

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Di era perkembangan saat ini yang semakin pesat, suatu perusahaan berdiri dan melakukan kegiatan usahanya dengan tujuan untuk mampu bertahan dalam jangka panjang dan mendapatkan keuntungan yang optimal. Namun, pada kenyataannya pendapat tersebut tidak selalu benar. Dalam perkembangannya terdapat perusahaan yang berhasil dan perusahaan yang gagal dalam mempertahankan keberlangsungannya. Untuk memenuhi kebutuhan pasar yang sering mengalami perubahan serta kondisi jatuh bangun merupakan hal yang biasa dihadapi oleh perusahaan, perusahaan tentunya harus mampu bersaing. Persaingan tersebut didukung dengan cara menerapkan tata kelola perusahaan yang baik, karena hal itu akan meminimalisir terjadinya kondisi kesulitan keuangan (*financial distress*). Suatu perusahaan dianggap mengalami kebangkrutan atau kegagalan keuangan ketika tingkat pengembalian yang diperoleh perusahaan lebih kecil dari total biaya yang harus dikeluarkannya dalam jangka panjang (Pulungan, *et.al.*, 2017:1).

Kondisi *financial distress* merupakan kondisi keuangan yang terjadi sebelum kebangkrutan. Perusahaan yang sudah *go public* apabila mengumumkan bahwa telah mengalami kondisi *financial distress*, maka akan berdampak besar bagi pasar modal sehingga para *stakeholder* tentu lebih berhati-hati dalam memilih perusahaan yang akan diberikan pendanaan. Selain itu, perusahaan yang

terjadi *financial distress* akan mengalami kerugian yang besar bagi keberlangsungan perusahaan karena tidak mampu mengelola dan menjaga kestabilan kinerja keuangan. Kondisi perusahaan dikatakan baik ketika menjalankan kegiatan dengan stabil antara keuangan dan non keuangan.

Fenomena yang terjadi pada perekonomian Indonesia sempat mengalami perlambatan ekonomi. Perlambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, termasuk properti (Setyaningsih, 2021). Perusahaan *property* dan *real estate* adalah salah satu sektor perusahaan jasa. Berdasarkan data yang ada di Bursa Efek Indonesia terdapat 84 perusahaan yang telah terdaftar dan sekaligus memberitahukan bahwa perusahaan tersebut sudah *go public*. Namun, hal itu tidak sedikit perusahaan yang mengalami fenomena kesulitan keuangan, fenomena tersebut dinamakan *delisting*. *Delisting* merupakan penghapusan perusahaan bursa saham secara resmi oleh Bursa Efek Indonesia sehingga tidak lagi diperjualbelikan di Bursa Efek. Berikut 6 perusahaan *property* dan *real estate* dari 2017-2021 yang mengalami *delisting*.

**Tabel 1.1**

**Daftar *Delisting* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 2017-2021**

No	Kode	Nama Perusahaan	IPO	Delisting
1.	LAMI	Lamicitra Nusantara Tbk	18 Juli 2001	28 Desember 2017
2.	CTRS	Ciputra Surya Tbk	15 Januari 1999	19 Januari 2017
3.	CTRP	Ciputra Property Tbk	7 November 2007	19 Januari 2017
4.	TRUB	Truba Alam Manunggal Engineering	16 Oktober 2006	12 September 2018

5.	GMCW	Grahamas Tbk	Citrawisata	14 Februari 1995	13 Agustus 2019
6.	SCBD	Danayasa Tbk	Arthatama	19 April 2002	20 April 2020

Sumber: Bursa Efek Indonesia, 2022

Dari tabel tersebut hampir setiap tahun perusahaan *property* dan *real estate* dari 2017-2021 yang di *delisting* dari pencatatan Bursa Efek Indonesia, selama lima tahun sebanyak enam perusahaan yang di *delisting*. Tahun 2017 sebanyak tiga perusahaan yang dikeluarkan oleh Bursa Efek Indonesia, diantaranya PT Lamicitra Nusantara Tbk, PT Ciputra Surya Tbk, dan PT Ciputra Property Tbk. Pada kasus LAMI direktur menuturkan ada beberapa alasan perseroan memilih untuk mengubah menjadi *delisting*. Pertama, LAMI selama mencatatkan sahamnya di bursa tidak pernah melakukan *right issue*. Kedua, transaksi saham di bursa tidak aktif atau tidak likuid. Ketiga, perusahaan tidak memenuhi persyaratan sebagai perusahaan *go public* yang telah ditetapkan otoritas bursa, yaitu batasan kepemilikan saham oleh publik sebesar 7,5% (Suprayitno, 2017). Sedangkan pada kasus CTRS dan CTRP Bursa Efek Indonesia menghentikan perdagangan dua saham properti karena akan melakukan penghapusan pencatatan efek, kedua perusahaan ini melakukan merger tiga perusahaan grup Ciputra dan perusahaan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) menjadi hasil merger dari perusahaan CTRS dan CTRP (Putri, 2017).

Tahun 2018 Bursa Efek Indonesia mengeluarkan satu perusahaan yaitu PT Truba Alam Manunggal Engineering (TRUB). TRUB di *delisting* karena mengalami kondisi yang signifikan berpengaruh negatif terhadap *going concern*

secara *financial* atau secara umum dan suspensi di pasar reguler dan pasar tunai, hanya diperdagangkan di pasar negosiasi sekurang-kurangnya selama 24 bulan terakhir. Hal ini dilihat dari tidak beroperasinya perusahaan dan tidak menghasilkan pendapatan (Arieza, 2018).

Pada tahun 2019 Bursa Efek Indonesia mengeluarkan PT Grahamas Citrawisata Tbk (GMCW) dari pencatatan saham (*delisting*) karena mengalami kondisi seperti TRUB yaitu kondisi yang signifikan berpengaruh negatif terhadap *going concern* secara finansial maupun hukum seperti tertulis di dalam butir III.3.1.1 aturan bursa tentang penghapusan pencatatan dan pencatatan kembali di bursa serta tidak menunjukkan indikasi pemulihan (Aldin, 2019). Selain itu, pada tahun 2020 Bursa Efek Indonesia menghapus pencatatan saham (*delisting*) PT Danayasa Arthatama Tbk (SCBD) yang mengalami suspensi saham dan memilih untuk melakukan penghapusan pencatatan (*voluntary delisting*) karena perusahaan tidak memenuhi ketentuan pencatatan di bursa dalam jumlah pemegang saham (Wareza, 2019).

Menurut Setiawan, *et.al.* (2017:2) analisa laporan keuangan dapat menjadi salah satu alat untuk memprediksi kebangkrutan. Laporan keuangan dapat dijadikan tolak ukur untuk melihat tingkat risiko atau tingkat kesehatan suatu perusahaan mengenai kinerja perusahaan dalam menjalankan usahanya, pengelolaan aktivitya serta potensi kebangkrutan yang akan dialami oleh perusahaan tersebut. Kondisi *financial distress* dapat diketahui melalui analisis laporan keuangan menggunakan *leverage*. Selain itu, kondisi *financial distress* tidak hanya dapat diukur melalui *leverage* tetapi dapat diukur pula melalui

kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional. Berdasarkan hal tersebut fenomena dari beberapa perusahaan di atas menunjukkan bahwa perusahaan mengalami *delisting* yang disebabkan kurangnya pengawasan dalam kinerja keuangan. Kinerja keuangan perusahaan salah satu hal yang penting dalam dunia usaha seperti pada perusahaan *property* dan *real estate*. Ketika perusahaan mengalami lesu dalam kinerja keuangan sehingga kemampuan menghasilkan pendapatan yang tidak maksimal dengan tingkat utang yang besar maka perusahaan akan mengalami *financial distress*. Selain itu, kontribusi kepemilikan saham memiliki peran dalam keberlangsungan usaha dikarenakan terdapat perusahaan yang tidak memenuhi persyaratan *go public* akibat adanya keterbatasan kepemilikan saham yang dimiliki. Keterbatasan ini akan menimbulkan masalah keagenan di perusahaan. Dalam mengurangi masalah keagenan perusahaan melakukan pengawasan antara pihak-pihak pengambil keputusan. Oleh karena itu, kinerja keuangan dan kepemilikan saham suatu perusahaan memberikan dampak terhadap kondisi perusahaan. Apabila kondisi tersebut cenderung buruk, maka hal itu dapat menyebabkan *financial distress*. Dengan demikian, di dalam penelitian ini variabel independen yang digunakan untuk mengetahui terjadinya kesulitan keuangan (*financial distress*) menggunakan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *leverage*.

Menurut Putra dan Muslih (2019:3291) kepemilikan manajerial adalah kepemilikan saham di dalam perusahaan yang dimiliki oleh para manajemen seperti direksi, komisaris serta karyawan dengan persyaratan tertentu yang dihitung dengan cara jumlah kepemilikan saham manajemen dibagi dengan

jumlah saham beredar. Kepemilikan manajerial dapat mengurangi terjadinya *agency problem* yang timbul di dalam perusahaan. Hal tersebut disebabkan dari semakin besar proporsi kepemilikan oleh manajemen, maka akan semakin besar pula tanggung jawab manajer dalam mengelola perusahaan. Manajer ditunjuk sebagai pengelola perusahaan serta diberi kewenangan dalam pengambilan keputusan terkait strategi perusahaan yang akan diambil. Maka dari itu, kepemilikan ini berfungsi untuk mensejajarkan kepentingan-kepentingan antara kinerja dari pemilik dan manajer agar tidak terjadi kondisi kesulitan keuangan.

Penelitian yang dilakukan oleh Hanifah dan Purwanto (2013:14) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap kondisi *financial distress*. Sedangkan penelitian tersebut diperkuat oleh Pradana dan Ariyani (2018:142) menyatakan kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap kondisi *financial distress*. Namun, ada pula penelitian yang menyatakan sebaliknya yaitu Fathonah (2016:148) kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Kemudian, penelitian oleh Santoso, Fala dan Khoirin (2017:18) menyatakan kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap *financial distress*.

Menurut Setiawan, *et.al.* (2016:286) kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham investasi yang dimiliki oleh institusi lain seperti perusahaan dana pensiun, reksadana perbankan dan lain-lain dalam jumlah besar. Keberadaan investor institusi dipandang mampu menjadi alat pengawasan efektif bagi perusahaan. Kepemilikan ini akan mendorong pengawasan yang optimal terhadap kinerja manajemen dan dapat meminimalkan *agency cost*. Tingkat presentase

kepemilikan institusional yang semakin tinggi akan menimbulkan tingkat pengawasan yang lebih ketat sehingga dapat menghindari terjadinya perilaku manajer yang tidak sesuai dan akan merugikan perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Widhiadnyana dan Ratnadi (2019:358) bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap *financial distress*. Hal tersebut diperkuat oleh Ardiansyah dan Wahidahwati (2020:15) bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap *financial distress*. Namun, terdapat penelitian yang mendapatkan hasil yang berbeda dengan Oktaviani dan Sholichah (2020:101) bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap *financial distress*.

Selain itu, faktor yang bisa memprediksi *financial distress* adalah *leverage*. *Leverage* merupakan kemampuan suatu perusahaan yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2018:151). Apabila total utang suatu perusahaan tidak seimbang dengan total aset yang dimiliki menunjukkan kinerja perusahaan buruk sehingga kemungkinan besar perusahaan akan mengalami kondisi kesulitan keuangan dan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi. Hal itu disebabkan karena semakin besar nilai *leverage* maka semakin tinggi utang yang dimiliki perusahaan untuk membiayai asetnya. Oleh karena itu, sebaiknya perusahaan melakukan keseimbangan antara utang yang diambil dan sumber yang dapat dipakai untuk membayar utang.

Penelitian yang dilakukan oleh Asfali (2019:65) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Hal tersebut didukung

oleh Fitri dan Syamwil (2020:142) bahwa *leverage* yang diproksikan dengan *debt equity ratio* berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Penelitian tersebut mendapatkan hasil yang berbeda dengan Masdupi, Tasman dan Davista (2018:227) bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap *financial distress*. Kemudian, penelitian oleh Widhiari dan Merkusiwati (2015:467) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan adanya inkonsistensi berupa *research gap* dari hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengambil judul tentang **“Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan *Leverage* Terhadap *Financial Distress* (Survei pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2015-2021)”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dipaparkan, maka penulis mengidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, *leverage* dan *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.
2. Bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.

3. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.
4. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian secara spesifik bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui:

1. Untuk mengetahui kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, *leverage* dan *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Bagi Pengembangan Ilmu**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, wawasan serta referensi bagi penelitian selanjutnya. Selain itu, penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat mendorong bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan pengembangan mengenai kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *leverage* terhadap *financial distress*.

### **1.4.2 Bagi Praktisi**

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai suatu sumber informasi mengenai kondisi keuangan suatu perusahaan serta acuan bagi perusahaan dalam menentukan kebijakan yang akan diambil untuk masa yang akan datang mengenai kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *leverage* terhadap *financial distress*.

## **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2021 dengan memperoleh data-data yang diperlukan dari situs resmi Bursa Efek Indonesia, situs resmi perusahaan terkait dan situs pendukung lainnya.

### **1.5.2 Waktu Penelitian**

Kegiatan penelitian ini dilaksanakan dari bulan Oktober 2022 sampai dengan bulan Juli 2023 untuk waktu penelitian terdapat pada lampiran 1.