

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan zaman yang diikuti dengan perkembangan teknologi dan perubahan siklus ekonomi menyebabkan dunia usaha juga terus mengalami perubahan. Perubahan ini berdampak pada persaingan ketat yang dialami semua kalangan pelaku dalam dunia bisnis. Perusahaan diharapkan tidak hanya mampu beradaptasi dengan keadaan, tetapi juga dapat menjaga kelangsungan hidup perusahaan di tengah perubahan yang terus terjadi (Sinambela, 2009:65).

Tahun 2016, diprediksi menjadi tahun kebangkitan bagi sektor *Property* dan *Real Estate*, namun hingga pertengahan tahun 2017 pertumbuhan sektor *Property*, *Real Estate* tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Pertumbuhan sektor *Property*, *Real Estate* yang belum stabil hingga pertengahan tahun 2017 membuat investor mulai ragu untuk berinvestasi. Bila hal seperti ini terus terjadi dan tidak ada perubahan yang signifikan maka perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam sektor *Property*, *Real Estate* dapat terancam kebangkrutan. Perusahaan diharap tidak hanya mampu beradaptasi dengan keadaan. Tetapi juga dapat menjaga kelangsungan hidup perusahaan ditengah perubahan bisnis yang terus terjadi. Selain perubahan bisnis yang terus terjadi, kebangkrutan adalah tantangan lain yang harus dihadapi oleh suatu perusahaan (beritasatu.com).

Pada hakekatnya tujuan didirikannya perusahaan adalah untuk mengoptimalkan keuntungan atau laba. Dimana tujuan ini dapat dicapai jika perusahaan melakukan

kegiatannya secara efektif dan efisien. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, manajemen dari perusahaan harus mampu mengelola keuangan dengan baik dan tepat demi mempertahankan keberadaan perusahaan serta mengembangkannya.

Salah satu hal yang harus diperhatikan oleh perusahaan adalah kondisi keuangan perusahaan. Dimana faktor terpenting untuk melihat perkembangan suatu perusahaan terletak pada unsur keuangan. Perkembangan posisi keuangan mempunyai arti yang sangat penting bagi perusahaan. Untuk melihat sehat tidaknya suatu perusahaan tidak hanya dapat dinilai dari keadaan fisiknya saja, misalnya dilihat dari gedung, pembangunan atau ekspansi. Faktor terpenting untuk dapat melihat perkembangan suatu perusahaan terletak dalam unsur keuangannya, karena dari unsur tersebut juga dapat mengevaluasi apakah kebijakan yang ditempuh suatu perusahaan sudah tepat atau belum, mengingat sudah begitu kompleksnya permasalahan yang dapat menyebabkan kebangkrutan dikarenakan banyaknya perusahaan yang akhirnya gulung tikar karena faktor keuangan yang tidak sehat.

Dengan keadaan sekarang ini, dimana persaingan ketat dibidang perekonomian sudah mulai masuk ke negara Indonesia, maka jika seorang manajer perusahaan tidak memperhatikan faktor kesehatan keuangan dalam perusahaannya, mungkin saja akan terjadi kebangkrutan. Kebangkrutan adalah kondisi dimana perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya kepada kreditur. Perusahaan akan mengalami kebangkrutan jika faktor penyebabnya, baik dari lingkungan internal maupun eksternal tidak segera diatasi. Perusahaan dikategorikan gagal keuangannya jika perusahaan tersebut tidak mampu membayar kewajibannya pada waktu jatuh tempo meskipun total aktiva melebihi total kewajibannya (Ladhifa, 2013:63).

Kebangkrutan perusahaan adalah solusi akhir yang tersedia untuk sebuah organisasi yang tidak mampu membayar kewajiban utangnya. Sebuah kebangkrutan dilakukan dengan benar dirancang untuk melikuidasi aset perusahaan dan kepemilikan lainnya dan mendistribusikan mereka untuk penggunaan yang lebih produktif dalam perekonomian. Sementara sebagian besar perusahaan saat ini membawa utang untuk beberapa derajat atau lain untuk membiayai operasi sehari-hari, secara umum diterima bahwa banyak sekali jumlah utang, terutama bila dibandingkan dengan aset yang dimiliki, adalah faktor utama dalam mempercepat kebangkrutan perusahaan (Haseley 2012).

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. Munculnya berbagai alat 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 atau kebangkrutan.

Di Amerika Serikat, fenomena kepailitan perusahaan telah menjadi obyek penelitian yang intensif. Berbagai penelitian telah dilakukan untuk mengkaji informasi dari analisis rasio keuangan terhadap kemungkinan perusahaan mampu dengan sukses mempertahankan bisnisnya atau harus dinyatakan bermasalah karena gagal secara ekonomi dan keuangan. Untuk mengetahui tingkat kebangkrutan yang dapat dialami perusahaan diperlukan analisis kebangkrutan dengan beberapa prediksi kebangkrutan

yang dapat digunakan yaitu antara lain Model Altman (Z-Score), Model Springate (S-Score), Model Zmijewski (X-Score) dan Model Ohlson (O-Score).

Prihanthini (2013) membandingkan model Zmijewski, Altman, dan Springate dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan yang ada di Bursa Efek Jakarta. Hasilnya model Altman merupakan model prediksi Kebangkrutan yang terbaik. Ari Christianti (2013) yang membandingkan model Altman dan Ohlson, yang hasilnya model Ohlson adalah yang terbaik. Lalu ada Ni Made Evi Dwi Prihanthini dan Maria M. Ratna sari (2013) yang membandingkan model Grover, Altman, Springate dan Zmijewski, yang hasilnya model Grover yang terbaik dan sesuai diterapkan di perusahaan *Food and Beverages* di BEI.

Penelitian yang dilakukan oleh Altman (2016) merupakan penelitian awal yang mengkaji pemanfaatan analisis rasio keuangan sebagai alat untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan. Altman menyatakan bahwa jika perusahaan memiliki indeks kebangkrutan 2,99 atau lebih maka perusahaan tidak termasuk perusahaan yang dikategorikan akan mengalami kebangkrutan. Sedangkan perusahaan yang memiliki indeks kebangkrutan 1,81 atau kurang maka perusahaan termasuk kategori bangkrut. Altman menemukan bahwa ada lima rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mendeteksi kebangkrutan perusahaan dua tahun sebelum perusahaan tersebut bangkrut. Kelima rasio tersebut terdiri dari : *cash flow to total debt, net income to total assets, total debt to total assets, working capital to total assets, dan current ratio*.

Selain Altman, peneliti lain juga melakukan penelitian untuk mengkaji manfaat analisis rasio, seperti: Springate menguji manfaat rasio keuangan dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan. Ditemukan bahwa rasio keuangan yang digunakan dalam

meprediksi kebangkrutan yang terdiri atas empat variabel yakni: *Working Capital to Total Aset, Net Profit Before Interest and Taxes to Total Aset, Net Profit Before Taxes to Current Liabilities* dan *Sales to Total Aset* Kemudian analisa model Springate dilakukan dengan menggunakan data keempat variabel tersebut, hasil analisa dari model *Springate* dapat dibagi dalam kategori perusahaan bermasalah dan sehat.

Kemudian penelitian juga dilakukan oleh Zmijewski (2015), model prediksi yang dihasilkan Zmijewski merupakan hasil riset selama 20 tahun yang telah ditelaah ulang. Ditemukan bahwa rasio keuangan yang digunakan dalam meprediksi kebangkrutan yang terdiri atas tiga variabel yakni: *Return On Asset, Debt Ratio*, dan *Current Ratio*.

Kemudian Dalam penelitian yang dilakukan oleh Christianti (2013) disebutkan bahwa, berbeda dengan Altman, Ohlson dalam penelitiannya mengembangkan model logit (*multiple logistic regression*) untuk membangun model probabilitas kebangkrutan dalam memprediksi kebangkrutan. Ohlson dalam penelitiannya mengklaim bahwa hasil penelitiannya merupakan sebuah penemuan model yang sangat penting. Penemuan penting ini ditunjukkan dari model penelitiannya yang mempertimbangkan sudut pandang kapan perusahaan menerbitkan laporan keuangan kepada publik. Hal ini bertujuan untuk mengontrol apakah perusahaan mengalami kebangkrutan sebelum atau setelah tanggal penerbitan laporan keuangan. Ohlson mengklaim bahwa model sebelumnya tidak mempertimbangkan secara eksplisit masalah waktu penerbitan laporan keuangan. Perusahaan yang memiliki skor O di atas 0,38 berarti perusahaan tersebut diprediksi bangkrut. Sebaliknya, jika skor O di bawah 0,38 maka perusahaan diprediksi tidak mengalami kebangkrutan.

Tahun 2016, diprediksi menjadi tahun kebangkitan bagi sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan, namun hingga di pertengahan pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang belum stabil hingga pertengahan tahun 2017 membuat investor mulai ragu untuk berinvestasi. 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 seperti Bumi Citra Permai Tbk dimana di tahun 2015 tidak melaporkan keuangannya, serta beberapa perusahaan tidak mengalami pertumbuhan yang baik seperti Indonesia Prima Property, Bukit Darmo Properti, Bhuwanatala Indah Permai.

Kondisi fenomena lapangan yang dijelaskan diatas yang menyangkut faktor-faktor yang mempengaruhi kebangkrutan usaha. Peneliti mencoba untuk mengkaji ulang dan memperdalam tentang analisis kebangkrutan usaha oleh adanya perubahan lingkungan dan berkembangnya teknologi. Dan sesuai latar belakang yang telah diuraikan tersebut dan berdasarkan penelitian berkaitan dengan kebangkrutan usaha yang berdampak bagi pihak-pihak terkait maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **ANALISIS MODEL ALTMAN Z-SCORE, SPRINGATE, ZMIJEWSKI DAN OHLSON DALAM MEMPREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2018.**

1.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup permasalahan dalam penelitian ini dibatasi sebagai berikut :

- 1.2.1. Obyek penelitian pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menekankan analisis kebangkrutan.
- 1.2.2. Data yang digunakan untuk menilai analisis kebangkrutan perusahaan adalah periode 2014-2018.
- 1.2.3. Menganalisis Model Altman Z-score, Springate, Zmijewski dan Ohlson dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.
- 1.2.4. Jumlah populasi yakni perusahaan *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia sebanyak 48 perusahaan dan sampel sebanyak 9 perusahaan.
- 1.2.5. Waktu penelitian dilakukan selama 4 bulan setelah judul disetujui (bulan Agustus-November 2019)

1.3. Perumusan Masalah

Tahun 2016, diprediksi menjadi tahun kebangkitan bagi sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan, namun hingga di pertengahan pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Pertumbuhan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang belum stabil hingga pertengahan tahun 2017 membuat investor mulai ragu untuk berinvestasi. 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 seperti Bumi Citra Permai Tbk

dimana di tahun 2015 tidak melaporkan keuangannya, serta beberapa perusahaan tidak mengalami pertumbuhan yang baik seperti Indonesia Prima Property, Bukit Darmo Properti, Bhuwanatala Indah Permai.

Berdasarkan permasalahan tersebut maka timbul pertanyaan penelitian sebagai berikut ini.

- 1.3.1. Bagaimana Kinerja Keuangan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Altman (Z-Score)?
- 1.3.2. Bagaimana Kinerja Keuangan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Springate?
- 1.3.3. Bagaimana Kinerja Keuangan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Zmijewski?
- 1.3.4. Bagaimana Kinerja Keuangan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Ohlson?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini diantaranya :

- 1.4.1. Untuk menganalisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Altman (*Z-Score*).
- 1.4.2. Untuk menganalisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Springate.
- 1.4.3. Untuk menganalisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Zmijewski.
- 1.4.4. Untuk menganalisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 dengan menggunakan Model Ohlson.

1.5. Manfaat Penelitian

1.5.1. Manfaat Praktis

a. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat membantu perusahaan dalam meninjau kinerja perusahaan dimasa yang akan datang. Serta dapat memberikan masukan bagi perusahaan dalam memahami model-model Altman Z-Score, Springate, Zmijewski dan Ohlson terhadap kebangkrutan perusahaan, sehingga meningkatkan nilai dan pertumbuhan perusahaan dan dapat meningkatkan kesadaran perusahaan akan pentingnya analisis kebangkrutan pada perusahaan tersebut.

b. Calon Investor

Dapat memberikan informasi dan gambaran keadaan perusahaan pada saat sekarang ini. Sehingga bisa dijadikan acuan untuk mengambil keputusan.

1.5.2. Manfaat Teoritis

Manfaat bagi akademisi dapat digunakan sebagai sarana untuk melatih berfikir secara ilmiah dengan berdasarkan pada disiplin ilmu yang diperoleh di bangku kuliah khususnya lingkup manajemen keuangan dan menerapkannya pada data yang diperoleh dari objek yang diteliti serta dapat menambah wawasan tentang model kebangkrutan seperti model Altman Z-Score, Springate, Zmijewski dan Ohlson. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menambah pengetahuan dan juga referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai kebangkrutan perusahaan.

