

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dewasa ini perekonomian dunia telah menimbulkan persoalan yang sangat besar bagi perekonomian nasional terutama dalam dunia usaha untuk mengembangkan usaha dan mempertahankan kelangsungan kegiatan usaha. Kondisi ekonomi di Indonesia selalu berubah-ubah dan mempengaruhi kinerja perusahaan, baik perusahaan kecil maupun perusahaan besar. Perlambatan pertumbuhan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berdampak pada sektor *Property and Real Estate*. Pertumbuhan ekonomi yang rendah membuat indeks harga saham sektor *Property and Real Estate* turun. Perlambatan pertumbuhan ekonomi mengakibatkan daya beli masyarakat berkurang, sehingga sektor *Property and Real Estate* menurun.

Perusahaan *Property and Real Estate* merupakan perusahaan yang secara umum kegiatan usahanya di bidang pengelolaan proyek-proyek pembangunan dan pengembangan, melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung, perdagangan umum, serta persewaan (perkantoran, pusat perbelanjaan, *apartment* dan hotel). Bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang tidak akan pernah punah karena kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sehingga manusia akan selalu berusaha untuk mencukupinya.

Sektor *Property and Real Estate* banyak diminati para investor karena sektor ini merupakan investasi berjangka panjang dan *Property and Real Estate* merupakan aset serba guna yang dapat digunakan sebagai jaminan, oleh karena itu perusahaan *Property and Real Estate* memiliki struktur modal yang tinggi.

Sektor *Property and Real Estate* merupakan sektor yang paling rentan terhadap kondisi makro ekonomi seperti inflasi, fluktuasi suku bunga, kebijakan pemerintah, dan nilai tukar yang akan mempengaruhi daya beli masyarakat. Sektor *Property and Real Estate* pernah berada dalam kondisi yang sangat buruk dampak dari terjadinya krisis ekonomi global pada tahun 2008. Krisis ekonomi berdampak pada sektor *Property and Real Estate*, penjualan properti mengalami penurunan yang sangat drastis.

Faktor lain yang mampu menyebabkan kemerosotan pada sektor *Property and Real Estate* yaitu adanya pengetatan kebijakan moneter Amerika Serikat, terjadinya *capital outflows* besar-besaran dari Indonesia dan menyebabkan pelemahan tajam nilai tukar rupiah (Laksita, 2018). Faktor politik juga mempengaruhi pertumbuhan perusahaan sektor *Property and Real Estate*, yang akan mengakibatkan ketidakjelasan politik dan ketidakjelasan perekonomian.

Pertumbuhan perusahaan di sektor *Property and Real Estate* belum stabil hingga tahun 2018. Hal ini mengakibatkan timbulnya keraguan para investor untuk melakukan investasi. Menurut Sulaiman, (2018), kita semua tahu bahwa industri properti sedang dalam keadaan yang sangat

memprihatinkan, *slow down*, sudah hampir 3-4 tahun kita tidak bergerak untuk *growing*. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* merasa tertekan karena adanya tantangan global, mulai dari suku bunga, hingga melambungnya nilai dolar Amerika Serikat. Oleh karena itu, setiap perusahaan harus mempunyai strategi yang baik agar usahanya tetap bertahan serta berkembang dan terhindar dari *financial distress*.

Kebangkrutan suatu perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan merupakan sumber utama yang digunakan untuk menilai kondisi kesehatan keuangan suatu perusahaan. Laporan keuangan mempunyai tujuan untuk memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja perusahaan, dan arus kas perusahaan yang bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan dalam rangka membuat keputusan-keputusan ekonomi. Laporan keuangan merupakan sumber yang penting dan utama yang digunakan untuk pengambilan keputusan bagi investor maupun kreditur.

Tahap awal terjadinya kebangkrutan suatu perusahaan ditandai dengan *financial distress* (kesulitan keuangan). Suatu perusahaan pasti pernah mengalami *financial distress* baik yang bersifat ringan (kesulitan *likuiditas*) sampai yang parah (kesulitan *solvabilitas*). *Financial distress* akan membawa dampak negatif bagi berbagai pihak yang bersangkutan dengan perusahaan. Oleh sebab itu, setiap perusahaan harus sedini mungkin melakukan upaya-upaya untuk memprediksi potensi terjadinya *financial distress* guna

mengantisipasi, mengurangi, bahkan menghindari risiko terjadinya kebangkrutan dengan menggunakan teknik-teknik analisis keuangan.

Menurut Kusumawati, Trisnawati, dan Achyani (2018: 17), Analisis laporan keuangan merupakan kegiatan evaluasi yang dilakukan untuk melihat kondisi keuangan perusahaan, prestasi kerja, dan kinerja perusahaan di masa lalu sampai saat ini serta prospeknya di masa datang, yang akan digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan pihak-pihak yang berkepentingan. Analisis laporan keuangan dilakukan untuk mengetahui kelemahan dan kekuatan *financial* suatu perusahaan.

Munculnya berbagai macam prediksi *financial distress* merupakan sistem peringatan dini untuk perusahaan agar dapat digunakan untuk memperbaiki kondisi sebelum sampai pada kondisi bangkrut. Penelitian tentang alat deteksi kondisi *financial distress* sudah banyak dilakukan sehingga memunculkan model-model beraneka ragam. Terdapat berbagai model untuk menganalisis prediksi potensi terjadinya *financial distress*, yaitu model *Altman Z-Score*, model *Springate*, model *Zmijewski*, model *Fulmer*, dan model *Grover*.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian **“ANALISIS FINANCIAL DISTRESS MENGGUNAKAN MODEL ALTMAN Z-SCORE, SPRINGATE, ZMIJEWSKI, FULMER, DAN GROVER PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2018”** dianggap penting untuk dilakukan.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis *financial distress* menggunakan model *Altman Z-Score* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
2. Bagaimana analisis *financial distress* menggunakan model *Springate* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
3. Bagaimana analisis *financial distress* menggunakan model *Zmijewski* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
4. Bagaimana analisis *financial distress* menggunakan model *Fulmer* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
5. Bagaimana analisis *financial distress* menggunakan model *Grover* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
6. Model apa yang tepat digunakan untuk memprediksi potensi terjadinya *financial distress* pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas, tujuan penelitian yang ingin dicapai yaitu:

1. Menganalisis *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018 dengan model *Altman Z-Score*.
2. Menganalisis *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018 dengan model *Springate*.
3. Menganalisis *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018 dengan model *Zmijewski*.
4. Menganalisis *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018 dengan model *Fulmer*.
5. Menganalisis *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018 dengan model *Grover*.
6. Menganalisis model apa yang tepat digunakan untuk memprediksi potensi terjadinya *financial distress* pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan dan wawasan di bidang keuangan, terutama mengenai prediksi potensi terjadinya *financial distress*.
  - b. Penelitian ini diharapkan mampu menjadi acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya agar lebih kompleks.
2. Manfaat Praktis
  - a. Penelitian ini diharapkan mampu digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam menentukan kebijakan di masa yang akan datang untuk menghindari terjadinya kebangkrutan.
  - b. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi bagi investor sebelum menanamkan modalnya untuk berinvestasi.

#### **E. Sistematika Penulisan Skripsi**

Penulisan dalam penelitian ini akan disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan mengenai kerangka dasar penelitian yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan

penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan yang merupakan gambaran keseluruhan dari penelitian ini.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi penjelasan mengenai landasan teori yang berkaitan dengan topik penelitian, yang mana teori tersebut menjelaskan tentang laporan keuangan, rasio keuangan, *financial distress*, model *Altman Z-Score*, model *Springate*, model *Zmijewski*, model *Fulmer*, dan model *Grover*. Pada bab ini juga berisi tentang penelitian terdahulu dan kerangka pemikiran.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang jenis penelitian, definisi operasional dan pengukuran variabel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, desain pengambilan sampel, serta metode analisis data.

## **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian serta menjelaskan tentang laporan hasil penelitian yang berupa pengolahan data dan pembahasannya.

## **BAB V : PENUTUP**

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari pembahasan pada bab IV yang merupakan hasil penelitian, keterbatasan penelitian, serta saran bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan penelitian ini.