

# **SKRIPSI**

**ANALISIS KEMAMPUAN METODE ALTMAN Z-SCORE  
DALAM MEMPREDIKSI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS*  
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*  
YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2019-2021**

**RESLY RYANDA RIRY**



**DEPARTEMEN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS KEMAMPUAN METODE ALTMAN Z-SCORE DALAM MEMPREDIKSI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2019-2021**

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh

**RESLY RYANDA RIRY  
A031191011**



kepada

**DEPARTEMEN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

# SKRIPSI

## ANALISIS KEMAMPUAN METODE ALTMAN Z-SCORE DALAM MEMPREDIKSI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2019-2021

disusun dan diajukan oleh

**RESLY RYANDA RIRY**  
A031191011

telah diperiksa dan disetujui untuk diseminarkan

Makassar, 22 Agustus 2023

Pembimbing I



Afdal, S.E., M.Sc, DEc.,Ak  
NIP 198809012015041001

Pembimbing II



Hermita Arif, S.E., CIFP., M.Com  
NIP 198804212019032015

Ketua Departemen Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin



Dr. H. Syarifuddin Rasyid, S.E., M.Si., Ak., ACPA  
NIP 196503071994041003

# SKRIPSI

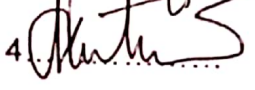
## ANALISIS KEMAMPUAN METODE ALTMAN Z-SCORE DALAM MEMPREDIKSI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2019-2021

disusun dan diajukan oleh

**RESLY RYANDA RIRY**  
**A031191011**

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
pada tanggal **12 Oktober 2023** dan  
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,  
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Afdal, S.E., M.Sc, DEc.,Ak	Ketua	
2.	Hermita Arif, S.E., CFP., M.Com	Sekretaris	
3.	Prof. Dr. Hj. Kartini, S.E., M.Si., Ak., CA., CRA., CRP	Anggota	
4.	Dr. Ratna Ayu Damayanti, S.E., Ak., M.Soc, Sc, CA	Anggota	

Ketua Departemen Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin



Dr. H. Syarifuddin Rasyid, S.E., M.Si., Ak., ACPA  
NIP 196503071994041003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

nama : Resly Ryanda Riry

NIM : A031191011

jurusan/program studi : Akuntansi

dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul,

**Analisis Kemampuan Metode Altman Z- Score dalam Memprediksi Kondisi  
*Financial Distress* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang  
Terdaftar di BEI Periode 2019-2021**

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UUNo. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 31 Juli 2023

Yang membuat pernyataan,



Resly Ryanda Riry

## PRAKATA

Puji syukur peneliti sampaikan kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih dan penyertaan-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kemampuan Metode Altman Z- Score dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2021”** dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Departemen Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.

Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan berbagai pihak, baik dukungan moril maupun materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Afdal, S.E., M.Sc, DEc.,Ak dan Ibu Hermita Arif, S.E., CIFP., M.Com selaku pembimbing I dan II peneliti, yang telah meluangkan waktu dan banyak membimbing peneliti selama penyusunan skripsi ini sehingga dapat selesai dengan baik.
2. Prof. Dr. Hj. Kartini, S.E., M.Si., Ak., CA., CRA., CRP dan Dr. Ratna Ayu Damayanti, S.E., Ak., M.Soc, Sc, CA selaku dosen penguji I dan II peneliti, yang telah memberikan saran dan masukan selama penyusunan skripsi ini.
3. Bapak/Ibu pegawai juga staf departemen dan akademik yang telah memberikan bantuan dan pelayanan administrasi yang baik hingga tahap penyelesaian skripsi ini.
4. Orang tua peneliti, yaitu Kristian Riry dan Mery Pego, Onisiforus Seipattiratu dan Ema Kakihary, serta keluarga besar peneliti yang selalu mendoakan, mendukung dan menguatkan peneliti untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik.

5. Keluarga besar Gerakan Mahasiswa Kristen Indonesia Cabang Makassar Komisariat Ekonomi Unhas yang menjadi tempat belajar selama perkuliahan dan yang selalu mendukung dalam doa sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai.
6. Keluarga besar Persekutuan Mahasiswa Kristen Oikumene Fakultas Ekonomi dan Bisnis Unhas yang menjadi tempat belajar selama perkuliahan dan yang juga turut mendukung dalam doa sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai.
7. Diri sendiri yang luar biasa hebat dan memilih untuk tidak menyerah dalam proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih sudah berusaha sebaik mungkin untuk melawan rasa malas, dan lelah. Terimakasih sudah berusaha menekan ego dan sabar untuk setiap proses, serta belajar menikmati hal-hal hebat yang terjadi selama penyusunan skripsi. Terimakasih tetap memeluk diri sendiri ketika segala sesuatu yang direncanakan berjalan tidak sesuai rencana. Terimakasih banyak untuk tetap bercerita mesra dengan diri saat hal-hal buruk menghampiri. Terimakasih banyak karena telah tangguh sejauh ini.
8. Semua orang-orang baik yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu yang menjadi pendengar untuk beberapa cerita, khususnya terkait proses selama penyusunan skripsi ini, dan telah mendukung serta memberikan bantuan secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai dengan baik.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena itu, kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak akan sangat membantu peneliti untuk menyempurnakan skripsi ini. Apabila terdapat kesalahan dalam skripsi ini, sepenuhnya adalah tanggung jawab peneliti.

## ABSTRAK

### **Analisis Kemampuan Metode Altman Z- Score dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2021**

#### ***Analysis of the Ability Altman Z-Score Method in Predicting Financial Distress Conditions in Property and Real Estate Companies Listed on the IDX for the 2019-2021 Period***

Resly Ryanda Riry  
Afdal  
Hermita Arif

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kemampuan metode Altman Z-Score dalam memprediksi kondisi *financial distress* berdasarkan perbandingan dengan kondisi laba pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2019-2021. Data penelitian ini merupakan data sekunder berupa laporan keuangan yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia dan situs resmi tiap perusahaan dengan total sampel sebanyak 59 perusahaan. Teknik analisis yang digunakan adalah menggunakan analisis perbandingan dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat 7 perusahaan yang tidak mampu diprediksi oleh metode Altman Z-Score jika dibandingkan dengan kondisi laba perusahaan.

**Kata Kunci:** *Financial distress*, Altman Z-score, kondisi ril

*This study aims to analyze the ability of the Altman Z-score method to predict financial distress based on comparisons with profit conditions in property and real estate companies listed on the IDX for the 2019-2021 period. This research data is secondary data in the form of financial reports obtained from the official website of the Indonesia Stock Exchange and the official website of each company with a total sample of 59 companies. The analysis technique used is comparative analysis with a quantitative approach. The results of this research show that there are 7 companies that the Altman Z-Score method cannot predict when compared with the company's profit condition.*

**Keywords:** *Financial distress*, Altman Z-score, real conditions



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	v
PRAKATA .....	vi
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian .....	5
1.4.1 Kegunaan Teoritis .....	5
1.4.2 Kegunaan Praktis .....	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Konsep.....	8
2.1.1 Laporan Keuangan .....	8
2.1.2 Analisis Kinerja Keuangan.....	10
2.1.3 <i>Financial Distress</i> .....	13
2.1.4 Kondisi Ril (Laba) .....	14
2.1.5 Metode Altman Z-score .....	15
2.2 Tinjauan Empiris.....	20
2.3 Kerangka Pikir .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>24</b>
3.1 Rancangan Penelitian.....	24

3.2 Populasi dan Sampel.....	24
3.2.1 Populasi .....	24
3.2.2 Sampel .....	24
3.3 Jenis dan Sumber Data .....	27
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	27
3.5 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional .....	27
3.5.1 <i>Financial Distress</i> Berdasarkan Metode Altman Z-score .....	27
3.5.2 <i>Financial Distress</i> Berdasarkan Kondisi Ril .....	28
3.6 Analisis Data .....	28
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
4.1 Hasil Penelitian.....	30
4.1.1 Analisis <i>Financial Distress</i> Menggunakan Metode Altman Z-score .....	30
4.1.2 Analisis <i>Financial Distress</i> Menggunakan Kondisi Ril .....	35
4.2 Pembahasan .....	41
4.2.1 Kemampuan Metode Altman Z-score dalam Memprediksi <i>Financial Distress</i> .....	41
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>46</b>
5.1 Kesimpulan.....	46
5.2 Saran.....	43
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>48</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>52</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1	Prosedur Pemilihan Sampel ..... 25
3.2	Daftar Nama Perusahaan..... 25
4.1	Hasil Pengolahan Data Altman Z-score Tahun 2019 ..... 30
4.2	Hasil Pengolahan Data Altman Z-score Tahun 2020 ..... 32
4.3	Hasil Pengolahan Data Altman Z-score Tahun 2021 ..... 34
4.4	Hasil Pengolahan Data Laba Perusahaan Tahun 2019 ..... 36
4.5	Hasil Pengolahan Data Laba Perusahaan Tahun 2020 ..... 37
4.6	Hasil Pengolahan Data Laba Perusahaan Tahun 2021 ..... 39
4.7	Hasil Perbandingan Analisis Altman Z-score dan Kondisi Ril..... 42
4.8	Jumlah Perbandingan Analisis Altman Z-score dan Kondisi Ril..... 44
4.9	Daftar Perusahaan yang Tidak Mampu Diprediksi oleh Altman Z-score ..... 44

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kerangka Pikir .....	23

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Biodata .....	52
2.. Hasil Olah Data Keuangan .....	54

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pandemik covid-19 telah menyebabkan krisis di segala bidang. Harga *property* di segmen industri dan residensial rata-rata mengalami perlambatan di berbagai wilayah. Nuredini (2020) mengatakan awal 2019, US mengalami penurunan penjualan di pasar *real estate* sebesar 45%. Rata-rata, sewa pasar *property* di kawasan Asia–Pasifik telah menurun sekitar 15% dalam dua kuartal pertama tahun 2020 (Allan *et al.*, 2021). Pertumbuhan ekonomi sektor *property* dan *real estate* di Indonesia pun menurun atau mengalami kontraksi hingga 1,2%, yang mana sebelum pandemik adalah sebesar 5,8%. Ini menunjukkan bahwa penurunan pertumbuhan ekonomi pada sektor *property* dan *real estate* sangat signifikan yaitu 4,6% (bappenas.go.id).

Menurut Anisa (2016) dalam penelitiannya memperlihatkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi *financial distress* suatu perusahaan adalah rasio WCTA, RETA, EBITTA, dan BVETL, pada perusahaan sektor pertambangan dengan periode 2012-2014. Yang mana rasio-rasio tersebut berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Kemudian penelitian juga dilakukan oleh Ongkowitzo *et al.* (2020) pada perusahaan *property*, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2009-2018. Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa WCTA, RETA, EBITTA, dan BVETL, berpengaruh untuk melihat kondisi *financial distress* perusahaan.

Umumnya *property* dan *real estate* adalah dua hal yang berbeda. *Property* yaitu hak untuk memiliki atau menguasai tanah serta bangunan yang terletak di atasnya. Sedangkan *real estate* yaitu tanah dan semua peningkatan permanen di

atasnya termasuk bangunan, gedung, jalan, tanah terbuka, dan bentuk lainnya yang melekat secara permanen. Pengertian industri atau perusahaan *real estate* tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, yang mengatur tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan. Dalam aturan ini industri *real estate* adalah perusahaan *property* yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata, yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan.

Pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* mempunyai korelasi dengan produk domestik bruto (PDB), sehingga pertumbuhan *property* dan *real estate* dinilai sangat penting dalam pembentukan PDB Indonesia. Jika dilihat dari data Badan Pusat Statistik, pada tahun 2017 hingga 2019, kontribusi sektor *property* dan *real estate* terhadap PDB berkisar dari 10% sampai 13%. Pada tahun 2019 dengan kontribusi sebesar 13,04% dari PDB, kedudukan sektor *property* dan *real estate* ini berada pada urutan ke 3 penyumbang PDB terbesar setelah sektor industri, dan sektor perdagangan, serta mengungguli sektor pertanian. Disamping itu, sektor ini juga menyerap lebih dari 8 juta tenaga kerja atau sekitar 5,5% dari angkatan kerja (ekon.go.id).

Pada masa covid-19, menurut survei Kementerian Ketenagakerjaan, hampir 88% perusahaan yang mengalami kesulitan ekonomi hingga kebangkrutan. Menurut Kepala Badan Perencanaan dan Pengembangan Ketenagakerjaan, Bambang Satrio Lelono di Jakarta pada November 2020 lalu bahwa kesulitan tersebut umumnya disebabkan karena penjualan menurun sehingga produksi harus dikurangi (kemnaker.go.id). Perusahaan yang mengalami kebangkrutan akibat pandemik covid-19 adalah STOQO. STOQO yaitu

perusahaan startup lokal yang berdiri sejak 2016, dan merupakan platform yang membantu restoran, kafe, warung makan hingga katering untuk menyuplai bahan baku secara online. Namun harus ditutup akibat aturan PSBB dan membuat STOQO mengalami kesulitan keuangan serta resmi berhenti beroperasi. Kemudian perusahaan HOOQ yang berdiri sejak 2015 dan resmi tidak beroperasi pada 2020. HOOQ bergerak di bidang bisnis video streaming (ekrut.com).

Mediana (2023) mengatakan bahwa Giant juga merupakan salah satu perusahaan ritel yang bangkrut akibat pandemik covid-19. Giant sendiri didirikan sejak 2002 dan resmi ditutup pada 2021 lalu. Perusahaan yang bangkrut di tengah pandemik juga adalah Cowell Development, yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *property*. Perusahaan ini didirikan pada tahun 2007 dan dinyatakan pailit pada tahun 2020 karena penekanan penjualan *property*, serta ketidakmampuan dalam memenuhi kewajiban yang diakibatkan karena dampak pandemik yang memburuk (bizlaw.id).

Dalam situasi yang tak terduga seperti covid-19, perusahaan dituntut untuk memastikan perekonomiannya tetap stabil dalam keadaan sulit dan mampu terhindar dari *financial distress*. Perusahaan yang sehat dapat tercermin melalui kemampuan dalam menjalankan usahanya, pendistribusian aset, hasil dari usaha yang telah dicapai, penggunaan aset yang efektif, dan kewajiban yang mampu di lunasi. Permasalahan keuangan yang dihadapi oleh perusahaan jika dibiarkan terus-menerus akan menyebabkan kebangkrutan. Sebagian perusahaan yang mengalami *financial distress* berusaha untuk mengatasi masalah tersebut dengan meminjam dana dan melakukan penggabungan usaha, atau sebaliknya harus menutup usahanya (Widarjo & Setiawan, 2009).

*Financial distress* adalah suatu keadaan perusahaan menuju kebangkrutan. Awal mulanya kebangkrutan suatu perusahaan adalah biasanya



dimulai dengan kesulitan keuangan. Mulai dari menurunnya laba, ketidakmampuan perusahaan dalam membayar kewajibannya, dan pendistribusian aset yang tidak efisien. Selain itu, ada beberapa ciri yang bisa dilihat jika suatu perusahaan mengalami *financial distress* yaitu, terjadinya penurunan perputaran aset, laba dan profitabilitas yang semakin hari semakin rendah, turunnya tingkat penjualan, modal kerja yang semakin berkurang, serta tingkat utang yang makin tinggi (Subramanyam, 2017).

Menurut Foster (1986) dalam Widarjo dan Setiawan (2009) terdapat beberapa indikator atau sumber informasi yang dapat digunakan untuk menilai kemungkinan dari *financial distress* yaitu: (1). Menganalisis arus kas untuk periode sekarang dan masa yang akan datang. (2). Menganalisis strategi perusahaan dalam mempertimbangkan pesaing potensial, struktur biaya relatif, perluasan rencana dalam perusahaan, kemampuan perusahaan dalam meneruskan kenaikan biaya, kualitas manajemen, dan lain sebagainya. (3). Analisis laporan keuangan perusahaan. Analisis ini bisa tertuju pada suatu variabel keuangan tunggal atau kombinasi dari variabel keuangan. (4). Variabel eksternal seperti *return* sekuritas penilaian obligasi.

Salah satu analisis yang sering digunakan adalah analisis laporan keuangan dari perusahaan. Analisis laporan keuangan ini dilakukan dengan beberapa alat analisis rasio keuangan menggunakan yaitu metode Altman Z-score. Metode Altman Z-score adalah suatu model prediksi kebangkrutan perusahaan yang pertama kali diperkenalkan oleh Edward I Altman pada tahun 1968. Metode ini menggunakan lima rasio keuangan untuk menentukan kemungkinan kebangkrutan suatu perusahaan dalam jangka waktu satu tahun. Rasio-rasio tersebut adalah *Working Capital to Total Assets* (WCTA), *Retained Earnings to Total Assets* (RETA), *Earning Before Interest and Taxes to Total*

Assets (EBITTA), Market Value of Equity to Book Value of Total Liabilities (MVEBVTL), Sales to Total Assets (Altman, 1968).

Dengan melakukan analisis potensi *financial distress*, perusahaan akan lebih mudah menemukan strategi atau langkah yang tepat untuk mencegah terjadinya kebangkrutan perusahaan. Melihat pentingnya melakukan prediksi potensi *financial distress* pada perusahaan, maka peneliti akan melakukan penelitian untuk menilai kemampuan rasio keuangan menggunakan metode Altman Z-score dalam memprediksi potensi *financial distress*.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada penjelasan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang muncul yaitu apakah metode Altman Z-score mampu memprediksi kondisi *financial distress* berdasarkan perbandingan antara Z-score dan kondisi ril perusahaan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini yaitu untuk menguji dan menganalisis apakah metode Altman Z-score mampu memprediksi kondisi *financial distress* berdasarkan perbandingan antara Z-score dan kondisi ril perusahaan.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini menyajikan bukti empiris mengenai kemampuan metode Altman Z-score dalam memprediksi *financial distress*. Hal ini berkaitan dengan kemampuan faktor-faktor yang membentuk Altman Z-score dalam memprediksi kondisi keuangan perusahaan. Faktor-faktor yang dimaksud dalam hal ini seperti *working capital to total assets*, *retained earning to total assets*, *earning before*

*interest and taxes to total assets*, dan *book value of equity to book value of total debt*.

#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini dapat berguna dalam memberikan informasi tambahan bagi pihak industri sektor *property* dan *real estate* dalam mengevaluasi kinerjanya.
- b. Penelitian ini dapat berguna sebagai literatur *financial distress* oleh masyarakat untuk menambah wawasan dan pemahaman tentang prediksi *financial distress* khususnya pada sektor *property* dan *real estate*.
- c. Penelitian ini dapat berguna menjadi wacana alternatif bagi para investor dan kreditor dalam mengambil keputusan investasi pada perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan juga dalam pengambilan keputusan mengenai peminjaman dana.

#### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian yang menjadi batasan dalam penelitian ini adalah prediksi *financial distress* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021 yang dianalisis dengan menggunakan rasio keuangan.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yang disusun oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini membahas mengenai alasan dilakukannya penelitian ini. Di dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai berbagai landasan teori yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan untuk membantu peneliti dalam penelitian. Landasan teori yang dibahas antara lain, laporan keuangan, analisis kinerja keuangan, *financial distress*, kondisi ril (laba) dan metode Altman Z-score. Dalam bab ini juga, dibahas mengenai penelitian-penelitian terdahulu dan gambaran kerangka pikir penelitian.

## BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai bagaimana dan kapan penelitian dilakukan serta data yang digunakan. Di dalam bab ini diuraikan tentang rancangan penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian dan definisi operasional, serta analisis data.

## BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai hasil dan pembahasan dari analisis metode Altman Z-score berdasarkan teknik analisis data perbandingan dengan kondisi ril atau laba perusahaan dalam memprediksi potensi *financial distress* yang mungkin dialami oleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021.

## BAB V PENUTUP

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran, yang mana kesimpulan berisi pendapat peneliti atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Kemudian saran, dimana merupakan anjuran atau usulan yang berguna dari peneliti, yang diberikan bagi pihak-pihak yang menggunakan penelitian ini kedepannya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Konsep**

##### **2.1.1 Laporan Keuangan**

Laporan keuangan merupakan informasi mengenai keuangan suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Laporan keuangan menggambarkan transaksi keuangan baik yang masuk maupun keluar dari suatu perusahaan. Laporan keuangan yang lengkap terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, laporan arus kas, laporan perubahan ekuitas, dan catatan atas laporan keuangan yang merupakan tambahan informasi terkait laporan keuangan. Menurut Kasmir (2018) laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan saat ini atau dalam suatu periode tertentu. Nur (2020) menjelaskan mengenai laporan keuangan yang merupakan bagian sangat penting dalam manajemen keuangan suatu perusahaan. Laporan keuangan disusun sebagai suatu bentuk pertanggungjawaban kepada pihak-pihak tertentu yang memiliki kepentingan dengan kinerja perusahaan yang dicapai selama jangka waktu tertentu.

Dalam PSAK (2021) Nomor 1, tujuan dari laporan keuangan adalah menginformasikan mengenai posisi keuangan, kinerja dan arus kas suatu entitas yang berguna untuk berbagai pengguna laporan dalam membuat keputusan ekonomi. Menurut Kasmir (2018) terdapat beberapa tujuan dibuatnya suatu laporan keuangan yaitu:

1. Memberikan informasi mengenai jenis dan jumlah aset (harta) yang perusahaan miliki hingga saat ini.

2. Memberikan informasi mengenai jenis dan berapa banyaknya kewajiban serta modal yang perusahaan miliki hingga saat ini.
3. Memberikan informasi mengenai jenis dan jumlah pendapatan yang perusahaan dapat miliki selama periode tertentu.
4. Memberikan informasi mengenai jumlah dan jenis biaya yang perusahaan keluarkan dalam jangka waktu tertentu.
5. Memberikan informasi mengenai perubahan-perubahan yang terjadi pada aset, liabilitas, dan modal yang dimiliki oleh perusahaan.
6. Memberikan informasi mengenai kinerja manajemen perusahaan dalam jangka waktu tertentu.
7. Memberikan informasi mengenai catatan-catatan atas laporan keuangan.
8. Informasi keuangan lainnya.

Laporan keuangan terdiri atas beberapa jenis. Jika dilihat dari PSAK (2021)

Nomor 1, maka laporan keuangan terdiri dari:

1. Laporan posisi keuangan (neraca) pada akhir periode.
2. Laporan laba rugi komprehensif selama periode.
3. Laporan perubahan ekuitas selama periode.
4. Laporan arus kas selama periode.
5. Catatan atas laporan keuangan, berisi ringkasan kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan lain.
6. Laporan posisi keuangan pada awal periode terdekat sebelumnya ketika entitas menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara retrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan, atau ketika entitas mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya.

### 2.1.2 Analisis Kinerja Keuangan

Analisis kinerja keuangan merupakan proses pengkajian secara kritis terhadap *review* data, menghitung, mengukur, menginterpretasikan, dan memberi solusi terhadap keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu (Jumingan, 2006). Analisis kinerja keuangan juga adalah suatu proses menganalisis data laporan keuangan yang dilakukan untuk memperoleh informasi yang diperlukan.

Analisis rasio keuangan adalah salah satu alat yang paling populer dan banyak digunakan untuk analisis keuangan. Suatu rasio menyatakan suatu hubungan matematis antara dua kuantitas. Analisis rasio dapat mengungkapkan hubungan penting dan dasar perbandingan dalam mengungkapkan kondisi dan tren yang sulit dideteksi dengan memeriksa setiap komponen yang membentuk rasio tersebut. Seperti alat analisis lainnya, rasio sangat berguna jika diorientasikan pada masa depan (Subramanyam, 2017).

Kasmir (2018) mengatakan bahwa ada lima jenis rasio keuangan yaitu:

- a. Rasio likuiditas yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya atau kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajibannya saat ditagih. Rasio likuiditas berguna untuk perusahaan menilai kinerjanya.
- b. Rasio solvabilitas yaitu rasio yang menunjukkan sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Rasio ini menunjukkan perbandingan modal sendiri dengan besarnya jumlah utang yang digunakan sebagai sumber dana untuk membiayai kegiatan usaha perusahaan. Ketika rasio ini tinggi maka perusahaan bisa mendapatkan resiko kerugian yang lebih besar, meskipun tetap ada kesempatan untuk memperoleh laba yang lebih besar.
- c. Rasio profitabilitas yaitu rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu. Hasil dari

perhitungan rasio ini dapat menjadi alat evaluasi bagi kinerja perusahaan dalam mencapai target laba yang sudah ditetapkan.

- d. Rasio aktivitas yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya (penjualan, persediaan, penagihan piutang, dan lainnya) secara efektif dan efisien selama untuk melaksanakan aktivitas sehari-hari.
- e. Rasio pertumbuhan yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mempertahankan posisi ekonominya saat terjadi pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya. Rasio pertumbuhan dapat dihitung dengan menganalisis pertumbuhan penjualan, laba bersih, pendapatan per saham, dan dividen per saham.

Analisis laporan keuangan mengurangi ketergantungan pada firasat, tebakan, dan intuisi untuk menentukan keputusan bisnis sehingga mampu mengurangi ketidakpastian analisis bisnis. Analisis ini tidak mengurangi kebutuhan atas pertimbangan ahli, tapi justru menyediakan dasar sistematis dan efektif untuk melakukan analisis bisnis.

Beberapa tujuan dari analisis laporan keuangan yang diungkapkan oleh Kasmir (2018) adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui posisi keuangan perusahaan baik harta, kewajiban, modal dan juga hasil usaha yang telah didapatkan dalam jangka waktu tertentu.
- b. Mengetahui kelemahan-kelemahan yang perusahaan miliki.
- c. Mengetahui kekuatan-kekuatan yang perusahaan miliki.
- d. Mengetahui langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk memperbaiki posisi keuangan dari perusahaan.
- e. Melakukan penilaian kinerja manajemen .
- f. Membandingkan hasil capaian dengan perusahaan sejenis.



Subramanyam (2017) menjelaskan manfaat atau kegunaan dalam menganalisis laporan keuangan adalah penting untuk:

- a. Manajer. Analisis laporan keuangan dapat membantu manajer dengan memberikan petunjuk perubahan strategis dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Dengan menganalisis laporan keuangan dari perusahaan pesaing juga membantu manajer untuk mengevaluasi profitabilitas dan resiko pesaing. Ini menolong untuk membanding antar perusahaan untuk mengevaluasi kekuatan dan kelemahan relatif maupun untuk tolak ukur kinerja.
- b. Merger, akuisisi dan divestasi. Analisis ini dilakukan ketika perusahaan hendak melakukan restrukturisasi operasinya melalui merger, akuisisi, dan divestasi. Bankir perlu mengidentifikasi target potensial dan menentukan nilainya, menentukan apakah dan berapa banyak nilai tambahan yang diciptakan melalui merger.
- c. Manajemen keuangan. Dampak dari keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan harus dievaluasi oleh manajer. Analisis dapat membantu manajer untuk menilai dampak keputusan pendanaan kepada profitabilitas masa depan dan resikonya.
- d. Direktur. Direktur bertanggung jawab untuk mengawasi aktivitas perusahaan secara cermat untuk melindungi kepentingan pemegang saham. Oleh karena itu analisis laporan keuangan membantu direktur untuk memenuhi tanggung jawab pengawasannya.
- e. Regulator. Analisis laporan keuangan membantu *Internal Revenue Service* (IRS) dalam mengaudit pengembalian pajak dan memeriksa kewajaran jumlah yang dilaporkan.

- f. Serikat pekerja. Analisis laporan keuangan membantu serikat pekerja dalam melakukan negosiasi perundingan bersama.
- g. Pelanggan. Analisis laporan keuangan membantu untuk menentukan profitabilitas dari pemasok bersamaan dengan estimasi laba pemasok dari transaksi mereka yang saling menguntungkan.

### 2.1.3 *Financial Distress*

*Financial distress* adalah kondisi dimana suatu perusahaan mengalami kesulitan keuangan atau ketidaksehatan keuangan dan terancam ada dalam kebangkrutan. *Financial distress* terjadi ditandai dengan adanya penurunan laba, penggunaan aset yang tidak efisien, dan ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo.

Gamayuni (2011) mengatakan bahwa *financial distress* adalah keadaan kesulitan keuangan atau likuiditas yang mungkin merupakan awal terjadinya kebangkrutan. Ada lima bentuk kesulitan keuangan yang dikemukakan olehnya yaitu:

- a. *Economic failure*, yaitu keadaan pendapatan suatu perusahaan yang tak dapat menutupi total dari beban atau biaya perusahaan, dalam hal ini juga termasuk biaya modal.
- b. *Business failure*, yaitu keadaan operasional perusahaan dihentikan dengan tujuan meminimalisir kerugian bagi kreditor.
- c. *Technical involency*, yaitu keadaan kewajiban perusahaan yang sudah tak dapat dipenuhi lagi saat jatuh tempo.
- d. *Insolvency in bankruptcy*, yaitu keadaan nilai buku dari kewajiban perusahaan sudah lebih dari nilai pasar aset perusahaan.
- e. *Legal bankruptcy*, yaitu keadaan perusahaan secara hukum telah dinyatakan bangkrut.

Fachruddin (2008) menyatakan bahwa trinitas penyebab kesulitan keuangan dapat menjelaskan mengenai sebab terjadinya *financial distress*, yaitu:

- a. *Neoclassical model*. Dalam model ini dijelaskan bahwa *financial distress* terjadi bisa dikarenakan alokasi sumber daya di dalam perusahaan tidak tepat.
- b. *Financial model*. Model ini menjelaskan bahwa terjadi percampuran aset yang benar namun struktur keuangan yang salah dengan *liquidity constraints*. Yang mana walaupun perusahaan bisa bertahan sampai jangka waktu yang panjang, namun ia harus bangkrut dalam jangka pendek.
- c. *Corporate governance model*. Model ini menjelaskan bahwa kebangkrutan atau *financial distress* terjadi karena ada campuran aset dan struktur keuangan yang benar namun pengelolaannya buruk.

#### **2.1.4 Kondisi Ril (Laba)**

Kondisi laba perusahaan merupakan cerminan langsung dari kinerja keuangan yang menggambarkan sejauh mana perusahaan berhasil menghasilkan pendapatan yang melebihi biaya-biaya yang dikeluarkan dalam aktivitas operasionalnya. Laba perusahaan menjadi indikator utama dalam mengevaluasi efisiensi operasional, daya saing, serta profitabilitas suatu entitas bisnis.

Analisis laba perusahaan melalui periode waktu tertentu dapat memberikan gambaran tentang tren pertumbuhan pendapatan dan potensi kemampuan perusahaan untuk membayar beban bunga, pajak, dan dividen kepada pemegang saham. Laba perusahaan juga digunakan dalam berbagai model prediksi risiko keuangan, termasuk dalam memperkirakan potensi *financial distress* atau kemungkinan terjadinya kesulitan keuangan yang serius.

Menurut Subramanyam (2017) penurunan laba menunjukkan salah satu ciri dari kondisi *financial distress*. Laba perusahaan yang mengalami penurunan atau negatif selama beberapa tahun berturut-turut dapat menjadi indikator yang

menunjukkan risiko keuangan suatu perusahaan. Almilia & Kristijadi (2003) mengatakan bahwa laba operasi perusahaan yang negatif selama dua tahun berturut-turut mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut berada pada kondisi *financial distress*.

### 2.1.5 Metode Altman Z-score

Pada tahun 1968, Profesor dari NYU yang bernama Edward Altman menciptakan model Z-Score, yang merupakan model penilaian kebangkrutan multivariat pertama. Model prediksi ini menggunakan teknik analisis statistik MDA (*Multiple Discriminant Analysis*). MDA digunakan untuk mengklasifikasikan atau membuat prediksi terkait masalah dimana variabel dependen muncul dalam bentuk kualitatif misalnya, laki-laki dan perempuan, bangkrut dan tidak bangkrut (Altman, 1968).

Terdapat 3 jenis Altman Z-score. Yang pertama adalah Altman Z-Score original, Altman Z-Score revisi, dan kemudian Altman Z-Score modifikasi. Altman (1968) melakukan penelitian untuk Z-Score *original* dengan sampel awal adalah 33 perusahaan bangkrut dan 33 perusahaan tidak bangkrut. Kemudian Altman menggunakan 5 rasio yang telah diklasifikasikan dari daftar 22 rasio yang dianggap berpotensi membantu evaluasi. Berikut adalah daftar 22 rasio yang digunakan:

- |                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| 1. EBIT/TA          | 8. Interest coverage          |
| 2. NATC/TC          | 9. Log no. (8)                |
| 3. Sales/TA         | 10. Fixed charge coverage     |
| 4. Sales/TC         | 11. Earnings/debt             |
| 5. EBIT/Sales       | 12. Earnings 5 yr. Maturities |
| 6. NATC/Sales       | 13. Cash/flow fixed charges   |
| 7. Log tang. Assets | 14. Cash flow/TD              |

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 15. WC/LTD           | 19. Ret.earn/total assets |
| 16. Current ratio    | 20. Book equity/TC        |
| 17. WC/total assets  | 21. MV equity/TC          |
| 18. WC/cash expenses | 22. 5yr.MV equity/TC      |

Dimana:

EBIT = *earnings before interest and taxes*

NATC = *net available for total capital*

TA = *total tangible assets*

LTD = *long term debt*

MV = *market value of equity*

TC = *total capital*

TD = *total debt*

WC = *working capital*

CF = *cash flow (before interest #13, after interest #14)*

Rasio-rasio tersebut dipilih berdasarkan popularitasnya dalam literatur dan potensi relevansinya terhadap penelitian melalui prosedur sebagai berikut:

1. observasi signifikansi statistik dari berbagai fungsi alternatif, termasuk penentuan kontribusi relatif dari masing-masing variabel independen;
2. evaluasi interkorelasi antar variabel yang relevan;
3. pengamatan terhadap keakuratan prediksi berbagai profil; dan
4. penilaian analis.

Maka fungsi diskriminan terakhir adalah (untuk perusahaan manufaktur yang *go public*):

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 1,0X_5$$

Dimana:

$X_1$  = *working capital to total assets*

$X_2 = \text{retained earnings to total assets}$

$X_3 = \text{earnings before interest and taxes to total assets}$

$X_4 = \text{market value of equity to book value of total debt}$

$X_5 = \text{sales to total assets}$

$Z = \text{overall index}$

Nilai  $X_1$ , *working capital to total assets* mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendek dengan menggunakan asetnya. *Working capital* didefinisikan sebagai selisih antara aset lancar dan liabilitas lancar. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka pendek.

Nilai  $X_2$ , *retained earnings to total assets* mengukur bagian laba yang dipertahankan oleh perusahaan sebagai persentase dari total aset. Semakin besar rasio ini, semakin baik perusahaan dalam mempertahankan laba dan menggunakannya untuk mengurangi risiko kebangkrutan

Nilai  $X_3$ , *earnings before interest and taxes to total assets* ini mengukur profitabilitas operasional perusahaan sebagai persentase dari total aset. Semakin besar rasio ini, semakin besar profitabilitas operasionalnya.

Nilai  $X_4$ , *market value of equity to book value of total debt* mengukur persentase ekuitas perusahaan dalam perbandingan dengan total kewajiban. Semakin besar rasio ini, semakin kecil risiko kebangkrutan, karena perusahaan lebih banyak membiayai aktivitasnya melalui ekuitas daripada utang.

Nilai  $X_5$ , *sales to total assets* mengukur efisiensi perusahaan dalam menghasilkan penjualan dari total asetnya. Semakin besar rasio ini, semakin baik perusahaan dalam menghasilkan penjualan dari aset yang dimilikinya

Nilai Z menunjukkan indeks keseluruhan fungsi *multiple discriminant analysis*. Altman menggunakan *Cut off score* dari nilai Z yang dapat menjelaskan terkait kondisi perusahaan. *Cut off score* ini terbagi dalam 3 kategori, yaitu:

- a.  $Z < 1,81$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori *financial distress*
- b.  $1,81 < Z < 2,99$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori *grey area*
- c.  $Z > 2,99$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori tidak mengalami *financial distress*

Kemudian Altman melakukan revisi terhadap model *original Z-Score*. Tujuan dilakukannya revisi adalah agar model prediksi kebangkrutan ini tidak hanya bisa digunakan oleh perusahaan manufaktur yang *go public* tetapi juga oleh perusahaan manufaktur yang tidak *go public*. Altman merevisi *market value of equity* menjadi *book value of equity* pada  $X_4$  dikarenakan perusahaan yang tidak *go public* tidak memiliki nilai pasar untuk ekuitasnya dan juga mengganti nilai koefisien dari variabel-variabel yang dipakai (Altman *et al.*, 2017). Rumus dari Model Altman Z-score Revisi (untuk perusahaan manufaktur yang tidak *go public*):

$$Z = 0,717X_1 + 0,847X_2 + 3,107X_3 + 0,420X_4 + 0,998X_5$$

Dimana:

$X_1 = \text{working capital to total assets}$

$X_2 = \text{retained earning to total assets}$

$X_3 = \text{earning before interest and taxes to total assets}$

$X_4 = \text{book value of equity to book value of total debt}$

$X_5 = \text{sales to total assets}$

$Z = \text{overall index}$

Dengan *cut off score* yang terbagi atas 3 kategori sebagai berikut:

- a.  $Z < 1,23$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori *financial distress*
- b.  $1,23 < Z < 2,90$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori *grey area*
- c.  $Z > 2,90$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori tidak mengalami *financial distress*

Seiring dengan perkembangan dunia, tidak terkecuali sektor perekonomian dan juga perilaku pasar, maka Altman memodifikasi model analisisnya kembali. Pada model ketiga ini, Altman menghilangkan variabel *sales/total assets*, serta mengubah koefisien nilai setiap variabel (Altman *et al.*, 2017). Model ketiga ini disebut Model Altman Z-score Modifikasi (untuk semua perusahaan non manufaktur), dengan rumus:

$$Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Dimana:

$X_1 = \text{working capital to total assets}$

$X_2 = \text{retained earning to total assets}$

$X_3 = \text{earning before interest and taxes to total assets}$

$X_4 = \text{book value of equity to book value of total debt}$

$Z = \text{overall index}$

Dengan *cut off score* yang terbagi atas 3 kategori sebagai berikut:

- a.  $Z < 1,1$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori *financial distress*
- b.  $1,1 < Z < 2,6$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori *grey area*
- c.  $Z > 2,6$  menunjukkan bahwa perusahaan tersebut masuk dalam kategori tidak mengalami *financial distress*.



## 2.2 Tinjauan Empiris

### 2.2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai kemampuan rasio keuangan memprediksi potensi *financial distress* telah dilakukan sebelumnya oleh beberapa peneliti terdahulu. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang cukup relevan dengan penelitian ini, yaitu: Wijayanti & Ratih (2022); Komang *et al.* (2021); dan Ningsih & Permatasari (2018); Lestari *et al.* (2022), Anisa (2016), Pratiwi *et al.* (2022), Toly *et al.* (2020), dan Lewaru & Loupatty (2021).

Wijayanti & Ratih (2022) melakukan penelitian dengan periode dari 2019 hingga 2021 pada perusahaan transportasi dan logistik yang terdaftar di BEI. Penelitian ini menggunakan metode Altman Z-score sebagai alat prediksi kebangkrutan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat 3 perusahaan yang berada dalam kondisi *financial distress*, 3 perusahaan lainnya berada dalam posisi *grey area*, dan 3 yang lain berada pada kondisi keuangan yang sehat.

Penelitian dilakukan juga oleh Komang *et al.* (2021) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dengan periode 2018. Alat ukur kebangkrutan pada penelitian ini adalah menggunakan Altman Z-score. Altman Z-score dapat memprediksi bahwa terdapat 27 perusahaan yang mengalami *financial distress*, 11 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 2 perusahaan dengan kondisi sehat menurut hasil penelitian ini.

Ningsih & Permatasari (2018) juga melakukan penelitian yang sama dengan periode 2012-2016 pada perusahaan sektor otomotif dan komponennya yang telah *go public*. Penelitian ini menunjukkan bahwa dengan menggunakan metode Altman Z-score Modifikasi terdapat 7 perusahaan yang mengalami *financial distress*. Perhitungan rata-rata selama 5 tahun nilai Z- Score

menunjukkan bahwa diprediksi terdapat 2 perusahaan yang mengalami *financial distress* yaitu GDYR dan IMAS dengan nilai *Z-Score*  $< 1,1$ .

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Lestari *et al.* (2022) pada perusahaan manufaktur dari tahun 2016-2020. Hasil penelitian ini menunjukkan WCTA berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, RETA tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, EBITTA berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, MVETL tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, dan STA berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Penelitian ini pun menunjukkan perusahaan yang dikategorikan aman sebanyak 1 perusahaan selama 3 tahun penelitian, *grey area* 1 perusahaan selama 5 tahun penelitian, dan mengalami *financial distress* sebanyak 2 perusahaan selama 3 tahun.

Anisa (2016) menunjukkan dalam penelitiannya pada perusahaan sektor pertambangan dengan periode 2012-2014 bahwa dalam penelitian ini variabel rasio WCTA, RETA, EBITTA, dan BVETL berpengaruh positif terhadap *financial distress*.

Penelitian berikutnya dilakukan oleh Pratiwi *et al.* (2022) pada perusahaan manufaktur dengan periode 2018-2020. Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa WCTA dan BVETL berpengaruh terhadap probabilitas *financial distress*, tetapi RETA dan EBITTA tidak berpengaruh terhadap probabilitas *financial distress*.

Toly *et al.* (2020) melakukan penelitian pada perusahaan manufaktur untuk periode 2016-2018 menggunakan uji regresi logistik pada SPSS 23, ini mengidentifikasi bahwa empat rasio dalam metode Altman Z-score berpengaruh positif terhadap *financial distress* dengan RETA dan EBITTA memiliki efek yang paling signifikan.

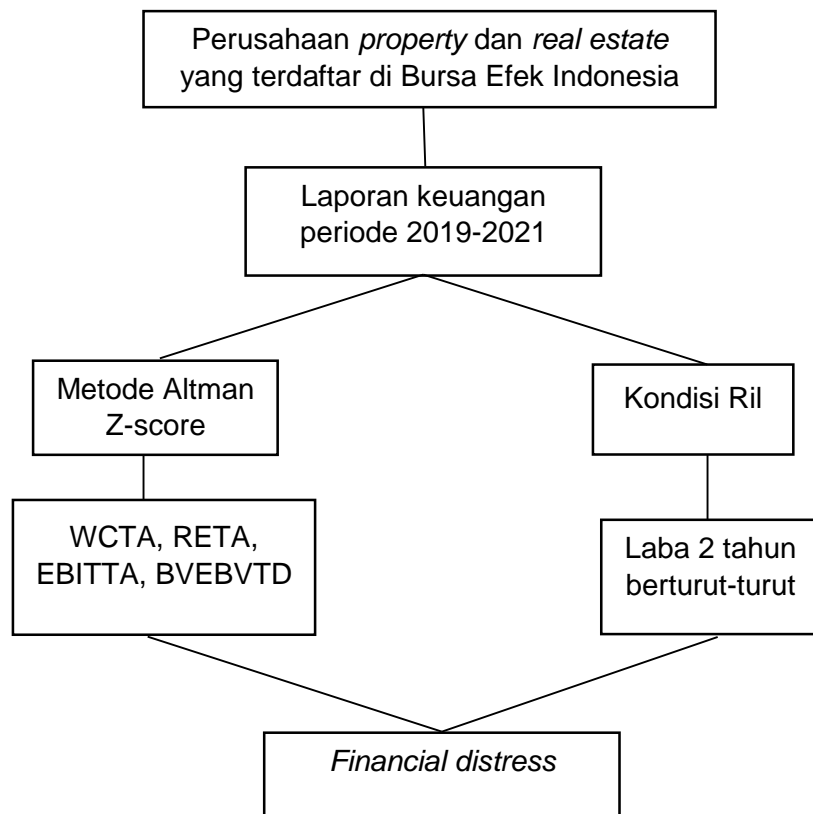
Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Lewaru & Loupatty (2021) pada perusahaan sektor perdagangan, jasa dan investasi yang terdaftar di Bursa Efek

Indonesia tahun 2020 dengan metode Altman Z-score memakai uji regresi logistik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial WCTA, RETA, EBITTA, dan BVETL, berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*. Dan secara simultan, WCTA, RETA, EBITTA, dan BVETL berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Pada penelitian ini, kemampuan variabel-variabel dalam metode Altman Z-score untuk memprediksi *financial distress* diuji berdasarkan perbandingan hasil Z-score yang dihasilkan dengan kondisi ril perusahaan yang dilihat dari laba yang diperoleh dalam 2 periode berturut-turut. Tingkat kesamaan dari perbandingan ini, menunjukkan kemampuan Z-score dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan.

### **2.3 Kerangka Pikir**

Kondisi *financial distress* suatu perusahaan dapat dianalisis dengan menggunakan metode Altman Z-score dimana rasio yang dipakai yaitu WCTA, RETA, EBITTA, dan BVEBVD. Selain itu, analisis kondisi ril perusahaan berdasarkan laba juga dapat menjadi cara lain yang dapat dilakukan dalam menganalisis *financial distress*. Oleh karena itu, pada penelitian ini juga akan dilakukan analisis perbandingan terkait kemampuan metode analisis dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia. Berikut kerangka pikir penelitian yang dapat dilihat pada gambar berikut:



**Gambar 2.1 Kerangka Pikir**