

# BAB I

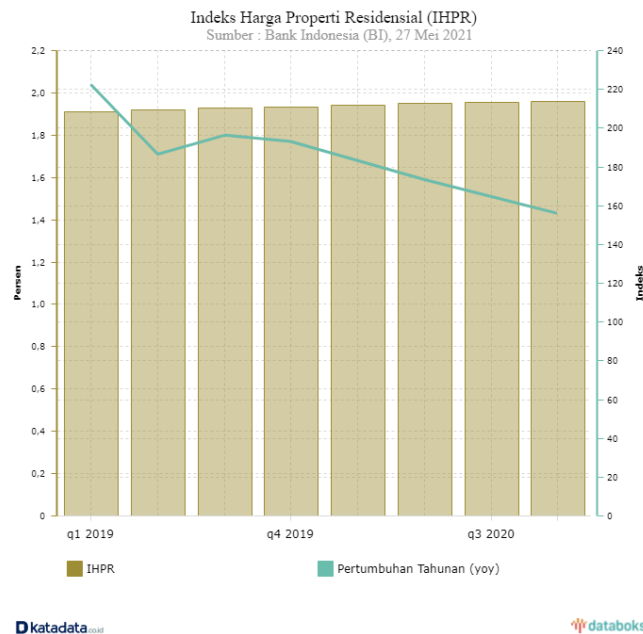
## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang mempunyai perusahaan dengan berbagai jenis sektor. Salah satunya adalah sektor properti dan *real estate* sebagai salah satu penyumbang pertumbuhan ekonomi terbesar di Indonesia, karena itu peran sektor properti dan *real estate* ini sangat signifikan. Sektor ini juga diyakini akan menjadi salah satu tolak ukur dari pertumbuhan suatu ekonomi. Menurut Asosiasi *Real Estate* Indonesia ([paramountland.com/investasi-properti-di-indonesia](http://paramountland.com/investasi-properti-di-indonesia)) atau biasa disingkat (REI) bahwa minat akan investasi di sektor properti dan *real estate* akan meningkat dengan sangat pesat. Indonesia sebagai negara dengan penduduk terbanyak ke empat di dunia, oleh sebab itu, permintaan akan properti dan *real estate* (khususnya rumah) akan mengalami peningkatan yang signifikan. Ditambah lagi dengan banyak developer atau pengembang yang menawarkan *Down Payment* (DP) yang sangat rendah dengan persyaratan yang relatif mudah. Dengan begitu semakin bertambah pula permintaan. Maka pihak-pihak yang berusaha mengambil peluang tersebut untuk mengambil keuntungan sebanyak mungkin dengan cara para investor menginvestasikan uang mereka pada perusahaan sektor properti dan *real estate* pada lokasi-lokasi yang dianggapnya strategis.

Pada umumnya suatu investasi khususnya yang berada pada sektor properti dan *real estate* dianggap sebagai investasi jangka panjang dan pertumbuhannya selaras naiknya pertumbuhan ekonomi. Naiknya harga bangunan dan harga tanah, permintaan akan hunian selalu bertambah seiring dengan jumlah dari penduduk Indonesia yang selalu bertambah serta persediaan yang tidak akan bertambah. Menurut Michael C Thomsett (2008) jenis investasi pada sektor properti dan *real estate* dibagi menjadi tiga yaitu; Pertama, bangunan, apartemen, dan rumah termasuk kedalam properti residensial. Kedua, meliputi area tempat parkir dan Gudang penyimpanan barang termasuk kedalam properti komersial. Ketiga, meliputi bangunan-bangunan pabrik termasuk kedalam properti industrial.

Persaingan usaha yang begitu ketat di Indonesia ini membuat semua perusahaan diberbagai sektor, khususnya perusahaan-perusahaan yang berada pada sektor properti dan *real estate* harus mampu menghadapi persaingan dalam berbagai kondisi. Sebab, apabila tidak bisa unggul dalam persaingan yang ketat ini maka aktivitas bisnis melemah yang dapat menyebabkan memburuknya keuangan dari sebuah perusahaan seperti yang dapat terlihat pada grafik Indeks Harga Properti Residensial.



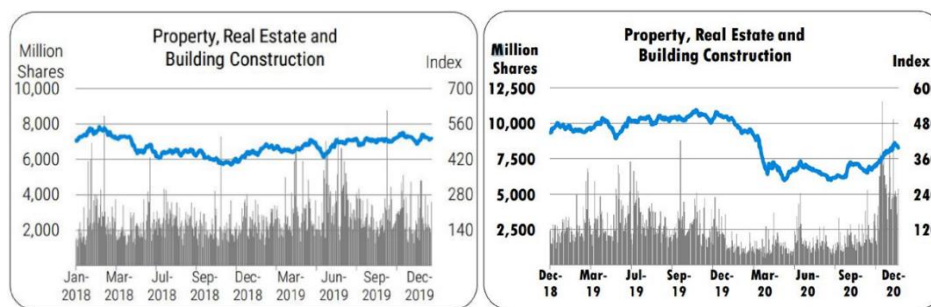
(Sumber : [databoks.katadata.co.id/datapublish](http://databoks.katadata.co.id/datapublish))

Gambar 1. Grafik Indeks Harga Properti Residensial

Meskipun sektor properti dan *real estate* sebagai penyumbang pertumbuhan ekonomi Indonesia, namun kenyataan pada 2 tahun terakhir Indeks Harga Properti Residensial cenderung lesu bahkan turun cukup drastis. Pada tahun 2019, Bank Indoneisa (BI) mengukur harga properti residensial dengan penurunan yang cukup rendah pada kuartil pertama 2019, sempat pada kuartil kedua mengalami kenaikan namun sampai dengan akhir 2020 mengalami penurunan yang sangat signifikan. Selain itu pada awal 2020 terjadi bencana pandemik yang membuat minat akan properti dan *real estate* menurun drastis dikarenakan daya beli masyarakat yang jauh berkurang sehingga keuangan akan perusahaan properti dan *real estate* pun

menjadi tidak sehat. Keuangan yang tidak sehat dapat menyebabkan minat investasi cenderung pesimis.

Bursa Efek Indonesia sebagai pihak yang penyelenggara sistem dan sebagai tempat pertemuan antara penawaran jual beli saham dan obligasi menyediakan berbagai *financial report* atas perusahaan terdaftar di bursa efek indonesia. Perusahaan properti dan *real estate* salah satu sektor yang mengalami kerugian cukup tinggi, bahkan tidak sedikit yang mengalami kerugian dalam beberapa tahun secara berturut-turut. Berikut adalah grafik pergerakan indeks saham pada sektor properti dan *real estate*.



(Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

Gambar 2. Grafik Indeks Saham Periode Tahun 2018-2019 dan 2019-2020

Berdasarkan pergerakan dari indeks saham tersebut, dapat kita lihat pergerakan yang stagnan bahkan cenderung menurun. Dilihat dari tahun 2018 sampai 2019, pertumbuhan pada sektor properti dan *real estate* terlihat lambat dan dilihat dari tahun 2019 sampai dengan 2020, pergerakan indeks saham menurun sangat drastis yang diduga terjadi saat pandemik Covid19 yang menyebabkan keuangan yang tidak sehat pada perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Dengan melemahnya pergerakan pasar sektor properti dan *real estate*, menyebabkan keuangan perusahaan di sektor ini melemah sehingga dapat memicu kebangkrutan. Berikut adalah tabel nama perusahaan pada sektor yang digunakan dalam penelitian yang mengalami kebangkrutan.

Tabel 1. Perusahaan Properti dan *Real estate* yang mengalami kesulitan keuangan

Emiten Delisting	Tahun Distress
Alam Sutra Realty Tbk.	2020
Binakarya Jaya Abdi Tbk.	2020
Bhuwanatala Indah Permi Tbk.	2020
Bukit Darmo Propety Tbk.	2020

Adha Putra Rizqiga, 2022

THE COMPARATIVE ANALYSIS OF S-SCORE MODEL SPRINGATE AND X-SCORE MODEL ZMIJEWSKI IN PREDICTING BANKRUPTCY IN SECTOR PROPERTY AND REAL ESTATE CORPORATION LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[[www.upnvj.ac.id](http://www.upnvj.ac.id)-[www.library.upnvj.ac.id](http://www.library.upnvj.ac.id)-[www.repositoryupnvj.ac.id](http://www.repositoryupnvj.ac.id)]

Sentul City Tbk.	2020
Dutra Anggada Realty Tbk.	2020
Bakriland Development Tbk.	2020
Megapolitan Development Tbk.	2018
Forza Land Indonesia Tbk.	2019
Kawasan Industri Jabaeka Tbk.	2020
Ereka Prima Jakarta Tbk.	2020
Modenland realty Tbk.	2020
Mega Manungal Property Tbk.	2020
Maha Properti Indonesia Tbk.	2020
Kota Satu Properti Tbk.	2020
Fortune Mate Indonesia Tbk.	2020

Sumber data: IDX (data diolah)

Dapat tabel diatas, terdapat 1 dari 55 atau 1,8% perusahaan properti dan *real estate* pada periode 2018 mengalami kondisi kesulitan keuangan atau kebangkrutan. Pada periode 2019, terdapat 1 dari 65 atau 1,5% mengalami kondisi kesulitan keuangan atau kebangkrutan. Tahun 2020 mengalami kondisi kesulitan keuangan atau kebangkrutan yang paling tinggi yaitu 14 dari 77 atau 18,2%. Dilihat dari daftar kebangkrutan perusahaan pada sektor ini memiliki tingkat kebangkrutan yang cukup tinggi dilihat dari jumlah perusahaan yang bangkrut. Pada tahun 2018 dan 2019 beberapa perusahaan mengalami kesulitan keuangan, namun persentase kebangkrutan masih dibawah 5% atau masih dibawah batas wajar. Meskipun begitu lebih baik bila tidak ada sama sekali perusahaan yang mengalami kebangkrutan karena dapat berimbas buruk ke jenis usaha lainnya. Bahkan pada tahun 2020 perusahaan pada sektor ini mengalami tingkat kebangkrutan yang sangat tinggi bahkan cenderung berada di tingkat garurat dimana kebangkrutan pada sektor ini mencapai 18,2% atau hampir seperlima dari keseluruhan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Fenomena ini diduga karena adanya pandemi Covid19 yang terjadi pada awal tahun 2020 sehingga minat dan daya beli akan hunian menurun sehingga perusahaan tidak dapat melaksanakan kegiatan bisnisnya dengan efektif yang membuat perusahaan tidak mendapatkan keuntungan yang dapat menyebabkan kondisi kebangkrutan.

Tercatat pada tahun 2020 ([amp.wartaekonomi.co.id/berita305147](http://amp.wartaekonomi.co.id/berita305147)), terdapat dua emiten besar yang mengalami kondisi kesulitan keuangan. PT Kota Satu

Properti Tbk juga sempat mengalami kesulitan keuangan. Tercatat emiten ini memiliki hutang ke beberapa debitur senilai Rp. 88 miliar. Selain itu PT Kota Satu Properti Tbk juga memiliki hutang kepada kreditur konkruen sebesar Rp. 5,5 miliar. Direktur perusahaan mencatakan bahwa perusahaan berhasil melakukan perjanjian perdamaian dengan para kreditur untuk diberikan waktu 31 hari untuk membayar hutang-hutangnya. PT Sentul City Tbk juga salah satu saham properti yang sempat divonis pailit. Kreditur memberikangugatan pailit ke Pengadilan pada 7 Agustus 2020. Kasus ini berawal dari keluarga Bintoro sebagai kreditur memberikan gugatan pailit ke PT Sentul City Tbk, Sedangkan menurut pihak manajemen menegaskan bahwa perusahaan tidak memiliki hutang melainkan dana yang diberikan merupakan dana pembelian kavling matang di daerah bogor. Kasus ini berakhir dengan perjanjian damai dengan keduanya sehingga gugatan pailit untuk PT Sentul City Tbk dicabut. 2020 pandemi merupakan tahun yang berat bagi seluruh rakyat Indonesia bahkan seluruh dunia. Dilihat dari 4 perusahaan besar diatas sekalipun bisa terdampak oleh efek pandemi yang menyebabkan kesulitan keuangan bagi perusahaan.

Kesulitan keuangan adalah awal dari suatu perusahaan mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu perusahaan harus mengestimasi dan memprediksi kemungkinan mengenai kondisi dan kinerja pada masa mendatang khususnya pada masa pandemik. Dalam mengantisipasi terjadinya kebangkrutan pada perusahaan, munculah berbagai jenis model yang berguna untuk memprediksi kebangkrutan sehingga perusahaan dapat memperbaiki kondisi keuangan mereka yang berada dalam kondisi kritis dan kebangkrutan. Model analisis tersebut memiliki keakuratan prediksi kebangkrutan yang sangat akurat dan penggunaannya yang cukup mudah.

Berbagai jenis penelitian dilakukan untuk memprediksi kebangkrutan suatu perusahaan. Berdasarkan Penelitian Ricky Eltin Oktavian dan Tries Ellia Sandari yang berjudul “Analisis Kebangkrutan Perusahaan Dengan Metode Z-Score Altman Pada 10 Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI”, Hasil penelitian tersebut menghasilkan tiga kategori untuk tiap perusahaan yang diteliti yaitu safe zone, gray zone, dan distress zone. Hasil tersebut dapat

menggambarkan kondisi keuangan pada perusahaan yang diteliti. Dalam Penelitian Liana Parquinda dan Devi Farah Azizah yang berjudul "Analisis Penggunaan Model Grover (G-Score), Fulmer (H-Score), Springate (S-Score), Zmijewski (X-Score), Dan Altman (Z-Score) Sebagai Prediktor Kebangkrutan", Model yang digunakan untuk memprediksi kebangkrutan dapat menggunakan keuangan eksternal dan internal. Berdasarkan penelitian yang dirancang oleh Ditiro Alam Ben, Mochamad Dzulkirom, dan Topowijomo yang berjudul "Analisis Metode Springate (S-Score) Sebagai Alat Untuk Memprediksi Kebangkrutan Perusahaan" menjelaskan bahwa dengan menggunakan Model Springate dimana rasio keuangan modal kerja/total asset adalah rasio yang paling berpengaruh dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan.

Berdasarkan fenomena diatas, alasan memilih perusahaan pada sektor properti dan *real estate* karena sektor ini memiliki potensi yang begitu besar, dilihat dari permintaan akan tempat tinggal seperti perumahan, apartemen, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan yang begitu besar karena semakin bertambah besarnya pertumbuhan penduduk. Oleh karena itu perusahaan membutuhkan dana tambahan salah melalui kreditur ataupun investor. Alasan dalam menggunakan model Springate dan model Zmijewski adalah karena kedua model tersebut relatif mudah digunakan dan diakui dalam memprediksi potensi kebangkrutan suatu perusahaan. Selain itu penelitian ini untuk membuktikan model S-Score Springate dan model X-Score Zmijewski dapat memproyeksikan hasil kebangkrutan pada perusahaan properti dan *real estate*. Dengan membandingkan kedua model kebangkrutan tersebut, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pilihan model kebangkrutan mana yang dapat memproyeksikan kebangkrutan pada perusahaan sektor properti dan *real estate*, sehingga Stakeholder mendapat tambahan informasi untuk menjadi bahan pertimbangan tambahan dalam pengambilan keputusan investasi dalam memilih perusahaan yang dijadikan untuk investasi di masa mendatang.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian akan dilakukan dengan judul **“ANALISIS KOMPARATIF MODEL S-SCORE SPRINGATE DENGAN X-SCORE ZMIJEWSKI DALAM MEMPREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA**

## **PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2018-2020”.**

### **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang pada masalah maka perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah model S-Score Springate dapat memproyeksikan hasil kebangkrutan pada perusahaan properti dan *real estate*?
2. Apakah model X-Score Zmijewski dapat memproyeksikan hasil kebangkrutan pada perusahaan properti dan *real estate*?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas , tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui model S-Score Springate dapat memproyeksikan hasil kebangkrutan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Mengetahui model X-Score Zmijewski dapat memproyeksikan hasil kebangkrutan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian**

Manfaat dari penelitian yang dapat diambil adalah berikut:

1. Manfaat ilmiah

Penelitian ini bermanfaat untuk mengimplementasi ilmu mengenai bagaimana memprediksi kebangkrutan suatu perusahaan yang telah dipelajari selama masa perkuliahaan

2. Manfaat praktis

- a. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini dapat membantu pihak manajemen pada suatu perusahaan untuk bahan pertimbangan untuk pihak manajemen perusahaan sebagai mengambil dan menjalankan keputusan dalam kondisi kesulitan keuangan agar perusahaan terhindar dari adanya potensi kebangkrutan.

- b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan informasi bagi para investor untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan memilih perusahaan yang dijadikan untuk investasi di masa mendatang.

c. Bagi Kreditur

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi bagi para kreditur dalam dijadikan bahan pertimbangan memilih perusahaan yang dengan kondisi keuangan yang baik untuk diberikan pinjaman dana kepada perusahaan tersebut.



Adha Putra Rizqiqa, 2022

*THE COMPARATIVE ANALYSIS OF S-SCORE MODEL SPRINGATE AND X-SCORE MODEL ZMIJEWSKI  
IN PREDICTING BANKRUPTCY IN SECTOR PROPERTY AND REAL ESTATE CORPORATION LISTED  
ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE*

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Manajemen

[[www.upnvj.ac.id](http://www.upnvj.ac.id)-[www.library.upnvj.ac.id](http://www.library.upnvj.ac.id)-[www.repositoryupnvj.ac.id](http://www.repositoryupnvj.ac.id)]