

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sektor *Property* dan *Real Estate* memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Sektor ini menjadi tolok ukur pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Menurut Santoso (2009), industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu : (1) *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; (2) *commercial property*, yaitu *property* yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan (3) *industrial property*, yaitu investasi dibidang *property* yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik. Di Indonesia saham *property* dan *real estate* mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Namun, di tahun 2016 dan 2017 menjadi tahun yang buruk bagi properti dan tahun 2018 properti memperlihatkan pertumbuhan namun cukup lambat. Dari data yang ada di BEI, saham-saham yang berada di sektor properti, *real estate*, dan

konstruksi menurun sebesar 7,84% sejak awal tahun 2018. Penurunan tersebut berkaitan dengan kenaikan suku bunga dan juga perlambatan pertumbuhan di sektor properti sehingga valuasi sahamnya pun mencatatkan penurunan. Pelonggaran *loan to value* (LTV) kredit properti tak lantas membuat saham-saham di sektor properti kemudian menjanjikan. Apalagi dengan harga jual properti yang kini cukup mahal dan tak diimbangi dengan daya beli masyarakat.

Perusahaan-perusahaan yang ada di Indonesia khususnya sektor *property* dan *real estate* harus mampu bersaing untuk menghadapi semua kondisi dan keadaan tersebut, sebab bila tidak, ketidaksiapan dan ketidakmampuan untuk bersaing akan menyebabkan aktivitas bisnis menjadi buruk dan bila perusahaan tidak dapat bertahan, akan membuat kondisi keuangan perusahaan menjadi tidak sehat (*financial distress*) dan yang terparah adalah akan mengalami kebangkrutan.

Menurut Ramadhani dan Lukviarman (2009) dalam Syaifudin (2013), *financial distress* terjadi sebelum kebangkrutan. *Financial distress* merupakan salah satu penyebab terjadinya kebangkrutan dalam hal keuangan perusahaan, sedangkan masih banyak faktor-faktor diluar keuangan yang dapat menyebabkan kebangkrutan perusahaan. Setiap perusahaan yang mengalami *financial distress* tidak selalu akan mengalami kebangkrutan, tergantung dari pihak manajemen bisa mengatasi permasalahan ini atau tidak karena pada dasarnya *financial distress* merupakan sinyal kebangkrutan suatu perusahaan.

Terjadinya *financial distress* tentu akan merugikan banyak pihak yang berkaitan dengan perusahaan. Oleh karena itu haruslah dilakukan upaya-upaya untuk mencegah kondisi *financial distress*. Guna mengatasi dan meminimalisir terjadinya kebangkrutan, perusahaan dapat mengawasi kondisi keuangan dengan

menganalisis rasio nilai-nilai yang terdapat dalam laporan keuangan.. Dengan begitu maka dapat diketahui kondisi dan perkembangan *financial* perusahaan, kelemahan dan potensi kebangkrutan perusahaan. Hal ini terjadi karena laporan keuangan dapat dijadikan sebagai informasi baik mengenai posisi keuangan perusahaan maupun prestasi manajemen pada periode tertentu, laporan keuangan juga dapat dijadikan acuan dalam pengambilan keputusan.

Subramanyam (2017) menyatakan, penelitian telah membuat kemajuan besar dalam memberikan berbagai rasio untuk memprediksi kesulitan keuangan dan melengkapi keterbatasan dari analisis rasio dengan menghubungkan beberapa rasio sekaligus. Model kesulitan keuangan, yang biasanya disebut sebagai model prediksi kebangkrutan (*bankruptcy prediction models*), menguji tren dan perilaku sejumlah rasio tertentu. Metode ini dikembangkan oleh Profesor Edward I. Altman dari *New York University Stern School of Business* pada tahun 1968.

Menurut Driarti (2014), rasio keuangan dengan model Altman Z-Score memiliki pengaruh signifikan cukup dominan terhadap prediksi kondisi financial pada perusahaan, dimana semakin tinggi rasio keuangan dengan Model Altman Z-Score maka semakin kecil kemungkinan perusahaan mengalami kondisi *financial distress*.

Menurut Yayu (2014), terdapat perbedaan dari model CAMEL dan *Altman Z – Score* dalam ketepatan memprediksi kebangkrutan . Ketepatan prediksi model *Altman Z – Score* lebih baik dalam memprediksi kebangkrutan dibandingkan model CAMEL. Hal ini disebabkan model *Altman Z – Score* mengalami tingkat probabilitas kebangkrutan yang tinggi.

Menurut Nirmalasari (2018), Metode Altman Modifikasi *Z-Score* menjadi metode paling akurat dan lebih sesuai untuk mengukur kesulitan keuangan perusahaan sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan baik pada saat keadaan ekonomi sedang buruk maupun ekonomi sedang baik karena tingkat akurasi yang tinggi serta tingkat kesalahan yang rendah dibandingkan dengan dua metode lainnya yaitu metode *Springate* dan metode *Zmijewski*.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis memberi judul penelitian **“Analisis Prediksi *Financial Distress* Menggunakan Metode Altman *Z-Score* Modifikasi (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2013-2017)”**.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Berapakah rata-rata nilai dari *rasio working capital to total assets*, *retained earning to total assets*, *earning before interest and taxes to total assets*, dan *book value of equity to book value of total debt* yang merupakan rasio digunakan sebagai analisis metode Altman *Z-Score* Modifikasi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
2. Bagaimana prediksi kondisi *financial distress* dengan menggunakan metode Altman *Z-Score* Modifikasi pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2017 ?

3. Rasio-rasio apa saja yang memiliki pengaruh terhadap prediksi kondisi *financial distress* dengan menggunakan analisis metode Altman Z-Score Modifikasi pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2017 ?

C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, sebagai berikut :

- a. Mengetahui rata-rata nilai dari *rasio working capital to total assets, retained earning to total assets, earning before interest and taxes to total assets, dan book value of equity to book value of total debt* yang merupakan rasio digunakan sebagai analisis metode Altman Z-Score Modifikasi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.
- b. Mengetahui bagaimana prediksi kondisi *financial distress* menggunakan metode Altman Z-Score Modifikasi pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2017.
- c. Mengetahui rasio-rasio apa yang memiliki pengaruh terhadap prediksi kondisi *financial distress* dengan menggunakan analisis metode Altman Z-Score Modifikasi pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2017.

2. Kontribusi Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan penelitian ini memiliki kontribusi bagi :

a. Bagi Penulis

Diharapkan penelitian ini dapat membantu dan menambah wawasan serta pengetahuan penulis dalam memprediksi kondisi *financial distress* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2017.

b. Bagi Perusahaan

Dapat memberikan informasi bagi perusahaan mengenai kondisi *financial distress* yang dialami oleh perusahaan dan membantu perusahaan dalam mengambil keputusan dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

c. Bagi Manajer

Dapat digunakan sebagai landasan dalam melakukan pengambilan keputusan sehingga dapat cepat menangani perusahaan saat mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) dan mencegah terjadinya kebangkrutan.

d. Bagi Investor

Dapat memberikan informasi mengenai kondisi perusahaan sehingga mereka dapat mempertimbangkan dimana dan kapan harus mempercayakan investasi mereka pada suatu perusahaan.

e. Bagi Kreditur

Sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan pemberian kredit, apakah suatu perusahaan layak diberikan sejumlah pinjaman dengan kondisinya yang saat ini terjadi.

f. Bagi Kalangan Akademisi

Diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan terkait kondisi *financial distress* pada perusahaan serta dapat digunakan sebagai bahan kajian teoritis dan referensi untuk penelitian selanjutnya.



U N I V E R S I T A S
MERCU BUANA