

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia saat ini sudah jauh dari kata terbelakang, Indonesia sudah menjadi Negara yang maju dan berkembang. Tak hanya dari tatanan negaranya, namun juga dari masyarakatnya yang cerdas dalam mengikuti perkembangan zaman. Orang-orang cerdas yang mampu mengembangkan Negara juga tidak sedikit, sektor-sektor pendidikan yang semakin berkembang, sektor ekonomi maupun perdagangan yang juga kian melebar dan bertumbuh pesat.

Dikenal sebagai Negara yang kaya akan sumber daya alam, Indonesia menjadi Negara yang kekayaan alamnya banyak diimpor ke seluruh dunia untuk menjadi bahan-bahan dasar pembuatan properti-properti yang digunakan bagi kebutuhan hidup manusia, baik yang digunakan dalam jangka waktu pendek maupun panjang.

Properti biasa dikenal sebagai benda berwujud yang merupakan bentuk dari hak kepemilikan seseorang, merupakan suatu hak, baik itu hak guna, hak milik, maupun hak untuk mempergunakan suatu barang sesuai dengan fungsinya. *Namun, apakah properti selalu dikaitkan dengan suatu barang berbentuk? Tentu tidak!* Selain familiar dengan pengertian yang menjurus ke benda yang nampak, properti juga bisa berupa benda yang tidak wujud. Contohnya seperti kekayaan intelektual, merupakan properti yang tidak

berwujud namun fungsinya sangat besar dalam menopang kehidupan di dunia ini.

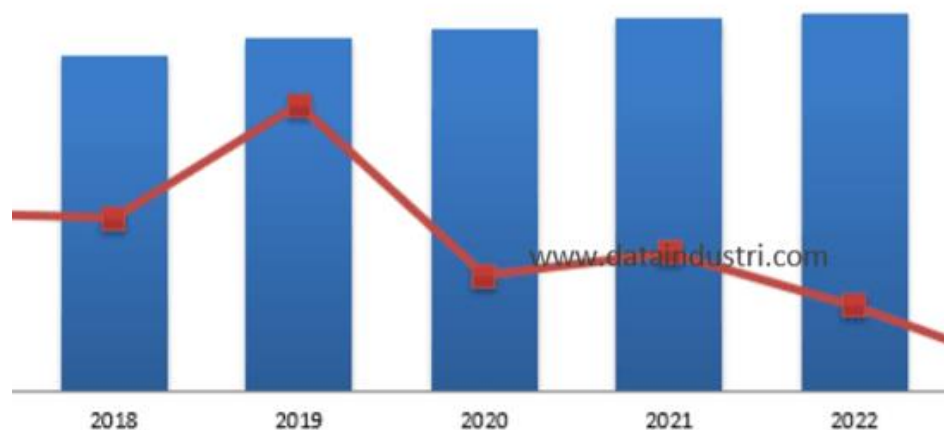
Di zaman sekarang ini, orang-orang berlomba-lomba untuk memperbanyak aset dengan membeli berbagai macam properti. Seperti yang diketahui oleh orang banyak, properti identik dengan surat berharga, tanah, rumah, mobil, dan lain sebagainya. Demi memenuhi permintaan pasar di era sekarang ini, banyak perusahaan-perusahaan yang tercipta untuk menyediakan properti-properti yang dibutuhkan dalam pasar. Lembaga-lembaga yang menaungi perusahaan-perusahaan supplier tersebut juga kemudian berdiri, sebagai jembatan yang menghubungkan antara penjual dan pembeli. Di Negara kita Indonesia, lembaga ini biasa kita sebut sebagai Bursa Efek Indonesia (BEI).

Dalam pengertiannya, Bursa Efek merupakan “pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawar jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka; bursa sekuritas (stock exchange).” Fungsinya sebagai penyedia semua sarana perdagangan efek; pembuat peraturan yang berkaitan dengan kegiatan bursa; sebagai pengupaya likuiditas instrument; pencegah praktik-praktik yang dilarang seperti kolusi, pembentukan harga yang tidak wajar, dan insider trading; sebagai penyebar informasi bursa; dan yang terakhir sebagai pencipta instrument dan jasa baru.

Dunia ekonomi bagaikan sebuah roda yang berputar, layaknya kehidupan yang kadang berada di atas dan kadang berada di bawah. Jika dalam kehidupan disebut dengan “Roda Kehidupan”, maka dalam ekonomi disebut dengan “Roda Perekonomian”. Kondisi ekonomi perusahaan ataupun seseorang, bisa kapan saja mengalami perubahan. Perubahan tersebut bisa dipengaruhi oleh beberapa indikator, seperti lingkungan, hukum, keuangan, keadaan pasar, dan yang lainnya.

Perkembangan perusahaan properti tidak selalu mulus, ada saat dimana perusahaan mengalami penurunan dalam pertumbuhan di sektornya. Sebagaimana Tren data pertumbuhan industri real estate (properti) tahun 2018-2022 yang dibuat oleh intuisi penelitian bisnis “Data Industri Research” pada gambar di bawah:

**Gambar 1.1 Data Pertumbuhan Industri Real Estate (Properti)
Tahun 2018-2022**



Sumber: Data Industri Research (www.dataindustri.com)

Gambar di atas menunjukkan bahwa data pertumbuhan perusahaan properti mengalami peningkatan dan penurunan yang disebabkan faktor-faktor internal maupun eksternal perusahaan, hal ini dapat menyebabkan berkurangnya beberapa investor yang ingin menginvestasikan modalnya di sektor properti. Sehingga penelitian ini menarik untuk diteliti, karena menganalisis kondisi *financial distress* perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode tahun 2018-2022. Dalam konteks tersebut, analisis menggunakan metode *Altman Z-Score* dan *Springate* menjadi alat penghitung yang relevan dalam menganalisis kondisi keuangan suatu perusahaan.

Secara umum tujuan utama perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya adalah untuk mendapatkan keuntungan sehingga kelangsungan hidupnya dapat dipertahankan. Perusahaan yang menunjukkan kinerja yang baik dapat dilihat dari tingkat laba bersih tahunan yang diperoleh perusahaan. (Aslamiah, Karyatun, & Digidowiseiso, 2023) Setiap perusahaan pastinya tidak asing dengan istilah kesulitan keuangan (*Financial Distress*). Kesulitan keuangan ini ditandai dengan menurunnya kinerja perusahaan, ketidakmampuan perusahaan dalam membayar kewajiban, permasalahan arus kas, kesulitan likuiditas, adanya pemberhentian tenaga kerja, dan kondisi-kondisi yang lainnya. Namun disetiap kesulitan pasti ada kemudahan, seperti firman Allah S.W.T. di dalam QS. Al-Insyirah: 5-6:

(5) فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا . (6) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا .

Artinya: “Maka sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan, Sesungguhnya beserta kesulitan itu ada kemudahan.” (Al-Insyirah: 5-6).

Seperti yang telah termaktub dalam kitab-Nya, di setiap kesulitan pasti ada kemudahan tidak terkecuali dalam menghadapi *financial distress* ini. Dalam segi ekonomi, jalan keluar yang bisa dilakukan dalam menghadapi kesulitan keuangan adalah dengan mencegah dan meminimalisir terjadinya kemungkinan kebangkrutan, yaitu dengan mengawasi kondisi keuangan menggunakan teknik-teknik analisis keuangan. Analisis keuangan sendiri adalah hasil dari pencatatan seluruh kegiatan transaksi keuangan perusahaan yang terdiri dari laporan posisi keuangan (neraca), laporan laba-rugi, dan laporan arus kas. (Prihadi, 2019) Tujuan dari menganalisis laporan keuangan ini adalah untuk bahan evaluasi kedepannya agar bisa mengestimasi dan memprediksi kinerja perusahaan di periode mendatang.

Kondisi bisnis atau perekonomian yang dinamis merupakan sumber peluang maupun ancaman yang terus menerus berpengaruh terhadap entitas bisnis, baik besar maupun kecil. (Mallinguh & Zeman, 2020) keberlanjutan finansial didefinisikan sebagai kesesuaian jangka panjang antara pertumbuhan pendapatan dan rencana operasional. Oleh karena itu, penting bagi perusahaan untuk tidak hanya mempertahankan kelangsungannya dalam jangka panjang namun juga menyeimbangkan antara pertumbuhan yang tinggi dan risiko keuangan yang tinggi. (Raza, Gillani, Ramakrishnan, Gillani, & Qureshi, 2020)

Financial Distress merupakan salah satu situasi dimana arus kas operasional perusahaan tidak memadai untuk membayar kewajiban-kewajiban lancar (seperti beban bunga dan hutang dagang). Kondisi ini menandakan perusahaan berada pada keadaan krisis dan tidak sehat, kondisi ini bisa terjadi selama bertahun-tahun lamanya sampai perusahaan tersebut mengalami kebangkrutan. Untuk mengatasi *financial distress*, diperlukan laporan keuangan sebagai sarana pengidentifikasian masalah ini, dengan itu perusahaan bisa memperbaiki kondisi tersebut sebelum sampai pada keadaan krisis (kebangkrutan). Untuk dapat memenuhi kewajibannya, maka perusahaan harus mempunyai alat pembayaran yang berupa aktiva lancar yang jumlahnya lebih besar dari kewajiban yang harus dibayar oleh perusahaan. Ketika perusahaan mampu mendanai dan melunasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik, maka potensi perusahaan untuk mengalami *financial distress* akan semakin kecil. (Susanti, Latifa, & Sunarsi, 2020)

Rasio keuangan bermanfaat dalam memprediksi kebangkrutan bisnis untuk periode satu sampai lima tahun sebelum perusahaan tersebut benar-benar mengalami kebangkrutan. (Hapsari, 2012) Dengan menggunakan model prediksi kebangkrutan yang sudah banyak digunakan selama ini, bisa mengatasi akan terjadinya kebangkrutan. Metode Altman Z-Score dan Springate merupakan salah satu dari beberapa alat yang bisa digunakan dalam memprediksi kebangkrutan. Khususnya dalam memprediksi *Financial distress* dalam perusahaan sektor properti yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Model Altman Z-Score merupakan metode untuk memprediksi kesehatan *Financial* suatu perusahaan yang berkemungkinan akan mengalami kebangkrutan. Model Altman Z-Score telah beberapa kali mengalami revisi hingga terciptalah persamaan baru yang dapat digunakan tidak hanya pada perusahaan manufaktur yang sudah *go public*, tapi juga pada perusahaan swasta. Altman (1968) menggunakan metode *Multiple Discriminant Analysis* (MDA) dengan 5 rasio keuangan, yaitu *working capital to total asset*, *retained earnig to total asset*, *earnig before interest and taxes to total asset*, *market value of equity to book value of total debts*, dan *sales to total asset*. Model prediksi Altman Z-Score tingkat akurasi mencapai lebih dari 80%.

Model prediksi Springate merupakan metode prediksi kebangkrutan yang dibuat mengikuti prosedur model Altman, diteliti dan diciptakan oleh Gordon L.V Springate (1978). Model Springate ini menggunakan 4 rasio keuangan untuk memprediksi adanya potensi kesulitan keuangan di dalam suatu perusahaan, keakuratan model Springate ini mencapai 92,5% dalam memprediksi kebangkrutan. (Sari, Penggunaan Model Zmijewski, Springate, Altman Z-Score dan Grover dalam Memprediksi Kepailitan pada Perusahaan Transportasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, 2015)

Kekayaan secara global berarti aset kepemilikan, karya-karya yang dihasilkan dari pemikiran atau kecerdasan manusia yang mempunyai nilai ataupun manfaat ekonomi bagi kehidupan manusia. Untuk memenuhi kebutuhan ekonomi, manusia akan bekerja untuk menghasilkan uang ataupun kekayaan. Nilai kekayaan seseorang bukan hanya dinilai dari banyaknya uang

yang dimiliki, namun juga bisa berupa aset seperti tanah, rumah, surat berharga, dan lain-lain yang bisa kita sebut sebagai properti. Seseorang yang berfikir visioner biasanya akan menghimpun kekayaan tidak hanya untuk masa sekarang, namun juga untuk masa depan, orang-orang ini biasa disebut dengan investor. Investasi ke sektor properti juga digemari oleh para investor ini.

Dalam menghadapi kesulitan keuangan, beberapa usaha seperti di atas tadi memang sudah sepatutnya dilakukan. Namun sebagai umat beragama, jangan lupakan bahwa semua usaha yang dilakukan akan percuma jika tidak dibarengi dengan do'a. Setelah berusaha dengan kemampuan yang dimiliki dalam menangani *financial distress*, sabar dan bertawakkal merupakan langkah penutup dalam semuanya. Jika demikian, in sya'a Allah semuanya akan kembali membaik seperti yang diinginkan, sebagaimana firman Allah S.W.T. dalam kitab-Nya QS. At-Thalaq: 2-3 yang berbunyi:

وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا (٢) وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ وَمَنْ
يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ إِنَّ اللَّهَ بَلِغُ أَمْرِهِ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا (٣)

Artinya: “Barangsiapa yang bertaqwa kepada Allah, niscaya diberi-Nya kelapangan dan diberi-Nya rezeki yang tidak diduga-duga. Siapa yang bertawakkal kepada Allah, niscaya dijamin-Nya, sesungguhnya Allah sangat tegas dalam perintah-Nya dan Dialah yang mentakdirkan segala sesuatu.” (At-Thalaq: 2-3).

Prediksi *Financial Distress* sebaiknya dilakukan sebelum terjadinya kebangkrutan pada perusahaan, dan pada dasarnya setiap model perhitungan memiliki kelebihan dan kekurangan. Dalam keadaan yang lebih spesifik, suatu

model perhitungan tertentu dapat dikatakan benar, namun dalam keadaan yang lain dapat dikatakan tidak cocok. (Husein & Pambekti, 2014) Penelitian ini mencoba menganalisis *financial distress* menggunakan dua (2) metode penelitian yang sering digunakan dalam memprediksi kebangkrutan, yaitu Altman Z-Score dan Springate, agar mengetahui model yang sesuai dan paling mendekati dengan kondisi *real* perusahaan. Dari berbagai penelitian terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti agar menjadi pembaharuan dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan Properti tahun 2018-2022.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana analisis *Financial Distress* menggunakan metode Altman Z-Score?
2. Bagaimana analisis *Financial Distress* menggunakan metode Springate?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat ditentukan tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis *Financial Distress* pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2018-2022 dengan menggunakan metode *Altman Z-Score*.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis *Financial Distress* pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2018-2022 dengan menggunakan metode *Springate*.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang didapat dari hasil penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini dapat membuka pemikiran dan wawasan berupa pengetahuan mengenai analisis *financial distress* dengan menggunakan metode *Altman Z-Score* dan *Springate* pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penulis, mengetahui lebih dalam mengenai bagaimana pemilihan perusahaan dalam kondisi yang sehat, terutama mengenai *financial Distress* atau kebangkrutan suatu perusahaan yang terdaftar di BEI dan lebih teliti dalam melakukan kegiatan investasi di perusahaan properti.
- b. Pembaca dan penulis lain, untuk menambah informasi serta sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan penelitian selanjutnya.
- c. Perguruan tinggi, sebagai penambah wawasan keilmuan dari peneliti untuk Mahasiswa/i lain maupun perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin.

- d. Bagi para Investor, Penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi yang bermanfaat untuk investor mengenai perusahaan yang mengalami *financial distress*, *grey area* atau hampir mengalami kesulitan keuangan. Menggunakan 2 (dua) metode perhitungan yang telah dilakukan oleh peneliti agar para investor dapat mempertimbangkan keputusan investasi pada perusahaan properti serta dapat menjadi masukan yang baik untuk pihak perusahaan dalam mengambil keputusan.

E. Definisi Operasional

1. *Financial Distress* merupakan suatu kondisi dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang terjadi sebelum perusahaan mengalami kebangkrutan. Ketidaksiapan suatu perusahaan dalam memprediksi kondisi *financial distress* ini, menjadi salah satu penyebab kebangkrutan yang dialami perusahaan. (Atika, Darminto, & Handayani, 2013)
2. Altman Z-Score merupakan suatu metode untuk mengukur ataupun memprediksi kesehatan financial suatu perusahaan yang berkemungkinan mengalami kebangkrutan. (Sari, Penggunaan Model Zmijewski, Springate, Altman Z-Score dan Grover dalam Memprediksi Kepailitan pada Perusahaan Transportasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, 2015)
3. Model prediksi Springate merupakan metode prediksi kebangkrutan yang dibuat mengikuti prosedur model Altman, diteliti dan diciptakan oleh

Gordon L.V Springate (1978). (Sari, Penggunaan Model Zmijewski, Springate, Altman Z-Score dan Grover dalam Memprediksi Kepailitan pada Perusahaan Transportasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, 2015)

4. Perusahaan Properti merupakan perusahaan yang mengembangkan dan membangun suatu lahan atau tanah menjadi suatu produk properti, baik berbentuk fisik atau tidak yang dimiliki seseorang atau kelompok atau milik badan hukum. Dan perusahaan properti yang terdaftar di BEI tentu mematuhi aturan dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek Indonesia. (Dr. Dhaniswara K. Harjono, 2016)
5. Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan suatu pasar modal yang ada di Indonesia. Peranannya bagi masyarakat adalah sebagai sarana untuk berinvestasi, dan bagi perusahaan yang *go public* BEI menjadi sarana untuk mendapatkan modal tambahan dengan cara memperoleh saham sebagai tanda kepemilikannya. (Sriwahyuni & Saputra, Juni 2017)

F. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari plagiatisme dan kesamaan, maka akan penulis paparkan beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan dan relevansi dengan penelitian ini, diantaranya:

1. Skripsi yang ditulis oleh Desy Purnama Sari Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin 2023. “Analisis *Financial Distress* Menggunakan Metode Altman Z-Score dan Springate (Studi pada Perusahaan Investasi yang Terdaftar di BEI 2015-

2021”. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis perbedaan hasil prediksi kebangkrutan pada dua metode yaitu, Altman Z-Score dan Springate pada perusahaan investasi yang terdaftar di BEI tahun 2015-2021. Persamaan penelitian ini dengan penelitian milik Desy Purnama Sari adalah sama-sama membahas mengenai Analisis *Financial Distress* menggunakan metode Altman Z-Score dan Springate. Adapun perbedaannya adalah penulis meneliti tentang perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.

2. Skripsi yang ditulis oleh Siti Jubaidah Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat 2021. “Analisis *Financial Distress* Menggunakan Metode Altman Z-Score, Zmijewski, Springate, Dan Grover (Studi Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate Dan Kontruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2015-2019)”. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis perbedaan hasil prediksi kebangkrutan pada empat metode yaitu, Altman Z-Score, Springate, Zmijewski, dan Grover pada perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Kontruksi Bangunan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019. Persamaan penelitian ini dengan penelitian milik Siti Jubaidah adalah sama-sama membahas mengenai Analisis *Financial Distress*. Adapun perbedaannya adalah penulis meneliti tentang Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2018-2022 dengan 2 metode saja yaitu Altman Z-Score dan Springate. Sedangkan Siti Jubaidah meneliti tentang Perusahaan Sektor Property, Real Estate Dan Kontruksi Bangunan yang

terdaftar di BEI tahun 2015-2019 dengan menggunakan 4 metode yaitu Altman Z-Score, Springate, Zmijewski, dan Grover.

3. Penelitian milik Aritonang dan Ermi Dianta, yang berjudul “Prediksi *Financial Distress* Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Industri Barang Konsumsi Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017”. Dengan menggunakan variabel penelitian Altman Z-Score dan Springate, dari hasil penelitian tersebut terdapat perbedaan yang signifikan antara model Altman Z-Score, Springate, Zmijewski, Grover dan Fachrudin dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2015-2017. Serta, model Zmijewski dan Fachrudin merupakan prediktor kebangkrutan terbaik pada perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2015-2017. Persamaannya dengan yang diteliti peneliti kali ini adalah sama-sama menggunakan metode Altman Z-Score dan Springate. Adapun perbedaannya adalah, penelitian oleh Aritonang dan Erni Dianta ini menggunakan 5 model perhitungan yaitu model Altman Z-Score, Springate, Zmijewski, Grover, dan Fachrudin. Penelitian tersebut juga meneliti perusahaan manufaktur sub sektor industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2015-2017, sedangkan peneliti meneliti Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI pada Tahun 2018-2022 menggunakan 2 metode saja yaitu Altman Z-Score dan Springate.

G. Sistematika Penulisan

Agar isi penelitian ini mudah dipahami, maka sistem penulisan dibagi ke dalam 5 bab, yang sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan: Bab ini menjelaskan tentang latar belakang objek penelitian. Fenomena yang ditemukan penulis pada objek dan rincian lebih lanjut, seperti: rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori: Bab ini memuat teori-teori yang menjadi dasar terjadinya fenomena *financial distress* pada perusahaan Properti. Selain teori dasar, pada bab ini juga di sertakan beberapa hasil yang didapatkan oleh para peneliti terdahulu dengan bahasan yang sama. Visualisasi tentang arah penelitian dan juga dugaan sementara atau hipotesis juga termasuk di dalam bab ini.

Bab III Metode Penelitian: Bab ini membuat hal-hal untuk kesesuaian antara tujuan penelitian dan teknik analisis data, serta kondisi data penelitian yaitu: ruang lingkup penelitian, jenis penelitian, tempat/lokasi penelitian, unit analisis, populasi dan sampel, variable, dan definisi operasional variable. Teknik pengumpulan data serta teknik analisis data juga dijelaskan di dalam bab ini.

Bab IV Hasil Penelitian: Bab ini menguraikan hasil penelitian, yang kemudian diinterpretasikan sesuai dengan hasil pengolahan data, sehingga dapat menjawab rumusan masalah dan hipotesis.

Bab V penutup: Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan hasil interpretasi analisis data pada bab sebelumnya. Bab ini juga menjelaskan saran apa saja yang dapat dilakukan bagi peneliti selanjutnya.