

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kebangkrutan merupakan suatu ancaman yang harus selalu diwaspadai oleh semua perusahaan. Kebangkrutan perusahaan pertama kali dimodelkan, diklasifikasikan dan diprediksi oleh Beaver pada tahun 1966. Beaver dalam Muller, Steynbruger, & Hamman (2012) mendefinisikan kebangkrutan sebagai kondisi yang terjadi karena perusahaan gagal membayar kewajiban pinjaman, atau perusahaan yang tidak dapat memenuhi persyaratan pembayaran dividen. Definisi lainnya menyebutkan bahwa kebangkrutan yaitu menurunnya kondisi keuangan perusahaan yang menimbulkan ketidakpastian mengenai kemampuan perusahaan untuk melanjutkan kegiatan operasinya (Lesmana, 2003).

Kebangkrutan perusahaan diawali oleh kondisi kesulitan keuangan (*financial distress*) yang disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal muncul dari

sisi kinerja finansial perusahaan serta pengelolaan aset modal yang tidak baik. Faktor eksternal bisa muncul dari kondisi ekonomi diluar perusahaan seperti inflasi (Husein & Pambekti, 2014). Hal ini sesuai dengan sejumlah penelitian telah dilakukan untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya kebangkrutan, seperti di Korea Selatan (Clark & Jung, 2002; Haley, (2000), Indonesia (Brietzke, 2001), dan Taiwan (Clark & Jung, 2002). Studi yang ditunjukkan dari penelitian-penelitian tersebut pada umumnya cenderung menunjukkan bahwa kekuatan finansial merupakan faktor penting dalam menentukan usia sebuah perusahaan. Selain itu, faktor lingkungan seperti persaingan global, perubahan preferensi pelanggan, persyaratan hukum baru dan perubahan norma sosial dapat memberikan tekanan yang luar biasa pada perusahaan dan dapat menyebabkan kebangkrutan (Pongsat, Ramage, & Lawrence, 2004).

Sektor industri Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor yang berisiko mengalami *financial distress* karena mengalami penurunan nilai penjualan akibat dampak

dari kondisi perekonomian dalam negeri yang bisa dibilang belum stabil sejak terjadi krisis keuangan tahun 2008 lalu. Jika ditarik mundur hingga tahun 2014 perkembangan perekonomian dalam negeri mencapai 5,02 persen melambat jika dibandingkan tahun 2013 yang mencapai 5,58 persen (Badan Pusat Statistik, 2015). Memasuki tahun 2015, pertumbuhan perekonomian juga tidak kunjung membaik, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) tercatat angka pertumbuhan hanya mencapai 4,79 persen lebih buruk jika dibandingkan dengan tahun 2014 yang mencapai 5,02 persen (Badan Pusat Statistik, 2016). Perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia tersebut turut berimbas pada sektor properti dan real estate.

Tidak hanya akibat dari perekonomian Indonesia yang masih lemah, penurunan pasar properti di Indonesia juga disebabkan karena adanya kebijakan Bank Indonesia pada pertengahan tahun 2013. Kebijakan yang dilakukan adalah menaikkan syarat uang muka minimum bagi properti-properti yang berukuran lebih dari 70 meter persegi, memotong

pinjaman hipotek serta larangan bagi bank-bank untuk memberikan dana pinjaman bagi properti-properti yang sedang dalam proses pembangunan untuk para pembeli hunian kedua atau lebih. Hal ini dilakukan guna mencegah peningkatan yang berlebihan dari pinjaman untuk hunian. Selain itu, pada tahun 2014 terjadi ketidakjelasan politik di Indonesia karena adanya pemilihan legislatif dan presiden yang membuat para pengembang menunda proyek-proyek baru menjelang pemilu tersebut (Schaar, 2015).

Dalam mendeteksi kondisi *financial distress* perusahaan seperti perusahaan sektor properti dan real estate diperlukan suatu alat atau model prediksi yang digunakan untuk mendeteksi adanya potensi kebangkrutan perusahaan. Beberapa metode yang digunakan dalam memprediksi kebangkrutan ini juga selalu berkembang setiap waktu. Beaver (1966) melakukan penelitian dengan menggunakan 30 rasio keuangan untuk 79 perusahaan yang mengalami kebangkrutan dan tidak mengalami kebangkrutan. Beaver menggunakan *Univariate Discriminant Analysis* sebagai alat uji statistik, dan

disimpulkan bahwa rasio-rasio dalam laporan keuangan dapat mengidentifikasi suatu perusahaan yang akan mengalami kebangkrutan secara tepat dengan tingkat akurasi yang tinggi (Beaver, 1966).

Selanjutnya, Altman (1968) mengembangkan model penelitian Beaver dalam memprediksi financial distress dengan menggunakan *Multiple Discriminant Analysis* (MDA) sebagai alat uji statistik. Dalam penelitiannya, Altman menggunakan sampel 66 perusahaan yang dibagi menjadi 2 kelompok yaitu 33 perusahaan bangkrut dan 33 perusahaan tidak bangkrut dan digunakan 5 rasio keuangan (Altman, 1968). Model yang dikembangkan oleh Altman ini kemudian dikenal dengan model Altman Z Score. Model ini terbukti sangat akurat dalam memprediksi kebangkrutan.

Tahun-tahun berikutnya muncul lebih banyak penelitian mengenai financial distress yang menggunakan alat analisis lainnya, salah satunya yaitu Ohlson (1980) yang menggunakan analisis regresi logistik untuk mendapatkan model prediksi kebangkrutannya yang dikenal dengan sebutan

model Ohlson (Y-Score). Model ini menggunakan sembilan ukuran perusahaan, leverage, likuiditas, dan kinerja. Sampel yang mencakup 105 perusahaan bangkrut dan 2.058 perusahaan industri yang tidak bangkrut dari periode 1970 sampai 1976 (Grice, Jr., & Dugan, 2003).

Dari banyaknya model prediksi kebangkrutan yang berkembang, model Altman dan model Ohlson merupakan model analisis kebangkrutan yang sering digunakan karena memiliki tingkat keakuratan yang kuat dalam memprediksi kebangkrutan, sehingga peneliti tertarik untuk menggunakan kedua model tersebut. Namun dalam penelitian ini peneliti tidak akan menggunakan kedua model dengan fungsi yang telah ada sebelumnya, tetapi peneliti akan membentuk fungsi baru yang kemudian digunakan untuk memprediksi kebangkrutan pada perusahaan.

Peneliti memilih untuk membentuk fungsi yang baru dibandingkan menggunakan fungsi yang telah ada pada model Altman dan model Ohlson sebelumnya karena fungsi atau nilai Z Score dan Y Score pada kedua model tersebut telah dibentuk

lebih dari 10 tahun yang lalu yang kondisinya sudah sangat berbeda bila dibandingkan dengan kondisi saat ini yang dapat menyebabkan variabel yang mempengaruhinya berubah (Platt & Platt, 2002). Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan rasio keuangan untuk membentuk fungsi atau nilai Z Score dan nilai Y Score yang baru untuk memprediksi kebangkrutan pada perusahaan sektor property dan real estate. Berdasarkan uraian di atas, maka judul penelitian ini adalah *“Prediksi Kebangkrutan pada Perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Indonesia”*.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estate di Indonesia cenderung mengalami kebangkrutan berdasarkan model Altman dan Ohlson?
2. Faktor-faktor apa saja yang paling dominan mempengaruhi kebangkrutan perusahaan property dan real estate di Indonesia berdasarkan model Altman dan model Ohlson?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis apakah perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estate cenderung mengalami kebangkrutan berdasarkan model Altman dan model Ohlson.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang paling dominan mempengaruhi kebangkrutan perusahaan berdasarkan model Altman dan model Ohlson.

1.4. Manfaat Penelitian

Secara umum, manfaat yang diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi peneliti, diharapkan dapat menambah wawasan serta pengetahuan tentang prediksi kebangkrutan dengan model Altman dan model Ohlson serta dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.
2. Bagi perusahaan properti dan real estate, dapat dijadikan peringatan agar perusahaan dapat melakukan tindakan korektif untuk kemajuan perusahaan.

3. Bagi kreditor dan investor, dapat menambah informasi dan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan investasi untuk meminimalisir kerugian yang akan dihadapi.

1.5. Originalitas Penelitian

Pembahasan yang dilakukan oleh peneliti tidak mengabaikan penelitian-penelitian sebelumnya dengan pembahasan sejenis, bahkan berdasarkan penelitian terdahulu tersebut penulis mendapatkan dukungan dan ide baru tentang penelitian yang dilakukan.

Persamaan pembahasan penulis dengan peneliti-peneliti sebelumnya yaitu sama-sama menganalisis prediksi kebangkrutan perusahaan dengan model Altman dan model Ohlson, tetapi dalam penelitian ini peneliti akan membentuk fungsi baru pada kedua model yang akan digunakan untuk memprediksi kebangkrutan pada perusahaan.