BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Prekonomian dan teknologi yang sudah ada saat ini sangat mempengaruhi persaingan di dalam dunia bisnis. Persaingan yang kuat dan ketat dalam menjalankan bisnis akan membuat perusahaan harus bisa berinovasi, mengembangkan kinerjanya dan melakukan beberapa ekspansi agar dapat bertahan dan bersaing dengan pesaingnya. Perusahaan yang tidak bisa atau tidak mampu bersaing akan tergusur dengan sendirinya dari lingkungan usahanya dan akan mengalami kebangkrutan. Indonesia merupakan suatu negara yang mempunyai beragam jenis sektor. Salah satunya adalah sub sektor *property* dan *real estate* adalah suatu sektor bisnis yang memiliki penyumbang pertumbuhan ekonomi yang tertinggi di Indonesia. Sektor *property* dan *real estate* sangat memiliki kontribusi yang cukup penting terhadap pertumbuhan perekonomian di Indonesia, baik itu secara langsung melalui (PDB) yang lebih dikenal dengan *Produk Domestic Bruto* nasional. Berdasarkan data dari Real Estate Indonesia atau disingkat (REI), sub sektor *Property* dan *real estate* adalah penyumbang sekitar 14,6% terhadap PDB nasional selama periode 2018-2022, dengan total kontribusi mencapai Rp 2.349 triliun dikutip dari (Sindonews, 2023).

Dikutip dari (Kemenko Perekonomian, 2023) menjelaskan bahwa secara spesifik, data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa sektor konstruksi menyumbang 9,43% terhadap PDB pada triwulan kedua tahun 2023, sedangkan sektor real estate berkontribusi sebesar 2,40%. Namun, sektor real estate juga mengalami kontraksi sebesar 12,30% (year-on-year) pada periode yang sama,

mengindikasikan tantangan signifikan yang dihadapi industri ini. Selain itu, tekanan makroekonomi seperti kenaikan suku bunga acuan oleh Bank Indonesia menjadi tantangan tambahan. Suku bunga acuan yang meningkat dari 3,5% pada Februari 2022 menjadi 5,75% pada awal 2023 berdampak langsung pada sektor properti, mengingat tingginya ketergantungan sektor ini pada pembiayaan kredit. Kenaikan suku bunga meningkatkan biaya kredit dan menekan penjualan properti residensial. Survei Harga Properti Residensial yang diterbitkan oleh Bank Indonesia mencatat bahwa pertumbuhan tahunan harga properti residensial hanya sebesar 1,94% pada tahun 2022, lebih rendah dibandingkan tahun-tahun sebelumnya.

Kasus kebangkrutan raksasa sektor property China Evergrande menjadi perhatian khusus seluruh dunia khususnya dibidang property dan menjadi pemberitaan yang hangat di bisnis property. Dikutip dari (CNBC Indonesia) menyatakan bahwa *property* China akan bangkrut yaitu perusahaan raksasa punya Godfather. 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.

Pratiwi (2015), menjelaskan bahwa kebangkrutan adalah keadaan perusahaan dalam menjalankan usahanya mengalami kekurangan dana. Kegagalan

usaha merupakan ketidakmampuan perusahaan mengelola bisnisnya yang dibagi menjadi kegagalan ekonomis dan kegagalan insolvensi. BEI atau Bursa Efek Indonesia 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. Data menggambarkan bahwa bila ditinjau dari laporan keuangan tahunannya sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI mengalami naik turun laba selama tahun 2021 – 2023 terdapat beberapa perusahaan yang mengalami penurunan laba pada tahun 2021-2023. 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 di alami oleh setiap perusahaan yang di akibatkan oleh kondisi perekonomian yang tidak baik ataupun tidak displin dalam manajemen keuangannya sehingga perusahaan perlu mengantisipasi kebangkrutan dengan cara melakukan sebuah prediksi kebangkrutan.

Data lampiran 03 menggambarkan bahwa ada beberapa perusahaan di sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI mengalami naik turun laba selama periode tahun 2021-2023. Penyebab dari bangkrutnya suatu perusahaan adalah perusahaan tidak mampu memperoleh laba yang maksimal. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2021-2023 untuk mengetahui bagaimana keadaan keuangan diperusahaan tersebut. Meramalkan atau *Forecasting* suatu 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 kita memprediksi adanya suatu kebangkrutan disuatu Perusahaan diperlukan suatu alat atau model prediksi yang akan digunakan. Terdapat beberapa model prediksi untuk menilai potensi kebangkrutan adalah perhitungan model *Altman Z-Score.*

Akan tetapi, masih terdapat ketidak konsistenan hasil prediksi model kebangkrutan dari penilitian terdahulu. Menganalisis potensi kebangkrutan pada perusahaan *property* dan *real estate* dapat menggunakan metode yang digunakan pada perusahaan tersebut, yaitu metode *Altman Z-Score*. 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% (Rafles, 2015). Dalam model yang dikembangkan oleh Altman, peneliti memilih model Z-Score modifikasi yang menggunakan empat 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.

Penelitian ini penting dilakukan, karena adanya informasi prediksi kebangkrutan. 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 2021-2023. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian "**ANALISIS POTENSI KEBANGKRUTAN DENGAN MENGGUNAKAN METODE *ALTMANZ-SCORE* PADA PERUSAHAAN SUBSEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2021-2023"**

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

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

1. Terdapat ketidakkonsistenan terhadap hasil prediksi model kebangkrutan dari penelitian terdahulu.
2. Perusahaan sub sektor Properti dan Real Estate mengalami perolehan laba yang belum optimal dikarenakan gejolak ekonomi dampak Pandemi.
3. Memprediksi sebuah kebangkrutan sangat penting bagi perusahaan sektor *properti* 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.
3. Periode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tahun 2021 dan 2023.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

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

1. Bagaimana potensi kebangkrutan perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2023 yang diukur menggunakan metode *Altman Z-score?*

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dipaparkan maka penelitian ini bertujuan untuk memprediksi tingkat kebangkrutan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2021-2023. Bertujuan untuk menganalisa apakah perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* terindikasi dalam keadaan sehat.

1.6 Manfaat Hasil 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 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. 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.