

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Industri *property* dan *real estate* saat ini telah berkembang dengan pesat. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya kontribusi industri *property* dan *real estate* dalam Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia selama beberapa tahun belakangan ini. Di tahun 2001, kontribusi industri *property* dan *real estate* meningkat sebesar 4,58% dalam PDB Indonesia dan terus meningkat sampai tahun 2007 menjadi sebesar 8,53%. Kontribusi tahun 2007 merupakan kontribusi tertinggi yang dapat dicapai industri *property* dan *real estate*.

Meski kontribusi industri *property* dan *real estate* dalam PDB terus meningkat, disisi lain kondisi industri *property* dan *real estate* mengalami penurunan yang sangat drastis saat krisis keuangan global tahun 1998. Dimana pada saat itu, nilai tukar rupiah terhadap Dollar AS mencapai Rp. 17.000,-, membuat beberapa industri *property* dan *real estate* berhenti sehingga terjadi banyak pengangguran. Krisis moneter kembali terjadi di tahun 2008, diawali dengan krisis ekonomi Amerika Serikat yang berdampak pada seluruh dunia termasuk Indonesia. Tingkat inflasi di Indonesia pada saat itu mencapai 12% yang mengakibatkan penjualan *property* dan *real estate* menurun cukup besar. Selain berdampak pada tingkat penjualan, pertumbuhan kontribusi industri *property* dan *real estate* dalam PDB Indonesia tahun 2008 juga menurun menjadi 7,55%. Tahun 2009 sampai 2010, industri *property* dan *real estate* belum menunjukkan peningkatan penjualan dan pertumbuhan kontribusi dalam PDB pun juga terus menurun. Di tahun 2009 pertumbuhan kontribusi industri *property* dan *real estate* menjadi 7,07% dan tahun 2010 menjadi 6,95%.

Di tahun 2011 dan 2012, kondisi industri *property* dan *real estate* mulai membaik. Kondisi ini ditandai dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi Indonesia secara keseluruhan serta meningkatnya penjualan *property* dan *real estate*. Kontribusi industri *property* dan *real estate* dalam PDB Indonesia juga

meningkat sebesar 7,68% di tahun 2011. Peningkatan penjualan ini didukung oleh stabilnya tingkat inflasi, meningkatnya daya beli masyarakat, dan rendahnya suku bunga kredit. Namun mengalami penurunan sedikit di tahun 2012 sebesar 0,27%. Walaupun di tahun 2012 kontribusi industri *property* dan *real estate* mengalami penurunan, tetapi tidak memberikan dampak yang berarti pada industri *property* dan *real estate*.

Pertumbuhan penjualan industri *property* dan *real estate* yang baik ini tidak berlangsung lama. Di tahun 2013 sampai 2015, pertumbuhan kontribusi industri *property* dan *real estate* terus menurun. Tahun 2013, industri *property* dan *real estate* menyumbang 6,54% PDB Indonesia, menurun dibandingkan dengan tahun 2012. Pada tahun 2014, pertumbuhan kontribusi industri *property* dan *real estate* kembali menurun menjadi 5% saja. Pertumbuhan kontribusi dalam industri *property* dan *real estate* paling rendah terjadi pada tahun 2015, yaitu sebesar 4,82%. Penurunan pertumbuhan kontribusi industri *property* dan *real estate* disebabkan oleh banyak hal, seperti pemilihan umum Presiden dan Wakil Presiden, kenaikan harga Bahan Bakar Minyak, tidak stabilnya nilai tukar mata uang rupiah terhadap dollar Amerika, tingkat inflasi yang tinggi, bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tinggi dan kenaikan tarif dasar listrik. Walaupun perkembangan industri *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi, tetapi industri *property* dan *real estate* dapat bertahan dalam segala keadaan.

Tabel 1.1

Laju Pertumbuhan Kontribusi sektor *Property* dan *Real Estate* dalam Produk Domestik Bruto Indonesia

2011	2012	2013	2014	2015
7,68%	7,41%	6,54%	5%	4,82%

(Sumber: bps.go.id)

Melalui laporan keuangan, kebangkrutan suatu perusahaan *property* dan *real estate* dapat dilihat dan diukur. Dengan cara menganalisis laporan keuangan yang dikeluarkan perusahaan *property* dan *real estate*, pengukuran potensi kebangkrutan dapat dilakukan. Alat ukur yang digunakan sebagai acuan penting untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan serta mengetahui pencapaian

perusahaan dengan strategi yang telah dipilih dan dilaksanakan adalah Analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan tersebut dapat mengetahui segala informasi mengenai kondisi perusahaan *property* dan *real estate* serta dapat mengetahui potensi kebangkrutan perusahaan yang dapat membantu perusahaan dalam mengevaluasi dan memperbaiki kinerja perusahaan.

Metode yang digunakan untuk mengetahui potensi kebangkrutan suatu perusahaan adalah Metode *Z-Score*. Metode ini merupakan salah satu model prediksi kesulitan keuangan dan kebangkrutan perusahaan yang dikemukakan oleh Edward I. Altman dalam bukunya yang berjudul *Corporate Financial Distress: A Complete Guide to Predicting, Avoiding, and Dealing With Bancruptcy*. Tingkat kebangkrutan suatu perusahaan dihitung melalui nilai dari berbagai rasio berpengaruh kemudian dimasukkan kedalam persamaan diskriminan sesuai dengan rumus analisis *Z-Score*. Hasil perhitungan analisis *Z-Score* merupakan salah satu hal yang dilihat para investor untuk mengetahui perkembangan kinerja keuangan perusahaan dan berada di tingkat mana kesehatan keuangan perusahaan tersebut, agar laba yang diharapkan investor dapat tercapai.

Ada lima rasio yang digunakan sebagai indikator dalam analisis *Z-Score* yaitu *Net Working capital to Total Assets*, *Retained Earning to Total Assets*, *EBIT to Total Assets*, *Market Value Equity to Total Liabilities*, dan *Sales to Total Assets*. Kelima rasio tersebut dikombinasikan menjadi model prediksi dengan teknik statistik yaitu analisis diskriminan yang digunakan untuk memprediksi potensi kebangkrutan perusahaan dengan metode Altman *Z-Score*. Dalam metode Altman *Z-score*, terdapat 3 indikator penilaian kondisi perusahaan. Indikator tersebut terdiri dari, *safe area*, *grey area*, dan *disstressed area*. Dimana *safe area* memiliki batas miniman 2,99, jika hasil perhitungan diatas 2,99, perusahaan tersebut jauh dari potensi kebangkrutan. Sedangkan pada *grey area* memiliki batas 1,8 sampai 2,99, yang menandakan perusahaan harus memperbaiki kinerjanya jika ingin terhindar dari zona kebangkrutan. Pada *disstressed area*, hasil perhitungan berada dibawah 1,8, jika hasil perhitungan dibawah 1,8, menandakan perusahaan berpotensi untuk bangkrut. Semakin tinggi hasil

perhitungan Altman z-score, semakin tinggi pula minat investor pada perusahaan tersebut.

Beberapa penelitian mengenai Analisis Metode *Z-Score* dalam Memprediksi Kebangkrutan Suatu Perusahaan dan Kaitannya Dengan Harga Saham. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Siregar (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:2) meneliti mengenai pengaruh analisis kebangkrutan Altman terhadap pergerakan harga saham perusahaan manufaktur di BEI yang menyimpulkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara teori potensi kebangkrutan Altman terhadap pergerakan harga saham perusahaan manufaktur. Peneliti lain, Apergis et al (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:2) juga mengatakan bahwa *Z-Score* berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Nurdin tahun 2012 menyimpulkan bahwa analisis kebangkrutan Altman berpengaruh terhadap harga saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan Haryanto (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:2) menemukan prediksi kebangkrutan Altman tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian yang lebih mendetail mengenai rasio keuangan Altman terhadap harga saham juga memberikan hasil yang berbeda-beda. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Warsono (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:3) dan Purwanda dan Yuniarti (2014:1) menyimpulkan rasio *working capital to total assets* berpengaruh terhadap harga saham. Ardian dan Khoiruddin (2014:1) menemukan bahwa rasio *working capital to total assets* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan menurut Martha (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:3) dan Sukmawati, Adiputra dan Darmawan (2014:1) rasio *working capital to total assets* tidak berpengaruh terhadap harga saham perusahaan manufaktur.

Menurut Ningsih (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:3) dan Purwanda dan Yuniarti (2014:1) rasio *retained earning to total assets* berpengaruh terhadap harga saham. Salim (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:4) hanya rasio *market value of equity to book value of total liabilities* berpengaruh positif terhadap harga saham. Dalam penelitian Sukmawati, Adiputra dan Darmawan (2014:1)

menyimpulkan *market value of equity to book value of total liabilities* berpengaruh signifikan terhadap harga saham Penelitian mengenai rasio *earning before interest and tax to total assets* yang dilakukan oleh Ardian dan Khoiruddin (2014:1) menyimpulkan bahwa rasio tersebut berpengaruh positif terhadap harga saham, rasio *sales to total assets* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Menurut Purwanda dan Yuniarti (2014:1) rasio *earning before interest and tax to total assets* dan rasio *sales to total asset* mempengaruhi harga saham. Dalam penelitian yang dilakukan Sukmawati, Adiputra dan Darmawan (2014:1) juga menyimpulkan rasio *earning before tax and interest to total asset* berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Warsono (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:3), Ardian dan Khoiruddin (2014:1), serta Sukmawati, Adiputra dan Darmawan (2014:1) rasio *retained earning to total assets* tidak berpengaruh terhadap harga saham. Nafianto (dalam Ardian dan Khoiruddin, 2014:3) menyimpulkan rasio *market value of equity to book value of total liabilities* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Sukmawati, Adiputra dan Darmawan (2014:1) menunjukkan bahwa *sales to total asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Dari penjelasan diatas, peneliti berupaya untuk melakukan penelitian mengenai potensi kebangkrutan dengan judul : **“Potensi Kebangkrutan Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*. (Studi Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015)”**.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, maka perumusan penelitian ini adalah:

1. Apakah ada potensi kebangkrutan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate*?
2. Bagaimana perkembangan potensi kebangkrutan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate*?

1.3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui adanya potensi kebangkrutan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate*
- b. Untuk mengetahui perkembangan potensi kebangkrutan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate*.

Dengan adanya hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan informasi untuk pihak-pihak yang berkepentingan, seperti:

1. Bagi Peneliti Sendiri

Menambah ilmu pengetahuan peneliti mengenai potensi kebangkrutan suatu perusahaan *property* dan *real estate* yang dapat bertahan dalam segala keadaan di perekonomian Indonesia.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pedoman dan dasar bagi perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Dan diharapkan perusahaan yang dijadikan sampel dapat melihat kondisi perusahaannya saat ini dan dapat mengambil keputusan yang tepat untuk kedepannya setelah melihat hasil penelitian ini.

3. Bagi Calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan pengetahuan, informasi serta bahan pertimbangan dalam melakukan kegiatan investasi.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi, acuan, bahan tambahan dan bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.