

## BAB I PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Masalah

Sumber pendanaan yang utama dari sektor properti & *real estate* diperoleh melalui kredit bank pada umumnya, sementara didalam melakukan kegiatan operasional, sektor ini memiliki aset berupa tanah dan bangunan. Oleh karena itu, sektor ini memiliki risiko yang sangat tinggi. Sekalipun aset tersebut mampu digunakan untuk membayari utangnya namun harta aset itu membutuhkan periode lama untuk diubah menjadi kas, sehingga sering kali pengembang kurang mampu dalam melaksanakan kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan.

*Financial distress* suatu keadaan di mana perusahaan mengalami penurunan keuangan atau kerugian secara terus menerus sebelum terjadi bangkrut atau likuidasi. *Financial distress* juga disebabkan oleh beberapa kesalahan, seperti penentuan keputusan yang tidak tepat, kelemahan dalam manajemen, dan kurangnya pengawasan terhadap kinerja financial perusahaan sehingga penggunaan tidak cocok dengan apa yang dibutuhkannya. Oleh karena itulah perusahaan perlu menjaga kinerja keuangannya agar tidak sampai terjadi kesulitan keuangan yang pada akhirnya menyebabkan kebangkrutan.

Penerapan *corporate governance* ini dapat meningkatkan kualitas kinerja perusahaan karena adanya sistem ini akan meningkatkan kualitas *monitoring* dan pengawasan sehingga perusahaan dapat lebih hati-hati dalam menggunakan hutang dan lebih memfokuskan kegiatan penjualan kepada optimalisasi perolehan laba. Berikut ini peneliti sajikan data fenomena pada 3 perusahaan *property* dan *real estate* yang menggambarkan permasalahan pada variabel GCG, ROA dan DER untuk memprediksi *Financial Distress* yang dapat dilihat melalui tabel I.1. berikut ini:

**Tabel I.1. Fenomena Data Penelitian Tahun 2014 - 2018**

Kode	Tahun	Komisaris Independen	ROA	DER	Z Score	Ket Z Score
APLN	2014	1	0,042	1,799	1,158	Bangkrut
	2015	1	0,045	1,707	1,099	Bangkrut
	2016	1	0,037	1,579	1,004	Bangkrut
	2017	1	0,065	1,504	1,234	Bangkrut
	2018	1	0,007	1,423	0,907	Bangkrut
BEST	2014	1	0,107	0,282	3,623	Sehat
	2015	2	0,046	0,522	2,308	Grey
	2016	2	0,065	0,535	2,385	Grey
	2017	2	0,085	0,486	2,615	Grey
	2018	2	0,067	0,508	2,679	Sehat
BKSL	2014	3	0,004	0,577	1,842	Grey
	2015	3	0,006	0,702	1,153	Bangkrut
	2016	2	0,050	0,586	1,609	Bangkrut
	2017	2	0,031	0,506	1,718	Bangkrut
	2018	2	0,023	0,530	1,599	Bangkrut

Sumber : laporan keuangan

Ket : ZScore >2,99 dikatakan sehat.

ZScore <1,81 berpotensi bangkrut.

ZScore 1,81 – 2,99 termasuk grey area

Dari tabel 1.1. diatas dapat dilihat pada PT. Agung Podomoro Land, Tbk nilai ROA tahun 2015 meningkat sebesar 0,003 namun perusahaan kemungkinan masih mengalami kebangkrutan berdasarkan nilai Z score sebesar 1,099 dan ROA tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 0,028 namun perusahaan kemungkinan masih mengalami kebangkrutan berdasarkan nilai Z Score sebesar 1,234, untuk nilai DER tahun 2015-2018 mengalami

penurunan secara berturut sebesar -0,092, -0,128, -0,075 dan -0,077 namun perusahaan kemungkinan masih mengalami kebangkrutan berdasarkan nilai Z Score 1,099, 1,004, 1,234 dan 0,907.

Jumlah komisaris independen tahun 2015 pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk bertambah menjadi 2 orang namun kondisi perusahaan dari sehat (Z score 3,623) menjadi kategori grey (Z Score 2,308), ROA di tahun 2018 menurun sebesar -0,018 dan DER di tahun 2018 meningkat sebesar 0,022 namun perusahaan dari grey berdasarkan Z Score 2,615 menjadi kondisi sehat berdasarkan Z Score 2,679.

Pada PT. Sentul City, Tbk ROA di tahun 2015 meningkat sebesar 0,002 dan DER menurun sebesar 0,125 namun perusahaan mengalami kondisi grey di tahun 2014 berdasarkan Z Score 1,842 menjadi bangkrut di tahun 2015 berdasarkan Z Score 1,153. ROA di tahun 2016 mengalami peningkatan sebesar 0,044 namun perusahaan masih berada dalam kondisi kebangkrutan berdasarkan nilai Z Score 1,609. DER tahun 2018 meningkat sebesar 0,024 namun perusahaan tetap berada dalam kondisi bangkrut berdasarkan nilai Z Score 1,599.

Berdasarkan uraian dan fenomena di atas, penelitian ini diadakan untuk membuktikan : **“Pengaruh *Good Corporate Governance*, *Return on Asset* dan *Debt to Equity Ratio* untuk memprediksi *Financial Distress* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018”**.

## **I.2 Identifikasi Masalah**

Identifikasi permasalahan pada karya tulis ini yaitu :

1. Kenaikan *Good Corporate Governance* tidak selalu diikuti dengan penurunan *financial distress*.
2. Kenaikan *Return on Asset* tidak selalu diikuti dengan penurunan *financial distress*.
3. Kenaikan *Debt to Equity Ratio* tidak selalu diikuti dengan peningkatan *financial distress*.
4. Kenaikan *Good Corporate Governance*, *Return on Asset* dan *Debt to Equity Ratio* tidak selalu diikuti dengan penurunan atau peningkatan *financial distress*.

## **I.3 Perumusan Masalah**

Perumusan masalah dalam karya tulis ini yaitu bagaimanakah:

1. GCG dalam memprediksi *financial distress*?
2. *Return on Asset* dalam memprediksi *financial distress*?
3. DER dalam memprediksi *financial distress*?
4. *Good Corporate Governance*, *Return on Asset* dan DER dalam memprediksi *financial distress* ?

## **I.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan untuk :

1. Menguji dan menganalisa GCG dalam memprediksi *financial distress*.
2. Menguji dan menganalisis *Return on Asset* dalam memprediksi *financial distress*.
3. Menguji dan menganalisis *Debt to Equity Ratio* dalam memprediksi *financial distress*.
4. Menguji dan menganalisis *Good Corporate Governance*, ROA dan *Debt to Equity Ratio* dalam memprediksi *financial distress*.

## LANDASAN TEORI

### I.5 *Good Corporate Governance*

Menurut Hanafi dan Breliastiti (2016 :199) Mekanisme penerapan *corporate governance* merupakan seperangkat peraturan-peraturan ditujukan untuk mengontrol perusahaan, yang akan menghasilkan nilai lebih pada stockholder dan stakeholders secara berkelanjutan dalam jangka panjang.

Indikator *Good Corporate Governance* dalam penelitian ini menggunakan indikator jumlah komisaris independen.

### I.6 *Return on Asset*

Hery (2015:228), menyatakan bahwa ROA adalah ratio yang memperlihatkan sampai sejauh mana aset berperan dalam menciptakan laba bersih. Rumus untuk menghitung nilai *Return on Assets* adalah :

$$\text{ROA} = \text{Laba Bersih} : \text{Total Aset}$$

### I.7 *Debt to Equity Ratio*

Menurut Widati (2015) DER merupakan ratio yang memperlihatkan bagaimana persentase aset perusahaan yang disediakan melalui utang. Rumus untuk menghitung rasio ini yaitu :

$$\text{DER} = \text{Total Hutang} / \text{Total Modal}$$

### I.8 *Financial Distress*

Rodoni dan Ali (2014:187) mendefinisikan *financial distress* sebagai perusahaan yang mengalami *delisted* disebabkan negatifnya profit dan nilai buku ekuitas berturut-turut serta perusahaan tersebut telah di merger. Formula Z- Score dapat jabarkan sebagai berikut :

$$\text{Z Score} = 1,2 \text{ WC/TA} + 1,4 \text{ RE/TA} + 3,3 \text{ EBIT/TA} + 0,6 \text{ MVE/BVD} + 1,0 \text{ S/TA}$$

Di mana :

WC/TA = *working capital / total asset*

RE/TA = *retained earning / total asset*

EBIT/TA = *earning before income tax/total asset*

MVE/BVD = *market value of equity/book value of debt*

S/TA = *sales/total asset*

### I.9 *Pengaruh GCG Dalam Memprediksi Financial Distress*

Menurut peneliti terdahulu Hanafi dan Breliastiti (2016:201) komisaris independen berfungsi mengadakan pengawasan pada kinerja dewan direksinya dalam hal mengontrol masalah keuangannya supaya tidak ada peristiwa yang menyebabkan perusahaan merugi, komisaris independennya juga memiliki peran penting agar perusahaan dapat menghindari masalah keuangan. Dengan demikian, tingkat jumlah komisaris independen yang semakin tinggi akan sangat mempengaruhi pada makin rendahnya kemungkinan jika suatu perusahaan itu akan menemui kesulitan keuangan.

Menurut Pramudena (2017:48) kesulitan keuangan yang tidak di *manage* dengan benar dapat mengakibatkan perusahaan bangkrut. Dengan demikian, mekanisme tatanan pengelolaan perusahaan yang baik haruslah dipraktekkan guna menjaga situasi keuangan yang baik.

### **I.10 Pengaruh *Return on Asset* Dalam Memprediksi *Financial Distress***

Menurut Assaji dan Machmuddah (2017:61) ROA sebagai alat ukur yang disajikan oleh perusahaan dapat memberikan informasi kepada pemangku kepentingan dalam hal mengambil keputusan terhadap kemungkinan terjadinya *Financial Distress*. Yang berarti jika suatu organisasi yang mampu memperoleh ROA yang positif maka akan semakin kecil perusahaan tersebut berada dalam kondisi *Financial Distress*.

Menurut Opitalia dan Zulman (2019:172) apabila rasio profit naik maka akan terjadi peningkatan sehingga berpengaruh terhadap kesulitan keuangan karena laba yang ditahan itu memiliki peran penting dalam mempertahankan perusahaan untuk menjalankan operasi karena laba ditahan dipakai untuk modal operasi perusahaan.

### **I.11 Pengaruh DER Dalam Memprediksi *Financial Distress***

Menurut Nukmaningtyas dan Worokinasih (2018:137) setiap organisasi yang memiliki rasio *leverage*/hutang yang besar artinya mempunyai banyak kewajiban pada pihak ketiga. Kondisi ini menunjukkan jika risiko perusahaan sangat tinggi mengalami kesulitan masalah keuangan.

Menurut Sari dan Diana (2020:35) Ketidaksanggupan organisasi dalam mengatasi manajemen risiko atas hutang yang dapat menyebabkan company tersebut harus menanggung risiko rugi yang dapat dihindari dan pada akhirnya disitanya aset yang digunakan jaminan pada kreditur.

Menurut Moleong (2018:74) Setiap hutang yang digunakan oleh perusahaan akan berpengaruh terhadap risk dan return. Pada mulanya kesulitan keuangan dimulai dengan terjadinya peristiwa kegagalan membayar dan makin luas transaksi perusahaan yang didanai oleh kewajiban, akibat semakin besarnya hutang organisasi yang akan dibayarkan.

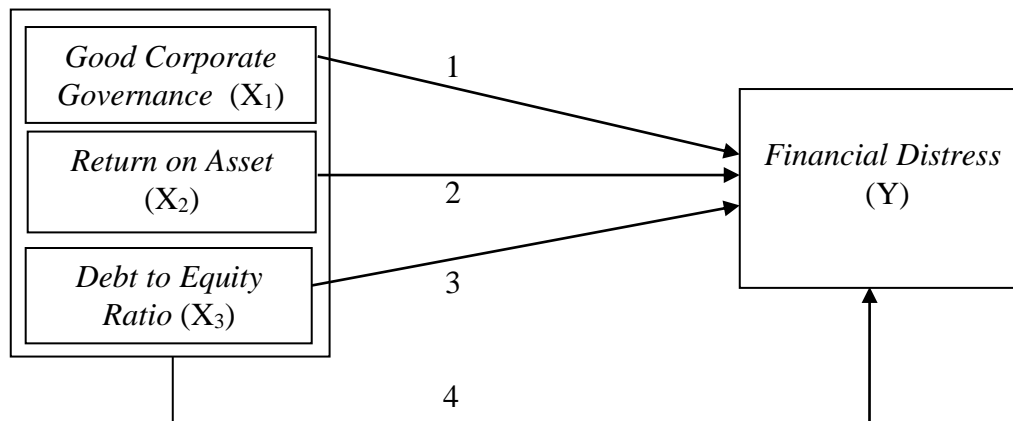
### **I.12 Penelitian Sebelumnya**

Karya tulis ini merupakan kelanjutan dari beberapa penelitian sebelumnya yaitu :

1. Susilawati, dkk (2017) meneliti Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan *Leverage* Terhadap *Financial Distress* Pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasil penelitian mereka menunjukkan secara simultan profitabilitas, ukuran perusahaan dan *leverage* mempengaruhi *Financial Distress*. Secara individual profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress* adalah berpengaruh negatif dan signifikan sedangkan *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Financial Distress*.
2. Khairuddin, dkk (2019) meneliti Pengaruh GCG dan Rasio Likuiditas Terhadap *Financial Distress* di Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI 2015-2018. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dewan Direksi, Proporsi Dewan Komisaris Independen, Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Rasio Likuiditas secara simultan mempengaruhi *Financial Distress*. Dewan Direksi dan Kepemilikan Institusional secara individual berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Financial Distress*, Proporsi Dewan Komisaris Independen dan Rasio Likuiditas secara individual tidak mempengaruhi *Financial Distress* sedangkan kepemilikan manajerial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Financial Distress*.

### I.13 Kerangka Konsep

Kerangka konsep ini menunjukkan keterkaitan antar independen dan dependen. Kerangka konseptual sebagai berikut :



**Gambar I.1 Bagan Hubungan Antar Variabel**

### I.14 Hipotesa

Hipotesa karya tulis ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. : *Good Corporate Governance* dapat membedakan *financial distress* yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2014 - 2018.
2. : *Return on Asset* dapat membedakan *financial distress* yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2014 - 2018.
3. : *Debt to Equity Ratio* dapat membedakan *financial distress* yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2014 - 2018.
4. : *Good Corporate Governance*, *Return on Asset* dan *Debt to Equity Ratio* dapat membedakan *financial distress* yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2014-2018.