

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Penelitian

Bursa Efek Indonesia adalah salah satu regulator dan penyelenggara perdagangan di Pasar Modal Indonesia menyediakan data berupa data perdagangan saham, obligasi dan derivatif atau dikenal sebagai *datafeed BEI/IDX market data*. Data tersebut disajikan baik secara *real time* maupun *end of the day*. Selain itu, BEI menyediakan data perdagangan tertunda (*delayed*) yang dapat diakses melalui *Authorized Vendor BEI* (www.idx.co.id). Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat perusahaan terbagi dalam berbagai sektor. Sektor tersebut terdiri dari pertanian, pertambangan, industri dan kimia, aneka industri, industri barang konsumsi, properti, real estate dan konstruksi bangunan, infrastruktur, utilitas dan transportasi, keuangan serta perdagangan, jasa dan investasi.

Dalam penelitian ini, penulis berfokus kepada perusahaan industri jasa sebagai objek penelitian salah satunya yaitu perusahaan subsektor *Property dan Real Estate*. Perusahaan sektor *properti and Real Estate* yang dilansir dari web resmi www.sahamok.com terdapat 48 perusahaan sejenis dalam sektor *properti dan real estate* yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.1

Daftar Perusahaan *Property dan Real Estate*

No	Kode	Nama Perusahaan	No	Kode	Nama Perusahaan
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	26	JRPT	Jaya Real Property Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	28	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	30	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	31	MDLN	Modernland Realty Tbk
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	33	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
10	BKSL	Sentul City Tbk	34	MTLA	Metropolitan Land Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	35	MTSM	Metro Realty Tbk

(bersambung)

(sambungan)

No	Kode	Nama Perusahaan	No	Kode	Nama Perusahaan
12	COWL	Cowell Development Tbk	36	NIRO	Nirvana Development Tbk
13	CTRA	Ciputra Development Tbk	37	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk	38	PPRO	PP Properti Tbk
15	DILD	Intiland Development Tbk	39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	40	PUDP	Pudjati Prestige Tbk
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	41	PWON	Pakuwon Jati Tbk
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk	42	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	43	RDTX	Roda Vivatex Tbk
20	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	44	RODA	Pikko Land Development Tbk
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	45	SCBD	Dadanayasa Arthatma Tbk
22	GAMA	Gading Development Tbk	46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
23	GMTD	Goa Makassar Development Tbk	47	SMRA	Sumarecon Agung Tbk
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	48	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber: www.sahamok.com(2019)

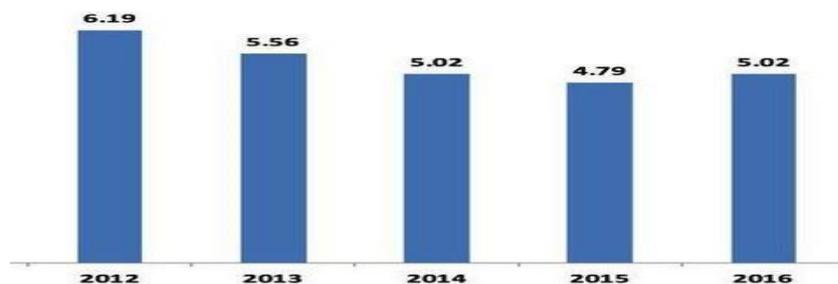
Peneliti menggunakan objek dalam penelitian ini karena perusahaan *property dan real estate* merupakan suatu jenis usaha yang kegiatannya secara langsung maupun tidak langsung berhubungan dengan kepentingan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal guna dalam pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat itu sendiri. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia *property* adalah sesuatu entitas dengan kaitannya dengan suatu kepemilikan seseorang dengan hak eksklusif. Bentuk utama properti adalah kepemilikan tanah, kekayaan pribadi (*personal property*) dan kepunyaan barang dalam bentuk fisik. Dan *real estate* dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia artinya suatu entitas yang mencakup tanah beserta dengan bangunan atau apapun yang berada di atasnya. Contoh utama dari *real estate* lebih mengarah kepada kompleks bangunan atau kawasan perumahan dan industri. Sedangkan *property* lebih mengarah kepada 1 unit rumah yang sederhana ataupun 1 unit ruko dan lainnya. Dapat disimpulkan bahwa perusahaan *property dan real estate* adalah suatu bentuk asset yang tidak hanya mempunyai kepemilikan saja tetapi juga melakukan transaksi jual/beli atas kepemilikannya.

Objek dalam penelitian ini adalah sektor *property dan real estate* pada tahun 2012-2016 karena pada tahun tersebut terjadinya penurunan dan perlambatan kinerja dibandingkan dengan sektor lain. Sektor *property dan real estate* di

Indonesia mencatatkan kontribusi ke PDB terendah se-ASEAN yakni sebesar 3%. PDB digunakan sebagai indikator makro yang memperlihatkan kondisi perekonomian di Indonesia setiap tahunnya (www.liputan6.com). Penurunan ekonomi yang terjadi pada tahun 2010 yang berdampak hingga tahun 2016. Kepala BPS Suryamin dalam media Liputan6.com mengatakan bahwa ada beberapa sektor yang menyebabkan penurunan ekonomi, salah satunya adalah sektor *property dan real estate*, hal ini disebabkan dari beberapa hal salah satunya yaitu perbankan yang melambat karena adanya kebijakan ketat yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI). Alasan peneliti menggunakan tahun 2012-2016 dikarenakan pada tahun tersebut terjadinya krisis keuangan yang berdampak relatif kecil tiap tahunnya pada perekonomian Indonesia dibanding negara lainnya. Penurunan perekonomian yang juga berpengaruh terhadap perkembangan usaha perusahaan sektor *property dan real estate*. Alasan lain memilih sektor *property dan real estate* sebagai objek penelitian adalah perusahaan sektor *property dan real estate* yang mempunyai jaminan pertumbuhan yang baik di masa yang akan datang karena dapat dilihat bahwa jumlah penduduk setiap tahunnya bertambah dan adanya pembangunan yang meliputi apartemen, perumahan, gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan.

Gambar 1.1

Pertumbuhan Ekonomi tahun 2012-2016



Sumber: BPS

1.2 Latar Belakang

Dalam era globalisasi saat ini perkembangan ekonomi di dunia dipengaruhi oleh berbagai perubahan-perubahan yang sering terjadi. Banyaknya perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami naik turun dalam

perkembangan ekonominya sehingga memperoleh dampak yang tidak menguntungkan bagi perusahaan. Perusahaan yang tidak mampu mengatasi hal seperti ini setiap tahunnya dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kesulitan keuangan bahkan dapat berpotensi pada kebangkrutan. Tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum kebangkrutan ditandai dari ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya. Sejak terjadinya krisis perekonomian global pada tahun 2008 di Amerika Serikat (AS) berpengaruh terhadap berbagai sektor perusahaan maupun industri di berbagai negara termasuk Eropa dan Asia (www.bi.go.id). Akibat dari krisis ekonomi ini menyebabkan kekacauan di bursa saham, lembaga keuangan, kekacauan penyaluran kredit dan investasi. Kondisi seperti ini berdampak besar bagi seluruh sektor perusahaan salah satunya adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang juga mengalami penurunan yang signifikan. Perusahaan yang sedang mengalami *financial distress* dapat ditandai dengan: terdapat pemberhentian tenaga kerja, perusahaan tidak membagikan deviden, *interest coverage ratio* yang rendah, arus kas yang lebih kecil dibandingkan hutang jangka panjang, laba operasi negatif, perubahan harga ekuitas, pemberhentian kegiatan operasi, perusahaan melanggar kebijakan hutang, dan perusahaan memperoleh EPS negatif (Platt dan Platt, 2002).

Pada pertengahan tahun 2013 terjadinya penurunan yang drastis terhadap sektor *property dan real estate* dengan adanya aturan resmi oleh BI tentang kebijakan aturan LTV (*Loan to Value*) dengan mengeluarkan kebijakan uang muka 70% yang tidak efektif dan memperlambat laju penyaluran kredit properti. LTV adalah kesanggupan bank dalam memberikan nasabah sebuah pinjaman kredit untuk kepemilikan rumah (www.cermati.com). Faktor berikutnya yang terjadi pada sektor *properti dan real estate* adalah faktor politik pada tahun 2014 menjelang pemilihan legislatif dan presiden menyebabkan pembangunan proyek-proyek properti tertunda yang menyebabkan BI rate yang lebih tinggi. Faktor politik ini mempengaruhi investor untuk melakukan *wait and see* artinya investor lebih memilih untuk menunggu perkembangan di sektor properti dan melihat kondisi perkembangan nasional yang jelas (www.kompas.com). Dengan adanya *wait and see* berpengaruh terhadap pengembangan usaha dalam sektor properti karena

investor ragu dalam menginvestasikan dananya yang digunakan sebagai modal bagi industri ini.

Faktor selanjutnya dalam sektor *property dan real estate* adalah terdapat 12 emiten *property* yang mencatatkan laba bersih tumbuh hanya sekitar 3,3 %. Perlambatan ekonomi yang menimpa perusahaan *property dan real estate* adalah PT. Lippo Karawaci memperoleh laba bersih paling anjlok dari emiten lain sekitar 79% menjadi 23,58%. dan PT. Pakuwon Jati Tbk yang juga mengalami penurunan laba bersih mencapai 49%. Selanjutnya PT. Summarecon Agung Tbk yang mencatat penurunan penjualan sampai 50% dibandingkan kuartal I-2014. Dan pada tahun 2015 PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) mengalami penurunan kinerja dengan pendapatan menurun 2% atau sekitar 5,62 triliun. Perusahaan sektor *property dan real estate* juga terjadi penurunan penjualan adalah PT. Agung Podomoro Land Tbk mencatat penurunan laba turun hingga 26,4% atau sekitar 360,1 miliar dari laba tahun 2014 sebesar 489,4 miliar. dan PT. Alam Sutera Tbk juga mengalami penurunan hingga 29% (www.investasi.kontan.co.id).

Menurut (Plat dan Platt, 2002) identifikasi kesehatan perusahaan yang cenderung mengalami *financial distress* akan memungkinkan adanya tindakan perbaikan untuk memperbaiki penyebab penurunan perusahaan sebelum kebangkrutan terjadi. Kebangkrutan yang terjadi akan menentukan dapat ditentukan dari *Earning Per Share* (EPS). Fahmi (2011) menyatakan bahwa EPS atau pendapatan per lembar saham merupakan pembagian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari lembar saham yang dimiliki. EPS juga digunakan untuk menghitung keuntungan dari perolehan perusahaan dalam periode tertentu serta kinerja perusahaan dari tahun lalu.

Perusahaan dengan perolehan *Earning per share* (EPS) digunakan sebagai proksi *financial distress*. Hal ini didukung oleh Widhiari (2015) bahwa *Earning per share* (EPS) digunakan untuk melihat keuntungan perusahaan pada periode bersangkutan serta dapat menilai kinerja suatu perusahaan di masa yang akan datang. Terdapat beberapa perusahaan sektor *property dan real estate* yang dikategorikan perusahaan yang sedang mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*). PT. Bukit Darma Property Tbk memperoleh EPS negatif sebesar -8,54,

tahun 2013 dengan perolehan EPS negatif sebesar -8,65. Ditahun selanjutnya mengalami peningkatan sebesar 1,03 namun mengalami penurunan tahun 2015 sebesar -4,13; 2016 sebesar -4,24. Dengan keadaan EPS negatif dua tahun berturut-turut dapat dikatakan bahwa perusahaan mengalami *financial distress*. PT. Metro Realty Tbk juga perusahaan yang mengalami penurunan EPS dari tahun 2012-2015. Pada tahun 2012 perusahaan ini telah mengalami kesulitan keuangan sebesar -8,54, pada tahun 2013 mengalami EPS negatif sebesar -8,65 dan pada tahun 2014 sebesar -4,7; tahun 2015 sebesar -20,01 dan tahun 2016 sebesar -10,15. Menurut Ayisah (2013) mengemukakan bahwa jika persaingan tinggi maka akan mengakibatkan biaya yang dikeluarkan perusahaan semakin tinggi pula. Apabila perusahaan mengalami kegagalan dalam persaingan, akan berpengaruh kepada pendapatan yang akan diperoleh perusahaan sehingga mengalami kerugian yang pada akhirnya dapat mengalami kondisi kesulitan keuangan perusahaan (*financial distress*).

Dari data di atas, *financial distress* dapat diprediksi dengan rasio keuangan. Rasio likuiditas adalah rasio keuangan yang digunakan oleh penulis dikarenakan rasio likuiditas adalah untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban lancar tepat waktu. Dalam penelitian ini rasio likuiditas diprosikan menggunakan *current ratio* (CR) dengan menggunakan asset lancar dibagi dengan utang lancar. Jika asset lancar lebih besar dibandingkan utang lancar maka ada kemungkinan akan timbul kerugian dari usaha dapat dilakukan dengan merealisasikan asset lancar non kas menjadi kas (Kusanti and Andayani, 2015). Apabila rasio likuiditas semakin tinggi maka semakin likuidnya perusahaan dan terhindar dari kesulitan keuangan. Dengan kondisi rasio senilai 2 kali dapat dikategorikan bahwa perusahaan mengalami keadaan keuangan yang aman. Untuk mengukur perusahaan dalam kondisi kesulitan keuangan, penulis menggunakan rasio lancar sebesar kurang dari 2 kali. Berikut ini beberapa data perusahaan *property and real estate* yang memiliki rasio lancar dibawah 2 kali:

Tabel 1.2

Data *Current Ratio* perusahaan *Property and Real Estate*

No.	Nama Perusahaan (Tbk)	Kode Saham	<i>Current Ratio</i> (kali)				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	Bakrieland Development	ELTY	0,9	0,6	0,9	0,8	1,0
2.	Alam Sutera Realty	ASRI	1,2	0,8	1,1	0,7	0,9
3.	Metropolitan Kentjana	MKPI	0,7	0,4	0,6	0,9	1,1
4.	Plaza Indonesia Realty	PLIN	1,2	1,1	1,9	1,7	0,9
5.	Cowel Development	COWL	1,4	0,7	0,9	1,0	1,6

Sumber: data yang telah diolah oleh Penulis (2019)

Dari data di atas dapat dilihat bahwa terdapat 6 perusahaan yang memiliki hasil rasio lancar dibawah 2. Srikalimah (2017) mengemukakan bahwa ketentuan rasio likuiditas dianggap baik apabila rasio lancar kisaran 2, dimana setiap 1 hutang lancar dimiliki tersedia 2 aset lancar untuk menutupinya. Bakrieland Development adalah salah satu perusahaan dalam sektor *Property and Real Estate* yang memiliki rasio lancar dibawah 2 dalam beberapa tahun berturut-turut. Pada tahun 2012 sebesar 0,9; 2013 sebesar 0,6; 2014 sebesar 0,9; 2015 sebesar 0,8 dan 1,0 pada tahun 2016. Dalam peneliti sebelumnya dari Yunisty (2018) menyatakan bawa likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*. Namun dalam penelitian Roro Jofani (2017) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap variabel likuiditas terhadap *financial distress* karena dari hasil penelitian sebelumnya terdapat inkonsistensi dalam penelitiannya.

Rasio keuangan yang dapat memprediksi *financial distress* adalah rasio *leverage*. Rasio *leverage* diproksikan dengan *debt to asset ratio* (DAR) dengan membandingkan total hutang dibagi total aset. Apabila rasio *leverage* tinggi maka investor akan berhati-hati untuk menginvestasikan dananya ke perusahaan tersebut. Karena jika hutang perusahaan besar maka hutang bunga yang harus dibayarkan juga harus besar sehingga kemungkinan perusahaan mengalami kondisi kesulitan keuangan. Dalam perhitungan rasio *debt to asset ratio*, apabila rasio hutang kurang dari 0,5 kali maka sebagian besar aset perusahaan dibiayai dari ekuitas, dan apabila

rasio hutang lebih dari 0,5 maka sebagian besar aset perusahaan dibiayai dari hutang. Berikut ini tabel perusahaan *property* dan *real estate* yang memiliki *leverage* relatif tinggi:

Tabel 1.3
Data *Debt to Asset Ratio*

No	Nama Perusahaan (Tbk)	Kode Saham	Debt to Asset Ratio (%)				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	Summarecon Agung	SMRA	64,92	65,91	61,03	59,85	60,76
2.	Alam Sutera Realty	ASRI	56,77	63,04	62,35	64,71	64,39
3.	Bekasi Fajar Industrial	BEST	48,63	57,61	57,88	62,88	62,46
4.	Cowel Development	COWL	36,24	38,63	63,36	66,83	65,64
5.	Pakuwon Jati	PWON	58,43	55,87	50,60	49,64	46,69

Sumber: data telah diolah oleh Penulis (2019)

Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa perusahaan yang memiliki rasio DAR tinggi maka akan mempengaruhi kondisi perusahaan tersebut. Salah satu contoh perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan Summarecon Agung Tbk yang memiliki rasio DAR pada tahun berturut-turut diatas 50%. Tahun 2012 *debt to asset ratio* sebesar 64,92% artinya jumlah hutang perusahaan lebih dari 64,92% dari total asset yang dimiliki perusahaan. Hal ini dapat dianggap bahwa perusahaan memiliki hutang yang banyak dapat beresiko bagi perusahaan dikemudian hari karena perusahaan sulit membayar kewajibannya.

Terdapat penelitian sebelumnya oleh Rahmadani (2014) yang menyatakan bahwa rasio *leverage* mempunyai pengaruh terhadap *financial distress*. Namun berbeda dari peneliti Afifah (2018) yang menyatakan bahwa tidak adanya pengaruh *leverage* terhadap *financial distress*. Begitu pula dari hasil penelitian Widhiari (2015) yang menyatakan bahwa *leverage* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Rasio keuangan yang juga memprediksi terjadinya *financial distress* adalah rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas diprosikan dengan menggunakan *Return On Asset* (ROA). ROA dengan rumus laba setelah pajak dibagikan dengan total asset. Menurut Priyadi (2009) menyatakan bahwa rasio profitabilitas merupakan

kemampuan perusahaan dalam bertahan dengan memperoleh *return* yang lebih besar dibanding risiko yang harus diperoleh perusahaan. Semakin tinggi rasio profitabilitas maka akan semakin besar pula dalam memperoleh keuntungan/laba bagi perusahaan. Perusahaan memiliki profitabilitas relatif rendah disebabkan oleh jumlah utang yang terlalu besar dan beban bunga yang tinggi sehingga laba setelah pajak diperoleh menjadi rendah pula. Berikut ini beberapa data perusahaan *Property and Real Estate* dengan menggunakan rumus *Return on Asset (ROA)* sebagai berikut:

Tabel 1.4

Data *Return on Asset* pada perusahaan *Property and Real Estate*

No	Nama Perusahaan (Tbk)	Kode Saham	<i>Return on Asset (%)</i>				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	Alam Sutera Realty	ASRI	11,10	6,16	6,95	3,65	2,52
2.	Bhuwanatala Permai	BIPP	(7,74)	19,61	3,20	9,41	1,65
3.	Bukit Darmo Property	BKDP	(6,90)	(7,13)	0,90	3,52	3,38
4.	Bakrieland Development	ELTY	(5,84)	(0,17)	(0,12)	(4,93)	(3,89)
5.	Indonesia Prima Property	OMRE	5,15	(2,90)	13,13	6,40	7,46

Sumber: Data telah diolah oleh Penulis (2019)

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa perusahaan Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2012 dapat menghasilkan laba bersih sebesar 11,10% dibandingkan perusahaan lainnya. Laba bersih yang diperoleh Alam Sutera Realty Tbk masih dianggap kurang baik karena rendahnya tingkat pengembalian atas aset tersebut. Sama halnya dengan perusahaan Bakrieland Development Tbk yang memperoleh laba bersih dari tahun 2012 hingga 2016 yang mengalami kerugian. Terdapat beberapa hasil dari peneliti sebelumnya yang dikemukakan oleh Anggraini (2018) menyatakan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh terhadap *financial distress* dan Rahmadani (2014) yang mengatakan hasil yang sama bahwa profitabilitas memiliki pengaruh terhadap *financial distress*. Namun berbeda halnya dengan hasil penelitian oleh Yusrina (2014) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Sehingga peneliti tertarik melakukan penelitian ini karena terdapat inkonsistensi dalam penelitian sebelumnya.

1.3 Rumusan Masalah

Informasi yang terdapat di laporan keuangan bermanfaat apabila disediakan secara akurat dan tepat waktu. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis sampaikan bahwa tujuan perusahaan untuk menyejahterakan pemegang saham dengan memperoleh laba yang sebesar-besarnya. Namun dengan era yang semakin canggih terdapat perusahaan yang mengalami kondisi kesulitan keuangan (*financial distress*) yang berujung kepada kebangkrutan. Menurut Nasser dan Aryati (2000) mengemukakan bahwa apabila perusahaan mengalami kesulitan keuangan selama 5 tahun berturut-turut dapat di prediksi bahwa perusahaan tersebut berpotensi mengalami kebangkrutan. Berdasarkan beberapa peneliti terdahulu penulis mengkaji 3 rasio yang digunakan oleh peneliti adalah rasio likuiditas, rasio *leverage* dan rasio profitabilitas.

1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan penguraian latar belakang dan rumusan masalah diatas maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian, yaitu:

1. Bagaimana pengaruh Rasio Likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016?
2. Bagaimana pengaruh Rasio Leverage terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.
3. Bagaimana pengaruh Rasio Profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.
4. Bagaimana pengaruh secara simultan pada rasio likuiditas, rasio *leverage*, dan rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang, perumusan masalah diatas terdapat tujuan penelitian untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Rasio likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Rasio *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.
4. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara simultan mengenai rasio likuiditas, rasio *leverage*, dan rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2012-2016.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Aspek Teoritis

Aspek teoritis dicapai dari pengembangan pengetahuan dalam penelitian ini, antara lain mengenai hasil dari penelitian ini dapat menambah pengetahuan serta informasi mengenai pengaruh likuiditas, rasio *leverage* dan rasio profitabilitas terhadap *financial distress* serta mengharapkan kontribusi dalam lingkup manajemen keuangan dan dijadikan sebagai referensi kepada peneliti selanjutnya dengan tema dan objek yang sama ataupun menambahkan variabel yang mempengaruhi *financial distress*.

1.6.2 Aspek Praktis

1. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor mengenai laporan keuangan agar dapat menentukan apakah dapat berinvestasi dengan aman dan tepat serta terhindar dari perusahaan yang sedang

mengalami kondisi kesulitan keuangan (*financial distress*) pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek.

2. Bagi perusahaan, penulis berharap penelitian ini sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam menganalisis kinerja keuangan dan tanda-tanda terjadinya *financial distress* sehingga perusahaan dapat membuat kebijakan atau tindakan secara cepat dan tepat untuk mengantisipasi kebangkrutan.

1.7 Ruang Lingkup Penelitian

1.7.1 Variabel Penelitian

Variabel dalam penelitian ini terdiri dari tiga variabel independen atau variabel bebas yaitu rasio likuiditas, rasio *leverage*, dan rasio profitabilitas. Dan variabel dependen atau variabel terikat adalah *financial distress*.

1.7.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah Bursa Efek Indonesia (BEI). Dan Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perusahaan yang bergerak dalam Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2013-2017. Data penelitian perusahaan diambil dari website resmi BEI yaitu www.idx.co.id dan laporan keuangan digunakan sebagai sumber data yang diolah sendiri oleh penulis sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian ini.

1.7.3 Waktu dan Periode Penelitian

Penelitian dilakukan mulai Januari-April 2019. Adapun periode yang digunakan dalam laporan tahunan perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2016.

1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Pembahasan dalam skripsi ini akan dibagi menjadi lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang meliputi gambaran umum objek penelitian dan alasan memilih objek penelitian, latar belakang mengenai masalah atau

fenomena yang terjadi, situasi yang melatarbelakangi penelitian dan arah penelitian yang diharapkan agar pembaca dapat memahami masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Selain itu terdapat rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika dalam penulisan tugas akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN RUANG LINGKUP PENELITIAN

Bab ini menjelaskan dengan ringkas dan padat mengenai landasan teori dari variabel penelitian yaitu rasio likuiditas, rasio *leverage* dan rasio profitabilitas dalam kaitan dengan *financial distress*. Bab menguraikan bagian penelitian terdahulu sebagai referensi dalam penelitian ini, terdapat kerangka pemikiran yang membahas rangkaian pola pikir untuk menggambarkan masalah penelitian, hipotesis penelitian sebagai jawaban sementara atas masalah penelitian dan serta ruang lingkup penelitian yang menjelaskan dengan rinci batasan dan cakupan penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan variabel independen, definisi operasional variabel, tahapan penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel) serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi, analisis model dan hipotesis, dan pembahasan mengenai pengaruh variabel independen dan variabel dependen.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan terhadap hasil analisis temuan penelitian dan memberikan masukan untuk penelitian selanjutnya.

(HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN)

