

**PENGARUH FAKTOR-FAKTOR PENENTU *FINANCIAL DISTRESS*
PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI**



**UNIVERSITAS TARUMANAGARA
FAKULTAS EKONOMI
JAKARTA**

DIAJUKAN OLEH:

NAMA : Yudy Ariawan

N.I.M : 127112014

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR
MAGISTER AKUNTANSI**

2016

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada tahun 2015 Asosiasi Real Estate Indonesia atau yang disingkat REI memprediksi prospek dan perkembangan investasi properti di Indonesia dalam beberapa tahun ke depan akan mengalami peningkatan yang sangat pesat. REI mengungkapkan jika pertumbuhan bisnis properti di Indonesia masih bisa terus mengalami peningkatan, bahkan peningkatan ini bisa mencapai 20% - 30% (www.rei.or.id).

Permintaan akan properti khususnya permintaan rumah di Indonesia saat ini mengalami peningkatan yang sangat pesat. Di Indonesia sendiri setidaknya masih membutuhkan berjuta-juta hunian yang layak. Maka dari itu, sekarang ini banyak sekali investor yang menangkap peluang tersebut untuk mengambil keuntungan yang sebanyak-banyaknya yaitu dengan cara berinvestasi di bidang properti.

Sebenarnya ada banyak sekali faktor yang bisa mempengaruhi tumbuh kembangnya bisnis properti ini. Salah satu faktor pertumbuhan investasi properti di Indonesia pada tahun 2015 adalah sudah selesainya hajatan besar bangsa yaitu pemilu, karena biasanya setelah dilaksanakannya agenda tersebut banyak bermunculan proyek pembangunan infrastruktur termasuk proyek pembangunan rumah.

Perkembangan investasi properti di Indonesia juga dapat dilihat dari faktor lain yang juga ikut mempengaruhi maraknya bisnis properti di Indonesia adalah banyaknya konsumen yang tertarik dengan *Down Payment* (DP) yang sangat murah. Secara tidak langsung penentuan DP ini juga mempengaruhi permintaan akan properti. Maka tidaklah mengherankan jika banyak sekali developer atau pengembang yang menawarkan DP sangat murah dan segala kemudahan.

Dalam menjalankan investasi properti, resiko mengalami kebangkrutan atau kerugian sangatlah kecil jika dibandingkan dengan jenis investasi lainnya, misalnya investasi saham ataupun deposito. Selain memiliki resiko yang kecil, untuk melakukan prospek investasi properti di Indonesia ini juga tidak memerlukan pengetahuan yang canggih atau ilmu khusus untuk memahaminya seperti pada instrumen investasi yang lainnya. Hal ini bisa dilihat dari sejarah perkembangan properti yang ada di Indonesia sejauh ini belum pernah terdapat developer atau pengembang yang menawarkan penurunan harga propertinya khususnya rumah.

Walaupun secara prediksi yang sudah dikemukakan oleh REI bahwa pada tahun 2015 industri properti akan berkembang pesat, tidak sedikit perusahaan properti yang penulis prediksi mengalami *financial distress*. Pada penelitian ini penulis bahkan mendapatkan 93.25% perusahaan properti yang terdaftar di BEI terindikasi mengalami *financial distress* pada satu sampai dua tahun ke depan.

Financial distress merupakan suatu kondisi dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya. Indikasi terjadinya kesulitan keuangan atau *financial distress* dapat diketahui dari

kinerja keuangan suatu perusahaan. Kinerja keuangan dapat diperoleh dari informasi akuntansi yang berasal dari laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan laporan mengenai posisi kemampuan dan kinerja keuangan perusahaan serta informasi lainnya yang diperlukan oleh pemakai informasi akuntansi.

Salah satu aspek pentingnya analisis terhadap laporan keuangan dari sebuah perusahaan adalah kegunaannya untuk meramal kontinuitas atau kelangsungan hidup perusahaan. Prediksi kelangsungan hidup perusahaan sangat penting bagi manajemen dan pemilik perusahaan untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan dan mengantisipasi kondisi yang menyebabkan kemungkinan adanya potensi kebangkrutan.

Formula *Z-score* untuk memprediksi kebangkrutan dipublikasikan pada tahun 1968 oleh Edward I. Altman yang pada waktu itu menjabat sebagai asisten profesor keuangan di Universitas New York. Formula tersebut dapat digunakan untuk memprediksi kemungkinan sebuah perusahaan akan mengalami kebangkrutan dalam waktu 2 periode. *Z-score* menggunakan angka dari laporan keuangan untuk mengukur kesehatan keuangan dari suatu perusahaan.

Z-score ditentukan oleh lima rasio keuangan yang masing-masing dikalikan dengan bobot tertentu dan akan menunjukkan tingkat kemungkinan kebangkrutan perusahaan dengan rumus sebagai berikut:

$$Z\text{-score} = 1,2 \text{ Working Capital/Total Assets} + 1,4 \text{ RE/Total Assets} + 3,3 \text{ EBIT/Total Assets} + 0,6 \text{ Market Value of Equity/Book Value of Total Debt} + 0,999 \text{ Sales/Total Assets}$$

Z-score lebih tinggi dari 2,99 dianggap tidak ada indikasi kebangkrutan, *Z-score* kurang dari 1,8 dianggap mempunyai indikasi kebangkrutan, *Z-score* diantara 1,8 dan 2,99 didefinisikan sebagai area abu-abu.

Data yang dikumpulkan penulis yaitu laporan keuangan dari 40 perusahaan properti yang terdaftar di BEI selama tahun 2007 – 2015 (secara triwulan) yang diambil di situs <http://www.idx.co.id>. Data diolah secara rata-rata selama 9 tahun dan disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1.1

***Z-score* Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI selama tahun 2007 - 2015**

DISTRESS	93.25%
GREY	2.72%
OK	4.03%

Sumber: www.idx.co.id, diolah kembali.

Penelitian-penelitian sebelumnya antara lain mengatakan bahwa faktor komite audit mempengaruhi *financial distress* (Pembayun, A. G., & Januarti, 2012; Sastriana, D., & Fuad, 2013.). Faktor komite audit tidak mempengaruhi *financial distress* (Hanifah, O, E., & Purwanto, A., 2013; Putri, N, W., & Merkusiwati, L, A., 2014).

Information disclosure mempengaruhi *financial distress* (Li, S, J., 2009). Kompetensi audit mempengaruhi *financial distress* (Pembayun, A. G., & Januarti, 2012). Faktor opini auditor mempengaruhi *financial distress* (Tsai, B, H., Lee, C, F., 2009).

Faktor dewan komisaris mempengaruhi *financial distress* (Wardhani, 2007; Bodroastuti, 2009). Faktor dewan komisaris tidak mempengaruhi *financial distress* (Widyasputri, 2012; Triwahyuningsih, 2012; Hanifah, 2013).

Faktor direksi mempengaruhi *financial distress* (Widyasaputri, 2012; Triwahyuningtias, 2012; Hanifah, 2013; Sastriana,D., & Fuad., 2013). Faktor direksi tidak Mempengaruhi *financial distress* (Cinantya, 2015). Faktor *CEO compensation* mempengaruhi *financial distress* (Chang, W, J., Hayes, R, M., & Hillegeist, S., 2016).

Faktor makroekonomi mempengaruhi *financial distress* (Tirapat, S & Nittayagasetwat, A., 1999; Sami, B, J., 2014). Faktor koneksi politik mempengaruhi *financial distress* (Wijantini dan Afsal, E., 2007; Wulandari, T., & Raharja., 2013). Faktor data pasar mempengaruhi *financial distress* (Nanayakkara, 2015). Faktor industri mempengaruhi *financial distress* (Tsai, B, H., Lee, C, F., 2009). Faktor *hedging* mempengaruhi *financial distress* (Boyer, M, M., & Marin, M., 2014).

Faktor kepemilikan institusional mempengaruhi *financial distress* (Triwahyuningtias, M., & Muharam, H., 2012; Hanifah, O, E., & Purwanto, A., 2013; Loman, R, K., & Malelak, M, I., 2015; Cinantya, I, G., & Merkusiwati, N, K., 2015). Kepemilikan institusional tidak mempengaruhi *financial distress* (Sastriana & Fuad, 2013; Putri, N, W., & Merkusiwati, L, A., 2014).

Ukuran perusahaan mempengaruhi *financial distress* (Putri, N, W., & Merkusiwati, L, A., 2014; Loman, R, K., & Malelak, M, I., 2015. Nanayakkara, 2015). Ukuran perusahaan tidak mempengaruhi *financial distress* (Cinantya, I, G., & Merkusiwati, N, K., 2015; Sastriana & Fuad, 2013).

Faktor profitabilitas mempengaruhi *financial distress* (Gruszczynski, M., 2004; Widarjo, W., & Setiawan, D., 2009; Liana, D., & Sutrisno, 2014.

Charalambakis, 2014; Al-Hroot, Y, A., 2015). Faktor profitabilitas tidak mempengaruhi *financial distress* (Hanifah, O, E., dan Purwanto, A., 2013; Kusanti. 2015).

Faktor likuiditas mempengaruhi *financial distress* (Gruszczynski, M., 2004; Fernando, P., 2008; Ijaz, M, S., & Hunjra, A, I., 2013; Charalambakis, 2014; Altarturi, 2014; Cinantya, I, G., & Merkusiwati, N, I., 2015; Al-Hroot, Y, A., 2015).

Faktor *leverage* (pengungkit) mempengaruhi *financial distress* (Ogawa, 2003; Gruszczynski, 2004; Hanifah, O, E., & Purwanto, A., 2013; Charalambakis, 2014). Faktor *leverage* (pengungkit) tidak mempengaruhi *financial distress* (Triwahyuningtias, M., & Muharam, H., 2012; Sastriana & Fuad, 2013).

Faktor aktivitas perusahaan mempengaruhi *financial distress* (Fernando, P., 2008; Charalambakis, 2013; Hanifah, O, E., & Purwanto, A., 2013; Hastuti, 2014; Kusanti, 2015; Al-Hroot, Y, A., 2015). Faktor aktivitas tidak mempengaruhi *financial distress* (Laurenzia, C., & Sufiyati, 2015).

Berdasarkan uraian diatas maka permasalahan dalam penelitian ini adalah menganalisis faktor-faktor penyebab *financial distress* seperti profitabilitas, likuiditas, *leverage* (pengungkit), aktivitas, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, jumlah komisaris, jumlah direksi, dan jumlah komite audit terhadap *financial distress* yang telah dihitung berdasarkan *Z-score*. Maka dari itu judul penelitian ini adalah **“PENGARUH FAKTOR-FAKTOR PENENTU FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang, maka didapatkan identifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Apakah komite audit mempengaruhi *financial distress*.
- b. Apakah *information disclosure* mempengaruhi *financial distress*.
- c. Apakah kompetensi audit mempengaruhi *financial distress*.
- d. Apakah opini auditor mempengaruhi *financial distress*.
- e. Apakah dewan komisaris mempengaruhi *financial distress*.
- f. Apakah direksi mempengaruhi *financial distress*.
- g. Apakah *CEO compensation* mempengaruhi *financial distress*.
- h. Apakah makroekonomi mempengaruhi *financial distress*.
- i. Apakah koneksi politik mempengaruhi *financial distress*.
- j. Apakah *market data* mempengaruhi *financial distress*.
- k. Apakah industri mempengaruhi *financial distress*.
- l. Apakah *hedging* mempengaruhi *financial distress*.
- m. Apakah kepemilikan institusional mempengaruhi *financial distress*.
- n. Apakah ukuran perusahaan mempengaruhi *financial distress*.
- o. Apakah profitabilitas mempengaruhi *financial distress*.
- p. Apakah likuiditas mempengaruhi *financial distress*.
- q. Apakah *leverage* mempengaruhi *financial distress*.
- r. Apakah aktivitas mempengaruhi *financial distress*.

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, terdapat banyak faktor yang mempengaruhi *financial distress*. Akan tetapi, mengingat keterbatasan waktu, data penelitian, dan banyaknya variabel yang harus diteliti, maka penulis melakukan pembatasan pada permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, penulis akan meneliti mengenai pengaruh seperti profitabilitas, likuiditas, *leverage* (pengungkit), aktivitas, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, jumlah komisaris, jumlah direksi, dan jumlah komite audit terhadap *financial distress*. Penelitian ini juga hanya dibatasi pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015. Penelitian ini merupakan penelitian replikasi, perbedaan dari penelitian terdahulu antara lain terdapat pada sampel dan waktu penelitian.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah, dan pembatasan masalah, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Apakah profitabilitas, likuiditas, *leverage* (pengungkit), aktivitas, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, jumlah direksi dan komisaris, dan jumlah komite audit secara simultan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.

- b. Apakah profitabilitas secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- c. Apakah likuiditas secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- d. Apakah *leverage* (pengungkit) secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- e. Apakah aktivitas secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- f. Apakah ukuran perusahaan secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- g. Apakah kepemilikan institusional secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- h. Apakah jumlah komisaris secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.

- i. Apakah jumlah direksi secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.
- j. Apakah jumlah komite audit secara parsial signifikan mempengaruhi *financial distress* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2007 – 2015.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yakni berkontribusi yang diharapkan secara akademik, empirik, dan simplifikasi dengan praktik nyata. Kegunaan penelitian terdiri atas dua aspek yakni (1) kegunaan bagi pengembangan ilmu pengetahuan, ilmu dan atau teknologi (aspek) keilmuan dan (2) aspek guna laksana (aspek praktis).

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini secara keilmuan bermanfaat untuk memperkaya dan memperluas wawasan ilmu akuntansi keuangan dan pasar modal dengan menyusun kerangka pemikiran yang logis berdasarkan proposisi (hipotesis), atau berdasarkan hal-hal normatif (apriori) dengan logika matematis.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini secara praktis berguna bagi investor dalam rangka memperoleh risk dan return yang optimal terkait dengan keputusan investasinya. Dengan perhitungan dan analisis yang terukur, investor diharapkan dapat memperoleh return yang optimal dengan risk termitigasi.