

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Perekonomian I Sejak awal kuartal kedua tahun 2020, pembatasan sosial berskala besar (PSBB) telah diterapkan secara luas di berbagai kota sebagai respons terhadap pandemi COVID-19, yang berdampak signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Dampak pembatasan resmi maupun tidak resmi terhadap perekonomian ini telah memaksa beberapa perusahaan untuk tutup atau melakukan PHK terhadap karyawannya.

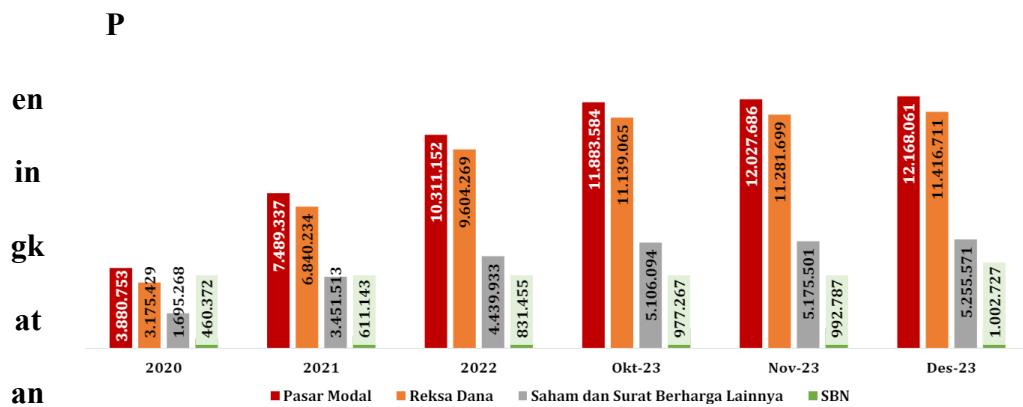
PDB Indonesia turun 2,19 persen dibandingkan tahun sebelumnya akibat pandemi, yang merupakan kemunduran bagi pembangunan ekonomi negara. Belanja pemerintah untuk barang dan jasa merupakan satu-satunya komponen PDB yang konstan. Penyedia layanan rumah tangga dan konsumen sama-sama merasakan tekanan pada anggaran mereka. Dalam upaya menarik investor dan mendorong perekonomian, pemerintah dan Bank Indonesia menerapkan langkah-langkah moneter, seperti menurunkan suku bunga kredit bank dan meningkatkan jumlah uang beredar, serta kebijakan fiskal, termasuk restitusi pajak. (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>)

Masuknya investor baru yang didorong oleh investasi telah membantu pertumbuhan perekonomian Indonesia. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 13) menyatakan bahwa investasi adalah aset yang digunakan bisnis untuk meningkatkan kekayaannya melalui

imbal hasil investasi (seperti bunga, royalti, utang, dan sewa), meningkatkan nilai investasinya, atau mendapatkan manfaat lain, seperti yang diperoleh melalui hubungan dagang. Seseorang dapat berinvestasi dalam aset moneter dan yang lainnya dalam aset fisik.

Pasar saham adalah tempat yang umum untuk menyimpan uang Anda. Lebih banyak orang daripada sebelumnya dapat memanfaatkan peluang investasi ini berkat Bursa Efek Indonesia. Berinvestasi di pasar saham semakin populer.

**Gambar I.1**



**Jumlah Investor Pasar Modal**

Sumber : Ksei (<https://www.ksei.co.id/>) 2023

Gambar 1 menunjukkan peningkatan jumlah Identifikasi Investor Tunggal (IDS) pasar modal yang stabil selama beberapa tahun terakhir. Setelah meningkat sebesar 36,68% pada tahun 2020, jumlah IDS pada tahun 2021 mencapai 7.489.337. Jumlah total IDS yang tercatat pada Desember 2023 mencapai 12.168.061, meningkat sebesar 1,17%.

Pasar modal merupakan wadah pertemuan semua instrumen keuangan jangka panjang yang dapat diperdagangkan, seperti utang dan ekuitas, yang diterbitkan oleh entitas publik maupun swasta, termasuk pemerintah (Habibi, 2022). Pasar modal memungkinkan terjadinya jual beli aset dan aktivitas terkait melalui berbagai infrastruktur dan fasilitas, sebagaimana dinyatakan oleh Suryani dan Noviari (2023). Bagi investor, keuntungan selalu menjadi tujuan akhir. Kerugian merupakan bagian tak terelakkan dari investasi. Namun, kita dapat mengurangi sebagian risiko ini dengan memastikan keandalan semua data yang dapat memengaruhi respons pasar saham.

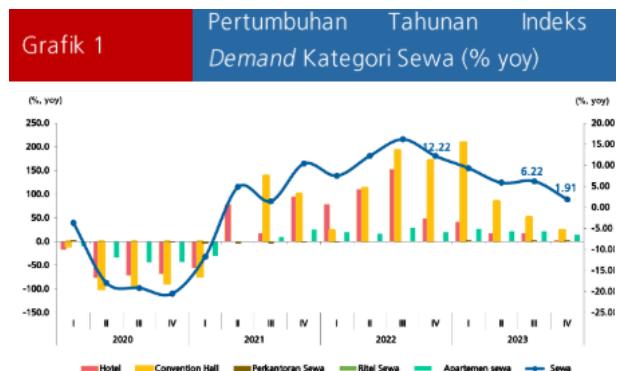
Penyebab utama kebangkrutan perusahaan adalah manajemen yang tidak kompeten. Apa yang kita sebut "akuntansi fundamental" sebenarnya hanyalah tindakan memanfaatkan sumber daya organisasi secara cerdas untuk mencapai tujuannya (Siswanto, 2021). Manajemen keuangan mencakup pemantauan pengeluaran dan aktivitas pinjaman, sebagaimana dinyatakan oleh Astawinetu dan Handini (2020).

Salah satu cara untuk mengetahui bagaimana perusahaan mengelola keuangannya adalah dengan melihat laporan keuangannya. Menurut Hidayat (2018), laporan keuangan mengungkapkan kondisi keuangan perusahaan di masa lalu, masa kini, dan masa depan. Neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan catatan atas laporan keuangan merupakan lima bagian utama dari laporan keuangan. Selain itu, laporan keuangan juga memuat pengungkapan perubahan ekuitas.

Siapa pun yang menggunakan data keuangan untuk membuat keputusan ekonomi yang tepat akan diberkati (Thian, 2022).

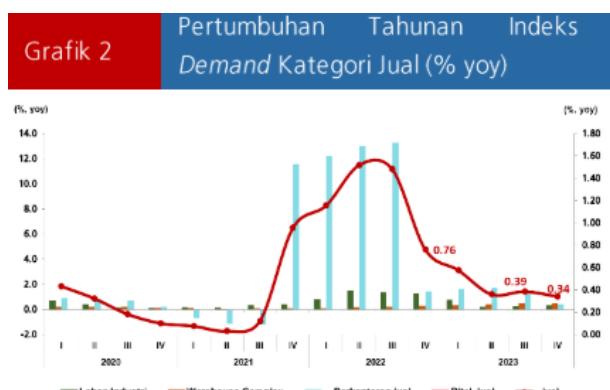
Para eksekutif dan investor harus selalu menyadari situasi operasional dan keuangan setiap organisasi. Untuk mendapatkan hasil maksimal dari investasi mereka, investor harus menilai kondisi keuangan perusahaan secara cermat sebelum mengambil keputusan investasi. Di sisi lain, manajemen dapat mengoptimalkan pendapatan dan mengantisipasi risiko dengan memantau anggaran secara ketat.

Pada tahun 2019 berdasarkan data dari (<https://www.rumah123.com/>), Dengan sektor hunian tapak yang mengalami ekspansi paling menguntungkan, pasar properti secara keseluruhan mengalami ekspansi yang konsisten. Namun, pasar properti mengalami penurunan tajam sebesar 60% pada tahun 2020 akibat pandemi COVID-19, sehingga pertumbuhan ini jelas bersifat sementara. Ketidakpastian ekonomi dan keterbatasan mobilitas mengurangi daya beli properti. Setelah masyarakat beradaptasi dengan normal baru dan kepanikan akibat pandemi mereda, pasar properti mulai pulih. Para pengembang dapat meluncurkan proyek baru pada tahun 2021 berkat peningkatan pendapatan diskresioner pembeli rumah, yang berkontribusi pada peningkatan pasar properti sebesar 2,78 persen.

**Gambar I.2****Pertumbuhan Tahunan Indeks *Demand* Kategori Sewa (% yoy)**

Sumber: Bank Indonesia (<https://www.bi.go.id/>), 2023

Pertumbuhan yang lebih lambat sebesar 6,22% (yoy) pada kuartal ketiga tahun 2023 (Grafik 1) diikuti oleh peningkatan sebesar 1,91% year-on-year (yoy) pada kategori sewa dalam Indeks Permintaan Properti Komersial pada kuartal keempat tahun 2023 (Gambar 1). Hampir semua industri mengalami penurunan indeks permintaan sewa, kecuali ritel. Indeks yang menunjukkan penurunan permintaan di pasar perhotelan Semarang menjadi faktor utama penurunan ini.

**Gambar I.3****Pertumbuhan Tahunan Indeks *Demand* Kategori Jual (% yoy)**

Sumber: Bank Indonesia (<https://www.bi.go.id/>), 2023

Sebagai perbandingan, kategori penjualan Indeks Permintaan Properti Komersial tumbuh sebesar 0,34% year-on-year pada kuartal keempat tahun 2023 (Grafik 2), sejalan dengan pertumbuhan sebesar 0,39% pada kuartal sebelumnya. Permintaan yang berkelanjutan dari kategori lahan industri dan pergudangan turut berkontribusi terhadap hal ini.

Pertimbangkan kemungkinan mengalami kesulitan keuangan. Situasi ini, yang dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan jika tidak ditangani, dapat disebabkan oleh sejumlah faktor, baik internal maupun eksternal.

Menurut Susilowati dan Fadlillah (2019), laporan keuangan suatu perusahaan dapat menjadi jendela untuk melihat potensi masalah keuangan. Melihat klaim-klaim ini dapat menjadi kuncinya. Dengan menggunakan rasio keuangan, analis dapat menyimpulkan kondisi keuangan perusahaan (atau kekurangannya) dari pemeriksaan laporan keuangan mereka.

Untuk menentukan apakah suatu perusahaan mengalami kesulitan keuangan, seseorang dapat menggunakan metode analisis fundamental. Faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh analis fundamental antara lain pasar, ekonomi makro-mikro, daya saing, kinerja industri, dan kinerja

bisnis (Setiawan, 2021). Analisis fundamental merupakan cara mengevaluasi sekuritas yang mengandalkan faktor eksternal dan fakta dasar tentang suatu perusahaan atau bisnis (Adnyana, 2020). Statistik keuangan, pangsa pasar, informasi siklus bisnis, dan data pembanding merupakan contoh fundamental tersebut. Suku bunga, inflasi, dan kebijakan pemerintah merupakan contoh data eksternal yang relevan bagi organisasi. Investor dapat memanfaatkan angka-angka yang dihasilkan oleh analisis fundamental untuk mengevaluasi harga berbagai aset dan memutuskan mana yang murah atau mahal. (Stiawan, 2021)

Model Altman Z-Score menunjukkan bahwa masalah keuangan mungkin akan segera terjadi. Sebagai metode untuk memprediksi kapan suatu perusahaan akan bangkrut, Edward Altman mengembangkan Altman Z-Score.

Edisi ketiga model Altman Z-Score kini memiliki semua komponen yang telah diperbarui. Edisi pertama, yang mulai berlaku pada tahun 1968, menargetkan perusahaan manufaktur yang terdaftar di bursa. Edisi kedua, diperluas untuk mencakup perusahaan manufaktur swasta pada tahun 1983. Revisi ketiga dan terakhir diperkenalkan pada tahun 1955 dengan diterbitkannya Altman Z-Score yang dimodifikasi. Tania dkk. (2021) menyatakan bahwa skor ini digunakan oleh banyak badan pemerintah dan swasta.

Beberapa penelitian terdahulu tentang *financial distress* dengan metode *Altman Z-Score* telah banyak dilakukan, diantaranya :

Reisa Nurul Fadilah memperoleh peringkat perusahaan untuk PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Alam Sutera Realty Tbk, dan PT PP Properti Tbk yang berkisar antara 1,1 hingga 2,6 pada tahun 2022. Dari tahun 2018 hingga 2021, lima perusahaan PT Jaya Real Properti Tbk, PT Nusantara Almazia Tbk, Plaza Indonesia Realty Tbk, dan PT Pakuwon Jati Tbk—memiliki skor di atas 2,6.

Penggunaan model Altman Z-Score untuk memprediksi kesulitan keuangan keluarga juga diteliti oleh Jannet Rossemeia dkk. (2021). Model Altman Z-Score menemukan bahwa valuasi sebagian besar perusahaan real estat dan properti relatif stabil dari tahun 2015 hingga 2019. Namun, tidak jelas apa yang terjadi pada satu perusahaan.

Dari sepuluh perusahaan yang diteliti oleh Damara Krishnatama dkk. (2019), empat perusahaan diragukan, tiga perusahaan berada dalam kesulitan, dan empat perusahaan berkembang pesat.

Banyak perusahaan berada dalam posisi keuangan yang kuat sebelum pandemi COVID-19 melanda, menurut penelitian Rofinus Leki tentang prediksi kebangkrutan. Ciputra Development Tbk., Puradelta Lestari Tbk., Lippo Karawaci Tbk., Pakuwon Jati Tbk., dan Sitara Propertindo Tbk. termasuk di antara bisnis yang termasuk dalam Kawasan Industri Bekasi Fajar (2022). Di sisi lain... Di tengah pandemi COVID-19 yang masih berlangsung, analisis ini memperkirakan kesulitan keuangan bagi Sentul City Tbk. dan Alam Sutera Realty Tbk., serta kebingungan bagi PP Properti Tbk. dan Summarecon Agung Tbk. Kawasan Industri

Bekasi Fajar, Ciputra Development Tbk., Sitara Propertindo Tbk., Lippo Karawaci Tbk., Puradelta Lestari Tbk., dan Sitara termasuk di antara perusahaan-perusahaan terkemuka yang terlibat. Bisnis ini berjalan cukup baik.

Apriani Dorkas Rambu Atahau dan Elsie Zandra Amanda menyatakan kekhawatiran atas stabilitas keuangan PT Asuransi Jiwasraya dari tahun 2010 hingga 2016. Pada tahun 2013, 2014, dan 2017, tiga kebangkrutan yang berbeda sudah di depan mata. Dari apa yang dapat kita lihat, PT Prudential Life Insurance mengalami beberapa masalah keuangan yang serius antara tahun 2010 dan 2017.

Proyeksi yang dihasilkan oleh Selly Tania dkk. (2021) menggunakan pendekatan Altman Z-Score yang dimodifikasi menunjukkan bahwa PT Inti (Persero) akan mengajukan kebangkrutan. Ekuitas, kekayaan, dan pendapatan perusahaan sangat terdampak oleh penurunan penjualan. Penumpukan utang yang cepat merupakan akibat langsung dari memburuknya posisi keuangan perusahaan. Selama lima tahun terakhir berturut-turut, PT Inti (Persero) telah dikategorikan sebagai perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan atau memiliki masalah keuangan menurut evaluasi Altman Z-Score. Kategorisasi ini dipertahankan antara tahun 2015 dan 2019. Perusahaan tersebut mungkin harus mengajukan kebangkrutan jika kondisinya terus seperti ini.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : ***“Analisis Financial Distress Menggunakan Model Altman Z-Score Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2021-2023”***

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang ini, penelitian ini menggunakan metode Altman Z-Score untuk memprediksi perusahaan sektor properti mana yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang akan mengajukan kebangkrutan antara tahun 2021 dan 2023 dengan menganalisis hubungan antar variabel dalam laporan keuangan.

Maka masalah-masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hasil perhitungan *Working Capital to Total Assets* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023 ?.
2. Bagaimanakah hasil perhitungan *Retained Earning to Total Assets* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023 ?.
3. Bagaimanakah hasil perhitungan *Earning Before Interest and Taxes to Total Assets* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023 ?.
4. Bagaimanakah hasil perhitungan *Book Value of Equity to Total Liability* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023 ?.

5. Bagaimanakah hasil perhitungan metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023 ?.

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis hasil perhitungan *Working Capital To Total Assets* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.
2. Menganalisis hasil perhitungan *Retairned Earning to Total Assets* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.
3. Menganalisis hasil perhitungan *Earning Before Interest and Taxes to Total Assets* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.
4. Menganalisis hasil perhitungan *Book Value of Equity to Total Liability* dalam metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.

5. Menganalisis hasil perhitungan metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.

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

Manfaat dari penelitian ini dilakukan sebagai berikut :

##### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini dijadikan untuk menambah wawasan penulis untuk penelitian lebih lanjut dan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) Program Studi Manajemen Konsenterasi Analis Efek Fakultas Ekonomi Universitas Mohammad Husni Thamrin.

##### 2. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini bermanfaat sebagai acuan peneliti mengenai analisis prediksi potensi *financial distress* suatu perusahaan dengan model *Altman Z-Score* di masa mendatang dan penelitian ini bisa dijadikan bahan pertimbangan agar bisa dikembangkan tentang prediksi risiko kebangkrutan dengan model *Altman Z-Score*.

##### 3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan dan pertimbangan oleh pimpinan perusahaan dalam mengambil keputusan dan menyusun kebijakan di masa depan.

## **E. Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan ini, penulis akan menjabarkan materi yang akan di bahas pada setiap bab secara garis besar. Hal ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara garis besar mengenai penulisan hasil penelitian ini. Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam penulisan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan secara lengkap tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka yaitu teori-teori yang berhubungan dengan topik penelitian yang dilakukan, dengan mengacu pada buku-buk dan sumber yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. Disertai dengan penelitian terdahulu yang membahas permasalahan yang sama dengan penulis, sebagai acuan untuk membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian. Kemudian tinjauan pustaka dikembangkan dalam penyusunan kerangka teori dan kerangka konsep, dimana pada kerangka teori dan kesangka konsep menggambarkan hubungan antara variabel dalam penelitian ini berdasarkan landasan teori di tinjauan pustaka. Selanjutnya yang

terakhir yaitu hipotesis menggambarkan jawaban sementara atas rumusan masalah yang diteliti.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang tempat dan waktu penelitian, metode penelitian yang digunakan, obyek penelitian, teknik pengumpulan data yaitu tentang jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dan sumber data yang didapat dari mana dan melalui apa. Instrumen penelitian yaitu berupa alat pengambilan data yang digunakan, proses pengumpulan datanya. Selanjutnya teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini. Dan terakhir adalah pembahasan yang merujuk pada bab empat.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini menjelaskan tentang gambaran umum yang menjadi objek penelitian ini, yaitu prediksi risiko kebangkrutan perusahaan sektor telekomunikasi yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2021-2023, dengan melakukan perhitungannya menggunakan metode analisis risiko kebangkrutan *Altman Z-Score*. Serta menganalisis rasio-rasio yang digunakan pada metode *Altman Z-Score* untuk memprediksi ada atau tidaknya risiko kebangkrutan. Deskripsi data pada penelitian ini adalah : *Working Capital to Total Assets* (WC/TA), *Retairned Earning to Total Assets* (RE/TA), *Earning Before Interest*

*and Taxes to Total Assets (EBIT/TA), Book Value of Equity to Total Liabilities (BVE/TA).* Selanjutnya dilakukan uji risiko kebangkrutan metode *Altman Z-Score* yang mencantumkan rasio-rasio dari metode *Altman Z-Score* tersebut untuk mengkategorikan perusahaan yang berpotensi mengalami risiko kebangkrutan pada perusahaan sektor telekomunikasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab terakhir memuat tentang kesimpulan hasil penelitian yang diperoleh dari bab-bab sebelumnya, selain itu terdapat saran terhadap penelitian yang telah dilakukan.

