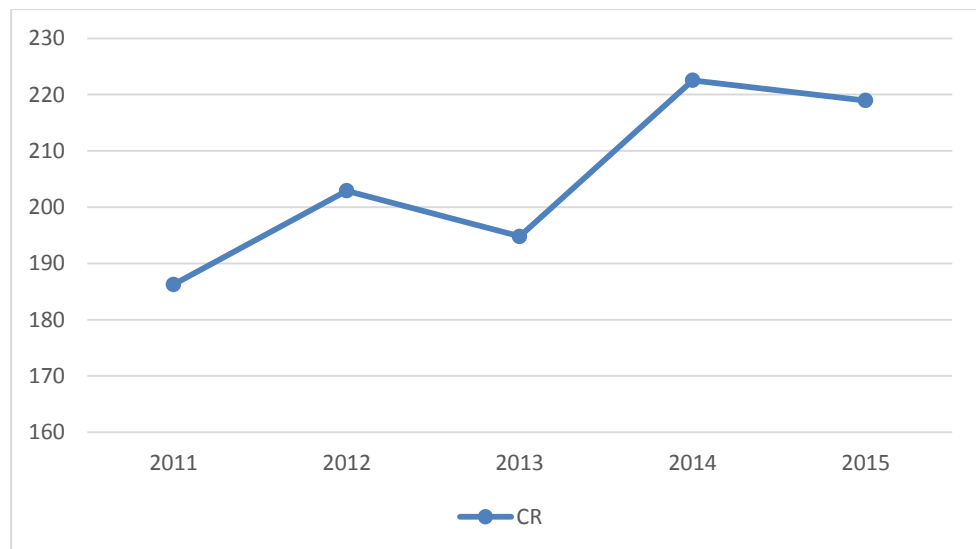
profitabilitas maka semakin rendah probabilitas perusahaan mengalami *financial distress*.

Selain profitabilitas yang digunakan untuk mendeteksi kemungkinan adanya *financial distress* perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi dalam penelitian ini adalah rasio likuiditas. Rasio likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban (utang) jangka pendek. Digunakan untuk menggambarkan seberapa likuidnya suatu perusahaan serta kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar. Dengan kata lain, rasio ini dianggap akurat sebagai indikator *financial distress* karena digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban yang segera jatuh tempo. Menurut Baruch Lev (1974) dalam bukunya yang berjudul *Financial Statement Analysis : A New Approach* menyatakan bahwa rasio likuiditas yang diukur dengan menggunakan *Current Ratio* memiliki pengaruh negatif terhadap kondisi *financial distress* perusahaan. Masalah likuiditas yang semakin menurun mencerminkan ketidak mampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban lancar, maka kesehatan suatu perusahaan yang dicerminkan dengan tingginya rasio likuiditas (diukur dengan *Current Ratio*).

Terdapat 4 alat ukur rasio likuiditas yaitu *Current Ratio*, *cash ratio*, *quick ratio* dan *Working Capital to Total Asset Ratio*. Namun, yang digunakan dalam penelitian ini adalah hanya *Current Ratio*, rasio ini menunjukkan sejauh mana aktiva lancar dapat digunakan untuk menutupi kewajiban jangka pendek/hutang lancar. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan hutang lancar maka semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendek. Namun, apabila sebaliknya yang akan terjadi adalah perusahaan akan mengalami kesulitan dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya. Hal ini mengindikasikan adanya sinyal distress dari perusahaan. Potensi perusahaan mengalami *financial distress* akan semakin kecil apabila perusahaan mampu mendanai dan melunasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik. Berikut gambaran *Current Ratio* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi tahun 2011-2015.

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**



Grafik *Current Ratio* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi tahun 2011-2015

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

Grafik diatas menunjukkan terjadinya fluktuatif *Current Ratio* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi tahun 2011-2015. Pada tahun 2011 tercatat *Current Ratio* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi berada di angka 186,28 lalu terjadi meningkat di tahun 2012 menjadi 202,93 dan terjadi penurunan pada tahun 2013 menjadi 194,80. Pada tahun 2014 terjadi peningkatan ke angka 222,53 dan di tahun 2015 terjadi lagi penurunan ke angka 218,95. Hal ini menunjukkan menurunnya kemampuan perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya pada akhir tahun pengamatan. Maka, potensi perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi dalam mengalami *financial distress* semakin besar karena perusahaan tidak mampu mendanai dan melunasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik.

Menurut Platt dan Platt (2002) “Rasio likuiditas memiliki hubungan negatif terhadap kemungkinan perusahaan akan mengalami *financial distress*.” Artinya semakin besar rasio likuiditas maka semakin kecil perusahaan akan mengalami kondisi *financial distress*. Begitupun penelitian yang dilakukan oleh Luciana dan

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

Kristijadi (2003) menunjukkan likuiditas berpengaruh negatif terhadap kondisi *financial distress*.

Posisi rasio profitabilitas dan likuiditas memiliki peranan yang strategis di perusahaan dalam mendeteksi adanya kemungkinan terjadinya *financial distress* pada perusahaan tersebut. Pada dasarnya kedua rasio tersebut merefleksikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Dengan kata lain, semakin baik kinerja ROA dan CR maka kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* semakin menurun.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Orina Andre (2010) yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage dalam Memprediksi *Financial distress*” bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan dalam memprediksi *financial distress* pada perusahaan Aneka Industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sedangkan likuiditas tidak berpengaruh dalam memprediksi *financial distress*. Hasil ini, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Luciana dan Kristiajadi (2003). Penelitian Luciana dan Kristiajadi (2013) memperoleh hasil bahwa likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* memiliki pengaruh negatif dalam memprediksi *financial distress* perusahaan dan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan.

Alasan peneliti memilih obyek penelitian perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi adalah karena semakin ketatnya persaingan dalam industri properti di Indonesia akan mengakibatkan perusahaan harus mengambil langkah yang tepat dalam persaingan tersebut. Tingginya persaingan industri properti disebabkan karena semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian dan minat investasi di bidang ini. Selain itu, telah terjadi penurunan pasar properti Indonesia yang disebabkan oleh berbagai hal yang mempengaruhinya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul:

**“PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI,**

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

## **REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”.**

### **1.2 Identifikasi Masalah**

Menurunnya pasar properti di Indonesia diakibatkan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika. Mengakibatkan meningkatnya harga bahan baku yang diimpor dari luar negeri, semakin naiknya harga lahan dan perizinan pemerintahpun menjadi kendala pasar properti. Peristiwa tersebut berdampak juga pada kinerja perusahaan sektor properti, *real estate* dan properti di Bursa efek Indonesia.

Peningkatan *Debt to Asset Ratio* pada perusahaan dapat menandakan turunnya kinerja perusahaan tersebut. Peningkatan *Debt to Asset Ratio* mengindikasikan kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*. Semakin menurunnya *Debt to Asset Ratio* sebuah perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi maka semakin kecil kemungkinan perusahaan tersebut mengalami *financial distress*. Namun, apabila semakin meningkatnya *Debt to Asset Ratio* perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi maka semakin tinggi probabilitas perusahaan mengalami *financial distress*.

Kondisi *financial distress* perusahaan dapat dilihat dari beberapa indikator atau sumber informasi salah satunya adalah dengan analisis laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan dijadikan dasar mengukur kesehatan keuangan melalui rasio-rasio keuangan. Adapun analisis rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah profitabilitas dan likuiditas.

Yang pertama adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan hasil bersih dari sejumlah kebijakan dan keputusan perusahaan. Rasio profitabilitas mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Menurut Gitman (2003:591), “*Profitability is the relationship between revenues and cost generated by using the firm’s asset- both current and fixed- in productive activities*”. Alat ukur profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on Assets* (ROA). ROA pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi mengalami tren penurunan. Hal ini menunjukkan kurang baiknya

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki. Hubungan antara profitabilitas terhadap *financial distress* adalah negatif dalam memprediksi *financial distress* (Hery, 2017) artinya perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi berarti memiliki laba yang besar. Ini berarti perusahaan tersebut semakin kecil kemungkinan untuk mengalami *financial distress*.

Rasio likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban (utang) jangka pendek. Digunakan untuk menggambarkan seberapa likuidnya suatu perusahaan serta kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar. Salah satu alat ukur likuiditas adalah *Current Ratio* (CR). CR pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi mengalami penurunan selama dua tahun terakhir, yang artinya kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset lancarnya semakin menurun. Hubungan likuiditas terhadap *financial distress* adalah negatif (Baruch Lev, 1974) artinya semakin besar likuiditas perusahaan maka semakin kecil kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*.

### 1.3 Rumusan Masalah

Masalah yang penulis angkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
2. Bagaimana gambaran likuiditas pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
3. Bagaimana gambaran *financial distress* pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap kondisi *financial distress* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**



5. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap kondisi *financial distress* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

#### 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.
2. Mengetahui gambaran likuiditas pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.
3. Mengetahui gambaran *financial distress* pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.
4. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap kondisi *financial distress* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Mengetahui pengaruh likuiditas terhadap kondisi *financial distress* perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### 1.5 Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan teoritis maupun praktis:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan dapat menambah informasi bagi penulis dan perkembangan ilmu manajemen keuangan di masa yang akan datang, khususnya mengenai rasio keuangan

Zohra Nur Amalia, 2017

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REALESTATE DAN KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2015**

universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

profitabilitas dan likuiditas yang dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress* perusahaan.

## 2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi beberapa pihak, yaitu:

### a. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam menganalisis rasio profitabilitas dan likuiditas dalam memprediksi *financial distress* perusahaan.

### b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam pengambilan keputusan investasi di perusahaan yang mengalami *financial distress*.

### c. Bagi Kreditor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi bagi kreditor dalam memberikan pinjaman dana kepada perusahaan yang mengalami *financial distress*.