

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Memasuki abad 20, dunia investasi semakin semarak, meskipun badai krisis di Indonesia masih terasa sampai sekarang, namun para investor mulai mendapatkan titik terang dalam melakukan investasinya. Namun seperti pada sikap setiap investor dalam melakukan investasi akan selalu mempertimbangkan dua hal utama, yaitu hasil yang diharapkan dan risiko investasi. Pada setiap pengambilan keputusan investasi, investor selalu dihadapkan pada kondisi ketidakpastian. Hal ini mendorong investor untuk selalu mempertimbangkan risiko yang muncul. Dengan adanya risiko investasi tadi seorang investor dituntut untuk jeli dalam menentukan investasi dan pada perusahaan apa dia akan menanamkan modal yang dimilikinya. Ada banyak faktor yang mempengaruhi, salah satunya kondisi kesehatan perusahaan yang mencerminkan kemampuan menghasilkan laba suatu perusahaan.

Pada umumnya perusahaan dalam setiap operasinya mempunyai tujuan untuk menentukan kelangsungan perusahaan dimasa mendatang. Salah satu tujuan utama didirikannya perusahaan adalah untuk mendapatkan keuntungan agar perusahaan tersebut dapat berjalan dan berkembang dengan baik. Dalam mengantisipasi ketidakpastian dimasa yang akan datang, diperlukan suatu penilaian terhadap kinerja perusahaan. Penilaian terhadap kinerja perusahaan merupakan cara bagi manajemen untuk melakukan evaluasi kinerja perusahaan dalam menggunakan sumber-sumber dana yang tersedia. Adanya penilaian kinerja dimaksudkan agar sedapat mungkin perusahaan menyadari kemungkinan-kemungkinan buruk yang terjadi dimasa yang akan datang dan menemukan cara untuk menyiasatinya sejak dini.

Prediksi tentang perusahaan yang kesulitan keuangan (*Financial distress*), yang kemudian mengalami kebangkrutan dapat diamati dengan mencermati memburuknya rasio-rasio keuangan dari tahun ke tahun. Situasi krisis seperti itu mempunyai pengaruh yang sangat besar karena operasi perusahaan yang tidak

efisien akan sangat mempengaruhi kinerja perusahaan. Krisis ekonomi yang berkepanjangan menyebabkan *financial distress* bagi perusahaan. Hal ini ditandai dengan merosotnya nilai rupiah. Sehingga memicu terjadinya penurunan kinerja perusahaan. Kesulitan keuangan (*financial distress*) mengindikasikan bahwa kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan tidak sehat merupakan penyebab utama kebangkrutan perusahaan. Kesehatan suatu perusahaan akan mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menjalankan usaha, distribusi aktiva, keefisienan penggunaan aktiva, hasil usaha atau pendapatan yang telah dicapai serta potensi kebangkrutan yang akan didanai.

Ada dua macam kegagalan yang akan menyebabkan terjadinya kebangkrutan, yaitu kegagalan ekonomi dan kegagalan keuangan. Kegagalan ekonomi suatu perusahaan dikaitkan dengan ketidakseimbangan antara pendapatan dengan pengeluaran. Kegagalan ekonomi juga dapat disebabkan oleh biaya modal perusahaan yang lebih besar dari tingkat laba atas biaya historis investasi. Sementara itu, sebuah perusahaan dikategorikan bangkrut keuangannya jika perusahaan tersebut tidak mampu membayar kewajibannya pada waktu jatuh tempo, meskipun total aktiva melebihi kewajibannya keadaan ini sering didefinisikan sebagai insolvensi teknis. Tentu saja sebuah perusahaan juga akan dinyatakan pailit jika total kewajibannya melebihi nilai wajar dari total aktiva.

Analisis laporan keuangan dapat digunakan untuk memprediksi masa depan, sedangkan dari sudut manajemen, analisis laporan keuangan digunakan untuk membantu mengantisipasi kondisi di masa depan dan yang lebih penting sebagai titik awal untuk perencanaan tindakan yang akan mempengaruhi peristiwa di masa depan (Brigham dan Houston, 2006).

Analisis laporan keuangan merupakan alat penting untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan serta hasil-hasil yang telah dicapai sehubungan dengan pemilihan strategi perusahaan yang akan diterapkan. Dengan melakukan analisis laporan keuangan perusahaan, maka pimpinan perusahaan dapat mengetahui keadaan serta perkembangan finansial perusahaan serta hasil-hasil yang telah dicapai diwaktu lampau dan diwaktu yang sedang berjalan. Selain itu dengan menganalisis keuangan diwaktu lampau maka

dapat diketahui kelemahan-kelemahan perusahaan serta hasil-hasilnya yang dianggap telah cukup baik dan mengetahui potensi kebangkrutan perusahaan tersebut.

Laporan keuangan yang biasa dianalisis adalah (1) Laporan keuangan yang menggambarkan aktiva, liabilitas, dan ekuitas yang dimiliki perusahaan pada saat tertentu, biasanya akhir tahun atau kuartal. Laporan keuangan ini berupa laporan posisi keuangan; (2) Laporan keuangan yang menggambarkan besarnya pendapatan, biaya-biaya, pajak dan laba atau rugi perusahaan pada suatu waktu tertentu, juga biasanya satu tahun atau kuartal. Laporan ini disebut laporan rugi laba. Oleh karena itu, analisis keuangan ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran tentang perkembangan keuangan perusahaan selama periode waktu tertentu. Dengan mengadakan analisis keuangan terhadap data keuangan perusahaan antara laporan posisi keuangan dan laporan rugi laba, akan dapat mengetahui perkembangan keuangan perusahaan dan dapat diketahui hasil-hasil keuangan atau operasi yang telah dicapai diwaktu-waktu lalu dan waktu yang sedang berjalan. Dengan mengadakan analisis laporan keuangan dari tahun-tahun lalu, dapat diketahui kelemahan-kelemahan suatu perusahaan serta hasil-hasil yang dianggap cukup baik.

Analisis rasio adalah salah satu cara pemrosesan dan penginterpretasian informasi akuntansi. Dengan analisis rasio ini dapat diketahui kekuatan dan kelemahan perusahaan dibidang keuangan. Analisis rasio keuangan dapat dipakai sebagai peringatan awal (*early warning system*) terhadap kemunduran kondisi keuangan dari suatu perusahaan. Rasio keuangan banyak dipakai oleh berbagai penelitian karena rasio keuangan terbukti berperan penting dalam evaluasi kinerja keuangan dan dapat digunakan untuk memprediksi kelangsungan usaha baik yang sehat maupun yang tidak sehat.

Pada dasarnya analisis rasio bisa dikelompokkan ke dalam lima macam kategori, yaitu: (Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim, 2003)

1. Rasio Likuiditas: Rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

2. Rasio Aktivitas: Rasio yang mengukur sejauh mana efektivitas penggunaan aset dengan melihat tingkat aktivitas aset.
3. Rasio Solvabilitas: Rasio yang mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya.
4. Rasio Profitabilitas: Rasio yang melihat kemampuan perusahaan menghasilkan laba.
5. Rasio Pasar: Rasio ini melihat perkembangan nilai perusahaan relatif terhadap nilai buku perusahaan.

Analisis rasio keuangan untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan menjadi topik menarik setelah Altman (1968) menemukan suatu formula untuk mendeteksi kebangkrutan perusahaan dengan istilah yang sangat dikenal yaitu *Z-Score* Altman. *Z-Score* merupakan skor yang ditentukan dari hitungan standar dikalikan rasio-rasio keuangan yang akan menunjukkan tingkat kemungkinan kebangkrutan perusahaan.

Perusahaan-perusahaan yang menawarkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia, antara lain dari jenis usaha manufaktur, jasa, properti dan real estate. Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri properti karena harga tanah yang cenderung naik tiap tahunnya. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu lebih besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk.

Investasi pada industri properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun sejak terjadinya krisis keuangan global yang bermula pada 2008 silam yang menghempas negara super power Amerika Serikat utamanya diawali dari jatuhnya industri properti dan akhirnya berdampak pula pada wilayah Asia (Indriyati, 2010). Krisis yang diawali dari kredit macet untuk perumahan tersebut sebenarnya sudah menunjukkan indikasi sekitar pertengahan Juni 2004 ketika ada kenaikan suku bunga untuk kredit perumahan.

Amerika Serikat memiliki peranan yang besar dalam perekonomian dunia, negara tersebut selama ini menjadi tujuan ekspor bagi negara-negara lain, serta transaksi di pasar modal yang diikuti banyak negara terbilang sangat besar.

Mendadak negara tujuan ekspor mengurangi volume ekspornya cukup tajam, dan sekitar Juli-September 2007 bursa saham dunia mengalami kelesuan yang tak kunjung pulih.

Indonesia sempat mengalami guncangan akibat krisis tersebut, sekitar *quarter* ke tiga tahun 2008 lalu, pada 8 Oktober indeks bursa saham Indonesia tutup sementara, dan Rupiah terdepresiasi ke level Rp. 10.663/USD, bahkan sempat lebih buruk dari itu. Kondisi ini dianggap mengancam sektor finansial Indonesia.

Dengan adanya krisis global yang berasal dari kredit macet perumahan Amerika, terjadi penurunan *demand* untuk sektor properti Indonesia. Kenaikan harga material bangunan pada saat yang sama dianggap menjadi pukulan bagi industri properti dalam negeri. Namun, dengan cukup cepatnya perekonomian Indonesia *me-recovery* kondisi finansial pada krisis kali ini, serta pertumbuhan ekonomi Indonesia yang masih bisa menembus angka 4% menjanjikan prospek yang berbeda khususnya pada industri properti.

Kemampuan suatu perusahaan untuk dapat terus bersaing ditentukan oleh kinerja perusahaan itu sendiri. Perusahaan yang tidak bisa mempertahankan kinerjanya akan kalah bersaing dengan perusahaan lain yang lebih kompetitif. Lambat laun jika kinerjanya terus menurun perusahaan akan tersingkirkan dari dunia usaha dan mengalami kebangkrutan. Jika hal itu terjadi, maka akan banyak pihak yang dirugikan.

Faktor penyebab kebangkrutan terbagi menjadi 2 faktor yaitu, faktor eksternal (kondisi ekonomi, keadaan politik, dan bencana alam) dan faktor internal (kinerja perusahaan, kebijakan perusahaan, dan budaya perusahaan). Kebangkrutan perusahaan tentu membuat para investor dan kreditur merasa khawatir akan keadaan perusahaan. Untuk memperkecil rasa kekhawatiran kreditur dan investor, sebenarnya resiko kebangkrutan perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan yang dikeluarkan oleh perusahaan.

Laporan keuangan sangat penting bagi perusahaan *go-public*. Laporan keuangan adalah suatu laporan yang menggambarkan hasil dari proses akuntansi yang digunakan sebagai alat komunikasi antar data keuangan aktivitas perusahaan

dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan data-data atau aktivitas-aktivitas tersebut (Baridwan, 2008:76).

Analisis laporan keuangan yang banyak digunakan adalah analisis rasio. Analisis laporan keuangan hanya menekankan pada satu aspek keuangan saja. Hal tersebut menjadikan kelemahan dari analisis laporan keuangan maka dari itu memerlukan suatu alat analisis untuk menggabungkan berbagai aspek keuangan tersebut, alat tersebut merupakan analisis kebangkrutan. Analisis kebangkrutan penting dilakukan dengan pertimbangan kebangkrutan suatu perusahaan terbuka (*go public*).

Semakin terglobalisasi perekonomian menyebabkan persaingan antar perusahaan menjadi semakin ketat, tidak hanya dalam suatu negara tetapi juga pada perusahaan di negara lain. Persaingan yang semakin ketat ini menuntut perusahaan untuk selalu memperkuat fundamental manajemen sehingga mampu bersaing dengan perusahaan lain. Ketidakmampuan mengantisipasi perkembangan global dengan memperkuat fundamental manajemen akan mengakibatkan pengecilan dalam volume usaha yang pada akhirnya akan mengakibatkan kebangkrutan perusahaan.

Kondisi kebangkrutan (*financial distress*) pada perusahaan, baik perusahaan manufaktur maupun jasa menjadi permasalahan yang sangat serius karena jika perusahaan tersebut benar-benar mengalami kebangkrutan atau sedang mengalami permasalahan pada kondisi keuangan perusahaan, maka dapat disimpulkan perusahaan tersebut sedang mengalami keterpurukan.

Prediksi kebangkrutan merupakan sebuah cara yang dilakukan oleh banyak pihak baik internal maupun eksternal untuk mengetahui kondisi perusahaan. Melalui prediksi tersebut dapat diketahui apakah perusahaan berada dalam kondisi sehat atau bangkrut. Apabila manajemen perusahaan terlambat mengetahui adanya gejala kebangkrutan maka akan semakin sulit untuk mengatasi masalah tersebut. Jika terlambat menangani adanya *financial distress*, maka biaya untuk menanggulangi kebangkrutan tersebut juga akan semakin tinggi. Oleh karena itu manajemen perusahaan perlu melakukan prediksi kebangkrutan agar dapat mengantisipasi kebangkrutan pada perusahaan lebih awal.

Investor dan kreditor sebagai pihak yang berada diluar perusahaan dituntut mengetahui perkembangan yang ada dalam perusahaan untuk mengamankan investasi yang telah dilakukan. Ketidakmampuan untuk membaca sinyal-sinyal kesulitan usaha akan mengakibatkan kerugian dalam investasi yang telah dilakukan. Untuk mengatasi hal tersebut investor harus bisa mendeteksi kemungkinan kesulitan keuangan adalah sinyal dari dalam perusahaan yang berupa indikator kesulitan keuangan.

Berbagai analisis dikembangkan untuk memprediksi awal kebangkrutan perusahaan. Analisis yang banyak digunakan adalah analisis diskriminan Altman dimana analisis ini mengacu rasio-rasio keuangan perusahaan. Rasio menggambarkan suatu hubungan atau pertimbangan antara suatu jumlah tertentu dengan jumlah yang lain, dan dengan menggunakan alat analisis berupa rasio ini akan dapat menjelaskan atau memberi gambaran kepada analisis tentang baik buruknya keadaan atau posisi keuangan suatu perusahaan terutama angka rasio itu di banding rasio pembanding yang digunakan sebagai standar.

Sehubungan hal di atas, peneliti menganalisis laba bersih perusahaan properti dan real estate sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Laba Bersih Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014 (Dalam Rupiah)**

No	Nama Perusahaan	2011	2012	2013	2014
1	PT Alam Sutera Realty Tbk	693.620.457.000	1.254.013.034.000	889.576.596.000	1.176.955.123.000
2	PT Cowell Development Tbk	33.321.522.166	69.675.152.924	48.711.921.383	165.397.041.451
3	PT Ciputra Property Tbk	168.558.779.854	319.151.767.553	442.124.140.880	398.603.030.590
4	PT Bakrieland Development Tbk	74.749.903.688	(1.102.086.243.270)	(232.249.751.768)	474.714.851.340
5	PT Perdana Gapuraprima Tbk	44.854.664.733	56.281.503.224	106.511.465.341	91.601.072.148

6	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	326.131.166.919	380.022.434.090	104.477.632.614	394.055.213.379
7	PT Mnc Land Tbk	45.594.571.563	146.022.412.919	29.889.131.122	419.339.054.960
8	PT Lamicitra Nusantara Tbk	51.960.868.000	39.253.958.000	54.340.019.000	38.389.080.000
9	PT Modernland Realty Tbk	74.117.343.194	260.474.880.599	2.451.686.470.278	711.211.597.935
10	PT Metro Realty Tbk	4.750.061.932	4.162.706.957	(2.076.924.553)	(1.095.507.550)
11	PT Indonesia Prima Property Tbk	90.842.360.964	39.913.140.905	(23.884.469.677)	107.056.814.569

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2015

Dari tabel di atas, menunjukkan bahwa laba bersih untuk PT Alam Sutera Realty Tbk mengalami kenaikan pada tahun 2012 dan mengalami penurunan pada tahun 2013. Pada tahun 2014 laba bersih PT Alam Sutera Realty Tbk mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya walaupun tidak setinggi kenaikan pada tahun 2012. PT Cowell Development Tbk mengalami kenaikan laba bersih pada tahun 2012 dan penurunan laba bersih pada tahun 2013, namun pada tahun 2014 mengalami kenaikan laba bersih. Untuk PT Bumi Citra Permai Tbk tahun 2011 sampai tahun 2013 relatif mengalami kenaikan laba bersih namun pada tahun 2014 mengalami penurunan laba bersih. PT Bakrieland Development Tbk relatif mengalami penurunan laba bersih, dan mengalami kenaikan laba bersih pada tahun 2014. Untuk PT Perdana Gapuraprima Tbk pada tahun 2012 sampai 2013 mengalami kenaikan laba bersih, namun pada tahun 2014 mengalami penurunan laba bersih. Pada PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan PT Mnc Land Tbk mengalami kenaikan laba bersih pada tahun 2012 dan 2014, dan mengalami penurunan pada tahun 2013. Untuk PT Lamicitra Nusantara Tbk pada tahun 2012 mengalami penurunan laba bersih, namun tahun 2013 mengalami kenaikan laba bersih dan pada tahun 2014 kembali mengalami penurunan laba bersih. PT



Modernland Realty Tbk mengalami kenaikan laba bersih pada tahun 2012 sampai tahun 2013, namun pada tahun 2014 perusahaan ini mengalami penurunan laba bersih. PT Metro Realty Tbk rata-rata mengalami penurunan laba bersih selama tiga tahun berturut-turut yaitu tahun 2012 sampai 2014. Untuk PT Indonesia Prima Property Tbk mengalami penurunan laba bersih selama tiga tahun, namun pada tahun 2014 PT Indonesia Prima Property Tbk mengalami kenaikan laba bersih. Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuatif laba bersih sehingga kemungkinan terhindarnya dari risiko kebangkrutan atau tidak dapat mempertahankan kelangsungan hidup usaha akan tidak pasti.

Indikator lain yang berhubungan dengan laba atau *profit* salah satunya rasio profitabilitas di dalam hal ini *Net Profit Margin Ratio* (rasio margin laba bersih) dapat mencerminkan keadaan laba bersih perusahaan atas pendapatan dari *sales* (penjualan) dan pada besarnya biaya usaha (*operating expenses*) dalam tingkat tertentu. Dengan jumlah *operating expenses* tertentu.

Sehubungan dengan hal di atas peneliti menganalisis *Net Profit Margin Ratio* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 1.2 Rasio Margin Laba Bersih Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014**

<b>Nama Perusahaan</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
PT Alam Sutera Realty Tbk	50%	315%	24%	32%
PT Cowell Development Tbk.	18%	3%	15%	29%
PT Ciputra Property Tbk	38%	102%	31%	24%
PT Bakrieland Development Tbk.	4%	-133%	-7%	30%
PT Perdana Gapuraprima Tbk	12%	2%	21%	16%
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	28%	107%	4%	14%
PT Mnc Land Tbk	56%	10%	5%	41%
PT Lamicitra Nusantara	33%	10%	44%	29%
PT Modernland Realty Tbk	16%	197%	141%	26%
PT Metro Realty Tbk	19%	0,4%	-5%	-5%
PT Indonesia Prima Property Tbk	25%	173%	-9%	43%

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2015

Dari tabel di atas memperlihatkan bahwa rasio laba bersih masing-masing perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2011-2014. Kesimpulan dari tabel di atas bahwa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI mengalami fluktuatif rasio margin laba bersih pada periode 2011-2014. Sehingga kemungkinan atas terhindarnya dari risiko kebangkrutan atau tidak dapat mempertahankan kelangsungan hidup usaha tidak pasti atau belum sepenuhnya terjamin.

Berdasarkan uraian di atas, maka perlunya suatu analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan berarti menguraikan akun-akun laporan keuangan menjadi unit informasi yang lebih kecil dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau yang mempunyai makna antara yang satu dengan yang lain baik antara data kuantitatif maupun data non-kuantitatif dengan tujuan untuk mengetahui kondisi keuangan lebih dalam yang sangat penting dalam proses menghasilkan keputusan yang tepat (Harahap, 2009:190). Hal tersebut sangat umum dilakukan oleh perusahaan dengan menganalisis rasio-rasio keuangan agar dapat mengevaluasi keadaan finansial perusahaan dimasa lalu, sekarang, dan masa yang akan datang. Secara empiris prediksi kebangkrutan dapat dibuktikan, sebagaimana yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti dengan menggunakan rasio-rasio keuangan yang menunjukkan kinerja suatu perusahaan beroperasi baik di dalam segi perputaran aset maupun laba.

Manajemen berperan dalam mengambil keputusan terhadap hasil laporan keuangan. Apabila kinerja keuangan perusahaan dalam keadaan menurun bahkan kesulitan keuangan maka manajer perlu mengambil keputusan dengan cepat untuk menghindari kebangkrutan. Untuk melihat keadaan perusahaan yang sedang memperhatikan atau melihat tingkat resiko kebangkrutan. Salah satu cara untuk melihat kinerja keuangan perusahaan yaitu dengan menggunakan rasio keuangan.

Oleh karena itu pentingnya suatu analisis laporan keuangan dan analisis kinerja keuangan untuk memprediksi kebangkrutan. Beberapa penelitian telah mengembangkan model prediksi kebangkrutan salah satunya metode Altman Z-Score. Metode ini memiliki kelebihan diantara metode prediksi kebangkrutan lainnya. Dalam Endri (2008), penelitian-penelitian sebelumnya yang dilakukan

baik di dalam negeri maupun luar negeri yang berkaitan dengan analisis kebangkrutan dengan metode *Z-score*. Pada tahun 1968 Edward L. Altman memprediksi kebangkrutan dengan menggunakan metode (*Z-Score*) dan mampu memprediksi hingga keakuratannya mencapai 95% pada perusahaan selama 12 bulan. Metode ini telah mengkombinasikan berbagai macam rasio yang diperlukan untuk menilai likuidasi, profitabilitas, solvabilitas, dan aktivitas. Selain itu rasio-rasio yang digunakan *Z-Score* mencakup penilai internal dan eksternal perusahaan, dalam hal ini rasio nilai pasar terhadap total hutang. Peneliti menggunakan metode Altman karena kelebihan metode tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan serta dapat memberikan bahan masukan dan pertimbangan bagi manajemen perusahaan mengenai kemungkinan terjadinya kebangkrutan agar dapat mengambil langkah dalam pengambilan keputusan guna melakukan persiapan dan perbaikan kinerja melalui strategi yang cepat dan tepat demi peningkatan nilai perusahaan dimasa depan. Berdasarkan pemikiran-pemikiran tersebut maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“Prediksi Kebangkrutan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

## **1.2 Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan, yaitu **Bagaimana kondisi keuangan perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014 dengan analisis menggunakan metode Altman *Z-Score*.**

## **1.3 Ruang Lingkup Pembahasan**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, peneliti membatasi ruang lingkup pembahasan agar dalam penelitian laporan akhir ini tidak menyimpang dari permasalahan yang ada, yaitu bagaimana kondisi keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014 yang dapat dilihat dari nilai *z-score* dengan kriteria bangkrut, *grey area*

(daerah rawan), dan sehat berdasarkan analisis kebangkrutan metode Altman *Z-Score* sehingga pembahasan dan evaluasi tidak menyimpang dan terarah.

## **1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian laporan akhir ini adalah untuk mengetahui kondisi keuangan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia berdasarkan analisis kebangkrutan metode Altman *Z-Score*.

### **1.4.2 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menambah wawasan, pengetahuan dan pengalaman khususnya di bidang analisis laporan keuangan bagi peneliti dalam penyusunan laporan akhir.
2. Sebagai bahan referensi yang bermanfaat bagi pembaca khususnya bagi mahasiswa Jurusan Akuntansi dan sebagai acuan atau perbandingan bagi penelitian selanjutnya agar dapat terus dikembangkan.
3. Hasil penelitian ini dapat berguna bagi perusahaan khususnya bagi para manajer untuk mengevaluasi kinerja perusahaan sehingga dapat mengambil langkah yang tepat dan berguna bagi kelangsungan hidup perusahaan.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistem penelitian ini bertujuan untuk memberikan garis besar mengenai isi Laporan Akhir secara ringkas dan jelas. Sehingga terdapat gambaran hubungan antara masing-masing bab dimana bab tersebut dibagi menjadi beberapa sub-sub secara keseluruhan. Adapun sistematika penelitian terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini mengemukakan tentang apa yang melatarbelakangi peneliti dalam memilih judul, kemudian merumuskan masalah yang dihadapi perusahaan tempat

peneliti melakukan penelitian. Dalam bab ini terdapat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah Penelitian, Ruang Lingkup Pembahasan, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini, peneliti mengemukakan landasan teori menurut pendapat para ahli. Dalam bab ini diuraikan mengenai penelitian terdahulu mengenai masalah yang terkait, pengertian dan penyebab kebangkrutan, pengertian laporan keuangan, tujuan laporan keuangan, jenis-jenis laporan keuangan, pengertian analisis laporan keuangan, metode analisis laporan keuangan, teknik analisis laporan keuangan, tujuan analisis laporan keuangan, pengertian rasio keuangan, jenis rasio keuangan, analisis Altman *z-score*, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini peneliti akan menguraikan keadaan umum perusahaan, data yang mencakup jenis penelitian, populasi dan sampel perusahaan yang diteliti, metode pengumpulan data, model dan teknik analisis data, dan identifikasi dan operasional variabel.

## **BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini, berdasarkan teori pada bab II akan dilakukan pengolahan data-data yang ada melalui rasio-rasio keuangan, setelah itu akan dilanjutkan dengan analisa dan pembahasan terhadap hasil pengolahan data yang telah dilakukan sebelumnya sehingga diharapkan analisa yang dihasilkan dapat membantu tercapainya tujuan penelitian laporan akhir ini.

## **BAB V SIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini merupakan bab terakhir dimana peneliti memberikan suatu kesimpulan dari isi pembahasan yang telah peneliti uraikan pada bab-bab sebelumnya. Pada bab ini juga peneliti memberikan saran-saran yang diharapkan akan bermanfaat dalam pemecahan masalah.