

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia khususnya di Jakarta sedang mengalami pembangunan yang sangat pesat, Para pemain besar properti saling bersaing untuk mendapatkan keuntungan. misalnya di kawasan bisnis SCBD, Mega Kuningan, Karet, S Parman dan kawasan-kawasan di sekitar Segi Tiga Emas. Bisnis properti kini menjadi salah satu bisnis paling berkibar di Indonesia dan di beberapa negara ASEAN. Jika berkeliling Indonesia terutama di DKI Jakarta akan menemukan betapa di hampir semua kota sedang dan besar Indonesia tengah dibangun proyek-proyek properti seperti Apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran dan perumahan. (<http://www.kompas.com/kompas-cetak/properti.htm>)

Persaingan diam-diam tersebut pada akhirnya memberi dampak positif. Jakarta penuh dengan pembangunan proyek properti besar, menengah, dan kecil. Maraknya pembangunan proyek properti, terutama apartemen, *township*, dan pusat perbelanjaan, membuka lapangan kerja yang sangat luas. Lapangan kerja yang terbuka bukan hanya bekerja di sektor yang bersentuhan langsung dengan proyek-proyek properti, tetapi juga proyek-proyek atau perusahaan-perusahaan yang berhubungan secara tidak langsung dengan proyek ini. Misalnya perusahaan yang bergerak di bidang *furniture*, kaca, genteng, ubin, semen, batu bata, kerikil, kayu, cat, paralon, besi baja, angkutan, dan sebagainya. (<http://www.kompas.com/kompas-cetak/properti.htm>).

Bergairahnya bisnis properti pada tahun 2005, tidak lepas dari dukungan pihak perbankan dalam mendanai sektor properti. Beberapa bank besar diperkirakan tetap konsisten menyalurkan kreditnya ke sektor properti, terutama kepada konsumen lewat kredit kepemilikan rumah (KPR) yang suku bunganya cukup rendah, berkisar 11 - 13 persen per tahun. Pada tahun 2005 ini pula sektor perbankan lewat kredit konstruksi dan kredit *real estat* mulai bersiap untuk mendanai proyek-proyek yang dibangun oleh para pengembang yang dinilai prospektif. Terutama bagi pengembang yang telah berhasil menjual sebagian besar unit-unit propertinya. ([http://SkyscraperCity Forums - \[Indonesia\] Property Market Updates.htm](http://SkyscraperCity Forums - [Indonesia] Property Market Updates.htm)).

Para pengembang papan atas seakan-akan tak pernah kehabisan energi untuk melakukan ekspansi. Meski gerak ekspansi sudah dilakukan sejak tahun 2000 silam, tahun 2005 ini pun para pengembang tetap saja berusaha mengembangkan sayap bisnis propertinya. Mereka sepertinya belum berniat untuk berhenti membangun berbagai proyek properti, seperti perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan (*mall* dan *trade center*), dan yang lainnya. Walaupun mulai muncul suara-suara yang mulai mengkhawatirkan akan terjadinya *over-supply* di pasar properti, namun tak sedikitpun mengurangi gairah optimisme para pemain bisnis properti. (<http://skyscrapercity.com/index.php>).

Laju pertumbuhan properti 2006 diperkirakan akan terhambat dampak kenaikan BBM, inflasi tinggi, suku bunga naik, dan fluktuasi rupiah. Perkembangan properti 2006 akan sangat tergantung dari situasi dan kondisi 2005. Banyak pihak mengaku agak pesimistis terhadap perkembangan properti 2006 mengingat situasi dan kondisi makro ekonomi pada tahun sebelumnya kurang menguntungkan. Salah satunya merupakan imbas dari kebijakan pemerintah menaikkan harga bahan bakar minyak (BBM) Oktober tahun lalu. Daya beli masyarakat menurun, inflasi tinggi, suku bunga naik, termasuk bunga kredit kepemilikan

rumah (KPR). Di sisi lain, nilai tukar rupiah terhadap dolar juga terus berfluktuasi. Bahkan, tak jarang nilai tukar dolar menembus angka di atas Rp 10 ribu. Kondisi seperti ini yang diperkirakan akan menghambat laju pertumbuhan properti di 2006. Meski situasi terlihat pesimistis, berbagai harapan tetap dilontarkan oleh para praktisi dan pengamat properti.

(<http://Asaki.or.id.htm>)

Industri properti merupakan bisnis yang menarik dan penuh tantangan, Lippo Karawaci merupakan salah satu perusahaan yang berperan penting dalam pengembangan industri properti di Indonesia. Lippo Karawaci, yang dikembangkan Grup Lippo merupakan pelopor bangunan tinggi (*high-rise building*) di luar Jakarta, khususnya Tangerang. Berbagai bangunan seperti Amartapura, Kondominium *Golf* dan Menara Matahari berdiri megah di kota Tangerang, merupakan buah karya pengembang Grup Lippo. ([http://SkyscraperCity Forums - \[Indonesia\] Property Market Updates.htm](http://SkyscraperCity Forums - [Indonesia] Property Market Updates.htm)).

PT. Summarecon Agung merupakan salah satu perusahaan yang berperan penting dalam pengembangan industri properti di Indonesia. PT Summarecon Agung (SA) Tbk menyulap kawasan yang sebelumnya tak bernilai menjadi sebuah kawasan permukiman paling elite di Jakarta dengan membangun dan mengembangkan kawasan Kelapa Gading Permai menjadi pemukiman yang lengkap dan terpadu. (<http://www.sinarharapan.co.id>)

PT. Ciputra Surya juga termasuk salah satu perusahaan yang berperan penting dalam pengembangan industri properti di Indonesia. Citra Raya merupakan proyek pertama dan terbesar yang dikembangkan perseroan. (<http://www.sinarharapan.co.id>)

PT. Roda Panggon Harapan termasuk salah satu perseroan yang menyediakan dan mengembangkan perumahan bagi golongan masyarakat berpendapatan menengah. Roda Panggon menawarkan perumahan yang menampilkan gaya Mediterania. Melalui proyek Simprug di Poris. (<http://www.kompas.com>)

PT. Bintang Mitra Semestaraya bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, industri, percetakan, pertanian, periklanan, real estat, perkebunan, perhutanan, dan jasa dan angkutan. (<http://www.kompas.com>)

PT. Ciptojaya Kontrindoreksa bergerak dalam bidang real estat dan kontraktor, pada saat ini kegiatan perusahaan berupa pembangunan perumahan bagi golongan masyarakat berpendapatan bawah, lokasi lahan perumahan sederhana Citra Kebunmas yang berlokasi di karawang jawa barat. (<http://www.kompas.com>)

PT. Duta Anggada Realty bergerak dalam bidang real estat dan kegiatan utama perusahaan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan perumahan, perkantoran dan gedung perbelanjaan serta bangunan parkir dan kegiatan usaha lain yang berhubungan. (<http://www.kompas.com>)

PT. Duta Pertiwi bergerak dalam bidang konstruksi dan pembangunan real estat serta perdagangan umum. Proyek estatnya meliputi pusat perbelanjaan internasional Trade centre (ITC) Mangga dua, Ruko Mangga Dua, Arcade Dusit, Mangga Dua Mall, mangga Dua Court Apartement, Wisma Eka Jiwa, perumahan Taman Duta Mas, Mega ITC Cempaka Mas, Duta Mas Fatmawati, Ruko Roxy Mas, ITC Fatmawati, Harcomas Mangga Dua, ITC Roxy Mas dan Apartemen dan Roxy II. (<http://www.kompas.com>)

PT. Kridaperdana Indahgraha bergerak dalam bidang usaha properti yang mencakup pembangunan dan pengelolaan pusat perbelanjaan dan arena hiburan. Perusahaan memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan *Grand Mall* Bekasi. (<http://www.kompas.com>)

PT. Lamicitra Nusantara bergerak dalam bidang penyediaan sarana dan prasarana pembangunan, pengusahaan dan pengembangan kawasan berikat, pembangunan perkantoran, pertokoan dan pusat niaga beserta fasilitas-fasilitasnya. (<http://www.kompas.com>)

Dari uraian kondisi ekonomi dan perusahaan diatas maka para manajer keuangan perusahaan pengembang properti sebaiknya selalu memantau keadaan perusahaannya melalui data keuangan. Karena dengan mengetahui adanya kemungkinan kebangkrutan sejak awal akan sangat membantu perusahaan dalam menetapkan kebijaksanaan agar dapat menghindarinya. Banyak sekali cara untuk memprediksi kemungkinan kebangkrutan salah satunya adalah dengan menggunakan Analisis Diskriminan Model Altman. Pada tahun 1968, seorang professor bisnis dari New York University di Amerika Serikat, Edward I. Altman, mengembangkan sistem skoring secara matematis yang memprediksikan kemungkinan kebangkrutan perusahaan-perusahaan dengan tingkat akurasi 70 persen, dua tahun sebelum kebangkrutan terjadi.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka judul dari penelitian ini adalah : **“Analisis Diskriminan Model Altman Untuk Memprediksi Kemungkinan Kebangkrutan pada sepuluh perusahaan properti di Bursa Efek Jakarta (BEJ)”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Beberapa masalah yang akan dibahas oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu:

1. Berapa nilai Z-Score model Altman pada PT. Lippo Karawaci Tbk., PT. Summarecon Agung Tbk., PT. Ciputra Surya Tbk., PT. Roda Panggong Harapan Tbk., PT. Bintang Mitra Semestaraya, PT. Ciptojaya Kontrindoreksa Tbk., PT. Duta Anggada Realty Tbk. PT. Duta Pertiwi Tbk., PT. Kridaperdana Indahgraha Tbk. dan PT. Lamicitra Nusantara Tbk. dari tahun 2001 sampai 2005 ?
2. Berada pada posisi manakah PT. Lippo Karawaci Tbk., PT. Summarecon Agung Tbk., PT. Ciputra Surya Tbk., PT. Roda Panggong Harapan Tbk., PT. Bintang Mitra Semestaraya, PT. Ciptojaya Kontrindoreksa Tbk., PT. Duta Anggada Realty Tbk. PT. Duta Pertiwi Tbk., PT. Kridaperdana Indahgraha Tbk. dan PT. Lamicitra Nusantara

Tbk. dikaitkan dengan kriteria penilaian Z-Score dari analisis diskriminan model Altman ?

1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kinerja perusahaan atau Z-score PT. Lippo Karawaci Tbk., PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Ciputra Surya Tbk., PT. Roda Panggon Harapan Tbk., PT. Bintang Mitra Semestaraya, PT. Ciptojaya Kontrindoreksa Tbk., PT. Duta Anggada Realty Tbk. PT. Duta Pertiwi Tbk., PT. Kridaperdana Indahgraha Tbk. dan PT. Lamicitra Nusantara Tbk. dalam kriteria kebangkrutan menurut Altman dilihat dari analisa diskriminan model Altman selama 5 tahun berturut-turut.
2. Untuk memprediksi tingkat kebangkrutan yang mungkin terjadi pada PT. Lippo Karawaci Tbk., PT. Summarecon Agung Tbk., PT. Ciputra Surya Tbk., PT. Roda Panggon Harapan Tbk., PT. Bintang Mitra Semestaraya, PT. Ciptojaya Kontrindoreksa Tbk., PT. Duta Anggada Realty Tbk., PT. Duta Pertiwi Tbk., PT. Kridaperdana Indahgraha Tbk. dan PT. Lamicitra Nusantara Tbk. dengan menggunakan analisis diskriminan Z-Altman.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Bagi para investor dan kreditor.
Kreditur berkepentingan untuk mengetahui apakah perusahaan penerima pinjaman mampu mengembalikan pinjaman mereka. Investor berkepentingan untuk mengetahui apakah perusahaan yang menerima dana mereka adalah perusahaan yang sehat dan dapat memberikan *return* optimal dari investasi yang mereka tanam. Kreditor dan investor dapat menggunakan hasil penelitian sebagai

informasi untuk melakukan tindakan investasi mereka, baik berupa pinjaman maupun pembelian saham sehingga potensi kerugian yang mereka hadapi dapat diminimalisir.

2. Bagi perusahaan, penelitian ini dapat menjadi salah satu masukan dalam menetapkan kebijakan perusahaan yang berhubungan dengan kinerja keuangannya.
3. Bagi penulis, penelitian ini merupakan salah satu cara dalam menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama masa perkuliahan, disamping sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai gelar sarjana.
4. Bagi masyarakat adalah untuk memperoleh pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan khususnya Analisis Rasio Keuangan dan Analisis Diskriminan Model Altman.