**BAB 1**

**PENDAHULUAN**

* 1. **LATAR BELAKANG**

Sektor property dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbangkan pertumbuhan ekonomi nasional. bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti. Berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (Real Estate Indonesia), perkembangan investasi properti di indonesia meningkat hingga 30% hal ini menandakan bahwa semakin bnyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor porperti dan Real Estate mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di indonesia. karena semakin mudahnya pemerintah memberikan perizinan berdamapak pada pertumbuhan bisnis properti. REI memprediksi bahwa bisnis dibidang properti ini akan terus mengalami peningkatan. persatuan Perusahaan Real Estate mencatat , penjualan proyek properti konsisten naik, terutama proyek non subisidi untuk kelas mengengah. indikator kenaikaan penjualan adalah banyaknya pemgembang yang meluncurkan proyek baru selama tahun 2018

Investasi dibidang Properti Dan Real Estate umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan keonomi serta diyakni merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Perkembangan sektor Properti dan Real Estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, suppply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan Tempat Tinggal, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan, Dan Lain-l ain. Menurut Michael C Thomset 2009 (dalam Armania, 2017) ada berbagai jenis investasi dibidang Properti Dan Real Estate yang secara umum dapat dibagi menajdi tiga yaitu Pertama **Residential Property** yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunanan multi unit. yang Kedua **Commercial Property** yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanana barang dan area parkir serta tanah. dan yang Ketiga **Industri Property** yaitu investasi dibidang properti yang dirancang untuk keperluan industri meliputi banguna-bangunana pabrik.

Pasang surut perkembangan Sektor property di Indonesia cukup menyita perhatian investor. Beberapa tahun belakangan ini pertumbuhan sektor properti justru sangat rentan dipengaruhi oleh sejumlah faktor diantaranya kebijkan stabilitas ekonomi dan kebijakan pasar kedua hal itu harus diwaspadai, hal itu tercermin dengan kondisi pada tahun ini, pergerakan nilai tukar , suku bunga dan likuiditas yang cukup ketat mempengaruhi minat masyarakat membeli property.

Tahun 2014-2016 menjadi Fase “**Slow Down Phase Of Property**” hal ini disebabkan pengetatan kredit property, dan kebijakan pemerintah mengeluarkan Rasio Loan To Value/LVT yang tinggi membuat para pelaku property terutama para spekulan harus berhati-hati. LTV diketatkan maksimal 70% saat pemeberian kredit, sehingga pembeli harus memberi down payment minimal 30%. penurunan sektor Properti juga semakin tertekan karena Pertumbuhan ekonomi yang terus menurun hingga mencapai 4,8% di Tahun 20015. selain itu, Nilai tukar rupiah yang melemah dari Rp 11.00 USD ke Rp 14.00,-an USD. hal –hal tersebut membuat pertumbuhan ekonomi cukup flat sebagai imbas dari berlakunya pengtatan kredit proeprti/LTV pada saat itu. kendai begitu harga properti masih mengalami kenaikan meskipun tidak stajam harga properti ditahun 2012-2013

Tahun 2017-2018 menjadi momentum pemulihan sektor properti **(recovery phase of property)** , didorong oleh sejumlah hal, **Pertama** kebijakan pemerintah yang melonggarkan kredit properti/ LTV , hasilnya pun industi perbankan memiliki kewenangan mengatur jumlah kredit properti/LTV. bersamaan dengan pelonggaran LTV itu juga, dicantumakan Down Payment untuk kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Umum, untuk rumah pertama sebesar 15%, rumah kedua sebesar 20%, dan untuk rumah ketiga sebesar 25%. **Kedua** pulinya sektor proeprti juga terdongkrak oleh penguraangan Pjak PPH 22 dan PPnBM. pasalnya kedua pajak akan dihapuskan, namun akhirnya pemerintah justru mengubah threshod/ batas bawah harga rumah mewah yang akan dikenakan PPnBM, sehingga kini objek PPh 22 menjadi 5% untuk rumah dan apartemen yang harga jualnya lebih dari 5 Miliar. sedngkan PPnBM berlaku untuk rumah dan Townhouse dengan harga jual lebih dari 20 Miliar adapun apartemen dengan harga jual minima 10 Miliar. **Dan yang Ketiga** sektor properti mendapatkan dorongan dari sektor Infrastruktur dimana pembangunan infrasturktur dalm 4 tahun terakhir sangat masif. pembangunan ifrastruktur menjadi slaah atu kunci siklus industri properti. mengigat saat ini sudah banya properti yang dibangun dengan menawarkan berbgai kemudahan akses yang strategis

Di Tahun 2019 ini sektor property kembai mengalami fase ***Stagnasi*** salah satu faktornya bersumber dari aksi wait and see para investor terhadap Tahun Politik bahkan diprediksi tahun 2020 akan mengalami hal yang sama dan diprediksi tidak akan sebaik sebelumnya karena pemberlakuan PSBB wabah Covid-19

Perusahaan dihadapkan dengan berbagai macam permasalahan, tantangan, dan resiko sehingga banyak perusahaan yang tidak dapat mempertahankan usahanya bahkan mengalami kebangkrutan. Tahap awal kebangkrutan suatu perusahaan biasanya diawali dengan kesulitan keuangan (finacial distress). Untuk mengatasi dan meminimalisir terjadinya kebangkrutan, perusahaan dapat mengawasi kondisi keuangan dengan menggunakan teknik-teknik Analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan merupakan suatu proses yang penuh pertimbangan dalam rangka membantu mengevaluasi posisi keuagan dan hasil operasi perusahaan pada masa sekarang dan masa lalu. prediksi secara lebih dini mengenai permaslaah keuangan merupakan langkah yang sangat penting serta dapat memberikan peringatan bagi para pemangku kepentingan yakni investor, kreditor, regulator, auditor maupun manajemen untuk kemudian mengambil tindakan atau langkah-langkah yang sekiranya relevan dalam menyikapi kondisi tersebut. Manajemen berkepentingan untuk mengalbil langkah-langkah yang tepat guna memperbaiki kondisi keuangan perusahaan serta meminimalisir kemungkinan terjadinya kondisi keuangan yang lebih buruk. Di sisi lain kreditur dan investor berkepentingan dalam mengambil keputusan investasi atau divestasi.

Beberapa alat prediksi kebangkurtan yang dapat digunakan yaitu model Altman Z-Score, model Springate dan model Zmijewski X-Score. model ini dikenal karena selain caranya mudah, keakuratan dalam menentukan prediksi financial distress juga sangat akurat (Yoseph, 2011) . Menurut (*Ayu Suci R dan Niki Lukviarman)* , model Altman Z-Score ada tiga macam yaitu model original, model altman revisi, dan model altman modifikasi, model Altman Modifikasi dapat digunakan pada semua perusahaan seperti manufaktur, non manufaktur dan perusahaan penerbit obligasi di negara berkembang

1. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang talah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut **:**

* 1. Bagaimana Penerapan Metode Altman Z-Score dalam Memprediksi Kebangkrutan Perusahaan
  2. BagaimanaKriteria perusahaan yang termasuk dalam Financial Distress

1. **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan , tujuan dari penelitian ini untuk Menguji secara empiris prediksi kemungkinan Financial Distress dengan metode Altman Z-Score pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI**)**

1. **Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. **Perusahaan**

Pihak manajemen dapat menggunakan hasil penelitan ini sebagai pertimbangan dalam mengambil evaluasi Perusahaan sehingga bisa diambil keputusan agar terhindari dari Financial Distress

1. **Investor**

Sebagai masukan dalam mempertimbangkan penanaman modal mereka di perusahaan tersebut

1. **Pembaca dan peneliti lain**

Sebagai bahan inforamsi tambahan bagi pembaca yang ingin mengetahui tentang analisis prediksi Financial Distress dengan Metode Altman Z-Score