

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan merupakan sebuah tempat atau wadah dari berbagai macam kegiatan produksi dan faktor produksi, yang didirikan oleh perorangan ataupun lembaga dengan tujuan yaitu memperoleh keuntungan dan meningkatkan laba. Terdapat berbagai macam jenis perusahaan di Indonesia, salah satunya yaitu perusahaan di bidang jasa. Perusahaan di bidang jasa merupakan perusahaan yang kegiatannya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen dalam bentuk jasa. Perusahaan di bidang jasa dibagi menjadi beberapa macam sektor, salah satunya yaitu sektor properti dan real estate. Bisnis properti dan real estate merupakan bisnis atau usaha yang kegiatannya berhubungan dengan kepemilikan tanah dan pembangunan seperti pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, real estate dan lain sebagainya. Bisnis di sektor properti dan real estate dapat dikatakan sangat menjanjikan karena berhubungan dengan kebutuhan pokok manusia yaitu tempat tinggal. Kebutuhan pokok ini harus di penuhi agar manusia dapat bertahan hidup, karena setiap manusia membutuhkan tempat tinggal maka dapat dikatan bahwa bisnis di bidang ini tidak akan mati.

Bisnis ini juga memiliki daya tarik bagi para investor karena kegiatan bisnis di properti dan real estate merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang. Properti dan real estate merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan sektor properti dan real estate mempunyai struktur modal yang tinggi. Namun, sektor properti dan real estate merupakan sektor yang paling rentan terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan memengaruhi daya beli masyarakat.

Bisnis pada sektor properti dan real estate di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013. Pertumbuhan keuntungan developer properti di Indonesia juga melonjak tajam, dari

45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat laba bersih lebih dari 50% dan jelas harga properti di Indonesia juga ikut melonjak tajam. Pada umumnya harga *properti* di Indonesia bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013. Pertumbuhan yang pesat ini di pengaruhi oleh beberapa faktor. Pertama, ekspansi perekonomian di Indonesia yang subur dengan pertumbuhan PDB pada level +6% (per tahun) pada tahun 2013 membuat daya beli masyarakat meningkat. Banyak masyarakat kelas menengah di Indonesia yang mampu membeli *properti* pada segmen hunian (kondominium, apartemen dan rumah). Hal ini membuat sektor *Properti* dan *Real estate* menjadi kontributor terbesar untuk pertumbuhan *properti* di Indonesia yang mencakup sekitar 60% dari total sektor *properti*. Kedua, kondisi demografi mendukung pertumbuhan ekonomi di Indonesia, termasuk spade sektor *Properti* dan *Real estate*. Indonesia memiliki populasi yang besar yang semakin makmur dilihat dari segmen kelas menengah di Indonesia dan penduduk berumur di bawah 30 tahun sekitar 50%, menggambarkan bahwa banyak masyarakat di Indonesia yang akan membeli properti dalam waktu dekat dan menengah. Ketiga, rendahnya tingkat suku bunga Bank Indonesia (BI), pada kisaran tahun 2012 hingga tahun 2013 BI mempertahankan suku bunga acuannya pada 5,75%. Hal ini merupakan kebijakan suku bunga terendah dalam sejarah Negara dengan ekonomi terbesar di Asia Tenggara (Indonesia Investment, 2015).

Pada pertengahan kedua tahun 2013 bisnis di sektor *Properti* dan *Real estate* mengalami penurunan, indeks harga properti hunian dari Bank Indonesia turun hingga 11,5%. Penurunan ini disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama, kebijakan Bank Indonesia dalam menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotong pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua (untuk mencegah peningkatan berlebih dari pinjaman hunian). Kedua, kebijakan Bank Indonesia dalam meningkatkan suku bunga menjadi hingga 1,75% dari yang sebelumnya sebesar 5,75% menjadi 7,50%. Ketiga, pemilihan legistalif dan presiden di tahun 2014 menjadikan tahun politik di Indonesia, ini menyebabkan ketidakjelasan politik yang besar (Indonesia Investment, 2015).

Ketidakstabilan bisnis di sektor properti dan real estate terus berlanjut hingga tahun 2019. Kelesuan pasar properti di Indonesia dapat dilihat dari

banyaknya perusahaan jasa yang delisting dari Bursa Efek Indonesia. Berikut perusahaan jasa yang tercatat melakukan delisting pada Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1.1 Perusahaan Jasa yang Delisting dari BEI periode 2012-2019

NO	PERUSAHAAN	SEKTOR	TAHUN DELISTING
1	Katarina Utama Tbk (RINA)	Konstruksi non Bangunan	2012
2	Suryainti Permata Tbk (SIIP)	Properti & Real estate	2012
3	Indosiar Karya Media Tbk (IDKM)	Adversiting, printing & media	2013
4	Amstelco Indonesia Tbk (INCF)	Lembaga Pembiayaan	2013
5	Daya Indo Resource Internasional Tbk (KAKR)	Perdagangan Besar	2013
6	Panca Wisakti Tbk (PWSI)	Properti & Real estate	2013
7	Asia Natural Resource Tbk (ASIA)	Perdagangan Besar	2014
8	Bank Ekonomi Raharja Tbk (BAEK)	Bank	2015
9	PT Citra Maharlika Nusantara Corpora Tbk. (CPGT)	Transportasi	2017
10	Inovisi Infracom Tbk (INVS)	Telekomunikasi	2017
11	Ciputra Properti Tbk (CTRP)	Properti & Real estate	2017

NO	NAMA PERUSAHAAN	SEKTOR	TAHUN DELISTING
12	Lamicitra Nusantara Tbk (LAMI)	Properti & Real estate	2017
13	Ciputra Surya Tbk (CTRS)	Properti & Real estate	2017
14	Truba Alam Manunggal Engineering Tbk (TRUB)	Konstruksi non bangunan	2018
15	Bank Mitraniaga Tbk (NAGA)	Bank	2019
16	Bank Nusantara Parahyangan Tbk (BBNP)	Bank	2019
17	Grahamas Citrawisata (GMWC)	Perdagangan Eceran	2019
18	Sigmatgold Inti Perkasa (TMPI)	Perdagangan Besar	2019

Sumber : sahamok.com (data diolah, 2021)

Berdasarkan data diatas dapat dilihat sebanyak 18 perusahaan jasa telah melakukan delisting periode 2012-2019. Sektor *Properti* dan *Real estate* menjadi sektor yang paling banyak melakukan delisting yaitu sebanyak 5 perusahaan. Diikuti dengan sektor perdagangan besar dan bank sebanyak 3 perusahaan, sektor konstruksi non bangunan sebanyak 2 perusahaan. Sedangkan sisanya sektor *advertising*, *printing & media*, sektor lembaga pembiayaan, sektor perdagangan eceran, sektor transportasi dan sektor telekomunikasi masing-masing sebanyak 1 perusahaan.

Penurunan dalam bisnis *Properti* dan *Real estate* dapat dilihat dari kondisi keuangan perusahaan yang terus menurun. Kinerja indeks sektor *Properti* dan *Real estate* tahun 2017 menunjukkan return negative sebesar 4,31% ytd di saat IHSG

melonjak hingga 19,9% ytd. Dari 34 perusahaan properti yang telah merilis laporan keuangan untuk periode 31 Desember 2017, ada 18 perusahaan yang mencatat penurunan pendapatan dengan kisaran 1% - 90%. Secara total nilai pendapatan 34 perusahaan tersebut tumbuh hingga 12,48% sedangkan laba tumbuh sebesar 25,9%, (Bisnis.com, 2018).

Kondisi perusahaan *Properti* dan *Real estate* yang mengalami penurunan keuangan perusahaan secara terus menerus dapat menyebabkan perusahaan pailit. Sebelum kebangkrutan terjadi perusahaan dapat melakukan prediksi dengan cara melihat laporan keuangan perusahaan dan menghitung kemungkinan kebangkrutan.

Pada penelitian ini penulis akan menggunakan dua model berbeda untuk melihat potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI, dua model yang digunakan yaitu Model Altman modifikasi Z-score dan Model Springate. Kedua model tersebut memiliki tujuan yaitu membantu perusahaan dalam memprediksi kebangkrutan melalui laporan keuangan sehingga perusahaan dapat mengantisipasi terjadinya kebangkrutan. Dengan melihat hasil prediksi dari kedua model tersebut perusahaan mampu membuat keputusan dengan cepat agar keuangan perusahaan tidak turun secara terus menerus dan perusahaan terhindar dari kebangkrutan.

Berdasarkan permasalahan dan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang terkait dengan potensi kebangkrutan pada perusahaan jasa sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan model Altman Z-score dan model Springate. Pada penelitian ini peneliti juga akan melihat seberapa besar ketepatan prediksi kebangkrutan dengan menggunakan kedua model tersebut dan mencari model manakah yang lebih akurat dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan maka penelitian ini akan diberi judul **“PREDIKSI POTENSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2019”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana hasil prediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2019 dengan model Altman modifikasi Z-score?
2. Bagaimana hasil prediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2019 dengan model Springate?
3. Berapa besar ketepatan model Altman modifikasi Z-score dan Springate dalam memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini dilakukan yaitu untuk:

1. Memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2019 dengan menggunakan model Altman modifikasi Z-score.
2. Memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2019 dengan menggunakan model Springate.
3. Mengetahui ketepatan model Altman Modifikasi Z-score dan model Springate dalam memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, perumusan masalah dan tujuan penelitian maka manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan perusahaan mampu memprediksi potensi kebangkrutan, sehingga perusahaan dapat mengambil keputusan yang baik dan dapat terhindar dari kebangkrutan.

2. Bagi Investor

Dengan adanya penelitian ini diharapkan investor dapat melihat potensi kebangkrutan pada perusahaan sehingga investor tidak salah dalam memilih perusahaan yang ingin di investasikan dan terhindar dari kerugian.

3. Bagi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan referensi bagi mahasiswa Universitas Bhayangkara Jaakarta Raya khususnya bagi mahasiswa ekonomi dan bisnis baik manajemen keuangan maupun akuntansi.

4. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman penulis dalam menggunakan laporan keuangan sebagai prediksi kebangkrutan dan mengetahui model yang paling akurat dalam memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan khususnya pada perusahaan jasa sektor properti dan real estate.

1.5 Batasan Masalah

Untuk memfokuskan penelitian maka penulis melakukan pembatasan permasalahan yang diteliti supaya permasalahan penelitian tidak terlalu luas ruang lingkungnya. Penulis memfokuskan penelitian terhadap prediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2019.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman mengenai isi skripsi, maka penulis membuat sistematika penulisan. Sistematika penulisan yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan yang digunakan pada penelitian ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan teori dan literatur mengenai kebangkrutan, laporan keuangan, model altman z-score, model springate, model zmijewski, penelitian sebelumnya sebagai referensi dan perbandingan penelitian serta kerangka penelitian.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan desain penelitian, oprasionalisasi variabel, waktu dan tempat penelitian, metode pengambilan sampel, dan metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan profil perusahaan yang dijadikan sebagai sampel penelitian, analisis data dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V : PENUTUP

Bab ini menjelaskan kesimpulan-kesimpulan dari penelitian dan implikasi manajerial.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN