

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Krisis telah berdampak pada sejumlah negara, termasuk Indonesia. Munculnya pandemi COVID-19 telah memperparah dampak krisis yang berakar pada keadaan ekonomi yang sudah rapuh. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu industri yang sangat terpukul oleh wabah COVID-19 di Indonesia. Kondisi makro ekonomi yang mempengaruhi perusahaan *property* dapat bervariasi tergantung pada sejumlah faktor, termasuk keadaan ekonomi yang lebih luas, tingkat suku bunga, tingkat kesempatan kerja, dan kepercayaan konsumen. Selama penurunan ekonomi atau krisis permintaan *property* dan *real estate* menurun yang menyebabkan penurunan harga dan penurunan konstruksi baru.

Penurunan terjadi karena daya beli masyarakat turun setelah Pandemi COVID-19 melanda. Indeks perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate* turun 29,88% menjadi 658.404 selama tahun 2018-2022 seperti yang ditunjukkan oleh angka *index fact sheet* dari Bursa Efek Indonesia. Menurunnya daya beli masyarakat telah menghambat aktivitas di pasar *property* dan *real estate*. Ada tiga keadaan bahwa sebuah perusahaan akan menghadapi *financial distress* yakni karena modal yang dimiliki tidak cukup, memiliki terlalu banyak kewajiban serta merasakan kerugian berkelanjutan selama beberapa tahun. Dalam kurun waktu 2018-2022 sejumlah perusahaan dalam industri *property* dan *real estate* telah mengalami delisting dari Bursa Efek Indonesia. Seperti pada tahun 2020, Bursa Efek Indonesia menghapus PT Cowell Development Tbk (simbol saham: COWL). Bursa Efek Indonesia juga melakukan delisting PT Eureka Prima Jakarta Tbk (simbol saham: LCGP) setelah tahun 2021. Di antara banyak penyebab delisting perusahaan dari Bursa Efek Indonesia, penyebab utamanya adalah kinerja yang menurun karena permodalan yang tidak memadai, beban utang yang signifikan, dan beban bunga. Kurangnya minat dalam membeli atau volume perdagangan yang rendah di saham perusahaan *property* dan *real estate* merupakan faktor penyebab lainnya. Berkurangnya minat terhadap saham *property* kemungkinan karena Perusahaan melaporkan nilai EPS negative seperti tampak pada Tabel 1.1

Gambar 1.1

Nilai EPS Negatif Perusahaan Property dan Real Estate 2018-2022

No.	Nama perusahaan	EPS				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	PT Bukit Darmo Property Tbk (BKDP)	-5,37	-4,12	-4,13	-0,69	-0,60
2	PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR)	1,72	-43,84	-125,86	-22,65	-4,36
3	PT Bakrieland Development Tbk (ELTY)	62,84	-18,76	-7,50	-6,28	-0,19
4	PT Nirvana Development Tbk (NIRO)	-2,41	-0,92	2,59	-0,37	-0,87

Sumber: Olah Data 2023

Earning Per Share (EPS) merupakan salah satu komponen utama untuk memberikan gambaran potensi *earning* perusahaan di masa yang akan datang. Apakah Perusahaan sehat atau tidak sehat pada saat terjadi tekanan ekonomi (Tandelilin, n.d.). Di sisi lain, angka EPS negatif menyiratkan bahwa perusahaan merugi karena pendapatannya lebih rendah daripada pengeluarannya selama periode pelaporan yang merupakan indikasi kesulitan keuangan. Empat perusahaan di industri *property* dan *real estate* memiliki EPS negatif selama empat tahun berjalan atau lebih (lihat Tabel 1). Hal ini mengindikasikan kesulitan keuangan, perusahaan dengan laba per saham atau *Earning Per Share* (EPS) negatif kurang menarik bagi investor karena prospek pertumbuhannya lebih rendah dari rata-rata dapat dilihat dari pendapatan tahunannya yang lebih kecil daripada pengeluarannya.

Dalam bisnis, tujuan utama untuk meningkatkan profitabilitas dengan mengelola efisiensi biaya, serta menjamin kesejahteraan pemilik dan para pemangku kepentingan. Untuk mencapai tujuan tersebut, peran penting dilakukan oleh manajemen dalam memaksimalkan kinerja perusahaan secara menyeluruh, dengan tujuan meminimalkan risiko keadaan yang tidak menguntungkan seperti menurunnya pendapatan perusahaan dari tahun ke tahun. Seperti yang disoroti oleh (Kasmir, 2011), berbagai pemangku kepentingan dapat memperoleh pemahaman yang lebih dalam tentang kesehatan keuangan perusahaan melalui pemeriksaan laporan keuangan yang cermat. Oleh karena itu, sangat penting untuk menganalisis laporan keuangan secara cermat dengan menggunakan metode yang tepat, termasuk analisis rasio. Dengan menggunakan analisis rasio, perusahaan dapat mengevaluasi kemungkinan menghadapi kesulitan keuangan, memberikan wawasan tentang kondisi keuangannya, apakah stabil atau genting.

Upaya mengkaji komponen akuntansi beserta risiko yang mungkin ada pada perusahaan *property* dan *real estate*, diperlukan analisis untuk menentukan apakah perusahaan tersebut akan mengalami *financial distress* atau kebangkrutan. Untuk mencegah investor melakukan kesalahan dengan berinvestasi pada perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan, sejumlah penelitian telah dilakukan oleh para ahli ekonomi agar dapat menilai tingkat kesulitan keuangan perusahaan. Beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk meramalkan kesulitan keuangan prospektif perusahaan yaitu pendekatan Altman (*Z-Score*), Springate (*S-Score*), dan Zmijewski (*X-Score*) semuanya memanfaatkan rasio keuangan untuk mengidentifikasi potensi kesulitan keuangan bagi perusahaan.

Menurut (Nelmidia, 2020), pada penelitiannya yang bertujuan untuk mengidentifikasi potensi *financial distress* Bank Umum Syariah di Indonesia. Keadaan ekonomi Indonesia belakangan ini sangat sensitif terhadap perubahan dari sektor ekonomi makro, yang mengakibatkan terhadap adanya perubahan dari berbagai sektor ekonomi makro sehingga berdampak pada keuntungan dan rasio NPF (*Non Performance Financing*) Bank umum Syariah, sehingga mengakibatkan tingginya potensi risiko kesulitan keuangan (*Financial Distress*) bahkan bisa berdampak pada risiko kebangkrutan. Hasil penelitian menyatakan dari 11 perusahaan BUS yang diteliti ternyata 10 perusahaan dalam kondisi sehat dengan nilai Z Score $>2,60$ yang terdiri PT. Bank BNI Syariah, PT. Bank Syariah Mandiri, PT. Bank Mega Syariah, PT. Bank Maybank Syariah Indonesia, PT. Bank Victoria Syariah, PT. Bank BRI Syariah, TBK, PT. Bank Panin Dubai Syariah, TBK, PT. Bank Syariah Bukopin, PT. Bank BCA Syariah, dan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Syariah. 1 perusahaan dalam kondisi kurang sehat dengan nilai Z Score $<2,60$ dan $>1,10$. yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia Indonesia Tbk. Dalam penelitian (Nelmidia, 2020) model altman z score berhasil mengidentifikasi bank yang berpotensi *financial distress* dan tidak berpotensi *financial distress* maka peneliti ingin menjadikan *research gap* untuk digunakan pada sektor *property* dan *real estate*.

Sedangkan dalam penelitian (Wahyuni EDT et al., n.d.) yang bertujuan untuk mengetahui metode prediksi kebangkrutan yang paling akurat dalam memprediksi perusahaan sektor infrastruktur, utilitas dan transportasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian menyatakan bahwa Berdasarkan hasil perhitungan terhadap seluruh 23 sampel yang telah dipilih, metode Altman Z-Score meramalkan bahwa 15

perusahaan memiliki potensi kebangkrutan, 4 perusahaan tidak berpotensi bangkrut, dan 4 perusahaan termasuk dalam kategori *Grey Area*. Sebaliknya, metode Springate meramalkan bahwa 20 perusahaan berpotensi mengalami kebangkrutan, 2 perusahaan tidak berpotensi bangkrut, dan 1 perusahaan berada di zona *Grey Area*. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa metode altman lebih akurat karena lebih besar daripada metode Springate. Dalam penelitian (Wahyuni EDT et al., n.d.) model altman z score memberikan hasil yang lebih akurat pada sektor infrastruktur, utilitas dan transportasi. Maka peneliti ingin mengidentifikasi apakah model altman lebih akurat jika diterapkan di sektor *property* dan *real estate* dan menjadikan *research gap* untuk penelitian.

Menurut penelitian yang dilakukan (Angkasa et al., 2020) tentang Analisis Perbandingan Keakuratan Memprediksi *Financial Distress* dengan Menggunakan Model Grover, Springate dan Altman Z-Score pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2013-2017. Hasil penelitian dengan model springate sebanyak 60 perusahaan pertambangan tepat mengalami *financial distress* dan 19 perusahaan tidak tepat mengalami *financial distress* dengan tingkat akurasi sebesar 85,71%. Model altman sebanyak 53 perusahaan pertambangan tepat mengalami *financial distress* dan 17 perusahaan tidak tepat mengalami *financial distress* dengan tingkat akurasi sebesar 75,71%. Serta penelitian menggunakan model grover didapatkan hasil 51 perusahaan tepat dan 19 perusahaan tidak tepat mengalami *financial distress* dengan tingkat akurasi sebesar 72,86%. Dalam penelitian (Angkasa et al., 2020) model springate score memberikan hasil yang lebih akurat pada sektor Pertambangan. Maka peneliti ingin mengidentifikasi apakah model springate lebih akurat jika diterapkan di sektor *property* dan *real estate* dan menjadikan *research gap* untuk penelitian.

Meskipun studi tentang *financial distress* keuangan industri Indonesia bukanlah hal yang baru, studi ini bermanfaat karena menggunakan data perusahaan yang terbaru. Berdasarkan penjabaran tersebut sehingga didapatkan ketertarikan dalam diri peneliti guna melaksanakan penelitian yang berjudul **“Analisis Perbandingan Prediksi *Financial Distress* Dengan Menggunakan Model Altman dan Springate pada Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018 - 2022”**

1.2 Ruang Lingkup Masalah

Dalam penelitian ini fokus peneliti pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022” .

1.3 Identifikasi Masalah

Beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia telah mengalami delisting, yang menunjukkan telah terjadinya *financial distress*. Di dalam literatur akademis dikenal tiga model yang bisa digunakan untuk memprediksi akan terjadinya kondisi *financial distress*, yaitu Model Altman, Model Springate dan Model Zmijewsky. Masalah yang akan diungkapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah Model Altman, Springate bisa diterapkan untuk mengungkapkan potensi *financial distress* yang akan terjadi di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Metode mana yang lebih akurat dalam memprediksi akan terjadinya potensi *financial distress* pada perusahaan-perusahaan *property* dan *real Estate*.

1.4 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini :

1. Bagaimana *Z-Score* bisa mengindikasikan akan terjadinya *Financial Distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana Model Springate bisa mengindikasikan akan terjadinya *Financial Distress* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
3. Model manakah yang lebih akurat dalam memprediksi *financial distress*?

1.5 Pembatasan Masalah

Pembatasan Masalah dilakukan guna membantu peneliti berfokus pada ruang lingkup penelitian yang dilakukan dan menghasilkan kesimpulan yang relevan. Dengan demikian, penelitian dapat mendefinisikan ruang lingkup masalah yang akan dibahas, yaitu:

1. Data yang dipergunakan dalam penelitian menggunakan data perusahaan sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

2. Penelitian berfokus pada masalah yang berkaitan dengan *Financial distress*.

1.6 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini berasal dari rumusan masalah yang disebutkan sebelumnya dan adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis bagaimana *Z-Score* mengindikasikan akan terjadinya *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis bagaimana *S-Score* mengindikasikan akan terjadinya *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis metode manakah yang lebih akurat dalam memprediksi *financial distress*.

1.7 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan harapan dapat memberi manfaat, sebagai berikut:

1.7.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan untuk mengidentifikasi indikator-indikator keuangan yang bisa digunakan untuk memprediksi akan terjadinya *financial distress*.

1.7.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai acuan dalam menentukan kebijakan hingga mampu mengambil penanganan yang tepat ketika perusahaan mengalami masalah keuangan dan sebagai upaya mencegah *financial distress*.

Berdasarkan model yang digunakan, manajemen perusahaan diharapkan bisa mencegah terjadinya *financial distress* dengan mengambil kebijakan yang tepat sesuai indikator finansial yang menjadi sumber potensi *financial distress*.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan mampu memberi informasi untuk membedakan perusahaan yang berpotensi dan tidak berpotensi akan mengalami *financial distress*.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti berharap temuan ini akan membantu mengembangkan model-model yang lebih tepat untuk memprediksi akan terjadinya potensi financial distress.

1.8 Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas materi, peneliti membuat sistematika penulisan yang meliputi tiga bab yaitu:

1. BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang yang mendasari penelitian ini. Bab ini juga mencakup Batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

2. BAB II LANDASAN TEORI

Berisi penjelasan dan teori yang menguraikan konsep dan teori dasar yang diterapkan pada penelitian.

3. BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan dengan menggunakan data penelitian, variabel – variabel, definisi operasional variabel, sampel penelitian, serta jenis, sumber data dan teknik pengumpulan data yang digunakan.

4. BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN MASALAH

Berisi pembahasan pengujian hipotesis penelitian serta penyajian hasil dari pengujian hipotesis tersebut. Selain itu bab ini juga akan membahas hasil pengujian dengan teori terkait.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi pembahasan kesimpulan dari hasil pengujian yang dilakukan pada bab IV, keterbatasan masalah penelitian, serta saran penelitian selanjutnya.