

# **BAB 1**

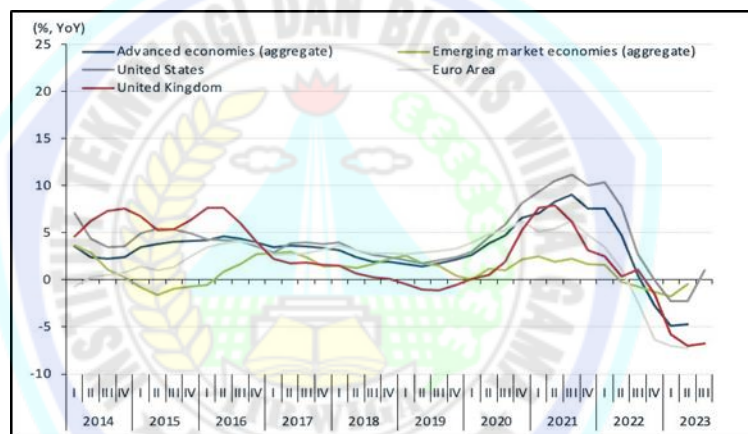
## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Properti merujuk pada harta berupa tanah dan bangunan, termasuk fasilitas yang tidak terpisahkan darinya, sementara *real estate* mencakup benda fisik di atas tanah, seperti tanah itu sendiri dan bangunannya, sering terkait dengan transaksi jual beli atau investasi. Menurut (Febryanto & Widiyanto, 2023) Sektor properti dan *real estate* berfokus pada pengembangan tanah untuk pemukiman, perkantoran, atau industri, termasuk penyediaan infrastruktur pendukung. Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), memiliki peran penting dalam pembangunan, pemasaran, dan investasi properti, sekaligus berperan penting terhadap perekonomian dengan penciptaan banyak kesempatan kerja, pembangunan infrastruktur, dan mendukung sektor lain seperti perbankan dan konstruksi.

Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah pasar yang berfokus pada perdagangan efek atau sebagai wadah yang menyediakan fasilitas dan sistem untuk memfasilitasi terjadinya transaksi . Adanya bursa efek pelaku pasar baik penjual maupun pembeli dapat melaksanakan transaksi saham atau instrumen investasi lainnya dengan resiko yang lebih terkendali. Saat ini, terdapat sekitar 94 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI, menunjukkan adanya dinamika yang signifikan di sektor ini, sekaligus memberikan peluang bagi investor untuk berpartisipasi dalam industri yang terus berkembang

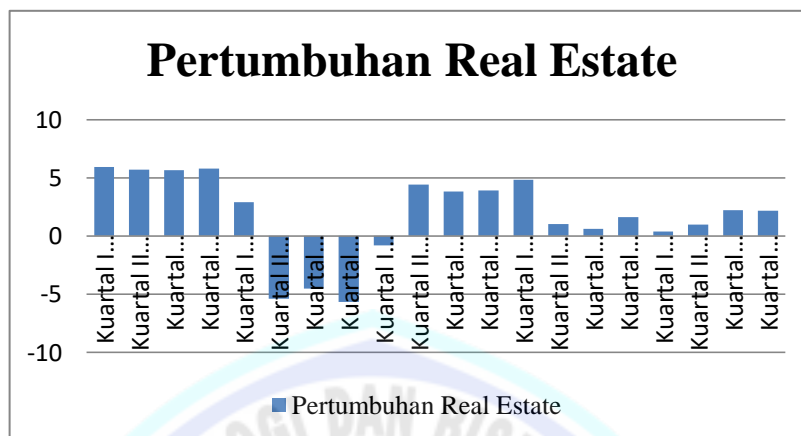
Fenomena masalah yang terjadi di tahun 2023, menunjukkan bahwa sektor properti global belum mengalami pemulihan yang signifikan, hal ini terlihat dari harganya properti yang tidak menunjukkan peningkatan berarti, bahkan masih berada dalam area pertumbuhan negatif. Kondisi ini mencerminkan permintaan kepada properti begitu rendah, yang dipengaruhi oleh kinerja ekonomi global yang juga tidak mengalami pertumbuhan signifikan. Prospek sektor properti global di 2023 diprediksikan akan dipenuhi oleh ketidakpastian, seiring dengan estimasi tumbuhnya ekonomi yang masih lambat (cnbcindonesia.com, 2024).



**Gambar 1.1 Grafik Perkembangan Harga Riil Properti Di Kawasan Utama Dunia**  
 Sumber: BIS, *Analysis The Indonesia Economic Intelligence (IEI)* dalam  
 CNBC Indonesia, 2024

Perkembangan harga riil properti global pada gambar 1.1 menunjukkan bahwa sepanjang tahun 2023 masih dalam zona negatif, hal ini disebabkan oleh rendahnya permintaan terhadap properti yang dipengaruhi oleh kinerja ekonomi global yang memang tidak menunjukkan pertumbuhan yang signifikan. CNBC Indonesia menyampaikan pada salah satu artikel lainnya bahwa selama tahun 2023, kondisi sektor properti global yang belum menunjukkan pemulihan yang

berarti juga tercermin dari stagnasinya pertumbuhan sektor properti dan *real estate* yang ada di Indonesia.



**Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan *Real Estate***

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023

Berdasarkan catatan Badan Pusat Statistik yang ditunjukkan pada gambar 1.2, bahwa selama tahun 2023, pertumbuhan *real estate* hanya tumbuh sebesar 1,43% dan berdistribusi sebesar 2,42% terdapat struktur Produk Domestik Bruto (PDB) nasional. Ketidakstabilan ekonomi global dapat menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya kebangkrutan suatu perusahaan karena kondisi ekonomi yang tidak pasti dapat mengganggu kelancaran arus kas dan operasional perusahaan. Ketika perekonomian global mengalami perlambatan atau resesi, daya beli konsumen cenderung menurun, yang menyebabkan penurunan permintaan terhadap produk atau layanan perusahaan.

Selain itu, ketidakpastian pasar dapat mempersulit perusahaan dalam perencanaan keuangan, termasuk pengambilan keputusan investasi atau ekspansi. Fluktuasi nilai mata uang, lonjakan biaya bahan baku, serta perubahan kebijakan perdagangan internasional juga dapat meningkatkan biaya operasional

perusahaan. Semua faktor tersebut menurut Arrum & Wahyono (2021) dapat memperburuk kinerja keuangan perusahaan, bahkan mendorongnya pada kebangkrutan jika tidak mampu mengelola risiko dengan baik.

Kebangkrutan dapat diartikan sebagai situasi dimana perusahaan mengalami kerugian besar yang mengakibatkan kondisi keuangan perusahaan tidak sehat sehingga memaksa perusahaan menghentikan operasionalnya. Pangestu & Hirliana (2023) menyatakan kebangkrutan terjadi ketika perusahaan tidak mampu memenuhi untuk melunasi kewajibannya. Selain itu, penurunan kinerja perusahaan yang dibiarkan berlarut-larut dapat memberikan dampak negatif, termasuk kerugian finansial yang tercermin dalam laba maupun rugi di laporan keuangan perusahaan.

Laporan keuangan adalah dokumen untuk menyajikan informasi keuangan suatu perusahaan dalam periode-periode tertentu, meliputi laporan laba rugi, neraca, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas. Laporan keuangan berfungsi sebagai alat penting bagi pemangku kepentingan, seperti manajer, investor, kreditur, dan pihak eksternal lainnya, untuk mengevaluasi kinerja keuangan, menentukan potensi investasi, serta membantu dalam pengambilan keputusan strategis. Laporan keuangan harus disusun sesuai prinsip akuntansi yang telah berlaku agar dapat memberikan informasi yang akurat, relevan, dan andal untuk para pengguna laporan keuangan.

Cara menilai kondisi keuangan perusahaan, salah satu teknik yang biasa digunakan adalah analisis laporan keuangan. Pulungan et al. (2023) menjelaskan bahwa analisis laporan keuangan adalah proses evaluasi data keuangan

perusahaan yang bertujuan untuk menilai kinerja dan kondisi kesehatan keuangan suatu perusahaan. Analisis ini memberikan wawasan berharga bagi para pemangku kepentingan termasuk manajemen, investor, dan kreditur dalam menilai berbagai aspek krusial perusahaan, seperti kemampuan menghasilkan laba, kecukupan likuiditas, efisiensi operasional, serta kapasitas untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Beberapa teknik yang umum digunakan dalam analisis ini antara lain analisis rasio keuangan untuk membandingkan kinerja perusahaan dengan standar tertentu serta analisis tren untuk melihat perubahan kinerja keuangan dari waktu ke waktu. Mengenai prediksi kebangkrutan, salah satu metode yang banyak digunakan adalah *Altman Z-Score*.

*Altman Z-Score* adalah metode analisis keuangan yang dirancang dan dikembangkan oleh Edward Altman pada tahun 1968 untuk memperkirakan potensi kebangkrutan suatu perusahaan. *Altman Z-Score* membantu mempermudah proses evaluasi kondisi keuangan perusahaan dengan memberikan gambaran awal mengenai kemungkinan kebangkrutan, sehingga dapat menjadi peringatan dini bagi manajemen, investor, dan kreditur untuk mengambil langkah-langkah strategis. Metode ini menggabungkan sejumlah rasio keuangan utama yang bersumber dari laporan keuangan perusahaan, seperti Modal Kerja Terhadap Total Aset, Laba Ditahan Terhadap Total Aset, Laba Sebelum Bunga dan Pajak (EBIT) Terhadap Total Aset, serta Nilai Buku Ekuitas Terhadap Total Liabilitas.

Modal Kerja Terhadap Total Aset adalah rasio ini digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Perusahaan dengan modal kerja negatif cenderung kesulitan membayar kewajiban

jangka pendek karena tidak memiliki cukup aset lancar, sedangkan perusahaan dengan modal kerja positif yang signifikan jarang menghadapi masalah likuiditas.

Rasio Laba Ditahan terhadap Total Aset (RE/TA) digunakan untuk menilai sejauh mana keuntungan perusahaan telah diinvestasikan kembali ke dalam bisnis. Rasio ini mencerminkan struktur *leverage* perusahaan. Nilai RE/TA yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan lebih mengandalkan pendanaan jangka panjang, seperti utang, untuk membiayai kegiatan investasinya. Sebaliknya, rasio yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki riwayat profitabilitas yang kuat dan kapasitas yang lebih baik dalam menyerap kerugian di masa depan.

Lab Sebelum Bunga dan Pajak Terhadap Total Aset, rasio ini berfungsi untuk menilai pengembalian atas aset (ROA) dengan melihat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba sebelum bunga dan pajak dari total aset yang dimilikinya. Rasio ini membantu menilai efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan keuntungan.

Buku Pasar Total Ekuitas Terhadap total Aset, rasio ini menunjukkan seberapa besar nilai pasar perusahaan dapat turun sebelum kewajiban melebihi nilai aset dalam kondisi kebangkrutan. Rasio ini menambahkan dimensi nilai pasar ke dalam analisis fundamental dan mencerminkan keyakinan pasar terhadap posisi keuangan perusahaan yang solid.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas penggunaan metode prediksi kebangkrutan dalam menganalisis kondisi keuangan perusahaan. Nirmalasari (2018) menemukan bahwa metode Altman Modifikasi *Z-Score* adalah yang paling akurat dalam menganalisis *financial distress*, baik dalam kondisi ekonomi yang

baik maupun buruk. Ia juga menyimpulkan bahwa metode *Springate* memiliki standar kategori *distress* yang paling sempit, sementara Altman *Z-Score* berada di tengah, dan *Zmijewski* memiliki kategori paling luas. Selain itu, analisis prediksi kebangkrutan cenderung lebih efektif saat kondisi ekonomi stabil dibanding saat krisis. Penelitian oleh Talia et al. (2021) turut membandingkan efektivitas model prediksi kebangkrutan dan menemukan bahwa model Altman Modifikasi *Z-Score* memiliki tingkat akurasi lebih tinggi (84,17%) berbanding dengan model *Springate* (80%), sehingga model Altman Modifikasi dinilai lebih andal dalam mengidentifikasi potensi kebangkrutan perusahaan.

Sementara itu, penelitian terbaru oleh Febryanto & Widiyanto (2023) mengungkapkan bahwa metode Altman *Z-Score* efektif dalam mengidentifikasi potensi kebangkrutan pada perusahaan yang mencatatkan kerugian berkelanjutan. Kerugian tersebut terutama disebabkan oleh penurunan signifikan dalam pendapatan dari penjualan unit properti, pendapatan sewa, serta bunga. Situasi ini semakin memburuk akibat tekanan ekonomi yang ditimbulkan oleh pandemi COVID-19. Faktor lain seperti peningkatan beban usaha, kewajiban pajak yang tertunda, serta beban gaji dan tunjangan akibat pengunduran diri direksi juga turut berkontribusi terhadap kondisi keuangan perusahaan yang memburuk.

Melihat fenomena yang tengah dihadapi oleh sektor properti serta pentingnya deteksi dini terhadap potensi kebangkrutan, penelitian ini diarahkan untuk mengevaluasi kinerja keuangan perusahaan-perusahaan di bidang properti dan *real estate*. Selain itu, mengingat adanya perbedaan temuan dalam sejumlah studi sebelumnya, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis



Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Z-Score* Untuk Memprediksi Kebangkrutan (Studi Kasus Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2021-2023".

## 1.2 Batasan Masalah

Agar fokus penelitian tetap selaras dengan tujuan utama, ruang lingkup penelitian ini membatasi pada hal-hal berikut:

- a. Variabel-variabel penelitian yang digunakan dalam mengukur kinerja keuangan berdasarkan metode Altman *Z-Score* mencakup rasio Modal Kerja Terhadap Total Aset, Laba Ditahan Terhadap Total Aset, Laba Sebelum Bunga dan Pajak Terhadap Total Aset, Nilai Buku Total Ekuitas Terhadap Total Liabilitas.
- b. Sampel penelitian terdiri dari perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate*, yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan telah secara konsisten menyampaikan laporan keuangan lengkap untuk periode tahun 2021-2023.

## 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, permasalahan utama dalam penelitian ini dapat dirumuskan “Bagaimana penggunaan metode Altman *Z-Score* dapat diterapkan dalam menganalisis kinerja keuangan untuk memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2023?”.



#### 1.4 Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah “Menganalisis terhadap kinerja keuangan perusahaan-perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia melalui pendekatan metode Altman *Z-Score*, dengan tujuan untuk menilai kondisi keuangan serta mengidentifikasi perusahaan yang memiliki potensi mengalami kebangkrutan selama periode 2021–2023”.

#### 1.5 Manfaat Penelitian

##### a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi berupa analisis tentang prediksi kebangkrutan perusahaan properti dan *real estate* dengan model Altman *Z-Score*, serta menambah pengetahuan dan wawasan mengenai prediksi kebangkrutan menggunakan rasio keuangan.

##### b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung bagi berbagai pihak yang memiliki kepentingan praktis.

##### 1) Bagi Peneliti

Untuk memperdalam pemahaman tentang kondisi keuangan perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia, serta mengasah kemampuan analisis dalam menggunakan model Altman *Z-Score* untuk memprediksi kebangkrutan.

## 2) Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor dan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk investasi pada perusahaan properti dan *real estate*.

## 3) Perusahaan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi mengenai kondisi perusahaan properti dan terus kepada manajemen, karyawan, kreditor, dan pelanggan. Serta mengetahui perusahaan properti dan *real estate* mana yang harus diperbaiki untuk meningkatkan kinerja dan menentukan strategi di masa yang akan datang.

## 4) Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi sebagai referensi bagi peneliti lain, khususnya dalam kajian yang berkaitan dengan prediksi kebangkrutan menggunakan analisis rasio keuangan melalui pendekatan Altman *Z-Score*. Temuan dan metodologi dalam studi ini dapat dijadikan dasar untuk memperluas atau memperdalam penelitian serupa di masa mendatang.