

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

The “World Health Organization (WHO)” menyatakan pandemi yang dikenal sebagai *Corona Virus Disease 19* (Covid-19) di permulaan 2020. Covid-19 mempengaruhi sangat banyak dalam perekonomian dunia dikarenakan aturan nasional, seperti terganggunya rantai pasokan barang, penimbunan perbekalan kesehatan, dan pemberlakuan undang-undang pembatasan sosial luas (PSBB), dapat berdampak pada krisis ekonomi. Akibat krisis ini, pemerintah mengkaji ulang perekonomian nasional yang saling bergantung. Perekonomian terkena dampaknya, yang mengakibatkan penurunan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pengangguran sebagai akibat dari penutupan perusahaan baik sementara maupun permanen. Pandemi Covid-19 yang berimplikasi dalam sebagian besar dari setiap negara di dunia telah menurunkan ekspor dan impor dunia, mengganggu stabilitas perekonomian global, dan berdampak pada perekonomian Indonesia.

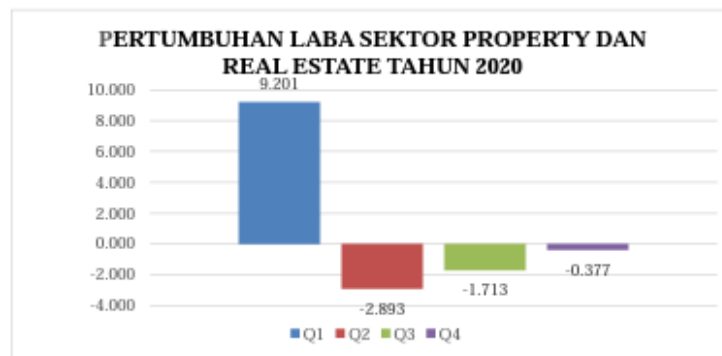


Gambar 1. 1 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia.

Sumber: Badan Pusat Statistik.

Industri *real estate* dan properti merupakan salah satu dampak pandemi Covid-19 terhadap perusahaan dalam negeri. Akibat menurunnya tingkat pertumbuhan laba perusahaan dan ketidakpastian mengenai waktu terjadinya

pandemi di Indonesia, pertumbuhan ekonomi negara serta pertumbuhan industri *real estate* dan properti akan terus terkoreksi pada kuartal-kuartal mendatang. Kurangnya perhatian masyarakat terhadap industri properti turut berkontribusi terhadap turunnya pendapatan pelaku usaha. Hal ini berpotensi mengakibatkan PHK dan peningkatan tingkat pengangguran di Indonesia. “PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, serta PT Ciputra Development Tbk” adalah berbagai jenis *real estate* yang cukup besar di Indonesia. Bisnis yang disebutkan di atas bergerak di bidang *real estate* dan terkena dampak pandemi.



Gambar 1. 2 Pertumbuhan Laba sektor *Property* dan *Real estate*.

Terlihat dari gambar 1.2 kalau perkembangan keuntungan bidang properti serta *real estate* mendapatkan perlambatan di tahun 2020. Pertumbuhan laba bidang *real estate* dan properti cenderung menurun sehingga dapat menyebabkan *financial distress* selama pandemi. Pasar *real estate* dan properti dapat berfungsi sebagai indikator ekspansi ekonomi suatu negara. Industri *real estate* dan properti akan semakin berkembang jika kondisi makroekonomi tanah air terus membaik, begitu pula sebaliknya. Perusahaan-perusahaan yang operasional utamanya memerlukan banyak karyawan, rumit secara teknis, dan tidak dapat diselesaikan secara online adalah perusahaan-perusahaan yang terkena dampak pandemi ini.

Selain itu pada tahun 2021, Faktor finansial yang timbul dari ketidakseimbangan antara biaya dan daya beli diperkirakan menjadi penyebab utama stagnasi pasar properti. Untuk menopang ekspansi industri *real estate*

pada tahun 2021, pemerintah dan lembaga perbankan harus menerapkan kebijakan yang kohesif dan saling menguntungkan. Demikian pula, diperlukan pemicu naiknya suku bunga jangka panjang yang cenderung bersaing untuk komponen kredit kepemilikan properti, karena suku bunga mengambang yang saat ini berkisar antara 11 dan 14 persen diperkirakan akan turun sekitar 8 persen.

Badan usaha di bidang properti, *real estate*, serta konstruksi pembangunan dapat mengalami kebangkrutan jika kejadian sejenis selalu berlanjut serta minim ide untuk mengubahsignifikan yang dilakukan. Data keuangan bisa dipakai dalam memantau dan mengkalkulasi kebangkrutan sebuah badan usaha. Informasi keuangan mestinya diubah sebagai pengetahuan yang bermanfaat untuk mengambil keputusan ekonomi sebelum dapat ditemukan dalam data finansial perusahaan. Data tersebut mencakup wawasan tentang sistem finansial badan usaha, etos kerja, serta perubahan posisi tersebut. *Financial distress* biasanya memulai proses kebangkrutan perusahaan. Perusahaan dapat memantau situasi keuangan memakai alat analisa keuangan dalam menghindari serta mengurangi jumlah bangkrutnya suatu badan usaha. Dengan menganalisis laporan keuangan dan menerapkan ukuran keuangan yang telah ditetapkan, data finansial bisa digunakan sebagai landasan dalam menentukan *financial distress* sebuah badan usaha.

Agar mampu bersaing dan terhindar dari penderitaan finansial dalam menghadapi persaingan bisnis ini, perusahaan harus meningkatkan kinerja, menumbuhkan inovasi, dan mencermati keuangannya. *Financial distress* lebih mungkin terjadi pada bisnis yang tidak mampu bersaing secara efektif dan kurang memperhatikan keberhasilan perusahaan mereka. Badan usaha yang mendapatkan *financial distress* adalah badan usaha yang menghadapi kemunduran untuk situasi keuangannya. *Financial distress* menurut Putri & Mulyani (2019) ialah inkompetensi suatu badan usaha untuk mencapai tanggung jawabnya, terkhususnya tanggung jawab jangka pendek seperti tanggung jawab untuk kategori solvabilitas. Fitriainingsih (2021) berpendapat bahwa jika dilihat dari situasi finansial, ada tiga hal yang bisa mempengaruhi

financial distress yang adalah kurangnya uang tunai, beban utang serta bunga yang meningkat, serta mendapatkan kerugian. Karena saling ketergantungan dari ketiga faktor ini, keseimbangan harus dipertahankan untuk mencegah *financial distress* dan akhirnya kebangkrutan bisnis.

Terbukti bahwa sejumlah besar perusahaan terus melaporkan laba atau rugi negatif; bahkan, beberapa di antaranya sudah terdapat di zona merah sepanjang tiga tahun terus menerus tanpa adanya perbaikan nyata.

Tabel 1. 1 Daftar Perusahaan yang memperoleh Laba Negatif (Rugi)

No	Kode Perusahaan	Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan (Jutaan Rupiah)		
		2020	2021	2022
1	GMTD	(105.590)	(27.376)	8.998
2	INPP	(483.535)	(42.055)	69.492
3	MDLN	(1.761.881)	(41.994)	20.171
4	MTSM	(8.761)	(3.121)	(6.947)
5	OMRE	(222.987)	(170.621)	(235.810)
6	RISE	(28.991)	40.965	35.846
7	SATU	(19.103)	(17.008)	(8.191)
8	RODA	(168.024)	32.761	(25.848)
9	BKSL	(556.302)	229.271	(167.083)
10	LPCK	(3.646.386)	140.369	302.814

Sumber: www.idx.com (data diolah)

Jika suatu perusahaan tidak menggunakan hutang, risiko bisnis mengacu pada risiko yang terkait dengan asetnya. Ketika sebuah perusahaan sangat bergantung pada utang untuk memenuhi kebutuhan keuangannya, risiko bisnis mungkin meningkat. Risiko berkembang ketika pengeluaran utang perusahaan meningkat. Kenaikan biaya berkorelasi langsung dengan risiko bisnis dan kemungkinan *financial distress*.

Bisnis yang pembiayaannya melibatkan jumlah utang yang lebih besar memiliki risiko signifikan terhadap masalah pembayaran di masa mendatang. Perusahaan berisiko mengalami *financial distress* karena bunga utang yang dipinjamnya begitu tinggi. Bisnis yang tidak bisa melunaskan tanggung jawab ketika jatuh tempo menandakan bahwa situasi keuangan mereka buruk. Sebagai cara untuk mengilustrasikan nilai utang perusahaan, rasio utang merupakan sumber pendanaan dari luar yang dapat digunakan sebagai indikator kinerja bisnis. Menurut Varirera (2021) nilai hutang perusahaan meningkat dengan

rasio hutang terhadap perusahaan, yang meningkatkan jumlah investasi yang dibiayai dari pinjaman. Diakibatkan, Badan Usaha terpaksa mengeluarkan biaya bunga yang cenderung lebih besar. Masalah keuangan di masa depan mungkin terjadi jika perusahaan mengambil lebih banyak hutang sebagai keuangan. Hal ini juga sependapat dengan penelitian Christella & Osesoga (2020) beban hutang perusahaan yang besar meningkatkan kemungkinan gagal memenuhi semua kewajiban jangka panjang dan jangka pendeknya. Selain itu, perusahaan yang memiliki banyak utang dalam pembukuannya dapat menimbulkan biaya bunga yang tinggi, yang tentunya mereduksi laba bersihnya. Laba bersih suatu badan usaha yang rendah mengakibatkan pembiayaan pada dividen yang lebih kecil untuk pemilik saham.

Selain nilai hutang, ada juga rasio untuk margin keuntungan bersih atau "*Net profit margin*". Rasio keuntungan bersih sesudah pajak kepada yang menjual dikenal sebagai margin laba, dan dipakai dalam menghitung margin laba bersih. Kemampuan suatu usaha dalam menciptakan keuntungan bersih sesudah pajak juga ditunjukkan oleh margin laba. Effendi & Mahfud (2017) berpendapat juga kalau *net profit margin* ialah proporsi keuntungan bersih sesudah pajak kepada penjualan, yang digunakan dalam melakukan perhitungan pada margin laba bersih. NPM menunjukkan kapasitas perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bersih sesudah pajak. Ketika NPM menjadi lebih tinggi, keuntungan yang dihasilkan perusahaan juga akan menjadi lebih banyak dan semakin kecil kemungkinannya mengalami *financial distress*. Akibatnya, ketika memakai rasio profitabilitas (*Net profit margin*) dan rasio *leverage*, perlu untuk mengidentifikasi adanya keadaan *financial distress* di suatu perusahaan ketika mengevaluasi kondisi keuangannya.

Salah satu keadaan yang berdampak realisasi keuntungan badan usaha yang merupakan salah satu komponen profitabilitas perusahaan adalah penjualan. Mengingat pertumbuhan ataupun penurunan barang yang dijual adalah konsep pertahanan perusahaan kepada pesaingnya pasar yang ketat, *sales growth* ialah metrik yang dipakai dalam mengkalkulasi kemampuan badan usaha untuk melanjutkan pertumbuhan ekonominya. Widarjo & Setiawan (2009),

mengatakan kalau *sales growth* merupakan indikator kompetensi badan usaha dari setiap waktu. Ketika sebuah bisnis memiliki penjualan yang besar, dapat dianggap berhasil menjalankan strateginya. Ketika tingkat *sales growth* perusahaan menjadi lebih tinggi, dengan demikian keuntungannya menjadi lebih baik, yang pada akhirnya memperkecil probabilitas mengenai *financial distress* (Suryani, 2020). Keberhasilan finansial suatu bisnis ditunjukkan dengan *sales growth* yang positif, sedangkan tantangan finansial ditunjukkan oleh *sales growth* yang negatif (Ramadhani & Khairunnisa, 2019). Sebuah perusahaan mungkin menghadapi kesulitan keuangan yang serius jika ekspansi penjualan tidak disertai dengan pengendalian biaya yang efisien. Meningkatnya penjualan tanpa adanya pertumbuhan laba yang seimbang atau seiring dengan meningkatnya biaya operasional dapat menurunkan margin laba, menurunkan likuiditas, dan pada akhirnya meningkatkan kemungkinan kesulitan keuangan bagi perusahaan (Muzharoatiningsih Muzharoatiningsih dan Ulil Hartono, 2022). Berdasarkan teori yang sudah dipaparkan sebelumnya periset ingin meriset terkait **“Pengaruh *net profit margin*, *leverage*, dan *sales growth* terhadap *financial distress*”**

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berlandaskan latar belakang yang sudah dijabarkan diatas, dapat dirumuskan berbagai pertanyaan dalam problematika yang bisa di teliti, yang adalah antara lain:

- a. Apakah *Net profit margin* berpengaruh signifikan terhadap *Financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate*?
- b. Apakah *Leverage* dapat berpengaruh terhadap *Financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate*?
- c. Apakah *Sales growth* dapat berpengaruh terhadap *Financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berikut adalah tujuan penelitian ini yang diperoleh dari pertanyaan penelitian di atas:

- a. untuk mengetahui bagaimana pengaruh *net profit margin* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022
- b. untuk mengetahui bagaimana pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022
- c. untuk mengetahui bagaimana pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022

1.4 Manfaat Penelitian

Temuan pada riset ini diekspetasikan mempunyai dampak pada yang berkepentingan secara teori ataupun praktikal:

1.4.1 Manfaat Teoritis

- Penelitian ini bisa memberikan informasi dan wawasan dalam menganalisis laporan keuangan serta komponen didalamnya pada bidang properti dan *real estate*.
- Untuk dunia pendidikan, penelitian ini bermanfaat menjadi satu dari berbagai metode dalam mempertimbangkan penelitian serupa di masa mendatang tentang masalah keuangan di industri properti dan *real estate*.
- Penelitian ini dapat diperbaiki untuk peneliti selanjutnya dengan melihat variabel tambahan yang berdampak pada *financial distress* di bidang properti dan *real estate*.

1.4.2 Manfaat Praktis

- Penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan dampak bagi perusahaan dengan membantu mereka mengatasi kesulitan dan memperkuat landasan bagi ekspansi dan kesuksesan di masa depan.
- Memberikan edukasi kepada investor mengenai tanda atau indikator peringatan dini *financial distress* suatu perusahaan sehingga dapat menghindari investasi yang berisiko tinggi.

