

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1997 memberikan dampak yang signifikan terhadap semua aspek kehidupan, baik aspek sosial, politik dan juga perekonomian suatu bangsa. Krisis yang dimulai dari keputusan pemerintah Thailand untuk mengembangkan mata uang Bath ini memberikan dampak pada porak - porandanya perekonomian global, baik perekonomian negara maju atau berkembang tak terkecuali Indonesia. Harga rupiah terhadap Dollar yang mulanya berada pada level Rp. 2.475 melonjak naik hingga mencapai angka Rp. 20.000. Depresiasi ini menyebabkan pembayaran utang luar negeri dan angsuran pokok yang harus dibayar meningkat begitu cepat. Sehingga perusahaan yang tercatat di Bursa saat itu banyak yang mengalami kondisi *insolvent* atau bangkrut. Pada krisis moneter ini, sektor properti dan real estate mengalami dampak yang cukup parah, sehingga terjadi gelombang PHK besar-besaran yang berakibat pada meningkatnya pengangguran diangka 20 juta jiwa (BPS, 1998)

Fenomena lain yang juga memiliki dampak bagi negara-negara di dunia, termasuk Indonesia adalah *Subprime Mortgage* yang terjadi pada 2008. Krisis kredit perumahan di Amerika Serikat yang dipicu oleh tingginya kredit macet oleh para debitur. Kejadian ini disebabkan karena lembaga pembiayaan sektor properti meminjam dana jangka pendek dari pihak lain yang umumnya

adalah lembaga keuangan. Perusahaan pembiayaan kredit property menggunakan jaminan berupa surat utang (*subprime mortgage securities*) yang dijual kepada lembaga-lembaga investasi dan investor di berbagai negara. Padahal, surat hutang tersebut tidak di *backup* oleh jaminan debitur dengan kemampuan bayar kredit perumahan yang baik (Bappenas, 2009).

Sektor properti dan real estate ini menjadi salah satu indikator untuk penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Sektor ini memberikan sinyal dalam mengamati awal kejatuhan dan kebangkitan perekonomian suatu negara. Hal ini terlihat di Amerika Serikat sewaktu mengalami resesi pada tahun 1989-1991, dimana sektor properti dan *real estate* ini memberikan sinyal ketika awal resesi terjadi dan memberikan sinyal kembali ketika kegairahan ekonomi mulai bangkit.

Pengaruh yang timbul akibat krisis *financial* global ini terlihat dari tingkat suku bunga. Naik turunnya kurs dollar memberikan dampak yang searah terhadap naiknya bunga Bank Indonesia, yang mana pihak BI akan menahan rupiah sehingga akan berakibat pada meningkatnya inflasi. Gabungan antara pengaruh kurs dollar tinggi dan suku bunga yang tinggi akan berdampak pada sektor investasi dan sektor riil. Dimana investasi di sektor riil seperti properti dan usaha kecil dan menengah (UKM) dalam hitungan semesteran akan sangat terganggu dan jika berlangsung dalam waktu yang lama, dapat menyebabkan kebangkrutan perusahaan.

Beberapa fenomena diatas memberikan penjelasan kepada kita bahwa perubahan secara makro dapat menyebabkan perusahaan berada pada level *financial distress* dan berakibat pada kebangkrutan, sehingga perusahaan harus mengantisipasi serta menjaga kinerja perusahaan agar tidak mengalami dampak yang serupa. *Financial distress* merupakan suatu kondisi yang menunjukkan tahap penurunan dalam kondisi keuangan perusahaan yang terjadi sebelum terjadinya kebangkrutan ataupun likuidasi (Plat dan Plat, 2002, dalam Dwijayanti, 2010). Kebangkrutan juga diartikan sebagai kegagalan keuangan (*financial failure*) dan kegagalan ekonomi (*economic failure*) yang terjadi pada perusahaan (Ramadhani dan Lukviarman, 2009). Beaver et al (2011) mendefinisikan *financial distress* sebagai ketidakmampuan perusahaan untuk membayai kewajiban-kewajiban financial yang telah jatuh tempo.

Financial Distress disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal perusahaan. Aswath (2001) dalam Julius (2017) faktor dari internal (dalam) perusahaan lebih bersifat mikro, antara lain kesulitan arus kas, besarnya jumlah hutang, dan kerugian dalam kegiatan operasional perusahaan selama beberapa tahun. Sementara faktor eksternal lebih berupa hal yang bersifat makro dan cangkupan yang lebih luas. Seperti halnya kebijakan pemerintah yang dapat menambah beban usaha yang di tanggung perusahaan, misalnya tarif pajak yang meningkat yang dapat menambah beban perusahaan, kebijakan suku bunga pinjaman yang menngkat, menyebabkan beban bunga yang ditanggung perusahaan meningkat. Selain itu perubahan harga secara

terus menerus atau juga disebut inflasi serta perubahan kurs juga mempengaruhi kondisi *financial distress* perusahaan. Kondisi ekonomi makro di suatu negara yang berada pada level rendah atau buruk memiliki kemungkinan yang lebih tinggi perusahaan negara tersebut mengalami *financial distress* (Liou dan Smith (2006). Faktor eksternal berupa kondisi makro ekonomi yang memiliki pengaruh terhadap *financial distress* perusahaan adalah inflasi, suku bunga, dan melemahnya nilai mata uang rupiah terhadap dolar atau kurs (Rohiman dan Darmayanti, 2019).

Kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dapat dilihat dari nilai *current ratio* perusahaan. Rasio ini menunjukkan efisiensi siklus operasi perusahaan atau dengan kata lain, kemampuan perusahaan dalam mengubah produk yang dihasilkan menjadi sebuah *income*. Sehingga posisi modal kerja suatu perusahaan dapat terlihat. Semakin tinggi rasio ini, maka kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban lancarnya semakin tinggi (Athanasius, 2012).

Rasio *leverage* merupakan rasio yang menggambarkan utang perusahaan. Rasio yang menunjukkan jumlah hutang dengan aset yang dimiliki perusahaan disebut *debt to asset ratio*. Sehingga rasio ini menggambarkan seluruh hutang yang dibiayai oleh seluruh aset perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin sedikit modal sendiri yang disertakan dalam perusahaan dibanding kewajibannya.

Efektifitas dan efisiensi perusahaan merupakan salah satu hal yang menentukan kesehatan keuangan perusahaan. ROE salah satu rasio yang menunjukkan efisiensi dan efektifitas perusahaan, dimana rasio ini menunjukkan seberapa kemampuan perusahaan dalam mengelola modalnya (*net worth*), sehingga tingkat keuntungan perusahaan diukur dari investasi pemilik modal. Rasio ini menggambarkan berapa laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri (Kasmir, 2017). Semakin tinggi rasio ini, maka kondisi perusahaan akan semakin baik atau kuat, begitu pula sebaliknya.

Total assets turnover ratio merupakan rasio yang digunakan untuk menilai perputaran semua aktiva yang dimiliki sebuah perusahaan dan juga menilai berapa jumlah penjualan yang didapat dari setiap rupiah yang dihasilkan (Kasmir, 2017). Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memutar aktiva dan mendapatkan laba lebih cepat serta menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Sehingga jika penjualan perusahaan maka laba yang masuk juga akan semakin baik, sehingga terhindar dari resiko financial distress. Semakin besar rasio ini, aktiva perusahaan lebih cepat berputar dan mendapatkan laba yang tinggi sehingga menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Perusahaan memiliki laba tinggi maka semakin efektif dalam menggunakan aktivanya, yang berarti perusahaan akan terhindar dari kondisi financial distress.

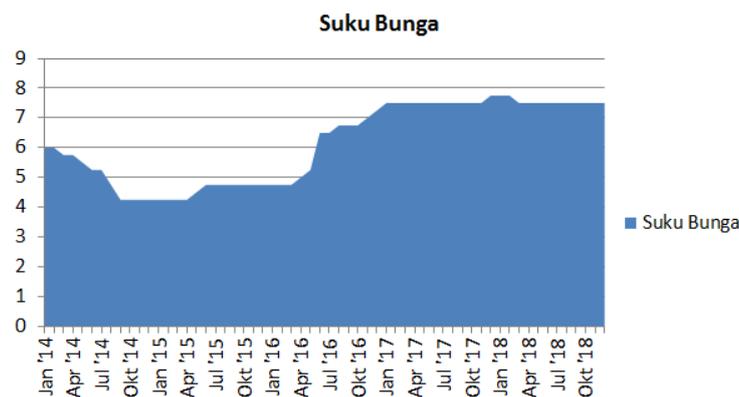
Menurut Herman (2003), inflasi merupakan keadaan yang ditandai dengan meningkatnya harga rata-rata barang dan jasa atau turunnya nilai mata

uang yang beredar. Nopirin (1987) mendefinisikan Inflasi sebagai proses kenaikan harga-harga umum barang-barang secara terus menerus selama periode tertentu. Inflasi menjadi salah satu indikator Bank Indonesia dalam menggambarkan apa yang sedang dialami masyarakat terhadap perekonomian di negaranya. Dengan tingginya nilai inflasi akan membuat harga upah tukang, bahan material, serta biaya hidup menjadi naik. Kondisi ini membuat developer otomatis menaikkan harga properti sehingga daya beli masyarakat menurun (www.okezone.com).

Nilai tukar merupakan salah satu faktor penting dalam menentukan tinggi rendahnya inflasi. Nilai tukar atau disebut juga (*exchange rate*) didefinisikan sebagai harga suatu mata uang terhadap mata uang lainnya (Salvatore, 1997). Ketika nilai tukar Rupiah terhadap Dollar rendah maka akan menyebabkan harga barang lokal dan dari luar menjadi lebih mahal bagi konsumen dalam negeri. Fluktuasi kurs memberikan dampak pada nilai perusahaan, dikarenakan kurs dapat mempengaruhi jumlah kas masuk dan keluar yang diterima perusahaan dalam kegiatan ekspor dan impor. Nilai tukar berfungsi untuk mengukur nilai satu satuan mata uang terhadap mata uang lain. Jika kondisi ekonomi berubah, memberikan pengaruh cukup besar pada perubahan kurs. Peningkatan nilai suatu mata uang disebut apresiasi. Ketika melemahnya suatu nilai mata uang disebut depresiasi (Madura, 2010).

Inflasi yang terjadi mendapatkan respon baik dari Bank Indonesia dengan dikeluarkannya kebijakan tingkat suku bunga setiap bulan yang dikenal dengan *BI rate*. *BI rate* berguna untuk menjaga agar inflasi berada

pada kondisi yang diinginkan (www.bi.go.id). Peningkatan suku bunga mengakibatkan investor lebih tertarik berinvestasi dalam bentuk deposito dibandingkan investasi dalam bentuk saham karena pendapatan bunga yang didapatkan akan lebih tinggi. Sektor yang menyerap banyak tenaga kerja ini sangat sensitif terhadap kebijakan naiknya suku bunga. Bagi pelaku ekonomi, kenaikan suku bunga berpotensi menurunkan minat calon konsumen untuk membeli properti dengan cara kredit dan pada akhirnya akan memperlambat penjualan properti.



Sumber : Lampiran 1

Gambar 1.1
Grafik Kenaikan Suku Bunga pada 2014-2018

Grafik diatas menunjukkan tingkat suku bunga yang mengalami kenaikan dari tahun 2014-2018. Kenaikan tersebut memuncak pada akhir 2017 dan awal 2018. Jika perusahaan tidak mampu menyeimbangkan dengan perubahan tingkat suku bunga yang fluktuatif, cenderung naik. Maka kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* lebih tinggi.

Penelitian yang dilakukan oleh Antikasari dan Djumainah (2017) dengan judul Memprediksi *Financial Distress* Dengan *Binary Logit Regression* Perusahaan Telekomunikasi menyatakan bahwa *current ratio* dan *total assets turnover ratio* memiliki nilai yang negatif signifikan terhadap *financial distress*. sementara variabel *debt to asset ratio* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Islami dan Rio (2018) dengan penelitiannya yang berjudul *Financial Ratio Analysis to Predict Financial Distress on Property and Real Estate Company listed in Indonesia Stock Exchange* menyatakan bahwa *current ratio*, *debt to asset ratio* dan *return on equity* berpengaruh terhadap prediksi *financial distress*. Aisyah et al (2017) yang meneliti pengaruh rasio keuangan terhadap prediksi *financial distress* menyatakan bahwa *debt to asset ratio* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Penelitian yang dilakukan oleh Kumalasari et.al (2014) dengan judul *The Effect of Fundamental Variables and Macro Variables on the Probability of Companies to Suffer Financial Distress A Study on Textile Companies Registered in BEI* menyatakan bahwa sensitivitas inflasi memberikan pengaruh terhadap *financial distress* perusahaan. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurhidayah dan Rizqiyah (2017) dengan judul Kinerja Keuangan dalam Memprediksi Financial Distress menyatakan bahwa inflasi berpengaruh terhadap *financial distress*. Sementara penelitian yang dilakukan oleh Rohiman dan Darmayanti (2019), Yudiawarti dan Indriani (2016) dan Darmawan (2017) menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan.

Rohiman dan Darmayanti (2019) dengan penelitiannya yang berjudul Pengaruh Inflasi, Nilai tukar dan Suku Bunga terhadap *Financial Distress* menyatakan bahwa *exchange rate* atau kurs berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan dengan hasil nilai t hitung 2,136 lebih besar dari t tabelnya yaitu pada angka 1,67065. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Indriatmoko (2015) dan Lestari (2018) yang menyatakan bahwa kurs berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan. Bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh Yudiawati dan Indriani (2016), Darmawan (2017) dan Dewi (2016) menyatakan bahwa kurs tidak berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan.

Ahadiyatun (2018) dengan penelitiannya yang berjudul Pengaruh Faktor-Faktor Makro Ekonomi, Harga Emas Dunia, Dan Volume Perdagangan Terhadap *Return Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Di BEI Tahun 2015-2017* menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* perusahaan. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Faizatullail (2019) dengan judul Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio *Leverage*, Rasio *Profitabilitas* Dan Tingka Suku Bunga Terhadap *Financial Distress* Serta Tujuannya Dari Sudut Pandang Islam. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa suku bunga memiliki hubungan positif dan signifikan terhadap *financial distress*. Sementara penelitian yang dilakukan oleh Sabrina et.al (2019), Yudiawati dan Indriani (2016) dan Darmawan (2017) menyatakan bahwa suku bungai tidak berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul

Analisis *Financial Distress* Dengan *Sensitivity Exchange Rate* Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Tahun 2014-2018.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disebutkan, penelitian ini terbatas pada analisis faktor fundamental dan makro ekonomi terhadap *financial distress* dengan rincian sebagai berikut :

- 1.2.1 Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI pada 2014-2018
- 1.2.2 Perusahaan properti dan real estate yang melaporkan data keuangan perusahaan pada 2014-2018
- 1.2.3 Menganalisis faktor fundamental dan makroekonomi berupa : *current ratio*, *debt ratio*, *return on equity*, *capitalization ratio*, sensitivitas inflasi, sensitivitas kurs dan sensitivitas suku bunga
- 1.2.4 Perusahaan yang dikategorikan mengalami *financial distress* apabila memiliki *earning per share* (EPS) selama 2 tahun atau lebih
- 1.2.5 Perusahaan yang dikategorikan mengalami *financial distress* diberi nilai 1, sementara perusahaan yang sehat atau *non financial distress* ditandai dengan nilai 0.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dari penelitian ini, maka disusun rumusan masalah sebagai berikut:

- 1.3.1 Apakah *Curent Ratio* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018
- 1.3.2 Apakah *Debt to Asset Ratio* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018
- 1.3.3 Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018
- 1.3.4 Apakah *Total Assets Turnover Ratio* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018
- 1.3.5 Apakah inflasi berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018
- 1.3.6 Apakah kurs berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.3.7 Apakah suku bunga berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka tujuan penelitian yang dilakukan sebagai berikut :

1.4.1 Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4.2 Untuk mengetahui pengaruh *debt to asset ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4.3 Untuk mengetahui pengaruh *return on equity* terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4.4 Untuk mengetahui pengaruh *total asset turnover ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4.5 Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4.6 Untuk mengetahui pengaruh kurs terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.4.7 Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian yang kami lakukan ini yaitu sebagai berikut :

1.5.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah kajian ilmiah dan bahan literatur sebagai referensi mengenai prediksi *financial distress* menggunakan variabel *current ratio*, *debt ratio*, *net profit margin*, kurs dan inflasi.

1.5.2 Manfaat Praktis

1.5.2.1 Akademisi

Penelitian ini dapat digunakan sebagai tambahan referensi serta kajian teoritis bagi yang ingin melakukan riset terkait. Serta menambah wawasan sehubungan dengan inflasi, kurs dan suku bunga terhadap *financial distress* sesuai dengan praktiknya di lapangan.

1.5.2.2 Investor

Bagi para investor penelitian ini dapat digunakan sebagai tambahan wawasan dalam menilai dan menganalisis kondisi keuangan perusahaan untuk pertimbangan ketika akan membuat suatu keputusan investasi.

1.6 Sistematika Penulisan

Guna memahami lebih jelas laporan Skripsi ini, dilakukan dengan cara mengelompokkan materi menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Bab Pendahuluan ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah dan definisi operasional, tujuan penelitian, manfaat dan kerangka penulisan skripsi.

BAB II : Landasan Pustaka

Bab ini berisi :

2.1 Landasan Teori juga tidak berbeda dengan disajikan pada usulan penelitian dan mungkin telah diperluas dan disempurnakan

- 2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya, Pada hasil penelitian sebelumnya menjelaskan beberapa hasil meliputi pengaruh inflasi, kurs dan suku bunga terhadap kinerja keuangan.
- 2.3 Hipotesis berisi uraian singkat yang dijabarkan dari landasan teori atau tinjauan pustaka, dan hampir sama dengan yang sudah dipaparkan pada proposal usulan penelitian.

BAB III : Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian terdapat uraian terinci tentang :

- 3.1 Populasi dan Sampel
- 3.2 Data Penelitian
- 3.3 Definisi Operasional Variabel
- 3.4 Pengukuran Variabel Penelitian
- 3.5 Jenis dan Sumber Data
- 3.6 Metode Analisis

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil ini memuat hasil penelitian dan pembahasan yang sifatnya terpadu dan tidak dipecah menjadi sub judul tersendiri.

- 4.1 Hasil peneliti sedapat-dapatnya disajikan dalam bentuk daftar (tabel), grafik, foto atau bentuk lain dan ditempatkan sedekat-

dekatnya dengan pembahasan, agar pembaca lebih mudah mengikuti uraian.

- 4.2 Pembahasan tentang hasil yang diperoleh, berupa penjelasan teoritik, baik secara kualitatif, kuantitatif atau secara statistik dan sesuai dengan tujuan penelitian.

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dan Implikasi kebijakan / saran harus dinyatakan secara terpisah

- 5.1 Merupakan simpulan yang langsung diturunkan dari seksi diskusi dan analisa yang dilakukan pada bagian sebelumnya dan sekaligus sudah harus menjawab pertanyaan yang diajukan di bagian rumusan masalah.
- 5.2 Saran merupakan implikasi kebijakan yang dibuat berdasarkan pengalaman dan pertimbangan penulis atas dasar teori dan ditunjukkan kepada instansi atau para peneliti dalam bidang sejenis yang ingin melanjutkan atau mengembangkan.

