

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam era Revolusi Industri 4.0, perkembangan teknologi digital telah merambah hampir seluruh sektor kehidupan, termasuk sektor properti. Transformasi digital menjadi sebuah kebutuhan mutlak yang harus diadopsi oleh pelaku industri untuk tetap kompetitif dan relevan dengan kebutuhan pasar yang terus berubah. Digitalisasi di sektor properti mencakup berbagai aspek, mulai dari pemasaran digital (*digital marketing*), penggunaan platform listing properti berbasis web dan aplikasi, hingga integrasi teknologi seperti *Internet of Things* (IoT), *Artificial Intelligence* (AI), dan *Big Data* untuk mengelola informasi serta meningkatkan efisiensi layanan.

Akselerasi digitalisasi ini turut didorong oleh perubahan perilaku konsumen. Masyarakat kini lebih memilih mencari, menilai, bahkan membeli atau menyewa properti secara online. Platform seperti Rumah123, Lamudi, hingga marketplace besar seperti Tokopedia dan OLX Properti menjadi solusi utama dalam menjangkau konsumen digital-native. Tidak hanya itu, teknologi *Virtual Reality* (VR) dan *Augmented Reality* (AR) juga mulai digunakan untuk memberikan pengalaman tur virtual properti tanpa harus hadir secara fisik.

Di tengah kemajuan teknologi tersebut, terjadi pula pergeseran tren hunian masyarakat. Semakin banyak orang memilih untuk meninggalkan kota-kota besar dan menetap di daerah pinggiran atau kawasan dengan kualitas hidup yang lebih baik. Fenomena ini dipicu oleh berbagai faktor, termasuk meningkatnya biaya hidup di kota besar, kemacetan lalu lintas yang parah,

polusi udara, serta tekanan sosial dan psikologis akibat gaya hidup urban yang serba cepat. Kondisi tersebut mendorong masyarakat untuk mencari alternatif tempat tinggal yang lebih nyaman, tenang, dan sehat.

Tren tersebut semakin diperkuat oleh terjadinya pandemi COVID-19 sejak tahun 2019, yang berdampak besar terhadap hampir seluruh sektor perekonomian, termasuk sektor properti. Aktivitas ekonomi yang melambat, pembatasan mobilitas, dan ketidakpastian pasar menyebabkan penurunan permintaan di berbagai segmen properti, baik residensial maupun komersial. Untuk merespons tekanan ekonomi yang terjadi, pemerintah Indonesia mengeluarkan berbagai kebijakan strategis, antara lain penurunan suku bunga acuan, pelonggaran kredit, program pembiayaan perumahan, hingga stimulus fiskal untuk mendorong daya beli masyarakat dan menjaga keberlangsungan sektor properti.

Namun, meskipun pemerintah telah mengeluarkan kebijakan tersebut, sektor properti mengalami penurunan yang cukup signifikan. Proyek-proyek pembangunan tertunda, permintaan properti menurun, dan banyak perusahaan yang harus menyesuaikan strategi bisnis mereka untuk bertahan dalam kondisi yang sangat tidak pasti. Dampak dari situasi ini adalah terjadinya kesulitan finansial pada banyak perusahaan, yang berpotensi mengarah pada kebangkrutan jika tidak ditangani dengan benar.

Di tengah ketidakpastian ini, sangat penting untuk melakukan analisis terhadap kondisi *financial distress* atau kesulitan finansial yang dialami oleh perusahaan properti. Kesulitan ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang bersifat internal maupun eksternal. Faktor internal meliputi manajemen

keuangan yang buruk, ketidakmampuan dalam mengelola utang, atau rendahnya tingkat efisiensi operasional yang dialami oleh perusahaan-perusahaan properti.

Selain faktor internal perusahaan, sektor properti juga sangat rentan terhadap guncangan eksternal, terutama yang terkait dengan kebijakan makro ekonomi, inflasi, suku bunga, dan kebijakan fiskal yang dikeluarkan pemerintah. Krisis yang disebabkan oleh pandemi COVID-19 telah memperburuk kondisi ini.

Salah satu cara yang paling banyak digunakan untuk memprediksi kemungkinan kebangkrutan atau *financial distress* pada perusahaan adalah melalui penggunaan model prediksi kebangkrutan. Model yang paling terkenal dan sering digunakan dalam penelitian ini adalah *Altman Z-Score*, yang dikembangkan oleh Edward I. Altman pada tahun 1968. *Altman Z-Score* merupakan model prediksi kebangkrutan yang menggunakan lima rasio keuangan utama sebagai indikator untuk mengukur kesehatan finansial suatu perusahaan. Kelima rasio tersebut adalah rasio modal kerja terhadap total aset, rasio laba ditahan terhadap total aset, rasio laba sebelum bunga dan pajak terhadap total aset, rasio nilai pasar ekuitas terhadap nilai buku utang, dan rasio penjualan terhadap total aset.

Penelitian mengenai analisis prediksi kebangkrutan dengan metode *Altman Z-Score* telah banyak dilakukan beberapa peneliti terdahulu, diantaranya yaitu (Sumolang et al., 2021), (Ainun et al., 2023), dan (Anjarwati & Resmi, 2023).

(Sumolang et al., 2021) menyatakan bahwa berdasarkan analisis kebangkrutan dengan menggunakan model *Altman Z-Score* dan 10 (sepuluh) perusahaan yang dipilih, yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Ciputra Development Tbk, PT Sumarecon Agung Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Metro Realty Tbk, PT Lippo Karawaci Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Jaya Real *Property* Tbk, dan PT Trinita Dinamik Tbk melalui teknik *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1 (satu) perusahaan, yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan hasil *Z-Score* yang bervariasi dan diprediksi akan menghadapi kepailitan pada tahun 2015-2016. Sementara itu, 9 (sembilan) perusahaan lainnya berada dalam kategori sehat secara finansial selama periode pengamatan. Model *Altman Z-Score* terbukti efektif sebagai alat prediksi untuk menilai kesehatan finansial perusahaan-perusahaan ini, menekankan pentingnya analisis keuangan yang cermat untuk mencegah kepailitan.

(Ainun et al., 2023) menyatakan bahwa berdasarkan analisis kebangkrutan dengan menggunakan model *Altman Z-Score* dan sebanyak 17 (tujuh belas) perusahaan dijadikan sampel dari total 80 perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 4 (empat) perusahaan (23,53%) berada dalam kondisi *financial distress*, yaitu PT. Modernland Realty Tbk, PT. Bukit Darmo *Property* Tbk, PT. Duta Anggada Realty Tbk, dan PT. Ristia Bintang Mahkota Sejati Tbk. Selanjutnya, 3 (tiga) perusahaan (17,65%) dalam kondisi *gray area*, yaitu PT City Retail Development Tbk, PT Kota Satu Properti Tbk, dan PT Binakarya Jayaabadi Tbk. Sementara itu, 10 (sepuluh) perusahaan (58,82%) dalam kondisi sehat (*Safe Zone*), yaitu PT. Indonesia Prima *Property* Tbk, PT.

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, PT DMS Propetindo Tbk, PT Megapolitan Development Tbk, PT Bima Sakti Pertiwi Tbk, PT. Trimitra Propertindo Tbk, PT Bekasi Asri Pemula Tbk, PT. Lippo Karawaci Tbk, PT. Pikko Land Development Tbk dan PT. Maha Properti Indonesia Tbk. Kondisi *distress* umumnya disebabkan oleh modal kerja dan laba ditahan yang negatif. Oleh karena itu, disarankan agar perusahaan memperkuat struktur keuangan dan pengelolaan modal kerja.

(Anjarwati & Resmi, 2023) melakukan penelitian yang membandingkan tingkat akurasi 4 (empat) model prediksi kebangkrutan, yaitu *Altman Z-Score*, *Zmijewski*, *Springate*, dan *Grover* pada perusahaan sektor properti dan *Real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2021 dengan menggunakan 63 (enam puluh tiga) perusahaan sebagai sampel, yang dipilih melalui teknik *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan tingkat akurasi di antara keempat model tersebut. Model *Altman Z-Score* menunjukkan tingkat akurasi tertinggi sebesar 98%, diikuti oleh model *Grover* 92%, *Springate* 21%, dan *Zmijewski* hanya 11%. Berdasarkan hasil tersebut, disimpulkan bahwa *Altman Z-Score* adalah model yang paling tepat digunakan dalam memprediksi *financial distress* pada perusahaan sektor properti di Indonesia, khususnya yang terdaftar di BEI.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul **“MEMPREDIKSI KEPAILITAN DENGAN MODEL *ALTMAN Z-SCORE* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2021-2023”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis dalam penelitian ini memprediksi kebangkrutan Perusahaan dengan keterkaitan variabel-variabel yang ada di laporan keuangan dengan metode *Altman Z-Score* pada Perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023. Maka masalah-masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hasil perhitungan metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada Perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
2. Bagaimana hasil perbandingan antara prediksi kebangkrutan menggunakan metode *Altman Z-Score* dengan kondisi keuangan riil berdasarkan nilai arus kas bersih (*Net Cash Flow*) pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021-2023?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Menganalisis hasil perhitungan metode *Altman Z-Score* dalam memprediksi risiko kebangkrutan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
2. Menganalisis hasil perhitungan perbandingan metode *Altman Z-Score* dengan *Net Cash flow* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang manajemen keuangan dan strategi bisnis.

2. Secara Praktis

a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai peran strategis sektor properti dalam perekonomian nasional. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat mendorong peningkatan literasi keuangan masyarakat serta kewaspadaan dalam pengambilan keputusan terkait pembelian properti maupun investasi.

b. Bagi perusahaan

Penelitian ini dapat digunakan sebagai alat bantu untuk menilai dan memantau kondisi keuangan perusahaan dengan pendekatan *Altman Z-Score*. Dengan demikian, perusahaan dapat lebih proaktif dalam menjaga kelangsungan usaha serta mengantisipasi risiko kebangkrutan secara lebih sistematis.

c. Bagi penulis

Penelitian ini memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengembangkan kemampuan analisis, berpikir kritis, serta menerapkan

teori-teori yang telah diperoleh selama perkuliahan dalam konteks permasalahan nyata di dunia industri, khususnya dalam sektor properti.

d. Bagi peneliti lain

Penelitian ini dapat menjadi referensi dan dasar pengembangan penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan prediksi kebangkrutan, dalam sektor industri tertentu.

e. Bagi investor

Penelitian ini dapat memberikan informasi yang relevan bagi investor dalam menilai kesehatan finansial perusahaan properti melalui model *Altman Z-Score*. Informasi tersebut dapat dijadikan dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih rasional dan berbasis data, serta meminimalisasi risiko investasi pada perusahaan yang memiliki potensi mengalami kebangkrutan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dilakukan untuk memberikan gambaran besar tentang penelitian ini secara rinci yang tercantum dalam tiap bab. Adapun pembagiannya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis akan menguraikan berbagai landasan teori yang berkaitan dengan topik penelitian, yang diperoleh

dari berbagai sumber seperti buku, jurnal, dan referensi ilmiah lainnya yang relevan. Selain itu, bab ini juga memuat penelitian terdahulu yang membahas masalah serupa, sebagai bahan perbandingan dan acuan untuk mendukung penyusunan penelitian ini. Berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya, disusun kerangka teori dan kerangka konsep yang menggambarkan hubungan antar variabel dalam penelitian. Pada bagian akhir, dirumuskan hipotesis sebagai dugaan sementara terhadap hubungan variabel yang akan dibuktikan melalui analisis data yang berkaitan langsung dengan topik penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini, penulis menjelaskan mengenai tempat dan waktu pelaksanaan penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta penentuan subjek penelitian dan teknik pengambilan sampel. Selain itu, dijelaskan pula jumlah sampel yang digunakan serta metode sampling yang diterapkan. Instrumen penelitian yang digunakan berupa alat dan bahan yang relevan dengan topik penelitian, beserta prosedur atau cara kerja dalam pengumpulan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis membahas tentang gambaran umum yang menjadi objek penelitian, yaitu prediksi kebangkrutan pada Perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek

Indonesia tahun 2021-2023, dengan melakukan perhitungannya menggunakan metode analisis risiko kebangkrutan *Altman Z-Score*.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini, penulis membahas tentang kesimpulan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya dan juga akan penjabaran bersama saran yang terdapat kesimpulannya.