

## Financial distress pada perusahaan properti di era krisis ekonomi

Lestari Indah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20440679&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### **ABSTRAK**

Indonesia sejak paruh kedua tahun 1997 dilanda krisis ekonomi yang diawali dengan apresiasi nilai dollar yang diikuti dengan kebijakan uang ketat yang dijalankan Pemerintah. Kondisi dan kebijakan Pemerintah ini, secara umum telah memukul hampir seluruh sektor bisnis.

Sektor properti adalah salah satu sektor yang mengalami tekanan paling berat. ini terjadi karena perkembangan sektor

properti sangat tergantung pada pasang surutnya

perekonomian makro Suatu negara. Bila ekonomi makro sedang baik maka bisnis properti akan memberikan keuntungan yang besar, sebaliknya bila kondisi ekonomi makro sedang surut maka sektor inilah yang terkena dampak paling berat.

Sebelum terjadinya krisis ekonomi, para pengembang melakukan investasi besar-besaran di bisnis ini dengan menggunakan sumber dana pinjaman dalam jangka pendek baik dalam nominal rupiah maupun dalam dollar AS.

Pada saat dollar AS terapresiasi, besarnya dana pinjaman luar negeri dalam dollar AS memberikan tekanan yang sangat berat pada perusahaan, kondisi ini makin diperburuk dengan melemahnya kinerja pasar properti dan macetnya kredit-kredit properti. Dampak hal ini adalah para investor di pasar modal sangat hati-hati untuk mengambil keputusan membeli saham properti. Akibatnya harga saham properti anjlok sangat rendah. Selain itu kebijakan pengetatan likuiditas telah mengakibatkan kenaikan suku bunga dan mengharuskan sektor perbankan untuk sangat selektif dalam pengucuran kredit.

Terjadinya kenaikan suku bunga mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat.

Hal ini karena secara umum pembelian produk properti dilakukan dengan menggunakan kredit pemilikan rumah (KPR). Kondisi ini penjualan produk properti menurun tajam hingga para pengembang mengalami kesulitan untuk mempertahankan arus kas dan likuiditasnya.

Dalam kondisi ketidakpastian makro ekonomi saat ini tampak bahwa perusahaan-perusahaan dalam industri ini mengalami kondisi financial distress. Hal ini menyebabkan kinerjanya merosot sampai titik terendah yang untuk pemulihannya dibutuhkan waktu. Dengan kondisi keuangan perusahaan yang kian memburuk mengharuskan manajemen perusahaan

terus mempertahankan diri dari kondisi financial distress. yang mengarah kepada ancaman kebangkrutan. <br><br>

<br />

Memprediksi terjadinya kebangkrutan menggunakan indikator finansial, dilakukan dengan menghitung besarnya Z Score (skala kebangkrutan) yang merupakan indikator terjadinya kebangkrutan perusahaan. Besarnya angka Z tergantung pada kinerja perusahaan yang dinyatakan dalam rasio keuangan yaitu quick ratio, DER, ROI dan TATO. <br><br>

<br />

Dari hasil analisa kondisi keuangan perusahaan (neraca periode tahun 1997) menunjukkan bahwa 50% perusahaan emiten properti memiliki angka  $Z > 1$ . Perusahaan yang memiliki nilai Z besar dapat diinterpretasikan sebagai perusahaan yang mempunyai kemungkinan yang tinggi untuk terjadinya kebangkrutan. <br><br>

<br />

Mengenali tanda-tanda kebangkrutan merupakan satu upaya yang dapat dilakukan pihak manajemen perusahaan untuk memperbaiki operasi perusahaan pada pos penjualan, biaya, laba maupun likuiditas.

<br />