

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Secara umum, pandemi Covid-19 telah berdampak buruk pada ekonomi nasional. Laju pertumbuhan ekonomi nasional tahun 2020 diperkirakan mengalami pertumbuhan negatif. Pada kuartal I 2020, pertumbuhan ekonomi masih tumbuh 2,97 %, tetapi memasuki kuartal II berkontraksi hingga 5,32 %. Tingginya ketidakpastian saat pandemi Covid-19 berdampak berat pada kondisi dunia usaha di tanah air. Adanya Covid-19, tidak sedikit jumlah perusahaan terdampak Corona, bahkan sampai harus banting setir. Hal ini membuat perusahaan harus melakukan berbagai perubahan terobosan yang inovatif untuk bisa bertahan baik dari segi alokasi dana, kebijakan operasional. Perusahaan pun harus membuat keputusan yang tepat merombak strategi, agar roda bisnis bisa berjalan. Pemberlakuan *social* dan *physical distancing* juga membuat beberapa tempat usaha tidak dapat berjalan seperti biasanya. Beberapa contohnya adalah restoran, hotel, dan tempat-tempat hiburan (kompaspedia.kompas.id 2021).

Pandemi virus corona memberikan dampak yang luas bagi segala hal. Terutama pada sektor bisnis yang ikut terpukul. Banyak bisnis yang terpaksa gulung tikar karena tak bisa bertahan di tengah hantaman virus corona. Berbagai sektor bisnis terkena dampak dari adanya Covid-19 ini, seperti: sektor pariwisata, penerbangan, *meeting, incentives, conferences, exhibitions* (MICE), otomotif,

*property* dan *real estate*, keuangan, perdagangan, jasa, dan investasi (kontan.co.id 2020).

Sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu yang terdampak serius akibat pandemi Covid-19, terutama dari sisi permintaan. Salah satu yang paling terasa adalah masyarakat menahan pembelian hunian, sektor *property* pun masih belum mampu bangkit dari keterpurukan. Terbatasnya mobilitas masyarakat pun mengubah pendekatan pemasaran *property* yang semula banyak melalui *expo* atau pameran secara langsung, menjadi *virtual*. Hal itu diungkapkan anggota *Real Estate Indonesia* (REI) (kontan.co.id 2020).

Banyak sektor industri yang terkena dampak ini salah satunya yakni sub sektor *property* dan *real estate*, contohnya yakni PT. Bumi Serpong Damai Tbk yang mencatat penurunan tajam pada kinerja kuartal I 2020. Pendapatan emiten berkode BSDE untuk kuartal pertama 2020 rontok 57,1% jika dibandingkan dengan kuartal IV 2019. Sementara secara tahunan penurunan tercatat sebesar 8,2%. Penurunan pendapatan dipicu oleh redupnya segmen bisnis dari penjualan tanah, bangunan, dan strata (CNN.Indonesia 2020). Selanjutnya peringkat emiten properti PT Moderland Realty Tbk (MDLN) *Caal* menjadi *Ca* dengan prospek ke depan tetaplah negatif. *Caal* berarti obligasi yang semula memiliki resiko besar atau tidak kokoh lalu diubah menjadi *Ca* artinya tingkat spekulatif yang tinggi dan kemungkinan atau amat mungkin sekali terjadi gagal bayar namun masih ada harapan atas pengembalian bunga dan pokok hutang. Penurunan peringkat ini mengindikasikan adanya kemungkinan risiko gagal bayar PT Moderland Realty Tbk (MDLN) dalam waktu dekat ini karena perputaran kas

yang kurang baik. Hal ini menjadi ancaman pailit bagi emiten tersebut (CNBC Indonesia 2020).

Kondisi keuangan perusahaan properti lokal berada di titik nadir. Tercatat tiga pengembang besar mulai tak kuat membayar utang, bahkan sudah ada yang digugat pailit. Pandemi virus corona (Covid-19) membuat perusahaan properti tersebut semakin kesusahan, apalagi dalam kurun waktu lima tahun terakhir industri properti memang sedang mengalami tekanan karena perlambatan penjualan. Beberapa emiten properti yang mengalami penurunan *rating* obligasi yakni: PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT Modernland Realty Tbk (MDLN), PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) ([www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com) 2020). Hal ini mengakibatkan terjadinya gagal bayar maupun resiko tinggi terhadap perusahaan tersebut.

Fenomena lain dari *financial distress* adalah banyaknya perusahaan yang cenderung mengalami kesulitan likuiditas, dimana ditunjukkan dengan semakin turunnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur (Hanifah & Purwanto, 2013). Tahap awal kebangkrutan suatu perusahaan biasanya diawali dengan kesulitan keuangan (*financial distress*). Kebangkrutan merupakan suatu kondisi dimana kesulitan keuangan yang dialami sebuah perusahaan sudah sangat parah sehingga perusahaan tersebut tidak mampu lagi untuk beroperasi dengan baik. Analisis prediksi kebangkrutan penting dilakukan untuk memperoleh peringatan awal mengenai potensi kebangkrutan perusahaan. Semakin awal tanda-tanda kebangkrutan tersebut terdeteksi, semakin baik bagi pihak manajemen dikarenakan pihak manajemen memiliki kesempatan untuk melakukan berbagai perbaikan pada perusahaan. Demikian pula dengan pihak

kreditor dan pihak pemegang saham (investor), dapat melakukan berbagai persiapan untuk mengantisipasi kemungkinan buruk yang terjadi pada perusahaan.

Upaya dalam mengatasi dan meminimalisir terjadinya kebangkrutan, perusahaan dapat mengawasi kondisi keuangan dengan menggunakan teknik-teknik analisis keuangan. Analisis laporan keuangan merupakan suatu proses yang penuh pertimbangan dalam rangka membantu mengevaluasi posisi keuangan dan hasil operasi perusahaan pada masa sekarang dan masa lalu. Tujuan utama analisis laporan keuangan adalah untuk menentukan estimasi dan prediksi yang paling mungkin mengenai kondisi dan kinerja perusahaan pada masa mendatang (Mahanavami, 2015). Ada banyak model yang dapat digunakan dalam memprediksi *financial distress*.

Munculnya berbagai prediksi kebangkrutan merupakan antisipasi dan sistem peringatan dini terhadap *financial distress* karena model tersebut dapat digunakan sebagai sarana untuk mengidentifikasi bahkan memperbaiki kondisi sebelum sampai pada kondisi kritis atau kebangkrutan. Penelitian mengenai alat deteksi kebangkrutan telah banyak dilakukan sehingga memunculkan berbagai model prediksi kebangkrutan yang digunakan sebagai alat untuk memperbaiki kondisi perusahaan sebelum perusahaan mengalami kebangkrutan. Beberapa alat prediksi kebangkrutan yang dapat digunakan yaitu model *Altman*, model *Springate* dan model *Zmijewski*. Model analisis tersebut dikenal karena selain caranya mudah, keakuratan dalam menentukan prediksi *financial distress* juga sangat akurat (Nugroho, 2018). Selain ketiga model tersebut, masih ada beberapa jenis model yang digunakan dalam memprediksi keadaan *financial distress* suatu perusahaan. Misalnya saja model *Grover*, model *Ohlson*, model *Fulmer*, model

*CA-Score* dan lain sebagainya. Di Indonesia, penelitian tentang model prediksi kebangkrutan telah banyak dilakukan, umumnya menggunakan model *Altman*, model *Springate* dan model *Zmijewski*, sementara model lainnya masih terbatas.

Penelitian ini bertujuan memprediksi kebangkrutan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dengan menggunakan model *Altman*, metode *Foster* dan model *Ohlson*. Memilih untuk menggunakan model *Altman* karena model ini banyak digunakan, relatif mudah dan memiliki tingkat keakuratan yang cukup tinggi dalam melakukan prediksi kebangkrutan, serta model *Altman* ini dapat digunakan untuk seluruh perusahaan, baik perusahaan publik, pribadi, manufaktur maupun non manufaktur (Nabila, 2012). Pemilihan model *Ohlson* karena model ini sangat jarang orang menggunakannya. Dalam penelitiannya, *Ohlson* mengembangkan model logit (*multiple logistic regression*), dimana variabel dependen (*output*) bersifat dikotomi, yang artinya hanya memiliki dua kemungkinan, yaitu bangkrut dan tidak bangkrut dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan (Falabiba, 2019). Penelitian dari Sudarman *et all* (2020) menunjukkan bahwa terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan berdasarkan *Springate's Model*, *Fulmer Model*, *Foster Model*, dan *Altman Model*. Dilihat pada penelitian Soemari *et all* (2020) memperlihatkan hasil bahwa tidak terdapat perbedaan hasil prediksi kebangkrutan antara model *altman* dan *foster*. Penelitian dari Wulandari & Tasman (2019) menyatakan adanya perbedaan antara hasil analisis model *Altman*, model *Springate*, model *Ohlson*, model *Fulmer*, model *CA-Score* dan model *Zmijewski* dalam memprediksi tingkat kebangkrutan perusahaan *Food and Beverages* di BEI. Penelitian dari Nikmah (2014)

mempunya hasil yakni terdapat perbedaan akurasi antara model *ohlson* dan *altman*.

Acuan penelitian ini ialah penelitian dari Kason *et all* (2020). Perbedaan penelitian ini ialah memakai model prediksi *ohlson* dan *foster* yang biasanya jarang digunakan. Selanjutnya perbedaan pada subjek penelitian yakni peneliti mengambil sektor *property dan real estate* sedangkan penelitian acuan pada sektor pertambangan. Maka dari itu peneliti memutuskan untuk menarik sebuah judul pada penelitian ini yakni “**Analisis Perbandingan Ketepatan *Bankrupt Prediction Models* Untuk Memprediksi *Financial Distress*”.**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

- 1) Adanya perusahaan sub sektor *property dan real estate* yang mengalami kesulitan keuangan yang mengindikasikan akan terjadinya kebangkrutan.
- 2) Adanya pandemi Covid-19 yang menjadi salah satu faktor penyebab adanya *financial distress*.

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dipaparkan untuk menghindari adanya perluasan masalah dan agar pembahasan menjadi mengkrucut ke permasalahan yang diteliti, maka peneliti memfokuskan pada keakuratan prediksi model kebangkrutan perusahaan sub sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan model *Altman, foster, dan Ohslon*, alasannya agar ruang lingkup penelitian terbatas pada perusahaan sub sektor *property dan real estate*.

#### 1.4 Rumusan Masalah Penelitian

- 1) Apakah terdapat perbedaan antara model *Altman*, *Ohlson*, dan *Foster* dalam memprediksi *financial distress*?
- 2) Manakah *Bankrupt Prediction Models* yang tepat dalam memprediksi *financial distress*?

#### 1.5 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui perbedaan antara model *Altman*, *Ohlson*, dan *Foster* dalam memprediksi *financial distress*.
- 2) Untuk mengetahui *Bankrupt Prediction Models* yang tepat dalam memprediksi *financial distress*.

#### 1.6 Manfaat Penelitian

##### a) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperdalam pemahaman penelitian terhadap teori terutama yang berkaitan dengan teori yang memberikan sinyal suatu kejadian yakni teori *signaling*, serta bisa menambah pengetahuan pembaca berdasarkan metode prediksi antara model *Altman* dan *Ohlson* terhadap *financial distress*. Selanjutnya dapat digunakan sebagai media referensi penelitian berikutnya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan arahan kebijakan bagi perusahaan di sektor *property* dan *real estate*.

**b) Manfaat Praktis**

## 1) Bagi Universitas

Penelitian ini dapat memberikan tambahan referensi di perpustakaan. Universitas Pendidikan Ganesha dan diharapkan dapat memberikan informasi tambahan bagi pembaca mengenai prediksi kebangkrutan serta dapat dijadikan sebagai referensi terhadap penelitian selanjutnya di bidang yang sama.

## 2) Bagi Perusahaan dan Investor

Penelitian ini nantinya bisa menjadi acuan bagi perusahaan untuk bisa lebih memahami prediksi kebangkrutan yang ada dalam perusahaan dan digunakan sebagai bahan dalam pengambilan keputusan yang akan datang. Untuk investor semoga penelitian ini bisa memberikan gambaran dan membantu dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi di masa yang akan datang.

## 3) Bagi Peneliti

Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi syarat kelulusan dan nantinya diharapkan memberikan sumbangsih untuk keilmuan di masa depan.