

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Perkembangan ekonomi dan teknologi saat ini sangat mempengaruhi persaingan dalam dunia bisnis. Persaingan yang ketat dalam menjalankan bisnis membuat perusahaan harus mampu berinovasi, meningkatkan kinerjanya dan melakukan ekspansi agar dapat bertahan dan bersaing dengan pesaing lainnya. Perusahaan yang tidak mampu bersaing dengan sendirinya akan tergusur dari lingkungan usahanya dan akan mengalami kebangkrutan. Indonesia merupakan negara yang mempunyai beragam jenis sektor. Salah satunya adalah sub sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang memiliki penyumbang pertumbuhan ekonomi terbesar di Indonesia.

Sektor ini memiliki peranan yang signifikan dan diyakini bahwa sektor ini akan menjadi salah satu tolok ukur dari pertumbuhan ekonomi. Menurut *Asosiasi Real Estate* Indonesia (paramountland.com/investasi-properti-di-indonesia) atau biasa disingkat (REI) bahwa minat akan investasi di sektor *property* dan *real estate* akan meningkat dengan sangat pesat. Banyak perusahaan di Bursa Efek Indonesia mendapat pencatatan *delisting* karena gagal dalam keuangannya. Indonesia diketahui sebagai negara yang padat dengan penduduk meraih kedudukan ke empat sebagai jumlah penduduk terbanyak di seluruh dunia, maka dari itu permintaan dari *property* dan *real estate* ini akan mengalami peningkatan yang signifikan. Sebuah *developer* atau pengembang menawarkan *Down Payment* (DP) yang relatif rendah dan mengajukan persyaratan dengan mudah, maka akan meningkatkan jumlah permintaan yang signifikan, oleh sebab

itu pihak-pihak yang berusaha mengambil peluang tersebut digunakan untuk mengambil keuntungan sebanyak mungkin melalui cara para investor menginvestasikan uang mereka dalam perusahaan sektor *property* dan *real estate* pada lokasi-lokasi yang dianggapnya strategis. Secara umum suatu investasi khususnya yang berada dalam sektor *property* dan *real estate* diduga sebagai investasi jangka panjang dan pertumbuhannya setara dengan naiknya pertumbuhan ekonomi. Kenaikan harga bangunan dan harga tanah membuat permintaan akan hunian selalu bertambah seiring dengan jumlah dari penduduk Indonesia yang selalu bertambah serta persediaan yang tidak akan bertambah. Industri *property* dan *real estate* merupakan sektor yang sangat menarik untuk dijadikan tempat berinvestasi. Beberapa perusahaan *property* dan *real estate* mengalami pailit sehingga para investor harus berhati-hati untuk melakukan investasi karena bisa dilihat dari kondisi perusahaan yang memperoleh laba negatif dan modal negatif. Kondisi seperti ini menarik dijadikan objek dalam melakukan penelitian karena kondisi perusahaan yang disebabkan oleh persaingan yang sangat ketat antara perusahaan *property* dan *real estate*. Persaingan yang ketat menyebabkan biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan lebih tinggi sehingga jika perusahaan kalah dalam dalam persaingan maka akan mempengaruhi keuangan perusahaan yang akan menyebabkan kebangkrutan. Selain itu, persaingan yang ketat juga dipengaruhi oleh produk yang dijual antara perusahaan *property* dan *real estate* sehingga produk-produk yang ditawarkan sulit untuk dijual. Oleh karena itu banyak perusahaan melakukan peningkatan utang untuk mengembangkan usahanya yang membutuhkan dana cukup besar.

Harmanto dalam Pratiwi (2015), menyatakan bahwa kebangkrutan merupakan keadaan perusahaan dalam menjalankan usahanya mengalami kekurangan dana. Kegagalan usaha merupakan ketidakmampuan perusahaan mengelola bisnisnya yang dibagi menjadi kegagalan ekonomis dan kegagalan insolvensi. Kegagalan ekonomis dapat diartikan sebagai biaya modal yang dikeluarkan lebih tinggi dibandingkan dengan laba yang dihasilkan dari usahanya, sehingga menyebabkan perusahaan mengalami *financial distressed*, keadaan pemilik usaha yang tidak dapat membebani modalnya mempunyai dua bentuk teknis yang terjadi pada perusahaannya yaitu jika suatu perusahaan tidak mampu memenuhi kewajiban hutangnya, seperti pada rasio aktiva lancar dengan hutang lancar yang telah ditetapkan. (Weston dan Copeland, 1997: 510)

BEI ialah penyelenggara sistem serta menjadi tempat pertemuan antara penawaran jual beli saham, obligasi menyediakan berbagai *financial report* untuk perusahaan terdaftar di BEI. Perusahaan *property* dan *real estate* adalah salah satu contoh sektor yang mengalami kerugian cukup tinggi, hingga banyak yang mengalami kerugian dalam beberapa tahun secara terus-menerus. Ketua Umum REI, Paulus Totok Lusida mengatakan, bahwa pandemi Covid-19 berdampak besar bagi sektor properti di Indonesia. Pasalnya, seluruh sektor properti mengalami penurunan yang sangat drastis selama pandemi. Perusahaan *property* dan *real estate* seperti mall turun mencapai 85%, okupansi hotel rata-rata turun mencapai 90%, perkantoran turun mencapai 74% dan rumah komersial turun antara 50% hingga 80%.

Data lampiran 02 menggambarkan bahwa bila ditinjau dari laporan keuangan tahunannya sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI

mengalami naik turun laba selama tahun 2019 - 2020. Salah satu penyebab dari bangkrutnya sebuah perusahaan yaitu perusahaan tidak mampu memperoleh laba yang maksimal. Kebangkrutan suatu perusahaan diartikan sebagai peristiwa yang bisa terjadi dan dialami oleh setiap perusahaan yang diakibatkan oleh kondisi perekonomian yang tidak baik ataupun tidak disiplin dalam manajemen keuangannya sehingga perusahaan perlu mengantisipasi kebangkrutan dengan cara melakukan sebuah prediksi kebangkrutan.

Penelitian ini dilakukan pada tahun 2019 – 2020 untuk mengetahui perusahaan pada saat maraknya pandemic covid-19. Memprediksi sebuah kebangkrutan sangat penting dilakukan oleh perusahaan, karena diingatkan sebagai peringatan awal kebangkrutan. Semakin awal ditemukannya indikasi kebangkrutan pada sebuah perusahaan maka, semakin baik pula bagi pihak manajemen karena analisis kebangkrutan bisa membuat perusahaan melakukan antisipasi dan hasil-hasil tersebut akan sangat membantu pengambilan keputusan oleh manajemen. Dalam mendeteksi adanya sebuah kebangkrutan diperlukan suatu alat atau model prediksi yang digunakannya. Terdapat beberapa model prediksi untuk menilai potensi kebangkrutan adalah perhitungan model *Altman Z-Score*, *Springate*, *Grover*, *Zmijewski*, dan *Olshon*. Akan tetapi, masih terdapat ketidak konsistenan hasil prediksi model kebangkrutan dari penilitan terdahulu. Setiap model mempunyai ciri khas dan hasil yang berbeda-beda sehingga diperlukan suatu metode prediksi kebangkrutan yang dapat memprediksi secara akurat perusahaan yang akan mengalami kebangkrutan.

Menganalisis potensi kebangkrutan pada perusahaan *property* dan *real estate* dapat menggunakan dua metode yang digunakan pada perusahaan tersebut,

yaitu metode *altman z-score* dan metode *springate*. Metode *altman z-score* pertama kali diaplikasikan pada penelitian ditahun 1968 dengan menggunakan sampel perusahaan manufaktur yang *go public*. Model kebangkrutan *z-score* direvisi pada tahun 1984. Kemudian altman menggabungkan dan merevisi modelnya kembali pada tahun 1995. Kelebihan dari metode *altman z-score* adalah bisa mengkombinasikan berbagai macam skala perhitungan seperti profitabilitas, likuiditas, dan aktivitas. Kelebihan selanjutnya lebih mudah dalam pengaplikasian dan tingkat ketepatan prediksi hingga 95% (Raffles, 2015). Dalam model yang dikembangkan oleh altman, peneliti memilih model *z-score* modifikasi yang menggunakan 4 rasio keuangan dalam memprediksi potensi kebangkrutan yaitu: (1) *Net worth to Total Asset*. (2) *Retained Earning to Total Asset*. (3) *Basic Earning Power*. (4) *Equity to Debt*. *Net worth to Total Asset* yang mewakili rasio likuiditas, dihitung dengan rumus modal kerja dibagi dengan total aktiva. Semakin tinggi rasio likuiditas maka kesehatan keuangan akan semakin baik pula. *Retained Earning to Total Asset* mewakili rasio profitabilitas yang dihitung dengan membagi antara laba ditahan dengan total aktiva. Semakin tinggi laba ditahan maka kesehatan perusahaan semakin baik. *Basic Earning Power* mewakili rasio aktivitas, dapat dihitung dengan rumus EBIT dibagi dengan total aktiva. *Equity to Debt* mewakili rasio *leverage* dan dapat dihitung dengan rumus nilai pasar modal saham dibagi dengan nilai buku total hutang.

Penggunaan metode *springate* pada penelitian ini menggunakan 4 rasio keuangan yang digunakan dalam menghitung model ini, yaitu: (1) rasio modal kerja terhadap total aset. (2) rasio laba sebelum bunga dan pajak terhadap total aset atau *Ebit To Total Asset*. (3) rasio laba sebelum pajak terhadap total *liabilitas*

lancar atau *EBIT to current liabilities*. (4) rasio penjualan terhadap hutang aset. Rasio modal kerja terhadap total aset menunjukkan rasio antara modal kerja yaitu aktiva lancar dikurangi hutang lancar terhadap total aktiva. Nilai *working capital to total asset* yang semakin tinggi menunjukkan semakin besar modal kerja yang diperoleh perusahaan dibanding total aktivasnya. Rasio laba sebelum bunga dan pajak terhadap total aset atau *ebit to total asset* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba tingkat pengembalian dari aktiva yang dihitung dengan membagi laba sebelum bunga dan pajak dengan total aktiva pada neraca perusahaan. Rasio laba sebelum pajak terhadap total *liabilitas* lancar atau *EBIT to current liabilities* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendeknya. Cara menghitungnya yaitu dengan mengukur perbandingan antara nilai laba sebelum pajak dengan bunga terhadap hutang lancar. Rasio laba sebelum pajak terhadap total *liabilitas* lancar agar manajemen perusahaan dapat mengetahui berapa laba yang telah dipotong dengan beban bunga dapat menutupi hutang lancar yang ada. Rasio penjualan terhadap hutang aset yaitu rasio yang membandingkan antara penjualan bersih dengan total aktiva. Rasio ini menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan dari aktiva perusahaan dalam menghasilkan sebuah volume penjualan. Rasio ini mengukur efisiensi dari aktiva tersebut telah dimanfaatkan untuk memperoleh penghasilan. Semakin tinggi perputaran total asetnya maka semakin efisiensi dalam menghasilkan volume penjualan.

Selain menggunakan kedua metode yang telah dipaparkan, peneliti juga menggunakan opini audit sebagai pembanding karena pada dasarnya pendapat auditor didasarkan pada hasil telaah mendalam pada laporan perusahaan. Pendapat

auditor atau akuntan public yang mempertanggungjawabkan kinerja perusahaan kepada *stakeholder* dalam mengaudit laporan keuangan perusahaan. Karena pendapat auditor merupakan cerminan kondisi keuangan perusahaan senyatanya. Menurut Suswinarno (2012), pendapat auditor diklasifikasikan menjadi empat jenis, yaitu: (1) pendapat wajar tanpa pengecualian (WTP), (2) pendapat wajar dengan pengecualian (WDP), (3) pendapat tidak wajar (TW), dan (4) menolak memberikan pendapat (MMP). Jika hasil analisis kebangkrutan dengan metode *altman z-score* dan metode *springate* bersesuaian dengan pendapat auditor, maka model tersebut dikatakan akurat dan begitu juga sebaliknya, apabila hasil analisis kebangkrutan kedua metode di atas tidak sesuai dengan pendapat auditor maka model tersebut dikatakan tidak akurat.

Menurut Patrisius (2016), dalam memprediksi kebangkrutan model yang paling baik adalah model *springate* yang memiliki tingkat akurasi 75% dan Altman 52,5%. Sedangkan menurut Saffarani, (2020) pada PT Telekomunikasi model *altman* dan *springate* memiliki hasil prediksi paling baik yakni 100% dibandingkan dengan model *zmijewski* 70% dan *grover* 80%. Hasil akurasi pada penelitian berbeda-beda seperti penelitian Banjarnahor (2020) menyatakan berdasarkan *uji kruskal-wallis* dan *uji mann-whitney* model *springate* memiliki tingkat keakuratan paling tinggi sebesar 98% dibandingkan dengan model *altman z-score* sebesar 90% sedangkan penelitian Nurcahyanti (2015) menyatakan berdasarkan *uji post hoc* model *altman z-score* memiliki tingkat keakuratan paling tinggi dengan mean sebesar 4,957 dibandingkan dengan model *springate* sebesar 2,117. Penelitian ini merupakan penelitian modifikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Ebenezer, Ferinia (2018), dengan terdapat beberapa perbedaan.

Dalam penelitian ini peneliti akan menambahkan model prediksi kebangkrutan lainnya yaitu model *springate* dan model *altman z-score* dalam 2 tahun periode keuangan. Metode prediksi kebangkrutan yang digunakan dalam penelitian ini nantinya akan dibandingkan dengan hasil opini audit untuk mendapatkan hasil akurasi prediksi setiap model kebangkrutan. Pemilihan model *altman z-score* dan model *springate* yaitu karena metode kebangkrutan tersebut relatif mudah dalam pengaplikasiannya serta didasari dengan implementasi teori dari kedua metode tersebut. Selain itu berdasarkan hasil penelitian-penelitian terdahulu, kedua model tersebut memiliki tingkat keakuratan yang cukup baik dalam memprediksi potensi kebangkrutan suatu perusahaan.

Penelitian ini penting dilakukan, karena adanya informasi prediksi kebangkrutan. Berdasarkan teori sinyal (*signaling theory*), analisis prediksi kebangkrutan ini juga dapat digunakan sebagai ukuran manajemen perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* untuk memberikan indikasi kepada investor tentang kesehatan perusahaannya, apakah perusahaan tersebut dalam keadaan sehat atau bangkrut. Hasil potensi kebangkrutan ini digunakan sebagai sinyal bagi pihak internal dan eksternal suatu perusahaan ketika ada tanda-tanda kebangkrutan pada perusahaan. Perbedaan hasil penelitian terdahulu menyebabkan terjadinya pertimbangan bagi penulis untuk mencoba mencari serta menganalisis berbagai model keakuratan yang tersedia. Dengan itu, kita bisa mengetahui model yang paling baik digunakan ataupun dapat dijadikan sebagai acuan untuk memprediksi kebangkrutan serta memiliki hasil yang paling akurat.

Berdasarkan penjabaran latar belakang masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian pada tahun 2019 – 2020. Maka dari itu,

peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian “**Analisis Potensi Kebangkrutan Menggunakan Metode Altman Z-Score dan Metode Springate Dengan Opini Auditor Sebagai Pembanding Akurasi Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan yang terjadi pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI sub sektor *Property* dan *Real Estate* sebagai berikut.

- (1) Perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami perolehan laba yang belum optimal karena gejolak ekonomi dari dampak Covid-19.
- (2) Terdapat ketidakkonsistenan hasil prediksi model kebangkrutan dari penelitian terdahulu.
- (3) Memprediksi sebuah kebangkrutan sangat penting bagi perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* untuk memperoleh peringatan awal dari kebangkrutan perusahaan.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dibahas maka penulis membatasi pembatasan masalah dalam penelitian ini:

- (1) Subjek dalam penelitian ini yaitu perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate*.
- (2) Memprediksi potensi kebangkrutan menggunakan metode *altman z-score*, metode *springate*, dan opini audit.
- (3) Periode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tahun 2019 dan 2020.

(4) Mengukur keakuratan model prediksi dengan menggunakan opini audit.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, identifikasi dan pembatasan masalah, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut.

- (1) Apakah terdapat perbedaan pada hasil potensi kebangkrutan dari menggunakan metode *altman z-score* dan metode *springate* pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 - 2020?
- (2) Apakah metode *springate* merupakan metode yang paling akurat dengan menggunakan opini audit sebagai variabel pembanding pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 - 2020?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dipaparkan maka penelitian ini bertujuan untuk mengukur perbedaan metode kebangkrutan dan mengetahui berapa besar keakuratan prediksi kebangkrutan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2019 - 2020.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis, manfaat tersebut antara lain sebagai berikut.

- (1) Manfaat Teoritis

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat menambah wawasan mengenai landasan teori *signaling*. Serta penelitian ini diharapkan dapat menambah literasi bagi bidang keuangan khususnya analisis kebangkrutan yang

menggunakan metode analisis *altman z-score* dan *springate* dan diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan, bahan masukan dan referensi untuk pihak lainnya dalam melakukan penelitian selanjutnya.

(2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pihak lainnya yang memiliki kepentingan yaitu sebagai berikut. Bagi Perusahaan Sub Sektor *property dan real estate*: (1) Penelitian ini bertujuan sebagai sistem peringatan dini yang melaporkan indikasi perkembangan keadaan darurat keuangan sebuah perusahaan sebelum kemungkinan kebangkrutan perusahaan sub sektor *property dan real estate* terjadi, sehingga manajemen perusahaan dapat mengambil sebuah tindakan untuk mencegah kejadian tersebut. (2) Penelitian ini dapat memberikan informasi manajemen untuk pengambilan keputusan yang tepat di masa depan yang berguna dalam mengantisipasi kemungkinan kebangkrutan. Bagi Investor: (1) Penelitian ini menjadikan sebuah dasar pengambilan keputusan investasi. (2) Penelitian ini memberikan informasi kepada investor tentang perusahaan di sub sektor *property dan real estate* yang telah dinyatakan bangkrut dan tidak bangkrut.