

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Masalah

Berkembangnya ekonomi dunia dengan memajukannya dengan cepat, salah satunya industri perusahaan sub-sektor Properti dan *Real Estate*. Berdasarkan sumber www.tirto.com mencatat Otoritas Jasa Keuangan (**OJK**) memaparkan jika penyaluran kredit, hingga Rp378 triliun per September 2017, naik 7% dari Januari 2017. Bersamaan dengan hal tersebut hingga Rp14 triliun, naik 11%. Kemudian penilaian kredit dengan capaiannya 0,23%. Properti dan *Real Estate* ialah sebuah organisasi dengan kepekaan dari perekonomian, dari itu perkembangan industri dengan anggapan kemampuan ketahanan. Dengan keberlangsungan yang ada, dari sebuah organisasi, menguntungkan dan menjadi hambatannya. Kemudian, tata kelola yang diperlukan dengan keamanan yang ada, resikonya kebangkrutan.

Financial Distress ialah tahapan ataupun keadaan diperusahaan, dengan likuidasi yang ada, mengakibatkan bangkrutnya sebuah organisasi, hal yang krusial untuk meminimalisir dan untuk menghindarinya, melakukan beberapa analisis dan yang menjadi rasionalnya. Profitabilitas salah satunya rasio yang mampu menjelaskan kemampuan perusahaan dalam menciptakan keuntungan dalam waktu tertentu, menunjukkan efisiensi dan seberapa besar afektivitas asetnya, dengan tolak ukur daya mampu dan pembiayaan oleh sebuah organisasi.

Pertumbuhan penjualan tidak kalah pentingnya mencerminkan kesuksesan penanaman modal dan laju tumbuhnya. Hal ini juga digunakan menjadi indikatornya, ataupun yang memengaruhi memperhatikan yang menguntungkan, menjadi peluang kedepannya. Pertumbuhan penjualan menjadi gambaran yang berarti untuk membayar deviden.

Untuk memahami lebih lanjut, pengkajian ini dengan pengamatan dari sebuah organisasi seperti pada tabel fenomena berikut:

Tabel I.1

Data Leverage, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018

Fenomena Penelitian (Dalam Miliaran Rupiah)

| Kode | Tahun | PROFITABILITAS (ROA) | LEVERAGE (DER) | PERTUMBUHAN PENJUALAN | Z Score | Ket. Z Score |
|------|-------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|
| MTLA | 2014 | 3.250.717.743 | 1.213.581.467 | 1.117.732.408 | 0.343841729 | Bangkrut |
| | 2015 | 3.620.742.578 | 1.407.525.853 | 1.089.217.674 | 0.300827151 | Bangkrut |
| | 2016 | 3.932.529.273 | 1.430.126.743 | 1.143.372.190 | 0.29074728 | Bangkrut |
| | 2017 | 4.873.830.176 | 1.874.477.930 | 1.263.595.248 | 0.259261239 | Bangkrut |
| | 2018 | 5.193.962.740 | 1.755.200.333 | 1.378.861.622 | 0.265473915 | Bangkrut |
| BSDE | 2014 | 28.134.725.397.393 | 21.814.594.254.302 | 5.571.872.356.240 | 1.776391458 | Grey |
| | 2015 | 36.022.148.489.646 | 16.754.337.385.933 | 6.209.574.072.348 | 0.473123796 | Bangkrut |
| | 2016 | 38.292.205.983.731 | 13.939.298.974.339 | 6.521.770.279.079 | 0.441948666 | Bangkrut |
| | 2017 | 45.951.188.475.157 | 13.925.458.006.310 | 10.347.343.192.163 | 2.874826272 | Sehat |
| | 2018 | 52.101.492.204.552 | 9.661.295.391.976 | 6.628.782.105.008 | 3.187685763 | Sehat |
| DILD | 2014 | 9.004.884.010.541 | 4.534.717.461.562 | 1.833.470.463.312 | 0.642450188 | Bangkrut |
| | 2015 | 10.288.572.059.157 | 5.517.743.393.322 | 2.200.900.470.208 | 0.557127932 | Bangkrut |
| | 2016 | 11.840.059.936.442 | 6.782.581.912.231 | 2.276.459.607.316 | 0.494326837 | Bangkrut |
| | 2017 | 13.097.184.984.411 | 6.786.634.657.165 | 2.202.820.510.610 | 0.47413931 | Bangkrut |
| | 2018 | 14.215.535.191.206 | 7.699.882.620.129 | 2.552.536.173.132 | 0.440858315 | Bangkrut |

Sumber data diolah dari idx.co.id

Berdasarkan Tabel I.1 diatas PT.Metropolitan Land Tbk. (MTLA) *ROA* tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 11,8% namun kemungkinan masih mengalami kebangkrutan. Sedangkan pada *ROA* tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 9,7% dan masih dalam kondisi kebangkrutan.

PT. Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) dalam *DER* tahun 2014 mengalami peningkatan sebesar 11,8% dan dengan ini perusahakan dalam kondisi grey. Sedangkan *DER*

pada tahun 2018 mengalami penurunan tetapi dalam kasus ini perusahaan dinyatakan dalam kondisi sehat.

PT. Intiland Development Tbk. (DILD) dalam Pertumbuhan Penjualan tahun 2016 mengalami peningkatan sebesar 1,76% namun perusahaan kemungkinan mengalami kebangkrutan. Sedangkan pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 3,1% dan perusahaan masih dalam kondisi kebangkrutan.

I.2 TINJUAN PUSTAKA

I.2.1 Teori Pengaruh Profitabilitas Terhadap *Financial Distress*

Profitabilitas ialah rasio yang menjadi tolak ukur efektivitas manajemen, dengan menyeluruh dapat diperhatikan dengan tingkatan yang menguntungkan ataupun korelasi dengan penjual ataupun yang menanamkan modalnya, dengan daya mampu ataupun menguntungkan dari sebuah organisasi (Irham Fahmi, 2018).

Profitabilitas ialah hasil yang bersih, dengan kebijaksanaan yang ada, dengan penggambaran yang memiliki daya tarik ataupun keadaan dari organisasi, hal yang akan makin baik dengan meningkatnya daya mampu perolehannya (Rambe, 2015). Profitabilitas dengan pengertian dna penggambaran sebuah organisasi yang menguntungkan (Muhardi, 2015).

Beralaskan beberapa hal yang kemudian diambil garis besarnya jika laba yang dihasilkan perusahaan sangat berpengaruh. Keuntungan tersebut akan menjadikan perolehan modal. Hal ini yang akan memengaruhi kondisi dengan daya mampu sebuah organisasi pada pelunasan yang mengakibatkan turunnya keuangan dikatakan mengalami *financial distress*.

I.2.2 Teori Pengaruh Leverage Terhadap *Financial Distress*

Leverage ialah yang menjadi rasio, pempararan daya mampu serta aktiva sebuah organisasi, dengan pembiayaan dari berhutang, daya mampu sebuah organisasi untuk melakukan pembayaran, yang diwajibkan ataupun dari jangka waktunya (Kasmir, 2015).

Leverage merupakan penggunaan hutang untuk membiayai aktiva korporasi yang pemakaianya dengan diharuskan pada perolehan keuntungan sebuah organisasi, dengan pembebanan yang ada ataupun dari *financial distress* (Tampubolon, 2013).

Jika perusahaan mengalami permasalahan keuangan serta yang menyulitkan ataupun yang menjadi wajib, maka perusahaan sedang mengalami *financial distress*.

I.2.3 Teori Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap *Financial Distress*

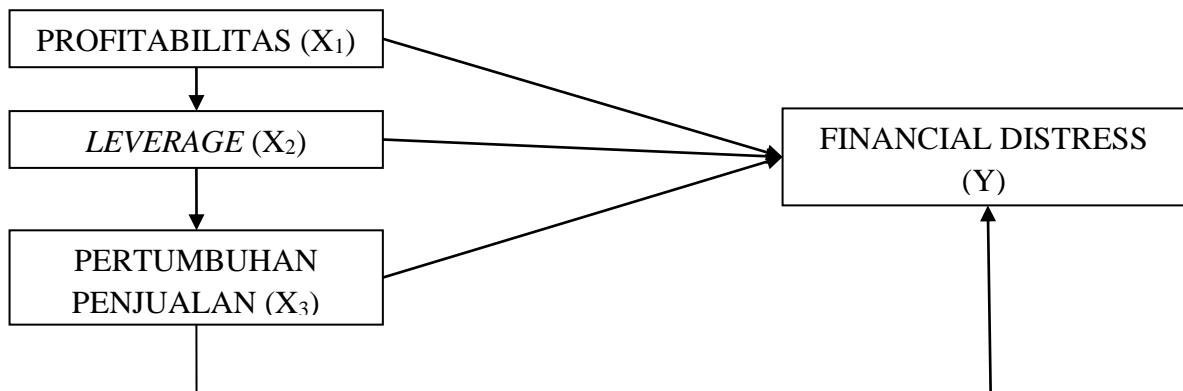
Rasionalnya dari tahun saat ini kemudian dilakukan pengurangan pembagian penjualan kemarinnya (Fahmi, 2014).

Pertumbuhan penjualan mencerminkan keberhasilan investasinya, dengan daya tumbuh kedepannya, sebuah organisasi dengan kestabilan dan keamanan peminjaman serta penanggungan dan pembanding dari sebuah organisasi (Andrianto, 2015).

Berdasarkan dari anggapan tersebut, dapat diperhatikan bahwa sebuah organisasi dengan daya tumbuh perusahaan menghindari dari kondisi *financial distress*.

I.2.4 Kerangka Konseptual

Berdasarkan pendapat yang sudah dipaparkan tersebut, kemudian penggambaran penelitian yaitu:



Gambar II.1

Kerangka Konseptual

Hipotesis Penelitian

Beralaskan penguraian tersebut, perumusannya yaitu:

H1 : Profitabilitas yang memengaruhi dari *financial distress*.

H2 : Leverage berpengaruh secara parsial terhadap *financial distress*.

H3 : Pertumbuhan Penjualan berpengaruh secara parsial terhadap *financial distress*.

H4: Profitabilitas, *Leverage* dan Pertumbuhannya memengaruhi secara simultan.