

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sektor properti, real estat dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam perekonomian dan pembangunan di Indonesia, bidang ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan ekonomi suatu negara. Properti, real estat dan konstruksi merupakan industri yang besar, mampu menarik banyak tenaga kerja dan berdampak langsung pada sektor ekonomi lainnya. Real estat dan konstruksi telah mengalami perkembangan yang luar biasa. Dampaknya dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lainnya, terutama pengembangan produk keuangan.

Namun munculnya Covid-19 menyebabkan hampir di segala bidang terkena dampaknya, tak terkecuali juga sektor properti, *real estate* konstruksi bangunan. Pada awal kemunculan covid-19, pemerintah mengeluarkan peraturan mengenai pembatasan sosial..

Menurut laporan media, Cekindo mengatakan bahwa sektor bangunan dan konstruksi merupakan salah satu sektor yang menopang pertumbuhan ekonomi terkuat di Indonesia. Sektor konstruksi menempati urutan ketiga sebagai sumber utama pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Pertumbuhan sektor

konstruksi telah membuat perekonomian Indonesia berkembang. Pertumbuhan PDB tahun 2017 sebesar 5,01 miliar, meningkat 10,38% lebih tinggi dari tahun sebelumnya. Selain itu, sektor konstruksi secara keseluruhan di Indonesia terus tumbuh sebesar 7-8% per tahun, didorong oleh proyek energi dan residensial serta investasi infrastruktur di berbagai kota di Indonesia. Hal ini menyebabkan tingginya permintaan untuk transportasi, sumber daya air dan pembangunan kawasan pemukiman yang terjangkau akan menjadi pendorong utama industri ini

Menurut Suhariyanto dalam media Kompas mengatakan selama pandemi Covid-19 untuk pertama kali pertumbuhan ekonomi minus atas konstruksi sebesar 2,07 persen sejak tahun 1998. Hal itu mengakibatkan banyaknya proyek-proyek yang sudah direncanakan mengalami penundaan pekerjaan untuk sementara waktu.

Dalam beberapa tahun terakhir, selalu ada perusahaan yang terdaftar di BEI yang telah *deleting*. Menurut laporan BEI <https://www.idw.co.id> pada 2018-2021, ada sekitar 17 perusahaan yang *delisting* dari BEI karena pailit, perusahaan ingin pindah ke operasi swasta atau karena merger dengan perusahaan lain. Adanya kebangkrutan pada perusahaan yang terdaftar di BEI merupakan ancaman bagi investor dan perusahaan, sehingga diperlukan suatu metode yang dapat memprediksi kebangkrutan perusahaan.

Peramalan kebangkrutan merupakan topik penting dalam dunia bisnis. Perkiraan tepat waktu sangat berharga bagi perusahaan dan investor untuk menilai risiko atau mencegah kebangkrutan. Berbagai analisis yang dilakukan

dikatakan dapat memprediksi kelangsungan hidup suatu perusahaan. Oleh karena itu, diperlukan suatu metode khusus untuk menilai dan memprediksi kelangsungan hidup keuangan perusahaan di masa sekarang dan di masa yang akan datang.

Untuk mengetahui baik buruknya posisi keuangan perusahaan dapat diukur dengan berbagai model, salah satunya adalah Model Springate yang digunakan dalam penelitian ini dalam kasus kebangkrutan atau kebangkrutan yang tidak diketahui.

Model Zmijewski juga merupakan salah satu model prediksi kebangkrutan yang diperkenalkan pada tahun 1984. Dalam penelitiannya, Zmijewski menggunakan sampel acal sebanyak 40 perusahaan dalam kategori pailit dan 800 perusahaan yang tidak pailit. Selain itu terdapat Model Grover merupakan modifikasi atau pengembangan dari model Altman. Dari 70 sampel yang digunakan pada tahun 2001, 35 perusahaan tergolong sehat.

Perusahaan properti dan real estat di awal kemunculan pandemi covid-19 sangat berdampak karena pemerintah mengeluarkan sebuah kebijakan pembatasan sosial. Hal itu berpengaruh terhadap pendapatan yang dihasilkan.

Menurut data BI, penjualan real estat residensial pada kuartal I 2020 turun signifikan. Hasil survei harga properti residensial menunjukkan penjualan real estat residensial anjlok -43,19% (*year-on-year*), jauh lebih rendah dibandingkan kuartal IV-2019 yang meningkat 1,19% (YoY). Penurunan penjualan real estat residensial terjadi di semua tipe rumah. Hasil survei menunjukkan bahwa modal

internal perusahaan masih menempati porsi terbesar dalam struktur modal utama untuk proyek perumahan, yang tercermin dari investor yang menggunakan modal internal sebagai sumber modal utama masih lemah, mencapai 61,63%. Sementara itu, sebagian besar konsumen masih mengandalkan dana bank untuk membeli rumah,. Persentase konsumen yang menggunakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk membeli real estat residensial adalah 74,73%.

Namun seiring berjalannya waktu tepatnya pada triwulan III geliat bisnis properti sudah mulai menunjukkan optimisme pasar. Walaupun garis segi penjualan properti residensial primer triwulan III 2020 masih terkontraksi -30,93%. Walaupun begitu mulai adanya kebijakan pemerintah seperti pengesahan UU Cipta Kerja dan rencana vaksinasi covid-19.

Alasan peneliti menggunakan ketiga model tersebut adalah karena ketiga model tersebut sangat akurat dalam menganalisis kasus kepailitan. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat ketidaksesuaian dan untuk menentukan model mana yang paling cocok untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di BEI.

Oleh karena itu, peneliti mengumpulkan properti dan real estat perusahaan tersebut. Sampel pada Sub-sektor properti dan real estat sebagai subjek penelitian dengan judul **“Analisis Kebangkrutan Menggunakan Model Grover, Zmijewski dan Springate Pada Perusahaan Sub-Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Selama Periode 2017-2020”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana prediksi kebangkrutan menggunakan Model Springate pada perusahaan subsektor properti dan real estat?
2. Bagaimana prediksi kebangkrutan menggunakan Model Grover pada perusahaan properti dan real estat?
3. Bagaimana prediksi kebangkrutan menggunakan Model Zmijewski pada perusahaan properti dan real estat?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan:

Berdasarkan rumusan.masalah penelitian yang diuraikan di atas, maka tujuan penulisan adalah :

- a. Pengetahuan dan analisis kebangkrutan perusahaan subsektor properti dan real estat menggunakan Model Springate
- b. Pengetahuan dan analisis kebangkrutan perusahaan subsektor properti dan real estat dengan menggunakan Model Grover
- c. Pengetahuan dan analisis kebangkrutan subsektor properti dan real estat menggunakan Model Zmijewski.

2. Manfaat Penulisan:

Hasil penelitian ini diharapkan membawa manfaat sebagai berikut:

- a. Kajian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi perusahaan sektor properti dan real estat yang mengantisipasi

kebangkrutan. Ini juga bertujuan untuk memberikan gambaran umum tentang perkembangan mereka dalam kaitannya dengan masalah keuangan yang mendasari pengambilan keputusan kepada perusahaan-perusahaan di industri konstruksi dan industri terkait.

- b. Peneliti dapat menyelidiki dan menemukan aplikasi untuk Model Grover, Springate dan Zmijewski untuk menganalisis kebangkrutan perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat memungkinkan peneliti untuk menerapkan teori yang diperoleh dalam perkuliaan.
- c. Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi peneliti yang ingin melakukan penelitian dan pengembangan dengan menggunakan model lain.

