

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, perumahan, perkantoran, *real estate* dan sebagainya. Bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk dapat memenuhinya. Sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan biasanya dipilih sebagai salah satu instrumen usaha bagi investor. Sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan merupakan salah satu alternatif investasi jangka panjang dan *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan merupakan aset multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan mempunyai struktur modal yang tinggi. Namun, *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan merupakan sektor yang paling rentan dalam industri makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan mempengaruhi daya beli masyarakat.

Sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan di Indonesia pernah mengalami keadaan yang sangat buruk akibat terjadinya krisis ekonomi global pada tahun 2008. Krisis ekonomi global berawal dari krisis ekonomi di Amerika Serikat yang dipicu oleh kredit perumahan beresiko tinggi (*subprime mortgage*). Negara pengekspor produk ke Amerika mengalami krisis hebat karena kegiatan ekspor harus terhenti, krisis di negara berekspor itu menyebabkan rencana investasi di Indonesia banyak yang urung terjadi, mau tak mau Indonesia turut merasakan dampak krisis ekonomi dunia. Krisis ekonomi berdampak pada seluruh sektor ekonomi tak terkecuali sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan, penjualan properti mengalami penurunan yang signifikan dan menyebabkan krisis pada sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan

untuk beberapa periode. Keadaan ekonomi pada sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mulai membaik pada tahun 2011 dan 2013.

Pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan di Indonesia berhasil mencapai puncaknya di tahun 2011 – 2013. Tahun tersebut menjadi masa yang menguntungkan bagi para pelaku usaha di sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan. Tidak hanya di perkotaan saja, namun di berbagai daerah pun mampu mendulang keuntungan. Keuntungan itu tidak lepas dari sejumlah hal. Pertama, penduduk Indonesia mengalami peningkatan pendapatan yang cukup signifikan dari tahun 2011 – 2013. Hal itu turut mendorong peningkatan pendapatan masyarakat yang naik status ke Middle Income, termasuk di dalamnya Indonesia. Di tahun tersebut pula. GDP per kapita untuk Indonesia pertama kalinya menembus > USD 3000/tahun. Dengan munculnya sejumlah penduduk kelas menengah, daya beli masyarakat pun cukup signifikan, sehingga mendorong sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan juga ikut bertumbuh. Kedua, tingkat pertumbuhan ekonomi cukup tinggi sekitar 6.8%. pertumbuhan ekonomi yang tinggi sangat mempengaruhi sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan pada saat itu, dengan semakin meningkatnya permintaan pasar terhadap kebutuhan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan. Ketiga, nilai tukar rupiah pun pada saat itu masih stabil di Rp. 9,000-an sampai Rp. 10,000-an. Penguatan Rupiah pada saat itu menjadi keuntungan tersendiri bagi sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan. Dengan nilai tukar rupiah yang stabil, para pelaku bisnis juga memperoleh kepastian dalam usahanya, sehingga lebih berani untuk mengambil keputusan dalam mengambil *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan.

Tahun 2013, sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami pertumbuhan yang cepat, pertumbuhan laba yang sangat tajam dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti ekspansi perekonomian Indonesia yang semakin subur, rendahnya suku bunga bank sentral dan meningkatnya daya beli masyarakat. Namun, pada pertengahan tahun 2013 sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami penurunan pertumbuhan secara drastis

karena Bank Indonesia semakin khawatir mengenai berkembangnya gelembung properti yang disebabkan oleh perekonomian umum yang sedang melambat namun pertumbuhan sektor properti cenderung naik sangat tinggi di pertengahan pertama tahun 2013. Pertengahan kedua tahun 2013, Bank Indonesia membuat berbagai kebijakan yang lebih ketat untuk menanggulangi efek gelembung pada sektor properti. Walaupun tingkat penurunan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan tidak separah seperti yang pernah terjadi pada tahun 2008, namun penurunan pertumbuhan tersebut dapat membuat perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami beberapa permasalahan terutama permasalahan dalam bidang keuangan.

Sayangnya puncak kejayaan sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan mulai memudar. Disekitar tahun 2014 – 2015, secara perlahan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami penurunan. Mulai dari pengetatan kredit properti, dan kebijakan pemerintah mengeluarkan rasio *loan to value* yang tinggi membuat para pelaku property, terutama pada spekulasi harus ekstra hati-hati. Pembeli harus memberi *down payment* minimal 30% dari harga rumah. Tentunya itu cukup memberatkan masyarakat, terutama bagi yang baru membeli rumah pertama.

Penurunan sektor properti juga semakin tertekan karena pertumbuhan ekonomi terus menurun, hingga mencapai pertumbuhan ekonomi terendah 4,8% di tahun 2015. Selain itu, nilai tukar rupiah pun melemah dari Rp 11,000 / USD ke Rp 14,000,-an / USD. Hal-hal tersebut membuat pertumbuhan sektor *Property, Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan cukup *flat*, sebagai imbas dari berlakunya pengetatan kredit properti pada saat itu. Kendati begitu, harga properti secara umum masih mengalami kenaikan meskipun tidak setajam harga properti 2012 – 2013.

Faktor lain yang menyebabkan penurunan pada sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan adalah adanya pengetatan kebijakan moneter Amerika Serikat, terjadi *capital outflows* besar-besaran dari Indonesia dan menyebabkan perlemahan tajam nilai tukar rupiah sejak pertengahan 2013. Faktor politik juga memengaruhi pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan

Konstruksi Bangunan karena pada tahun 2014, Indonesia mengadakan pemilihan legislatif dan pemilihan presiden menyebabkan ketidakjelasan politik dan ketidakjelasan perekonomian yang besar. Menjelang pemilihan umum, para pengembang Indonesia cenderung menunda proyek-proyek baru, penundaan proyek-proyek properti juga merupakan dampak dari menurunnya pencairan pinjaman hipotek dan BI *rate* yang lebih tinggi. Penurunan pertumbuhan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan masih terus berlanjut hingga 2015. Selepas 2015, pertumbuhan ekonomi mulai berangsur pulih.

Tahun 2016, di prediksi menjadi tahun kebangkitan bagi sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan, namun hingga pertengahan tahun 2017 pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Colliers mencatat kenaikan *take up rate* pada kuartal kedua 2017 hanya 84,86 persen. Artinya, terjadi penurunan 1,04 persen bila dibandingkan dengan kuartal pertama yaitu 85,91 persen atau turun 1,05 persen bila dibandingkan kuartal yang sama tahun 2016 yaitu 85,90 persen (<http://properti.kompas.com>).

Pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang belum stabil hingga pertengahan tahun 2017 belum terlalu berpengaruh pada pertumbuhan sektor tersebut. Bila hal seperti ini terus terjadi dan tidak ada perubahan yang signifikan maka perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan dapat terancam kebangkrutan. Kebangkrutan suatu perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan. Laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan merupakan salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan, yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat, data keuangan harus di konversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis. Hal ini ditempuh dengan cara melakukan analisis *financial distress* dalam bentuk rasio-rasio keuangan (Wahyu dan Doddy, 2009).

Tahap awal kebangkrutan suatu perusahaan biasanya diawali dengan kesulitan keuangan (*financial distress*). Untuk 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 (Dwi Prastowo, 2011). 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 dan 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 deteksi kebangkrutan yang dapat digunakan yaitu model Altman *Z-Score*, model *Springate* dan model *Zmijewski*. Model analisis tersebut dikenal karena selain caranya mudah, keakuratan dalam menentukan prediksi *financial distress* juga sangat akurat (Yoseph, 2011).

Altman *Z-Score*, *Springate*, dan *Zmijewski* selalu menjadi metode yang digunakan dalam penelitian mengenai *financial distress*, maka dari itu penelitian ini menggunakan ketiga metode tersebut sebagai alat pengukuran kesehatan perusahaan untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan. Selain itu, perbedaan hasil dari beberapa penelitian terdahulu menjadikan ketertarikan untuk meneliti kondisi kesehatan perusahaan dengan menggunakan metode Altman *Z-Score*, *Springate*, dan *Zmijewski* guna memprediksi kondisi *financial distress* dan mencegah terjadinya kebangkrutan serta menguji keakuratan ketiga metode tersebut dengan melihat tingkat keakuratan pada saat keadaan ekonomi yang sedang baik pada tahun 2016 hingga 2018, oleh karena itu penulis mengambil topik “Analisis *Financial Distress* pada Perusahaan Sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang dapat diteliti, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis *financial distress* dengan menggunakan metode Altman Modifikasi *Z-Score* pada perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
2. Bagaimana analisis *financial distress* dengan menggunakan metode *Springate* pada perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
3. Bagaimana analisis *financial distress* dengan menggunakan metode *Zmijewski* pada perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
4. Model manakah yang memiliki keakuratan dan kesalahan paling tinggi dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Mengetahui *financial distress* dengan menggunakan metode Altman Modifikasi *Z-Score* pada perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
2. Mengetahui *financial distress* dengan menggunakan metode *Springate* pada perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
3. Mengetahui *financial distress* dengan menggunakan metode *Zmijewski* pada perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

4. Mengetahui model manakah yang memiliki keakuratan dan kesalahan paling tinggi dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Penelitian ini bermanfaat dalam mengimplementasikan ilmu yang di dapat selama kuliah dan menambah wawasan mengenai *financial distress*.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan-masukan yang bermanfaat untuk memprediksi tingkat kebangkrutan bagi perusahaan, sehingga perusahaan dapat melakukan evaluasi terhadap kinerja perusahaan agar dapat mencegah kebangkrutan yang mungkin terjadi.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang ingin mengkaji bidang yang sama, sehingga menjadikan hasil penelitian ini sebagai pembanding.

4. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor untuk dijadikan bahan pertimbangan sebagai dasar pengambilan keputusan pada investasi dan pembiayaan di masa yang akan datang.