

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Munculnya Virus *COVID-19* di China pada awal bulan Oktober 2019 yang lalu telah resmi dijadikan sebagai pandemi oleh *World Health Organization* (WHO) pada bulan Maret 2020 (Kompas, 2020). Virus ini dinyatakan pandemi karena telah menyebar secara global sejak Januari 2020. Direktur Jenderal WHO, Dr. Tedros Adhanom Ghebreyesus yang dikutip dari Nation Public Radio (NPR) menyatakan bahwa pada 12 Maret 2020 telah terjadi peningkatan jumlah kasus sebanyak 13 kali lipat, dan negara-negara yang turut terdampak pandemi ini turut meningkat hingga 3 kali lipat (CNBC Indonesia, 2020).



Gambar 1.1 Jumlah Kasus COVID-19

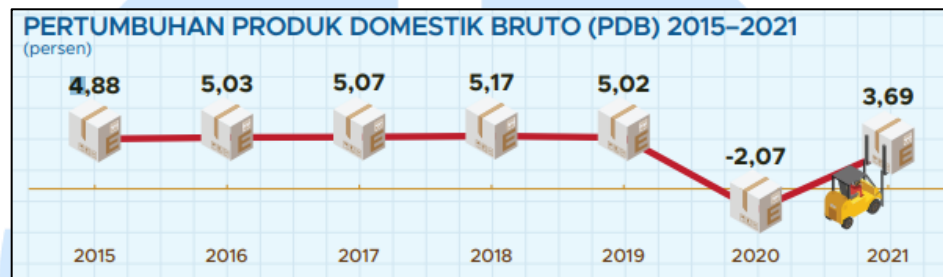
Sumber : *idxchannel.com* (2020)

Berdasarkan data dari Kementerian Kesehatan Indonesia per 12 Maret 2020, kasus virus *COVID-19* secara global telah mencapai 118.326 kasus dengan jumlah kematian sebanyak 4.292 orang. Untuk di China sendiri kasus *COVID-19* telah mencapai 80.955 kasus dengan jumlah kematian sebanyak 3.162 orang atau dengan Case Fatality Rate (CFR) sebesar 3.9%, dan sebanyak 62.793 orang sembuh (77.5%). Kemudian, untuk diluar China, kasus virus *COVID-19* telah mencapai 37.371 kasus dengan jumlah kematian sebanyak 1.130 orang yang di 113 negara atau wilayah. Sedangkan di Indonesia kasus yang tercatat adalah sebanyak 862 orang dan 811 orang dinyatakan negatif *COVID-19*, dimana sebanyak 34 orang yang dinyatakan positif *COVID-19* (Shifa Nurhaliza IDX Channel, 2020). Total jumlah kasus virus *COVID-19* di Indonesia hingga saat ini 4 Juli 2022 telah mencapai 6.095.351 kasus. Dimana terjadi penambahan kasus sebanyak 1.434 kasus dengan jumlah kasus aktif sebanyak 16.476 kasus. DKI Jakarta menjadi provinsi dengan tambahan jumlah kasus *COVID-19* tertinggi yaitu sebanyak 737 kasus dibandingkan provinsi lainnya (Putwiliani, 2022).

Pandemi virus ini telah memakan banyak korban yang berujung pada kematian, selain memberikan dampak kematian, pandemi ini juga berdampak pada segala aktivitas yang ada di berbagai negara, salah satunya aktivitas perekonomian. Khan dan Ullah (2020) menyatakan bahwa peningkatan angka kematian akibat dari penyebaran virus *COVID-19* membuat aktivitas ekonomi global melemah. Maka dari itu, upaya untuk menekan angka penyebaran *COVID-19*, pemerintah di berbagai negara menerapkan pembatasan mobilitas masyarakat hingga penutupan segala aktivitas di negaranya. Penerepan *lock down* dilakukan oleh seluruh pemerintahan diberbagai negara untuk meminimalisir dampak penyebaran virus *COVID-19*. Dimana hal ini menyebabkan seluruh aktivitas masyarakat dihentikan untuk sementara waktu, di Indonesia sendiri cara tersebut di lakukan dengan Pembatasan Social Berskala Besar (PSBB) (Sari, 2020).

Pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah memiliki konsekuensi pada sektor perekonomian, dimana hal ini dapat dilihat melalui melalui PDB Indonesia pada tahun 2020. Pada tahun 2020 PDB Indonesia mengalami penurunan sebesar

2.07% dimana jika dibandingkan pada tahun-tahun sebelumnya PDB Indonesia tumbuh secara konsisten.



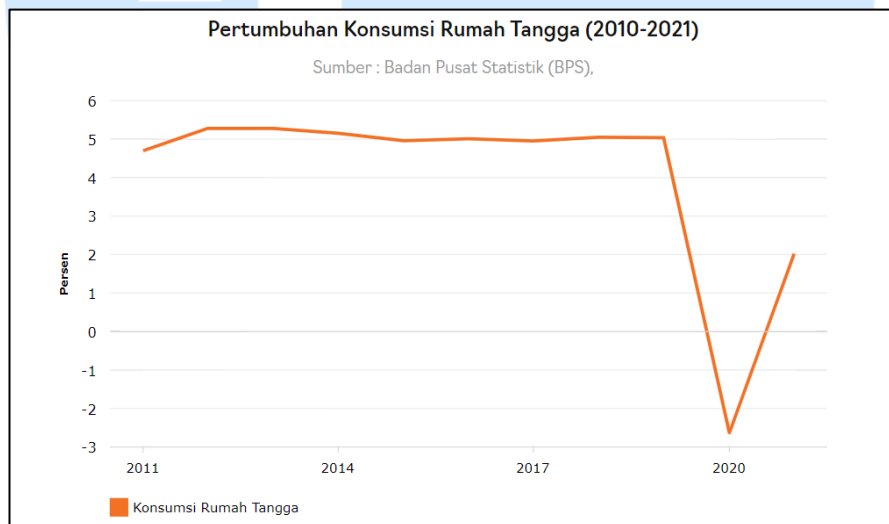
Gambar 1.2 Pertumbuhan PDB 2015 - 2021

Sumber : BPS (2020)

Penurunan ini disebabkan oleh adanya pembatasan yang diberlakukan oleh pemerintahan Indonesia yang menyebabkan perusahaan dan usaha-usaha kecil tidak dapat beroperasi secara normal dan memaksimalkan sumber daya untuk menghasilkan pendapatan. Ketika perusahaan tidak dapat menghasilkan pendapatan, perusahaan tersebut akan kesulitan dalam mengelola arus keuangan mereka, sehingga berujung pada krisis keuangan bahkan kebangkrutan. Ancaman kebangkrutan ini membayangi hampir semua emiten dari berbagai sektor industri yang terdapat di Bursa Efek Indonesia.

Sektor properti menjadi satu dari banyaknya sektor industri yang merasakan efek dari pandemi *COVID-19*. Menurut Ali Traghanda sebagai CEO dari Indonesia Property Watch (IPW) Advisory Group mengatakan bahwa sektor properti telah mengalami penurunan sebesar 60% dibandingkan dengan tahun 2019 (Budhiman, 2020). Hal ini dikarenakan minat masyarakat yang menurun dalam membeli rumah ditengah pandemi *COVID-19*, sekalipun Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) masih terus dilakukan selama pandemi *COVID-19*, penurunan minat beli masyarakat akan rumah masih terus mengalami penurunan hingga mencapai lebih dari 50% dari masyarakat yang berminat untuk membeli rumah (Medcom, 2020). Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) sepanjang tahun 2020 konsumsi rumah tangga mengalami penurunan yang cukup signifikan, dimana

pertumbuhan mengalami kontraksi sebesar 2,63% pada tahun 2020. Hal ini dikarenakan masyarakat lebih mengutamakan kebutuhan primer mereka untuk dapat bertahan dan menghadapi akibat dari pandemi *COVID-19*, sehingga yang dibelanjakan adalah kebutuhan sehari-hari dan simpanan dana darurat lainnya. Walaupun pada tahun 2020 terjadi penurunan, pertumbuhan konsumsi rumah tangga pada tahun 2021 mulai membaik dibandingkan pada tahun 2020. Hal ini dikarenakan situasi perekonomian yang mulai berangsur membaik walaupun masih bergerak secara lambat.



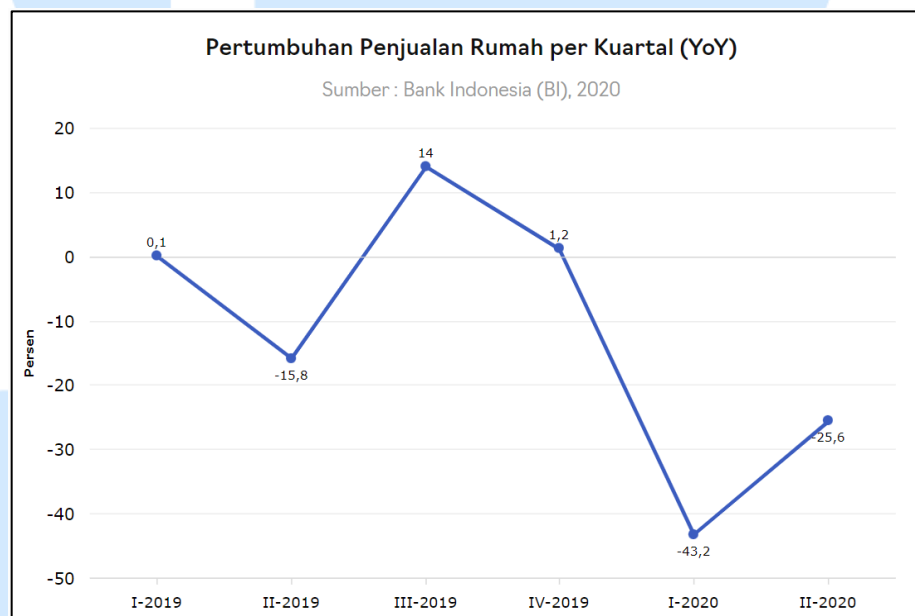
Gambar 1.3 Pertumbuhan Konsumsi Rumah Tangga 2010 - 2021

Sumber : *databoks.katadata.com* (2022)

Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa pertumbuhan konsumsi rumah tangga pada tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 2.02%, dimana peningkatan ini masih lebih baik dibandingkan dari pertumbuhan pada tahun 2020 yang terkontraksi hingga 2.63%, walaupun pertumbuhan tahun 2021 belum kembali ke level sebelum pandemi pada tahun 2019 yang tumbuh sebesar 5.04% (Merdeka.com, 2022). Pertumbuhan ini dikarenakan masyarakat mulai tertarik untuk melakukan investasi pada properti, menurunnya harga properti memberikan peluang bagi masyarakat untuk berinvestasi pada sektor ini (Fatimah,

2021). Masyarakat yang berinvestasi pada sektor ini tentunya mereka yang memiliki dana yang tidak terpakai atau modal yang lebih.

Adanya penurunan minat beli masyarakat tersebut menyebabkan sektor properti mengalami penurunan yang cukup signifikan pada penjualannya. Berdasarkan grafik pertumbuhan penjualan rumah per kuartal (y-o-y) dari databoks, menunjukkan bahwa terjadi pemerosotan pada kuartal I hingga pada kuartal II tahun 2020. Pada kuartal I tahun 2020, penjualan rumah turun hingga minus sebesar 43.2% dibandingkan dengan tahun 2019 (y-o-y). Penurunan berlanjut hingga pada kuartal II tahun 2020 dengan total minus 25.6%. Walaupun terjadi peningkatan, namun angka tersebut masih dibawah 0% (Databoks, 2020).



Gambar 1.4 Pertumbuhan Penjualan Rumah per Kuartal

Sumber : *databoks.katadata.co.id* (2020)

Dengan menurunnya angka penjualan, perusahaan tidak mendapatkan pendapatan, sehingga mengakibatkan perusahaan tidak mempunyai sumber daya yang cukup untuk dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur ataupun konsumen. Hal ini tentunya akan menjadi masalah bagi investor yang melakukan investasi pada perusahaan sektor properti, dimana jika perusahaan yang dipilih oleh

investor memiliki kinerja yang tidak cukup baik dalam mengoperasikan perusahaannya maka akan berisiko bagi investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Terdapat beberapa perusahaan di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang telah mengajukan Penundaan Kewajiban Pelunasan Utang (PKPU) hingga permohonan Pailit, hal ini dikarenakan perusahaan mengalami kesulitan likuiditas. Salah satu perusahaan yang telah resmi pailit adalah PT. Cowell Development Tbk. PT. Cowell Development Tbk adalah salah satu pengembang bisnis properti yang ada di Indonesia, dimana perusahaan dengan kode emiten COWL bergerak dalam pengembangan, manajemen, serta pemasaran bangunan dan tanah, termasuk *real estate* dan gedung perniagaan. COWL dinyatakan secara resmi pailit pada hari Senin, 6 Juli 2020 oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (PN Jakpus). COWL digugat pailit oleh PT. Multi Cakra Kencana Abadi, dikarenakan COWL tidak dapat membayarkan kewajiban mereka yang telah jatuh tempo pada 24 Maret 2020 sebesar Rp. 53.4 miliar. COWL juga memiliki kewajiban kepada PT. Mandiri Indah Perdana sebesar Rp. 42.79 miliar yang jatuh tempo pada tanggal 24 Februari 2020. Selain itu, COWL juga memiliki kewajiban sebesar Rp. 10 miliar pada PT. Mega Sukses Bersama yang jatuh tempo pada tanggal 29 Februari 2020, dan yang terakhir adalah kepada Andrian Tri Purwanto sebesar Rp. 6.44 miliar yang jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2020 (Kompas, 2020).

Akan tetapi terdapat juga beberapa perusahaan pada sektor properti yang mencatatkan lonjakan laba selama pandemi *COVID-19*. Salah satunya adalah PT. Lippo Karawaci Tbk, perusahaan dengan kode emiten LPKR ini berhasil mencatatkan pendapatan yang terus meningkat selama lima tahun terakhir. LPKR berhasil bertahan pada masa pandemi *COVID-19*, dimana terbukti bahwa kinerja perusahaan terus mengalami pertumbuhan hingga mencapai kenaikan tertinggi. Pendapatan LPKR terus meningkat dari tahun 2017-2020, pada tahun 2017 LPKR mencatatkan pendapatan sebesar Rp. 704 miliar dan meningkat menjadi Rp. 1.6 triliun pada tahun 2018. Peningkatan pendapatan terus meningkat dari Rp. 1.8 triliun pada tahun 2019 hingga mencapai Rp. 2.6 triliun pada tahun 2020. LPKR terus mencatatkan peningkatan pendapatan hingga tahun 2021, dimana pada

semester I/2021 LPKR berhasil membukukan pendapatan pra-penjualan sebesar Rp. 2.33 triliun dan tumbuh sebesar 122% (y-o-y) (Beritasatu, 2021). Pertumbuhan pendapatan LPKR terbukti bahwa kinerja perusahaan dapat tetap berjalan dengan baik meskipun dalam kondisi pandemi *COVID-19*, dimana strategi yang diambil oleh LPKR adalah strategi yang tepat.

PT. Cowell Development Tbk tidak dapat bertahan pada situasi pandemi ini dikarenakan perusahaan mengalami masalah likuiditas, COWL digugat pailit karena tidak mampu membayarkan seluruh hutangnya kepada para kreditur sehingga digugat pailit, hal ini dikarenakan COWL tidak dapat menjalankan operasional bisnis dengan baik akibat pandemi *COVID-19*. COWL juga tidak memiliki manajemen risiko yang baik serta diversifikasi pada bisnisnya, COWL hanya mengandalkan dari sektor properti saja. Sedangkan PT. Lippo Karawaci Tbk saat menghadapi situasi pandemi, LPKR melakukan manajemen risiko dengan baik, seperti melakukan sejumlah inisiatif dalam penghematan biaya yang dapat menurunkan biaya operasional pada tahun fiskal 2020, LPKR juga mengurangi belanja modal serta modal kerja (Budhiman, 2020). LPKR juga melakukan diversifikasi pada bisnisnya, dimana selain berfokus pada properti, LPKR juga mengoperasikan sejumlah rumah sakit, hotel dan mal retail, serta pengelolaan aset. Langkah yang diambil oleh LPKR menunjukkan bahwa mereka berhasil melakukan antisipasi dari adanya pandemi *COVID-19* ini, yang berarti LPKR memiliki manajemen risiko yang baik untuk menghadapi ketidakpastian dari adanya pandemi ini.

Berdasarkan kasus dua perusahaan tersebut dapat dilihat bahwa dampak yang ditimbulkan oleh pandemi *COVID-19* tidak secara menyeluruh mempengaruhi kinerja perusahaan pada sektor properti, karena terdapat perusahaan yang masih dapat bertahan bahkan menghasilkan laba pendapatan yang cukup tinggi pada situasi pandemi ini. Perusahaan yang tidak memiliki strategi yang cukup baik tentunya akan lebih merasakan dampak dari pandemi *COVID-19*.

Maka dari itu untuk mengurangi dampak dari pandemi *COVID-19* penting bagi perusahaan untuk mengetahui kondisi perusahaan mereka, dimana dapat

dilihat dari kondisi *financial distress* atau kinerja keuangan perusahaan. *Financial distress* merupakan salah satu kondisi yang seringkali menyebabkan suatu perusahaan mengalami kebangkrutan. Penting bagi perusahaan untuk mengetahui kondisi *financial distress* mereka agar perusahaan mengetahui apakah kondisi keuangan perusahaan dalam kondisi sehat atau tidak sehat. Kondisi *financial distress* dapat dilihat dari komposisi hutang perusahaan, dimana menurut (Dewi, Jordy, & Wijaya, 2021) bahwa yang mempengaruhi rasio hutang terhadap ekuitas adalah *current ratio* dan *inventory turnover*. Sehingga, komposisi aset pada laporan keuangan juga perlu menjadi perhatian dalam menganalisis kebangkrutan suatu perusahaan. Jika dalam analisis ditemukan kondisi perusahaan tidak sehat maka perusahaan dapat segera mengambil tindakan serta perencanaan strategi untuk memperbaiki kondisi perusahaan agar tidak mengalami kebangkrutan. Hal ini juga berlaku bagi perusahaan yang berada dalam kondisi sehat atau baik agar tetap dapat mempertahankan serta meningkatkan kinerja perusahaan perusahaan dan meminimalisir risiko kebangkrutan. Selain bagi perusahaan, hal ini juga penting bagi investor publik karena mereka dapat mengetahui perusahaan yang melantai di Bursa Efek Indonesia yang telah menunjukkan tanda-tanda akan bangkrut atau pailit agar mereka bisa mengamankan dana yang mereka miliki dan terhindar dari risiko yang ditimbulkan.

Dalam melakukan prediksi kepailitan perusahaan yang disebabkan oleh *financial distress*, alat yang dapat digunakan adalah *Altman's Z-Score*. *Altman's Z-Score* merupakan formula multivariabel untuk mengukur potensi kebangkrutan sebuah perusahaan. Dimana model ini ditemukan oleh seorang profesor di bidang keuangan, yaitu Edward I. Altman. Model ini menggunakan rasio-rasio keuangan perusahaan dalam memprediksi kebangkrutannya, yaitu rasio profitabilitas, *leverage*, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas (investopedia.com). Terdapat beberapa alat lain selain Altman yang dapat digunakan untuk memprediksi kebangkrutan suatu perusahaan yaitu, *Zmijewski*, *Springate*, *Grover*, *Zmijewski*. Pada penelitian (Primasari, 2018) membandingkan model *Altman Z-Score* dengan *Zmijewski*, *Springate*, *Grover* sebagai *signaling financial distress* pada perusahaan yang ada di Bursa Efek Indonesia, ditemukan bahwa model *Altman Z-Score*

memiliki tingkat akurasi yang tinggi dalam menunjukkan *signal* kondisi *financial distress* perusahaan. Hasil ini ditunjukkan dengan nilai koefisien determinasi serta nilai signifikansi pada uji F model terhadap model Altman lebih tinggi dibandingkan dengan model yang lain. Hasil penelitian ini juga didukung oleh penelitian (Komarudin, Syafnita, & Ilmiani, 2019) yang menunjukkan bahwa model Altman merupakan alat ukur yang paling dalam memprediksi kebangkrutan suatu perusahaan yang diikuti dengan model *Grover*, *Zmijweski*, *Springate*, dan *Ohlson*. Sehingga berdasarkan hasil temuan yang ada, penulis memilih untuk menggunakan *Altman Z-Score* untuk memprediksi kepailitan suatu perusahaan, selain itu model Altman juga lebih umum dan mudah untuk digunakan, serta dapat memprediksi kepailitan secara akurat.

Penelitian sebelumnya melakukan analisa terhadap laporan neraca perusahaan sebelum dan sesudah pandemi COVID-19 dan prediksi keuangan pada index KSE-30. Dimana indeks tersebut merupakan salah satu indikator representatif kinerja pasar modal. Sektor perwakilan pada indeks ini adalah fast moving consumer goods (FMCGs), tekstil, otomotif, perbankan, energi, farmasi, jasa, perminyakan, otomotif, eksplorasi minyak, kimia, listrik, pupuk, dan semen. Penelitian ini mengidentifikasi sektor mana emiten akan menghadapi kondisi kesulitan keuangan hingga kemungkinan kebangkrutan menggunakan *Altman's Z-Score*. Dimana hasil penelitian ini semua sektor mengalami penurunan signifikan kecuali sektor farmasi. Penelitian ini tidak membahas sektor properti, sedangkan sektor properti juga merupakan salah satu sektor yang ikut merasakan dampak dari adanya pandemi virus COVID-19 pada saat awal munculnya pandemi, dimana hal ini dikarenakan masyarakat memilih untuk membatasi konsumsi kebutuhan seperti investasi aset-aset yang bersifat jangka panjang seperti properti (Rahadian, CNCB Indonesia, 2022). Berdasarkan hasil penelitian oleh (Astuti, Damayanti, Chasbiandani, & Rizal, 2020) ditemukan bahwa sektor properti turut menjadi sektor yang terdampak dari adanya pandemi virus COVID-19. Maka dari itu penelitian ini akan menggunakan perusahaan properti sebagai sampel pada penelitian ini.

Sehingga berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penelitian yang akan dilakukan adalah melakukan analisa laporan neraca perusahaan sebelum dan sesudah *COVID-19* dan prediksi tingkat *financial distress* perusahaan pada sektor properti yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan *Altman's Z-Score* untuk mengidentifikasi perubahan pada tingkat *financial distress* emiten hingga kemungkinan kebangkrutan dalam periode dua tahun sehingga judul penelitian ini adalah “Memprediksi Kepailitan pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sebelum dan Sesudah *COVID-19*”.

1.2 Rumusan Masalah

Adanya pandemi virus *COVID-19* dapat menyebabkan kinerja perusahaan menurun, salah satunya adalah perusahaan sektor properti, dimana perusahaan tidak dapat beroperasi secara maksimal dan menghasilkan pendapatan yang tinggi akibat kebijakan PSBB dari pemerintah. Hal ini dapat menyebabkan perusahaan mengalami kesulitan likuiditas hingga pada ancaman kepailitan. Sehingga penting untuk mengetahui kondisi perusahaan yang dapat dilihat tingkat kinerja keuangan suatu perusahaan sebelum dan sesudah pandemi *COVID-19*. Sehingga berdasarkan permasalahan ini rumusan masalah yang dihasilkan adalah dampak pandemi *COVID-19* pada tingkat *financial distress* perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan sesudah *COVID-19* dengan menggunakan *Altman Z-score* sebagai alat ukur untuk memprediksi kepailitan suatu perusahaan.

1.3 Tujuan Penelitian

Sehingga berdasarkan rumusan masalah yang ada, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kondisi perusahaan sektor properti sebelum dan sesudah pandemi *COVID-19* dengan melihat tingkat *financial distress* perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan sesudah *COVID-19* dengan menggunakan *Altman Z-score* sebagai alat ukur untuk memprediksi kepailitan suatu perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan pengetahuan terkait pengaruh pandemi *COVID-19* terhadap kondisi keuangan dan ekonomi global. Penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan tambahan untuk referensi dan menambah pengetahuan bagi civitas akademik lainnya terkait kinerja keuangan perusahaan serta kemungkinan terjadinya kebangkrutan di tengah krisis global.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan penggambaran terkait kesehatan keuangan suatu perusahaan. Serta dapat dijadikan sebagai dasar bagi manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan yang akan dilakukan di masa pandemi ini. Sehingga perusahaan dapat meminimalisir kerugian serta potensi kebangkrutan.

3. Bagi Pemerintah

Penelitian ini dapat menjadi masukan dan referensi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam membuat kebijakan untuk pasar modal di masa pandemi *COVID-19*. Serta dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan kebijakan pajak ditengah kondisi krisis global.

4. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tambahan serta bahan tambahan sebagai pertimbangan untuk para investor dalam mengambil keputusan dalam investasi pada perusahaan sektor properti. Dengan diketahuinya keadaan perusahaan akan membantu investor dalam pengambilan keputusan investasi.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini membatasi ruang lingkup topik permasalahan sebagai berikut:

1. Objek penelitian (emiten) pada penelitian ini adalah emiten yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) yang bergerak pada

sektor properti pada tahun 2018-2021 dan tercatat pada papan utama Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Penelitian ini dibatasi pada suatu kondisi khusus yaitu sebelum pandemi *COVID-19* dengan periode 2018-2019 dan sesudah pandemi *COVID-19* dengan periode 2020-2021.
3. Alat ukur yang digunakan adalah Model *Altman's Z-Score* Modifikasi.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pertama ini membahas latar belakang mengenai penelitian ini, rumusan masalah, manfaat penelitian dan sistematika yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab kedua ini menjelaskan landasan teori definisi istilah yang digunakan dalam penelitian ini, penelitian terdahulu, dan hipotesa penelitian.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ketiga ini menjelaskan secara singkat mengenai objek penelitian, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengumpulan sampel, serta teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab keempat ini menyajikan hasil analisis atas penelitian yang telah dilakukan dengan didukung oleh teori yang penulis gunakan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini, penulis mengambil kesimpulan atas hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya serta memberikan saran untuk investor, manajemen perusahaan dan penelitian selanjutnya.