

BAB I

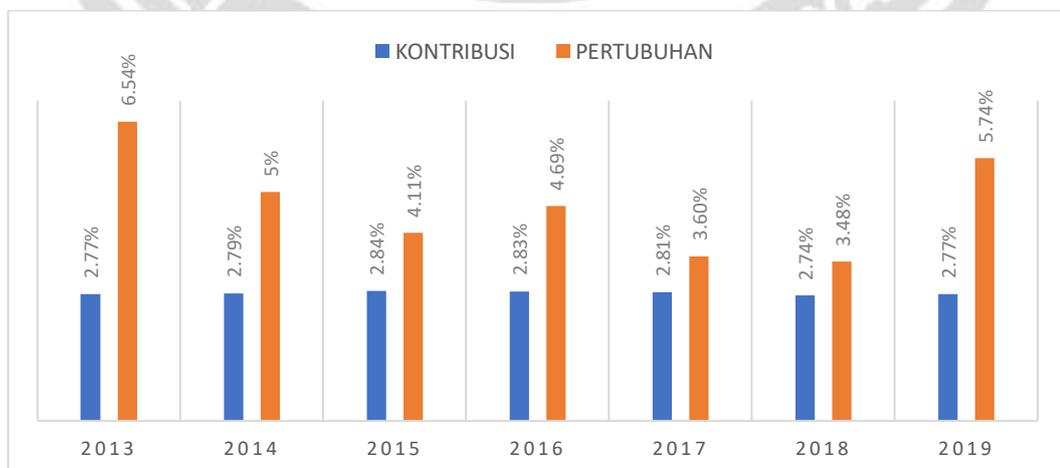
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sektor properti dan *real estate* adalah salah satu industri yang berperan penting dalam mendorong perekonomian nasional dan mampu mendorong sektor-sektor lainnya. Pasaribu (2019) menyatakan “Efek penganda sektor properti berpotensi mempengaruhi pertumbuhan setidaknya untuk sebanyak 175 sub sektor terkait, seperti sub sektor besi, aluminium pipa, semen, ubin, batu, genteng, kaca, cat, furnitur, kayu, peralatan rumah tangga, alat-alat listrik, peralatan rumah tangga dan gipsum.”

GAMBAR

KONTRIBUSI DAN PERTUMBUHAN PDB SUB SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* TAHUN 2013-2019



Sumber: www.bps.go.id

Pada gambar terlihat kontribusi sub sektor properti dan *real estate* terhadap produk domestik bruto (PDB) mengalami sedikit fluktuasi dari tahun 2013 hingga 2019. Pada tahun 2013-2015 mengalami peningkatan, lalu menurun pada tahun 2016-2018 dan pada tahun 2019 kembali mengalami kenaikan 0,3% dari tahun 2018 sebesar 2,74% menjadi 2,77% dan pertumbuhan PDB sub sektor properti dan *real estate* 2013-2019 mengalami fluktuasi yang cukup signifikan, dimana pertumbuhan tertinggi tercatat pada tahun 2013 sebesar 6,54% dan pertumbuhan PDB yang terendah sebesar 3,48% yang tercatat pada tahun 2018. Pertumbuhan PDB tahun 2013-2015 dan 2016-2018 mengalami penurunan dan pada tahun 2019 pertumbuhan PDB kembali mengalami kenaikan sebesar 2,26% dari tahun 2018 sebesar 3,48% menjadi 5,74.

Investasi di sektor properti dan *real estate* biasanya bersifat long-term dan diyakini sebagai salah satu investasi yang menjanjikan karena naiknya tiap tahun harga properti dikarenakan cenderung naiknya harga tanah, dimana *demand* akan selalu bertambah sejalan dengan bertambahnya kebutuhan akan tempat tinggal, jumlah penduduk, perkantoran, dan mall, sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Investor dalam mengambil keputusan berinvestasi dapat menganalisis laporan keuangan untuk mengetahui perkembangan keuangan serta mengetahui kinerja dan kondisi kesehatan perusahaan.

TABEL I-1

LABA BERSIH BEBERAPA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
TAHUN 2013-2019 (dalam Jutaan Rupiah)

KODE EMITEN	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
BIPP	109.387	19.658	125.181	27.224	-31.033	-79.203	-946
BKDP	-59.138	7.194	-28.227	-28.948	-43.170	-36.654	-30.944
MTSM	6.530	-4.124	-4.535	-3.896	-3.642	-5.185	-6.160
NIRO	7.206	-10.850	1.415	-30.154	57.815	48.736	37.873
RBMS	1.675	7.087	-3.252	-6.713	14.519	17.497	-976

Sumber: laporan keuangan laba rugi 2013-2019; data diolah Penulis)

Pada tabel I-1 menunjukkan beberapa perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang mencatatkan kerugian atau laba negatif. Pada perusahaan Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP) mencatatkan laba negatif pada tahun 2017-2019, Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) mencatatkan laba negatif pada tahun 2013 dan 2015-2019, Metro Realty Tbk (MTSM) mencatatkan laba negatif pada tahun 2014-2019, Nirvana Development Tbk (NIRO) mencatatkan laba negatif pada tahun 2014 dan 2016, Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) mencatatkan laba negatif pada tahun 2015-2016 dan 2019. Hal ini mengindikasikan adanya penurunan kinerja perusahaan dan jika secara terus-menerus terjadi penurunan laba bersih maka akan memungkinkan perusahaan mengalami kebangkrutan. Menurut Juliani (2009) dalam Saraswati dan Harahap (2020) “mengungkapkan jika investor menilai kinerja suatu perusahaan buruk, maka akan berdampak pada rendahnya harga yang ditawarkan investor pada harga saham perusahaan tersebut.”

Kemungkinan kebangkrutan pada perusahaan umumnya terjadi lebih dahulu *financial distress*. *Financial distress* ini mulai dari sifatnya ringan seperti kesulitan likuiditas sampai kesulitan yang parah yaitu tidak mampu melunasi hutang. Semakin awal diketahuinya keadaan *financial distress* pada perusahaan, manajemen diharapkan dapat mengambil sebuah tindakan antisipatif dan perbaikan agar perusahaan tidak mengalami bangkrut. Platt and Platt (2002) menyatakan “kegunaan prediksi informasi kesulitan keuangan pada perusahaan adalah dapat mempercepat tindakan manajemen untuk mencegah masalah sebelum terjadinya kebangkrutan.” Kondisi *financial distress* pada perusahaan dapat diketahui dengan mengawasi kondisi laporan keuangannya dan melakukan analisis prediksi *financial distress*. Terdapat berbagai metode prediksi *financial distress* seperti, metode *Altman Z-Score* dan *Springate (S-Score)*. Metode ini dapat mengukur kondisi kesehatan perusahaan yang berguna oleh berbagai pihak seperti investor, calon investor, kreditur dan perusahaan.

Dr. Edward I. Altman pada tahun 1968 membuat sebuah rumus prediksi kebangkrutan yang dinamai metode *Altman Z-Score*. Rumus ini memakai rasio keuangan tertentu agar dapat memprediksi risiko kebangkrutan suatu perusahaan. Pada tahun 1978 Gordon L.V. Springate merumuskan metode *S-Score* atau *Springate (S-Score)*. Springate (1978) melakukan penelitian ini di Kanada dengan mengikuti prosedur yang dilakukan Altman (1968) untuk membuat rumusnya. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis melakukan penelitian dengan

judul “Hubungan *Financial distress* Metode *Altman Z-Score* dan *Springate (S-Score)* terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real estate* yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2019.”

B. Perumusan Masalah

1. Apakah prediksi *financial distress* dengan metode *Altman Z-Score* terdapat hubungan terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2019?
2. Apakah prediksi *financial distress* dengan metode *Springate (S-Score)* terdapat hubungan terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2019?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini berfokus kepada analisis hubungan prediksi *financial distress* metode *Altman Z-Score* dan *Springate (S-Score)* terhadap harga saham yang dilakukan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2019.

D. Hipotesis Penelitian

Hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hipotesis 1 :

H₁ : *Financial distress* metode *Altman Z-Score* berhubungan terhadap harga saham.

H_0 : *Financial distress* metode *Altman Z-Score* tidak berhubungan terhadap harga saham.

2. Hipotesis 2 :

H_2 : *Financial distress* metode *Springate (S-Score)* berhubungan positif terhadap harga saham.

H_0 : *Financial distress* metode *Springate (S-Score)* tidak berhubungan terhadap harga saham

E. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam melakukan penelitian, yaitu:

1. Untuk mengetahui hubungan *financial distress* dengan metode *Altman Z-Score* terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2019.
2. Untuk mengetahui hubungan *financial distress* dengan metode *Springate (S-Score)* terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2019.

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi pihak investor

Untuk memberikan gambaran tentang kinerja serta kondisi kesehatan perusahaan bagi calon investor dan investor yang digunakan acuan pengambilan keputusan dalam berinvestasi.

2. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan saran kepada perusahaan untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaan dalam mencegah terjadinya kebangkrutan. Hal ini untuk menarik investor dan memungkinkan mereka untuk membeli saham perusahaan.

3. Bagi pihak lain

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian berikutnya dengan kajian yang sama.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan laporan ini, penulis memakai sistematika sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : URAIAN TEORITIS

Bab ini menjelaskan tentang teori yang berhubungan dengan masalah penelitian untuk mendukung pembahasan dalam masalah penelitian dan penelitian terdahulu.

Bab III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel penelitian, dan teknik analisis data.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini diuraikan analisa dan pembahasan serta implikasi manajerial.

BAB V : PENUTUP

Bab ini diuraikan kesimpulan dari pembahasan yang diperoleh dari hasil penelitian dan saran bagi pihak yang berkepentingan untuk membangun penelitian lebih lanjut.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

