BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perusahaan properti, real estate dan konstruksi bangunan adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan, apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, real estate dan sebagainya. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan biasanya dipilih sebagai salah satu instrument usaha bagi investor. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang. Namun, sektor properti, 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. (Theresia,2010).

Kondisi perekonomian Indonesia akhir-akhir ini mengalami penurunan karena berbagai dampak terutama faktor eksternal atau luar negeri. Sektor industri properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor yang mengalami perlambatan selama beberapa triwulan. Ditengah perlambatan ekonomi yang terjadi pada sektor ini, laju inflasi yang semakin meningkat juga menjadi masalah bagi pelaku bisnis properti, real estate dan konstruksi bangunan di Indonesia. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor yang memiliki daya gerak besar bagi perekonomian suatu Negara begitu pula di Indonesia. (Priyantini, 2015).

Perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu yang berkewajiban untuk menyajikan laporan keuangan yang lengkap untuk mengetahui kondisi perusahaan dalam jangka pendek maupun panjang.Jika laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan tersebut mengalami kesulitan membayar kewajiban jangka pendek, maka perusahaan mulai masuk dalam kondisi kebangkrutan. Berikut ini adalah fenomena yang terjadi pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan :

Tabel 1.1

Fenomena perusahaan properti, real estate dan konstruksi bangunan

Tahun	Kasus
13/07/2017	Kondisi Properti 2017 Masih Stagnan (https://properti.kompas.com/read/2017/07/13/212815521/kondisi-properti-2017-masih-stagnan?page=all)
10/07/2015	Analisis Pasar Properti Indonesia; Overview & Kepemilikan Asing (https://www.indonesia-investments.com/id/berita/kolom-berita/analisis-pasar-properti-indonesia-overview-kepemilikan-asing/item5728?)
27/12/2014	Sepanjang 2014, Perlambatan Hantui Sektor Properti (https://www.beritasatu.com/properti/236268-sepanjang-2014-perlambatan-hantui-sektor-properti.html)

Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Indonesia pernah mengalami keadaaan yang sangat buruk, akibat terjadinya krisis ekonomi global yang menyebabkan terjadinya krisis ekonomi global pada tahun 2008. Penjualan properti mengalami penurunan signifikan dan menyebabkan krisis pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan untuk beberapa periode. Keadaan ekonomi pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan untuk beberapa periode. Keadaan ekonomi pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mulai membaik pada tahun 2012 dan 2013. R.M.A Van Der

Schaar 2015, 10 Juli . Analisis Pasar Properti Indonesia; Overview & Kepemilikan Asing. Indonesai Investments. www.indonesia-investments.com

Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan pada tahun 2013 mengalami pertumbuhan 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 2013 sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mengalami penurunan pertumbuhan secara drastis karena Bank Indonesia semakin khawatir mengenai berkembangnya gelembung properti yang disebabkan perkenomian umum yang sedang melambat namun pertumbuhan sektor properti cenderung naik sangat tinggi. Walaupun tingkat penurunan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan tidak separah seperti yang pernah terjadi pada tahun 2008, namun penurunan pertumbuhan tersebut dapat membuat perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mengalami beberapa permasalahan terutama dalam bidang keuangan. R.M.A Van Der Schaar 2015, 10 Juli. Analisis Pasar Properti Indonesia; Overview & Kepemilikan Asing. Indonesia Investments. www.indonesia-investments.com.

Pasar sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan di Indonesia secara keseluruhan tahun 2014, dihadapkan pada kondisi pasar yang menunjukan gejala perlambatan. Perlambatan memang terjadi secara alami diakibatkan oleh siklus properti, real estate dan konstruksi bangunan. Selain itu, alas an dibalik melambatnya sektor properti, real estate di tanah air yaitu pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang melemah, sentiment bisnis yang menurun, di tambah kondisi

harga yang sudah terlalu tinggi, kenaikan BI Rate, pemberlakuan aturan LTV (*Loan to Value),* serta permintaan yang mengalami kejenuhan, membuat pasar properti, real estate dan konstruksi bangunan semakin lesu. Feriawan Hidayat FER. 2014, 27 Desember. Sepanjang 2014, Perlambatan Hantui Sektor Properti. Berita Satu. www.beritasatu.com.

Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan pada tahun 2015 penurunan pertumbuhan masih terus berlanjut. Tahun 2016, diprediksi menjadi tahun kebangkitan bagi sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan, namun hingga pertengahan tahun 2017 pertumbuhan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Colliers mencatat, kenaikan take up rate pada kuartal kedua 2017 hanya 84,86%. Artinya, terjadi penurunan 1,04% bila dibandingkan dengan kuarta pertama yaitu 85,91% atau turun 1,05% bila dibandingkan kuartal yang sama tahun 2016 yaitu 85,90%. Dani Prabowo. 2017, 13 Juli. Kondisi Properti 2017 Masih Stagnan. Kompas. http://properti.kompas.com.

Pertumbuhan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang belum stabil hingga pertengahan tahun 2017 membuat investor mulai ragu untuk berinvestasi. Dorongan dari pemerintah untuk meningkatkan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan melalui kebijakan-kebijakan yang dibuat pada 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 properti, 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 dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis. Hal ini ditempuh dengan cara melakukan analisis finansial distress dalam bentuk rasio-rasio keuangaan (Wahyu dan Doddy, 2009).

Kebangkrutan suatu perusahaan dapat diukur dari kinerja laporan keuangannya dari tahun ke tahun. Agar dapat mendapati informasi-informasi yang diinginkan dari laporan keuangan maka data-data laporan keuangan tersebut dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam mengambil keputusan yang ekonomis. *Financial distress* terjadi sebelum perusahaan mengalami kebangkrutan atau benar-benar mengalami kegagalan usaha karena sangan esensial. Adanya pengukuran kinerja keuangan akan bermanfaat bagi perusahaan-perusahaan dalam pengambilan keputusan di masa yang akan datang.

Pihak internal dan eksternal perusahaan dapat mengetahui tentang peluang dan kinerja perusahaan apakah mengalami kesulitan atau tidak di masa mendatang. Dengan diketahui adanya indikasi kebangkrutan yang dialami oleh suatu perusahaan diharapkan dapat memperbaiki kinerja dan menegah terjadinya kebangkrutan atau kegagalan usaha. Maka dari itu kemampuan peruahaan dalam bersaing ditentukan oleh kinerja keuangan perusahaan itu sendiri. Perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang baik adalah perusahaan yang dapat memanfaatkan sumber-sumber dana yang ada dan juga menyesuaikan kondisi

ekonomi yang selalu berubah. Cara yang dilakukan oleh perusahaan untuk meminimalisir atau mencegah terjadinyan kebangkrutan adalah dengan menganalisis laporan keuangan. Analisis ini dapat digunakan untuk mengetahui bagaimana kondisi dari perusahaan tersebut serta dapat memprediksi kebangkrutan yang bisa saja terjadi di masa yang akan datang. Dengan menganalisi dapat diketahui kelemahan-kelemahan dari perusahaan sehingga dapat dijadikan acuan untuk progres ke depan.

Analisis 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. Analisis laporan keuangan juga dapat mengidentifikasi informasi awal mula dalam mengindikasikan kebangkrutan. Semakin cepat tanda-tanda tersebut maka semakin baik untuk membuat strategi selanjutnya jika kebangkrutan benar-benar terjadi. Dalam beberapa penelitian yang telah dilakukan, terdapat metode yang mengindikasikan atau memprediksi kebangkrutan antara lain yaitu : Metode Altman Z-Score, Springate, Ohlson, Grover, Zmijewski dan Fulmer.

Metode pertama yang mengindentifikasi atau prediksi kebangkrutan adalah metode altman z-score. Metode altman z-score menggunakan analisis diskriminan yang mengklasifikasikan penelitian menjadi satu dari beberapa grup berdasarkan karakteristik individual penelitian. Metode altman menggunakan lima jenis rasio keuangan (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017). Pada penelitian yang dilakukan oleh (Primasari , 2017) metode altman memiliki tingkat akurasi sebesar 72,2%.

Sedangkan (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017) metode altman memiliki tingkat akurasi terendah sebesar 44,30% dibandingkan dengan metode lainnya.

Metode kedua yang mengidentifikasi atau memprediksi kebangkrutan adalah metode springate. Springate menghasilkan model prediksi kebangkrutan yang dibuat dengan mengikuti prosedur model altman z-score. Model springate menggunakan empat rasio keuangan yang dipilih berdasarkan 19 rasio keuangan dalam berbagai literatur (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017). Pada penelitian yang dilakukan oleh (Putera, dkk, 2016) metode springate memiliki tingkat akurasi tertinggi sebesar 71,43%. Sedangkan (Wulandari, dkk, 2014) metode springate memiliki tingkat akurasi terendah sebsar 6,8% di bandingkan dengan metode yang lainnya.

Metode ketiga yang mengidentifikasi atau memprediksi kebangkrutan adalah metode ohlson. Ohlson ini berbeda dengan model penelitian sebelumnya karena model ini memiliki sembilan variabel yang terdiri atas beberapa rasio keuangan (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017). Pada penelitian yang dilakukan oleh (Wulandari, dkk, 2014) metode ohlson merupakan model dengan tingkat akurasi tertinggi sebesar 54,85 dibandingkan dengan metode springate. Sedangkan (Putera, dkk, 2016) metode ohlson memiliki tingkat akurasi terendah sebesar 59,52% dan ohlson mengklim bahwa model sebelumnya tidak mempertimbangkan secara eksplisit masalah waktu penerbitan laporan keuangan.

Metode keempat yang mengidentifikasi atau memprediksi kebangkrutan adalah metode grover. Grover merupakan desain dan penilaian ulang terhadap model altman z-score (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017). Pada penelitian yang

dilakukan oleh (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017) metode grover paling akurat sebesar 82,86% dalam memprediksi kebangkrutan. Sedangkan menurut (Primasari , 2017) metode grover sangat lemah dalam memberikan kebangkrutan di suatu perusahaan. Metode grover hanya sebesar 5,6% sehingga hasil uji hipotesis ditolak.

Metode kelima yang mengidentifikasi atau memprediksi kebangkrutan adalah metode zmijewski. Zmijewski menambahkan validitas rasio keuangan sebagai alat deteksi kegagalan keuangan perusahaan (Wulandari, dkk, 2014). Pada penelitain yang dilakukan oleh (Chairunisa, 2017) metode zmijewski model yang paling sesuai karena tingkat keakuratannya tinggi sebesar 100% di bandingkan metode altman. Sedangkan (Rachmania, 2016) metode zmijewski memiliki tingkat akurasi rendah sebesar 50% dibandingkan dengan metode altman dan springate.

Metode keenam yang mengidentifikasi atau memprediksi kebangkrutan adalah metode fulmer. Fulmer mengevaluasi 40 rasio keuangan yang diterapkan untuk sampel 60 perusahaan. Fulmer menemukan bahwa 30 perusahaan yang telah gagal dan 30 perusahaan yang berhasil. Pada penelitian (Habiba, 2016) metode fulmer berindikasi mengalami kebangkrutan sebesar 33,3% diprediksi sebagai perusahaan sehat. Sedangkan (Wulandari, dkk, 2014) metode fulmer memiliki tingkat akurasi terendah sebesar 15,9% dibandingkan dengan metode yang lainnya.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh (Annisa Oktaviandri, dkk, 2017), dengan objek perusahaan pertanian yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Variabel independen pada penelitian (Annisa

Oktaviandri, dkk, 2017) ada empat yaitu metode altman, springate, ohlson, dan grover. Alasan penulis melakukan replikasi adalah untuk menguji kembali kebenaran bahwa metode tersebut dapat menghindari potensi kebangkrutan.

Perbedaan pertama pada penelitian ini adalah penambahan variabel zmijewski. Alasan ditambahkan variabel tersebut agar variabel penelitian lebih beragam untuk mengidentifikasi terjadinya kebangkrutan karena metode zmijewski merupakan perluasan studi prediksi kebangkrutan yang dilakukan oleh Zmijewski (1983) yang menambah validitas rasio keuangan sebagai alat deteksi kegagalan keuangan perusahaan (Primasari , 2017). Rasio keuangan yang di analisis oleh model zmijewski yaitu *return on asset, debt ratio, current ratio*. Zmijewski (1984) menyatakan bahwa perusahaan dianggap kebangkrutan jika probabilitasnya lebih besar dari 0. Hal ini berarti, perusahaan yang nilai X-nya lebih besar atau sama dengan 0 diprediksi akan mengalami kebangkrutan di masa depan. Sebaliknya, perusahaan yang nilai X-nya kecil dari 0 diprediksi tidak akan mengalami kebangkrutan.

Perbedaan kedua pada penelitian ini adalah penambahan variabel ke dua yaitu Fulmer. Alasan ditambahkan variabel tersebut agar variabel penelitian lebih beragam untuk mengidentifikasi terjadinya kebangkrutan karena metode fulmer merupakan perluasan studi prediksi kebangkrutan yang dilakukan oleh Fulmer menggunakan metode *step-wise multiple discrimate analysis* untuk mengevaluasi 40 rasio keuangan yang diterapkan untuk 60 sampel perusahaan. Fulmer menemukan bahwa 30 perusahaan telah gagal dan sisanya 30 berhasil. Kriteria peniliaian dengan H < 0 maka perusahaan dalam kondisi bangkrut, sedangkan H >

0 maka perusahaan mengalami kondisi sehat (Ambarwati, Sudawati, & Widayanti, 2017). Alasan ditambahkan variabel tersebut agar variabel penelitian lebih beragam untuk mengidentifikasi terjadinya kebangkrutan, maka penulis ingin meneliti kembali dan mengembangkan pada penelitian tentang prediksi kebangkrutan.

Perbedaan ketiga yaitu rentang waktu penelitian, penelitain sebelumnya pada perusahaan pertanian yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015, sedangkan penelitian ini memperbaharui periode pengamatan penelitian periode tahun 2013-2017. Perbedaan keempat adalah pada objek penelitian, penelitian sebelumnya pada perusahaan pertanian, sedangkan penelitian ini pada perusahaan properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Alasan penelitian memilih perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan sebagai objek penelitian karena perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan perusahaan tersebut mengalami naik turun yang disebabkan oleh banyak faktor seperti kekurangan minat, BI Rate tinggi dan masih banyak lagi. Maka hal tersebut membuat penelitian yang dilakukan ini untuk memilih perusahaan properti, real estate dan kontrsuksi bangunan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan dari hasil pengamatan beberapa peneliti terdahulu, maka mendorong peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul "**Analisis prediksi kebangkrutan dengan model altman z-score, springate, ohlson, grover, zmijewski, dan fulmer pada perusahaan sektor**

properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017"

1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Variabel independen penelitian ini terdiri atas metode altman z-score, springate, ohlson, grover, zmijewski dan fulmer. Variabel dependen dalam penelitian ini yaitu prediksi kebangkrutan.
2. Obyek penelitian adalah Sektor Perusahaan Properti, Real Eestate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
3. Periode yang digunakan dalam penelitian ini adalah periode 2013-2017

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi dan pembatasan masalah yang telah dipaparkan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan antara model Altman pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
2. Apakah terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan antara model Springate pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
3. Apakah terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan antara model Ohlson pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?

4. Apakah terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan antara model Grover pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
5. Apakah terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan antara model Zmijewski pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
6. Apakah terdapat perbedaan prediksi kebangkrutan antara model Fulmer pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
7. Model manakah yang memiliki tingkat akurasi tertinggi dalam menganalisis kebangkrutan pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013-2017?

1.4 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis perbedaan prediksi kebangkrutan dengan model Altman pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
2. Untuk menganalisis perbedaan prediksi kebangkrutan dengan model Spingate pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
3. Untuk menganalisis perbedaan prediksi kebangkrutan dengan model Ohlson pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.

4. Untuk menganalisis perbedaan prediksi kebangkrutan dengan model Grover pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
5. Untuk menganalisis perbedaan prediksi kebangkrutan dengan model Zmijewski pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
6. Untuk menganalisis perbedaan prediksi kebangkrutan dengan model Fulmer pada perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
7. Untuk mengetahui tingkat akurasi dari model Altman, Springate, Ohlson, Grover, Zmijewski, dan Fulmer pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.

1.5 Kegunaan Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Investor atau Calon Investor

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

   Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan dapat dijadikan sebagai referensi dalam melakukan penelitian yang berhubungan dengan prediksi kebangkrutan bagi mahasiswa lain.
3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan pertimbangan pihak manajemen dalam melakukan atau mengambil keputusan yang berkaitan dengan mengindikasi prediksi kebangkrutan.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai prediksi kebangkrutan

5. Bagi Pembaca dan Pihak Lainnya

   Dapat menambah referensi bukti empiris sebagai rekomendasi penelitian yang akan dilakukan di masa yang akan datang.