

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia Kesejahteraan rakyat berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi. Masyarakat berusaha memperbaiki kualitas hidup mereka dengan berbagai metode. Namun, dalam keadaan yang sulit, sejumlah faktor bisa menghalangi perkembangan ekonomi, termasuk masalah kesehatan, seperti covid-19 yang tersebar hampir di seluruh penjuru dunia dari tahun 2019 sampai 2022 dan mengakibatkan ketidakpastian ekonomi global serta inflasi yang dipicu oleh konflik antara Rusia dan Ukraina.

Pandemi virus Corona pertama kali diumumkan di Indonesia pada Maret 2020, yang dibersamai dengan keluarnya Kepmenkes Nomor 11 tahun 2020 yang memutuskan sebagai status darurat kesehatan untuk Rakyat Indonesia akibat virus corona. Sejak saat itu, tatanan kehidupan sosial mulai berubah. Banyak kegiatan dan aktivitas masyarakat yang harus dihentikan sementara, meskipun roda kehidupan tetap harus terus berjalan. (Ditjen Kesmas, 2021).

Dampak besar yang muncul sejak wabah Covid-19 menyerang seluruh dunia adalah berkurangnya kemampuan beli masyarakat, lonjakan harga bahan bakar minyak, hingga terjadinya pemecatan.

Menurut perkiraan International Monetary Fund atau yang biasa disingkat IMF, pertumbuhan ekonomi dunia diprediksi mencapai sekitar 6% pada tahun 2021 dan turun menjadi 4,9% pada tahun 2022. Namun, beberapa negara berkembang mengalami penurunan proyeksi sebesar 0,4% karena pengaruh gelombang kedua dari pandemi Covid-19. IMF juga memperkirakan bahwa ekonomi Malaysia akan tumbuh sekitar 5,5%, tetapi kemudian direvisi menjadi sekitar 4,7% untuk tahun 2021. Sementara itu, pertumbuhan ekonomi Filipina yang awalnya diperkirakan 6,9% telah dikoreksi menjadi 4,9%. Untuk Indonesia, proyeksi pertumbuhan ekonomi pada tahun 2021 diperkirakan sebesar 3,9%, dan diprediksi akan meningkat menjadi 5,9% pada tahun 2022. (sumber: www.kompas.com).

Pada kuartal IV tahun 2021, perekonomian Indonesia mencatat pertumbuhan sebesar 5,02%. Sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial menjadi yang paling menonjol dengan pertumbuhan sebesar 12,16%. Sementara itu, dari sisi pengeluaran, ekspor barang dan jasa mencatatkan peningkatan tertinggi, yaitu sekitar 29,83%. (sumber: www.bappenas.go.id).

Pada tahun 2021, berbagai perusahaan pengembangan properti di Indonesia mengalami kemajuan sebesar 2,3%, menunjukkan daya tahan yang cukup baik terhadap pengaruh pandemi COVID-19. Namun, saat memasuki tahun 2022, performa saham-saham di sektor ini mulai mengalami penurunan sejak awal tahun. Hal ini terlihat dari jatuhnya indeks IDX Sector Property and Real Estate yang tercatat merosot 4,85% sepanjang tahun ini, menjadi salah satu penurunan terdalam setelah sektor teknologi yang mengalami penurunan hingga 9,76%. Salah satu penyebab lesunya sektor ini adalah harapan akan peningkatan tingkat suku bunga oleh The Fed (*The Federal Reserve*), yang mungkin disertai oleh kenaikan tingkat suku bunga acuan BI 7-Day Reverse Repo Rate di Indonesia. Di antara emiten dengan kapitalisasi besar, PT Lippo Karawaci Tbk mengalami penurunan sebesar 1,42% sejak awal tahun, dengan laporan keuangan yang masih menunjukkan kerugian bersih mencapai Rp573,29 miliar. Meskipun IH SG sudah menembus angka 7.000, kinerja saham di sektor ini dinilai masih belum optimal atau masih tertinggal dibandingkan dengan sektor lainnya. (Sumber: www.investasi.kontan.co.id).

Pemulihan di sektor Properti dan Real Estate belum berlangsung secara optimal. Justru, sektor ini kembali menghadapi berbagai tantangan baru, Salah satu penyebabnya adalah perseteruan antara Rusia dan Ukraina yang mengganggu distribusi barang di seluruh dunia. Ketidakstabilan ini membuat harga sejumlah barang internasional melonjak, yang pada akhirnya menyulut inflasi yang terus berlanjut hingga awal tahun 2023. (Sumber: www.cnbcindonesia.com)

Kemungkinan suatu perusahaan mengalami kebangkrutan sering kali menimbulkan rasa cemas dari berbagai pihak, baik internal dan eksternal perusahaan. Kebangkrutan dapat berarti risiko kehilangan nilai investasi yang berupa saham bagi investor, sedangkan bagi para kreditur, hal ini dapat

menyebabkan kerugian akibat dana pinjaman yang tidak dapat dikembalikan. Oleh karena itu, analisis terhadap potensi kebangkrutan menjadi hal yang krusial sebagai dasar dalam pengambilan keputusan investasi.

Sektor properti di Indonesia mengakomodir kedudukan vital dalam progresi ekonomi negeri, yang salah satunya terwujud dalam pengembangan utilitas umum dan mendukung aktivitas berbagai sektor industri lainnya. Akan tetapi, sejak munculnya pandemi Covid-19, sektor ini mengalami dampak besar yang menyebabkan terjadinya tekanan keuangan serta meningkatnya risiko usaha. Selain itu, sektor properti juga dihadapkan pada tantangan eksternal, seperti persoalan dalam sektor perbankan dan obligasi, yang turut menghambat kemampuan perusahaan untuk melakukan investasi dan mencapai target ekspansi. Usaha di bidang properti dan real estate terbuka terhadap ancaman dinamika yang tidak stabil pada indikator makroekonomi (Talia et al., 2021).

Perubahan merupakan hal yang tak terelakkan dalam dunia usaha, dan risiko kebangkrutan menjadi salah satu tantangan yang harus diantisipasi. Ketika sebuah perusahaan mengalami kebangkrutan, hal tersebut mencerminkan kegagalan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Dari paparan tersebut, upaya analisis sejak dini, terutama dalam hal prediksi kebangkrutan adalah hal krusial yang penting dijalankan (Melia & Deswita, 2022).

Kebangkrutan mengacu pada keadaan aktual pelaku usaha yang mengalami kemunduran kapasitas dan performa untuk mengoperasikan usahanya pada keadaan optimal. Hal ini menyebabkan perusahaan kesulitan dalam memperoleh dana dan tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Salah satu faktor penyebab kebangkrutan adalah kegagalan dalam pengelolaan keuangan, yang terjadi ketika manajemen tidak mampu mengatur keuangan perusahaan secara efektif (Lerinsa, 2021).

Metode Zmijewski dan Altman Z-Score merupakan alat yang umum dipakai untuk memperkirakan pailit. Karena keduanya mudah digunakan dan sangat akurat dalam meramalkan masalah keuangan, keduanya banyak digunakan (Yoseph, 2011).

Dalam kondisi tertentu, suatu perusahaan dapat mengalami tekanan keuangan yang awalnya bersifat ringan. Namun, apabila tidak ditangani secara

tepat dan cepat, permasalahan kecil tersebut berpotensi membesar menjadi krisis keuangan yang serius dan akhirnya dapat menyebabkan kebangkrutan (Hanafi, 2015: 637).

Menurut Gunardiyansya (2009) dalam penelitian Purnajaya dan Merkusiwati (2014), kebangkrutan biasanya dianggap sebagai suatu bentuk kegagalan, yaitu:

1. Kegagalan Ekonomi, Keadaan aktual ketika pengeluaran operasional perusahaan melebihi pendapatan yang dihasilkan, sehingga usaha tidak dapat mendapatkan laba yang memadai, dan kondisi ini dapat dianggap sebagai kegagalan dalam aspek ekonomi.
2. kegagalan ekonomi. Kegagalan Keuangan, Sebuah perusahaan dianggap mengalami masalah keuangan jika mengalami kesulitan dalam mendapatkan dana, baik berupa uang tunai maupun modal kerja, yang berdampak negatif pada kelangsungan bisnisnya.
3. Insolvensi Teknis, Ini merujuk pada kondisi perusahaan tidak sanggup memenuhi tanggung jawabnya, meskipun total nilai aset yang dimiliki masih lebih tinggi daripada total utang yang ada.
4. Insolvensi dalam Konteks Kebangkrutan, Keadaan ini menunjukkan situasi di mana nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa depan lebih rendah daripada total kewajiban yang harus dibayar.
5. Kebangkrutan Secara Hukum, Suatu perusahaan hanya dapat dinyatakan bangkrut secara hukum jika telah mengajukan proses permohonan kebangkrutan secara resmi berdasarkan peraturan yang ada

Perusahaan di bidang properti dan real estate untuk dijadikan objek kajian didasari oleh ciri khas industri ini yang cenderung sulit diantisipasi dan menghadapi risiko yang cukup tinggi di berbagai wilayah. Sektor ini terkenal dengan perubahan yang ekstrem, di mana saat ekonomi berkembang pesat, biasanya terjadi lonjakan dalam permintaan dan peningkatan penawaran. Di sisi lain, ketika pertumbuhan ekonomi melambat, sektor ini sering mengalami penurunan yang cukup besar. Situasi ini menjadikan sektor properti dan real estat dipandang sebagai industri yang penuh dengan ketidakpastian.

Sumber dana utama dari sektor ini umumnya berasal dari pinjaman lembaga keuangan, sementara perusahaan memanfaatkan aset seperti tanah dan gedung untuk menjalankan operasi mereka. Dengan demikian, sektor properti mengandung risiko yang cukup besar. Meskipun aset seperti tanah dan gedung bisa digunakan untuk membayar utang, aset-aset tersebut membutuhkan waktu relatif singkat untuk diubah menjadi uang tunai (Kusumaningrum, 2010).

Bedasarkan penjelasan pada bagian latar belakang sebelumnya, penulis memilih untuk melaksanakan sebuah studi dengan judul “**Analisis Financial Distress dengan metode *Altman Z-Score* dan *Zmijewski* pada perusahaan Sub-Sektor properti dan Real Estate yang tercatat di PT. Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah hasil prediksi perhitungan *financial distress* pada Perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia dengan menggunakan metode *Altman Z-Score* selama periode 2021-2023?
2. Bagaimanakah hasil prediksi perhitungan *financial distress* pada Perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia dengan menggunakan metode *Zmijewski* selama periode 2021-2023?
3. Bagaimanakah hasil prediksi perbandingan antara metode *Altman Z-Score* dan *Zmijewski* terhadap perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia selama tahun 2021–2023?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis hasil prediksi *financial distress* dengan metode *Altman Z-Score* pada Perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia selama periode 2021–2023.
2. Menganalisis hasil prediksi *financial distress* pada Perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia tahun 2021–2023 dengan menggunakan metode *Zmijewski*
3. Membandingkan hasil prediksi *financial distress* antara metode *Altman Z-Score* dan metode *Zmijewski* pada perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia selama periode 2021–2023.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis
 - a. Menjadi acuan dalam penelitian mengenai potensi kebangkrutan korporasi di masa depan, karena memberikan kontribusi dan wawasan yang signifikan terkait evaluasi kinerja keuangan dalam menilai kemungkinan kebangkrutan.
 - b. Memberikan tambahan konsep baru yang bisa digunakan sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut oleh para pengembang di bidang analisis ekonomi.
2. Secara praktis
 - a. Bagi Perusahaan

Temuan dapat dimanfaatkan oleh pihak manajemen sebagai referensi dan dasar pertimbangan dalam merumuskan kebijakan serta menentukan langkah strategis untuk periode selanjutnya
 - b. Bagi Penulis

Penelitian ini disusun sebagai bagian dari pemenuhan persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Manajemen Pasar Modal, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhamad Husni Thamrin.
 - c. Bagi Peneliti Lain

Hasil temuan dapat digunakan sebagai sumber pendukung dalam mengakji kemungkinan kebangkrutan

E. Sistematika Penulisan

Bagian sistematika penulisan ini, penulis akan menguraikan pokok-pokok pembahasan yang terdapat dalam setiap bab. Tujuannya adalah untuk menyajikan ringkasan umum mengenai isi dari penulisan ini. Berikut adalah rincian sistematikanya :

BAB I PENDAHULUAN

Memuat fenomenologi permasalahan yang dijadikan dasar mengangkat topik yang disampaikan melalui latar belakang

penelitian, formulasi masalah penelitian, tujuan yang ingin dicapai, serta manfaat yang diharapkan dari penelitian ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Memuat teori yang diaplikasikan yang disertai dengan sebuah kerangka konseptual atau kerangka pemikiran dibangun dari tinjauan pustaka atau landasan teori tersebut. Kerangka ini menggambarkan bagaimana variabel penelitian berhubungan satu sama lain berdasarkan teori-teori yang telah diuraikan sebelumnya. Bagian akhir bab ini menyajikan hipotesis, yang menunjukkan jalan dan tujuan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bagian ini menguraikan secara mendetail mengenai tempat dan waktu dilaksanakannya penelitian, pendekatan metodologis yang dipilih, serta objek penelitian yang mencakup penetapan populasi dan pemilihan sampel, termasuk jumlah serta metode pengambilan sampel yang digunakan. Pada bagian teknik pengumpulan data, dijelaskan jenis data yang dimanfaatkan, asal data tersebut, serta metode yang digunakan untuk mengumpulkannya. Instrumen penelitian merujuk pada alat bantu yang dipakai untuk memperoleh data beserta prosedur pengambilannya. Selanjutnya, dibahas pula teknik analisis data yang diterapkan dalam studi ini. Bab ini diakhiri dengan pengantar menuju pembahasan pada bab empat.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan secara umum mengenai objek penelitian, yaitu prediksi kebangkrutan pada perusahaan di sektor properti dan real estate, dengan menggunakan tiga pendekatan analisis kebangkrutan. Selain itu, dilakukan evaluasi terhadap metode. Dalam penelitian ini, variabel yang dijadikan fokus utama adalah risiko kebangkrutan sebagai variabel terikat, sedangkan metode Altman Z-Score dan Zmijewski digunakan sebagai variabel independen. Selanjutnya,

dilakukan pengujian terhadap tingkat risiko kebangkrutan berdasarkan ketiga metode tersebut untuk mengklasifikasikan perusahaan yang berpotensi bangkrut. Terakhir, dilakukan analisis terhadap tingkat akurasi dari masing-masing metode dalam memengaruhi variabel dependen melalui hasil rekapitulasi prediksi, guna membandingkan dan menentukan metode yang paling relevan

BAB V KESIMPULAN

Bab penutup ini memuat ringkasan isi skripsi serta menyampaikan beberapa rekomendasi yang dapat dijadikan referensi untuk tindak lanjut penelitian ini di masa mendatang.