

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Semakin majunya perkembangan teknologi di era globalisasi terus menuntut perusahaan dalam melakukan inovasi dan kreativitas dalam mengelola bisnis agar dapat terus bertahan dan mengembangkan bisnisnya. Perusahaan adalah sebuah organisasi yang memproduksi dengan memanfaatkan sumber daya ekonomi yang ada guna memenuhi kebutuhan masyarakat dengan cara yang menguntungkan (ahli, 2021). Dalam rangka mempertahankan keberlangsungan bisnis operasional, perusahaan akan berusaha untuk memperoleh laba semaksimal mungkin serta meminimalkan hutang agar memperkecil risiko kebangkrutan. Hal ini akan sulit dicapai mengingat kini, dunia sedang dilanda fenomena *Black Swan* atau dikenal dengan peristiwa yang terjadi secara tiba-tiba yang menyebabkan kehebohan di pasar keuangan (Limba, 2020).

Hal ini disebabkan oleh munculnya sebuah virus yang bernama *covid-19*. Virus ini pertama kali terdeteksi di Wuhan, Cina, pada akhir tahun 2019. Virus *covid-19* dikonfirmasi muncul di Indonesia pada tanggal 2 maret 2020. Segala cara dilakukan oleh pemerintah agar dapat mencegah penyebaran virus ini diantaranya *physical distancing*, PSBB, *work from home*, sampai dengan PPKM, hal ini

mengakibatkan perekonomian di Indonesia mengalami gangguan, terdapat 8,76% perusahaan berhenti beroperasi serta 31,8% perusahaan tidak maksimal dalam pengoperasian bisnisnya, hal ini berdampak pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* (Badan Pusat Statistik, 2021).

Pada umumnya definisi mengenai industri *real estate* dan properti merupakan dua hal yang berbeda. Definisi dari *real estate* adalah tanah beserta semua pengembangan yang bersifat permanen di atasnya termasuk tanah berpagar, gedung bangunan, tanah lapang, pembangunan infrastruktur jalan serta segala jenis dan bentuk pengembangan lainnya. Properti sendiri memiliki makna yaitu kepentingan serta seluruh hak-hak yang menyangkut pada kepemilikan bangunan, tanah serta segala perbaikan yang menyatu padanya (Aji, 2014).

Beberapa tahun terakhir persaingan yang terjadi di antara para pemilik perusahaan *real estate* dan properti menunjukkan kondisi yang semakin kompetitif. Kondisi tersebut mengharuskan para manajer untuk melakukan pengelolaan bisnis dengan baik serta tepat agar perusahaan tidak mengalami kebangkrutan yang berujung pada likuidasi (Pratiwi, 2019). Pada tahun 2016 investasi pada bidang properti dan *real estate* mulai menunjukkan peningkatan yang signifikan karena diminati oleh para investor, utamanya adalah para investor dari dalam negeri. Perusahaan mulai banyak yang mengembangkan sayapnya memperluas bisnis dengan cara mempromosikannya ke daerah lokal dengan tujuan menarik banyak investor yang mana akan menambah jumlah modal perusahaannya. Namun hal ini berbanding terbalik dengan keadaan sekarang dikarenakan pandemi mulai mewabah di seluruh dunia pada akhir tahun 2019.

Hal ini menyebabkan melambatnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Hal ini berdampak pada perusahaan sub sektor *real estate* dan properti, bahwasanya akibat melambatnya pertumbuhan ekonomi menyebabkan harga saham di berbagai perusahaan mengalami penurunan yang cukup drastis. Adanya hal tersebut menyebabkan performa kinerja perusahaan mengalami ketidak efisienan sehingga menurun. Sampai pada pertengahan tahun 2020 masih belum menunjukkan adanya peningkatan kinerja yang signifikan. Hal tersebut menyebabkan para investor merasa khawatir dalam menanamkan modalnya pada perusahaan sektor *real estate* dan properti.

Kekhawatiran ini juga semakin didukung dengan adanya pemberitaan bahwa banyak perusahaan yang mengalami kerugian cukup besar akibat pandemi covid-19. Kinerja emiten properti dan *real estate* rata-rata mengalami penurunan pendapatan ataupun laba bersih sampai 60% secara tahunan atau *year on year* (yoy) selama periode enam bulan pertama pada tahun 2020 (Fadliansyah, 2020). Hingga akhir semester II pada tahun 2020 pun masih belum menunjukkan perubahan yang signifikan. Penurunan pendapatan bersih, penurunan harga saham yang signifikan dan ketidaksanggupan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau kesulitan likuiditas akan menjadi masalah yang serius dan hal ini tentunya akan sangat berpengaruh terhadap performa atau kinerja keuangan di masa depan. Permasalahan seperti ini akan sangat berdampak juga pada para pemegang kepentingan seperti pemerintah, investor, dan kreditur. Hal-hal tersebut dapat menjadi tanda-tanda awal perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang dapat berpotensi menjadi kebangkrutan.

Financial distress adalah suatu kondisi dimana perusahaan mengalami penurunan kondisi keuangan ataupun likuiditas yang merupakan awal sebuah kebangkrutan. Dapat diartikan bahwa *financial distress* sebagai ketidakmampuan, kebangkrutan perusahaan (Wahyuningsih, 2020). Kesulitan keuangan (*financial distress*) dapat menjadi pendeteksi awal kebangkrutan sehingga manajemen dapat mengetahuinya dengan cepat dan dapat melakukan tindakan penanganan secara tepat.

Untuk mengantisipasi serta meminimalisir terjadinya kebangkrutan, perusahaan dapat melakukan tindakan pencegahan seperti memantau kondisi keuangan dengan berbagai teknis analisis keuangan. Munculnya banyak alat prediksi kebangkrutan di masa sekarang ini semakin memudahkan perusahaan dalam mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dan memperbaiki kondisi perusahaan sebelum mencapai titik kritis kebangkrutan. Perusahaan dapat menganalisis potensi kebangkrutan dengan menggunakan model Altman *Z-Score* untuk menghindari atau mengurangi risiko kebangkrutan.

Metode analisis Altman *Z-Score* dikemukakan untuk pertama kalinya oleh Edward I Altman pada tahun 1968 atas penelitian khusus di Amerika Serikat dengan melibatkan perusahaan manufaktur yang sudah *go public*. Pada tahun 1984 metode analisis ini direvisi sehingga dapat digunakan pada *private manufacturing company* dan sudah *go public*. Pada tahun 1995 model Altman *Z-Score* kembali dimodifikasi sehingga dapat digunakan oleh semua jenis perusahaan

Model Altman *Z-Score* adalah suatu metode analisis perpaduan dari lima rasio keuangan yaitu *working capital to total assets*, *net income to total assets*,

current ratio, *cash flow to total debt*, dan *total debt to total assets* yang mana disertai kombinasi rumus matematis, agar dapat merepresentasikan hasil yang akurat untuk memprediksi tingkat kebangkrutan suatu perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Altman terhadap pemanfaatan analisis rasio keuangan adalah bahwa apabila perusahaan mempunyai indeks kebangkrutan sebesar 2,99 atau lebih maka atas dasar ini dapat disimpulkan bahwa perusahaan tidak dalam kategori mengalami kebangkrutan. Sementara itu, apabila mempunyai nilai indeks sebesar 1,81 atau kurang maka perusahaan termasuk dalam kategori bangkrut. Kunci utama analisis ini bukan terletak pada ukuran sebuah perusahaan, sehingga perusahaan dengan ukuran besar ataupun tinggi tetap dapat terindikasi mengalami kebangkrutan. Perusahaan di negara asing juga dapat menerapkan metode analisis ini.

Berfungsi sebagai alat memprediksi kebangkrutan model Altman *Z-Score* ini memiliki akurasi yang tinggi sehingga dapat dipercaya hasilnya. Hal ini didukung dengan adanya penelitian yang dilakukan oleh Ick dan Taringan (2018, dikutip dalam Pratiwi, 2019) menyatakan bahwa model Altman *Z-Score* masih berada di tingkat paling atas yaitu sebesar 8,10% dibandingkan dengan model lainnya. Penelitian lain juga dilakukan oleh Primasari (2017, dikutip dalam Pratiwi, 2019), menyatakan bahwa tingkat keakuratan model Altman *Z-Score* memiliki peringkat teratas jika dibandingkan dengan tiga model lainnya yakni sebesar 65,52%. Hal serupa juga dibuktikan dengan penelitian yang dilakukan oleh Celli (2015, dikutip dalam Pratiwi, 2019) menyatakan bahwa dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan di Italia metode Altman efektif hasilnya. Permasalahan

dalam penelitian ini adalah adanya perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami kondisi keuangan yang kurang baik serta mengalami tren penurunan laba. Kesulitan keuangan yang dialami oleh perusahaan perlu menjadi bahan evaluasi sehingga perlu dibuat strategi untuk meningkatkan kinerja perusahaannya, karena apabila dibiarkan perusahaan akan mengalami kebangkrutan (Daryanto, 2021). Berdasarkan fenomena yang telah dijabarkan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan analisis agar dapat mengetahui potensi kebangkrutan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* dalam karya tulis tugas akhir yang berjudul “Tinjauan Potensi Kebangkrutan Sektor *Property* dan *Real Estate* Akibat Pandemi *Covid-19*”.

1.1 Rumusan Masalah

Rumusan masalah terkait penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dalam kurun waktu dari 2018-2020?
2. Bagaimana potensi kebangkrutan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* akibat pandemi *covid-19*?

1.2 Tujuan Penulisan

Tujuan penulis dalam menyusun karya tulis ini diantaranya adalah:

1. Mengetahui kinerja keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dalam kurun waktu dari 2018-2020.
2. Mengetahui potensi kebangkrutan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* akibat pandemi *covid-19*.

1.3 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam menyusun Karya Tulis Tugas Akhir ini, penulis membatasi ruang lingkup pembahasan, yaitu pada tinjauan potensi kebangkrutan dengan metode Altman *Z-Score* pada tujuh perusahaan yang telah dipilih oleh penulis pada sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada BEI. Analisis ini dilakukan pada laporan keuangan perusahaan pada tahun 2018, 2019, 2020 dan telah teraudit. Metode Altman *Z-Score* dipilih oleh penulis karena dapat memprediksi potensi kebangkrutan secara akurat.

1.4 Manfaat Penulisan

Manfaat penelitian dari penulisan karya tulis ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis karena secara langsung telah mempraktekkan tinjauan potensi kebangkrutan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* dengan menggunakan metode Altman *Z-Score*.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada BEI.

Hasil dari penulisan karya tulis ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan acuan pertimbangan manajemen perusahaan dalam meninjau risiko yang dihadapi oleh perusahaan.

b. Bagi Investor

Hasil dari penulisan karya tulis tugas akhir ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi investor dalam pengambilan keputusan dalam kegiatan

penginvestasian terhadap perusahaan yang bergerak di sub sektor properti dan *real estate*.

c. Bagi Akademik

Hasil dari penulisan karya tulis tugas akhir ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.

1.5 Metode Pengumpulan Data

Metode yang akan digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

Metode deskripsi kuantitatif adalah metode yang menjelaskan sebuah peristiwa menggunakan data berupa angka ataupun numerik. Dalam hal ini data angka diperoleh dari laporan keuangan perusahaan yang akan diolah menjadi bahan penelitian analisis kebangkrutan dengan metode *Altman Z-Score*.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan karya tulis tugas akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang teori ataupun konsep sebagai landasan atas topik yang dipilih oleh penulis serta dengan penelitian terdahulu sebagai bahan acuan dalam rangka memperkaya materi pembahasan serta mencegah terjadinya plagiasi pada Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan berisi pembahasan metode pengumpulan data, gambaran umum mengenai perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate* serta pembahasan mengenai analisis laporan keuangan pada sub sektor properti dan *real estate* untuk periode 2018-2020. Pembahasan pada bab ini berlandaskan teori dan hasil perhitungan analisis kebangkrutan dengan metode Altman *Z-Score*.

BAB IV KESIMPULAN

Bab ini akan berisikan jawaban dari rumusan masalah berdasarkan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta memberikan simpulan dari hasil analisis potensi kebangkrutan dengan metode Altman *Z-Score*.