

SKRIPSI

**ANALISIS POTENSI *FINANCIAL DISTRESS* MENGGUNAKAN
METODE ALTMAN Z-SCORE DAN SPRINGATE PADA PERUSAHAAN
PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi (S1) Pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Islam Riau*



OLEH :

FITRAH KHAIRUNNISA
175210794

PROGRAM STUDI MANAJEMEN (S1)

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

ABSTRAK

ANALISIS POTENSI *FINANCIAL DISTRESS* MENGGUNAKAN METODE ALTMAN Z-SCORE DAN SPRINGATE PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

Fitrah Khairunnisa

175210794

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui potensi terjadinya *financial distress* pada perusahaan-perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018 sampai periode 2020 dengan menggunakan metode Altman Z-Score dan metode Springate.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Teknik pengambilan sampel dengan menggunakan teknik *purposive sampling* sehingga didapatkan 14 perusahaan yang dijadikan sampel penelitian. penelitian ini menggunakan dua metode analisis untuk memprediksi *financial distress* suatu perusahaan yaitu model Altman Z-Score dan model Springate.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan skor antara model Altman Z-Score dan model Springate. Dari 14 perusahaan ada 10 perusahaan yang memiliki hasil bervariasi, sedangkan 4 perusahaan mempunyai prediksi yang sama selama tahun 2018-2020 dengan menggunakan model Altman Z-Score dan model Springate. Dengan tingkat akurasi Springate yang lebih tinggi 47,62% daripada Altman Z-Score 33,33%.

Kata kunci: *financial distress*, model Altman Z-Score, model Springate.

ABSTRACT

POTENTIAL FINANCIAL DISTRESS ANALYSIS USING ALTMAN Z-SCORE AND SPRINGATE METHODS IN PROPERTY COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE

By:

Fitrah Khairunnisa
175210794

The purpose of this study is to determine the potential for financial distress in property companies listed on the IDX for the period 2018 to 2020 using the Altman Z-Score method and the Springate method.

This type of research is quantitative research. The data used in this study is secondary data. The sampling technique used was purposive sampling technique so that 14 companies were used as research samples. This study uses two analytical methods to predict the financial distress of a company, namely the Altman Z-Score model and the Springate model.

The results showed that there was a difference in scores between the Altman Z-Score model and the Springate model. Of the 14 companies there are 10 companies that have varied results, while 4 companies have the same predictions during 2018-2020 using the Altman Z-Score model and the Springate model. With a Springate accuracy rate that is 47.62% higher than the Altman Z-Score 33.33%.

Keywords: *financial distress, Altman Z-Score model, Springate model.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih atas kehadiran ALLAH SWT atas karunia dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Penggunaan Metode Altman Z-Score dan Springate Untuk Mengetahui Potensi Terjadinya *Financial Distress* Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia**”. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Program Studi Manajemen, Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk memberikan yang terbaik. Berkat bantuan, bimbingan, arahan dan dukungan dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini selesai. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Ibu Dr. Eva Sundari, SE., MM., CRBC. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau.
2. Bapak Abd. Razak Jer, SE., M.Si. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Hamdi Agustin, SE., MM. selaku pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk demi kelancaran serta membantu penulis menyelesaikan skripsi dengan baik.
4. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis khususnya kepada Dosen Jurusan Manajemen S1 yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan.

5. Pihak pimpinan Bursa Efek Indonesia yang telah membantu memberikan data dan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
6. Teristimewa penulis ucapkan banyak terimakasih untuk kedua orang tua saya tercinta, Ayah IR.H.Iswanto dan Mamah Mesrawani yang selalu mendengar banyak keluh kesah dan terus memberikan dukungan, dan doa tiada henti, cinta dan kasih sayang yang tak terhingga dan tak ternilai harganya serta memberikan semangat dan pengorbanan baik secara moril maupun materil yang diberikan selama ini.
7. Untuk adik-adikku tersayang Putri Aisyah, Adam Malik dan Ahmad Ridwan yang selalu menghibur, memberikan semangat dan mendoakan kakakmu yang cantik ini. I lopp yuhhh
8. Kepada teman-teman saya Qoriah Khaira Ummah, Nuri Dwi Safitri, Veren Nenuahirma, Shintya Krisnawati, Shiga Murista, Yulimar, Nadya Agustina, dan Mia Listiana terimakasih sudah menjadi tempat keluh kesah, selalu menghibur saat stress, memberikan dukungan dan doa. Walaupun kita jauh jauh nanti semoga silaturahmi masih tetap terjaga ya. Terimakasih sudah menjadi teman baikku. *See you on top guys.*
9. Teman-teman Manajemen Angkatan 2017. Terkhusus Smart A yang saling mendoakan satu sama lain agar skripsi dapat diselesaikan dengan baik dan mendapatkan hasil yang baik. Semoga sukses semua ya aamiin.
10. Terimakasih mas Pamungkas yang menjadi salah satu penyemangat dan menghibur dengan lagu-lagu yang sangat indah selama penyusunan skripsi.

11. *Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for just being me at all times.*

Semoga kebaikan dan keikhlasan semua pihak yang terlibat dalam penulisan ini mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penyusunan skripsi ini telah penulis usahakan semaksimal mungkin agar tercapai hasil yang maksimal pula. Namun penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. semoga skripsi ini dapat bermanfaat, khususnya bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Pekanbaru, September 2021

Penulis

Fitrah Khairunnisa

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GRAFIK	x
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.3.1 Tujuan Penelitian	10
1.3.2 Manfaat Penelitian	10
1.4 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Tinjauan Teori.....	13
2.1.1 Laporan Keuangan	13
2.1.1.1 Pengertian Laporan Keuangan	13
2.1.1.2 Tujuan Laporan Keuangan.....	13
2.1.1.3 Jenis Laporan Keuangan	14
2.1.2 Analisis Laporan Keuangan	14
2.1.2.1 Pengertian Analisis Laporan Keuangan.....	14
2.1.2.2 Tujuan Analisis Laporan Keuangan.....	15
2.1.3 Analisis Rasio Keuangan	15
2.1.3.1 Pengertian Analisis Rasio Keuangan	15
2.1.3.2 Jenis Rasio Keuangan	16
2.1.4 <i>Financial Distress</i>	16
2.1.4.1 Pengertian <i>Financial Distress</i>	16
2.1.4.2 Penyebab <i>Financial Distress</i>	17
2.1.4.3 Manfaat Informasi Prediksi <i>Financial Distress</i>	18
2.1.5 Analisis Model Altman Z-Score	20
2.1.6 Analisis Model Springate.....	22
2.2 Penelitian terdahulu.....	22
2.3 Kerangka Pemikiran.....	25
2.4 Hipotesis.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Jenis Penelitian.....	27
3.2 Objek Penelitian	27
3.3 Populasi, Sampel, dan Teknik Sampling	27
3.4 Variabel-Variabel Penelitian atau Operasional.....	28

3.5 Jenis dan Sumber Data	30
3.6 Metode Pengumpulan Data	30
3.7 Teknik Analisis Data.....	31
3.7.1 Metode Altman Z-Score.....	31
3.7.2 Metode Springate	34
3.7.3 Uji Akurat Model Prediksi	36
BAB IV GAMBARAN UMUM.....	37
4.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia	37
4.1.1 Visi Bursa Efek Indonesia	39
4.1.2 Misi Bursa Efek Indonesia	39
4.2 Sejarah Singkat Perusahaan Properti	39
4.2.1 PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.	39
4.2.2 PT. Bumi Serpong Damai Tbk.....	39
4.2.3 PT. Duta Pertiwi Tbk.	40
4.2.4 PT. Jaya Real Property Tbk.	40
4.2.5 PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk.....	41
4.2.6 PT. Metropolitan Land Tbk.....	41
4.2.7 PT. Metro Realty Tbk.	41
4.2.8 PT. Plaza Indonesia Realty Tbk.	42
4.2.9 PT. PP Properti Tbk.	42
4.2.10 PT. Pakuwon Jati Tbk.	42
4.2.11 PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.....	43
4.2.12 PT. Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.	43
4.2.13 PT. Suryamas Dutamakmur Tbk.....	44
4.2.14 PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk.	44
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
5.1 Hasil Penelitian	45
5.1.1 Model Altman Z-Score	45
5.1.1.1 Analisis Model Kerja terhadap Total Aset	45
5.1.1.2 Analisis Laba Ditahan terhadap Total Aset.....	47
5.1.1.3 Analisis EBIT terhadap Total Aset.....	49
5.1.1.4 Analisis Nilai Pasar Ekuitas terhadap Nilai Buku Hutang ..	51
5.1.1.5 Analisis Penjualan terhadap Total	53
5.1.1.6 Prediksi <i>Financial Distress</i> Altman Z-Score.....	55
5.1.2 Model Springate	58
5.1.2.1 Analisis Model Kerja terhadap Total Aset	58
5.1.2.2 Analisis EBIT terhadap Total Aset.....	60
5.1.2.3 Analisis EBT terhadap Kewajiban Lancar	62
5.1.2.4 Analisis Penjualan terhadap Total	64
5.1.2.5 Prediksi <i>Financial Distresss</i> Springate.....	66
5.1.3 Perbandingan Prediksi Model Altman Z-Score dan Springate ...	68
5.1.4 Analisis Tingkat Akurasi.....	76
5.2 Pembahasan	80

BAB V PENUTUP.....	82
6.1 Kesimpulan	82
6.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA.....	86
LAMPIRAN.....	89



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data total liabilitas pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020	6
Tabel 1.2 Data total aktiva pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020	7
Tabel 1.3 Data Profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020	8
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	23
Tabel 3.1 Kriteria Sampel Penelitian	28
Tabel 3.2 Sampel Perusahaan Properti yang Diteliti	28
Tabel 3.3 Variabel Penelitian Z-Score dan Springate	29
Tabel 5.1 X1 Modal Kerja/Total Aset	46
Tabel 5.2 X2 Laba Ditahan/Total Aset	48
Tabel 5.3 X3 EBIT/Total Aset	50
Tabel 5.4 X4 MVE/Total Kewajiban	52
Tabel 5.5 X5 Penjualan/Total Aset	54
Tabel 5.6 Nilai Z-Score Perusahaan Properti 2018-2020	56
Tabel 5.7 X1 Modal Kerja/Total Aset	59
Tabel 5.8 X2 EBIT/Total Aset	61
Tabel 5.9 X3 EBT/Kewajiban Lancar	62
Tabel 5.10 X4 Penjualan/Total Aset	64
Tabel 5.11 Nilai S-Score Perusahaan Properti 2018-2020	67
Tabel 5.12 Perbandingan Prediksi Model Altman dan Model Springate	67
Tabel 5.13 Perbandingan Hasil Model Prediksi	77
Tabel 5.14 Daftar Hasil Model Prediksi <i>Financial Distress</i> Untuk Perusahaan Dengan Nilai Laba Negatif Tahun 2018-2020	77
Tabel 5.15 Daftar Hasil Model Prediksi <i>Financial Distress</i> Untuk Perusahaan Dengan Nilai Laba Positif Tahun 2018-2020	78
Tabel 5.16 Tabel Rekapitulasi Altman Z-Score	79
Tabel 5.17 Tabel Rekapitulasi Springate	80

DAFTAR GRAFIK

Grafik 5.1 Rasio Modal Kerja terhadap Total Aset	47
Grafik 5.2 Rasio Laba Ditahan terhadap Total Aset	49
Grafik 5.3 Rasio EBIT terhadap Total Aset	51
Grafik 5.4 Rasio MVE terhadap Total Kewajiban	53
Grafik 5.5 Penjualan terhadap Total Aset	55
Grafik 5.6 Rasio Modal Kerja terhadap Total Aset	60
Grafik 5.7 Rasio EBIT terhadap Total Aset	62
Grafik 5.8 Rasio EBT terhadap Kewajiban Lancar	63
Grafik 5.9 Penjualan terhadap Total Aset	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	25
-------------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dibentuknya perusahaan bertujuan untuk menggapai jangka pendek dan tujuan jangka panjang perusahaan, mendapatkan keuntungan atau laba adalah tujuan jangka pendek yang harus digapai untuk perusahaan dan tujuan jangka panjangnya bagi perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan. Didapatkannya laba merupakan hasil dari pendapatan atau penjualan perusahaan yang akan dikurangi oleh biaya-biaya perusahaan yang dikeluarkan, perusahaan biasanya memanfaatkan laba yang didapatkan untuk mengembangkan dan mempertahankan keberlangsungan pada perusahaan. Laba yang telah didapatkan juga mampu mencerminkan keberhasilan manajemen dalam menjalankan usahanya.

Setiap perusahaan menjadikan tingkat penjualan sebagai salah satu nilai keberhasilan dari jenis usaha yang bersangkutan. Semakin tinggi tingkat penjualan pada suatu perusahaan, dengan asumsi besar keuntungan yang didapat sama besar, maka semakin tinggi tingkat laba yang dihasilkan. Salah satu indikator untuk melihat apakah perusahaan tersebut berkembang dengan baik atau tidak secara garis besar dapat dilihat dari banyaknya penjualan yang berhasil dilakukan oleh perusahaan.

Dinegara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, dimana hal ini pun terjadi diindonesia. Saham properti diindonesia mulai diminati, ini juga yang menyebabkan perusahaan melakukan *listing* atau pencatatan saham suatu

perusahaan di bursa efek indonesia dari tahun ke tahun terus meningkat. Peningkatan jumlah perusahaan dimungkinkan juga dapat meningkatkan kinerja perusahaan yang semakin membaik sehingga saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Perusahaan bisnis properti dalam negeri semakin meningkat sejalan dengan pesatnya pertumbuhan perekonomian. Investasi dibidang properti merupakan hal yang bersifat jangka panjang dimana kemudian terus bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan dan akan menarik minat investor, ini dikarenakan bisnis ini melayani penyediaan kebutuhan pokok manusia dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk properti. Menurut Micheal C Tomsett 2009 (dalam Armania 2017) ada berbagai jenis investasi dibidang properti yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, yang pertama *residential property* yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit, kedua *commercial property* yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, serta tanah, dan yang ketiga *industrial property* yaitu investasi dibidang properti yang dirancang untuk keperluan industri yang meliputi bangunan-bangunan pabrik.

Ancaman kebangkrutan dapat dialami setiap perusahaan, baik perusahaan kecil maupun perusahaan besar yang tidak mampu bersaing dan berkembang dalam menjalankan usahanya. Kebangkrutan suatu perusahaan diawali dengan munculnya kesulitan keuangan. Suatu perusahaan mengalami kebangkrutan dapat dilihat dari kondisi laporan keuangan perusahaannya. Laporan keuangan yang

diterbitkan perusahaan merupakan salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat. Data keuangan pada laporan keuangan bermanfaat untuk melihat kondisi kesehatan keuangan perusahaan.

Laporan keuangan dapat dijadikan sebagai dasar mengukur kesehatan perusahaan melalui analisis laporan perusahaan dengan rasio-rasio keuangan yang ada. Informasi yang didasarkan pada analisis laporan keuangan mencakup penilaian untuk mengidentifikasi setiap kelemahan keadaan perusahaan dari yang telah lampau maupun sampai sekarang. Kemudian laporan keuangan melakukan perhitungan rasio-rasio yang akan dijadikan dasar untuk mengetahui potensi terjadinya kebangkrutan pada perusahaan. Apabila mengetahui potensi terjadinya kebangkrutan pada perusahaan ini merupakan antisipasi dan peringatan dini bagi perusahaan yang akan mengalami *financial distress* dikarenakan metode ini dapat dipakai sebagai alat untuk mencari dan juga memperbaiki kondisi pada perusahaan baik sebelum hingga sampai pada kondisi kritis kebangkrutan.

Dalam kondisi tertentu perusahaan dapat memenuhi kebutuhan dananya dengan mengutamakan sumberdana yang berasal dari dalam, namun karena adanya pertumbuhan perusahaan, maka akan mengakibatkan kebutuhan dana makin besar, sehingga dalam memenuhi sumber dana tersebut, perusahaan dapat menggunakan sumber dana dari luar perusahaan yaitu hutang. Akan tetapi penggunaan hutang mempunyai resiko tinggi . oleh sebab itu dalam pengambilan keputusan untuk menggunakan hutang, perusahaan harus memperhatikan

perimbangan antara modal dan modal dari luar yang akan digunakan. Jika perusahaan memiliki beban hutang yang bertambah, namun yang dibiayai dari hutang itu memberikan penghasilan yang lebih besar dibanding biaya hutangnya. Maka perusahaan tersebut mampu menambah laba perusahaan, akan tetapi penggunaan hutang dalam jumlah yang besar juga dapat mengurangi laba perusahaan sehingga dapat membawa kebangkrutan pada perusahaan.

Financial distress merupakan suatu kondisi dimana perusahaan mengalami masalah keuangan. Tahapan awal dari sebuah kebangkrutan adalah kesulitan keuangan (*financial distress*). Kemudian cara bagaimana mengatasi dan meminimalisir terjadinya kebangkrutan pada perusahaan, maka perusahaan dapat mengontrol bagaimana kondisi keuangan perusahaan tersebut dengan cara menggunakan teknik-teknik rasio keuangan agar dapat menghindari terjadinya *financial distress*, hingga sampai terjadinya kebangkrutan. Penelitian mengenai alat deteksi kebangkrutan telah banyak dilakukan sehingga memunculkan berbagai model prediksi kebangkrutan yang akan digunakan sebagai alat untuk memperbaiki kondisi perusahaan sebelum mengalami kebangkrutan. Beberapa alat deteksi kebangkrutan yang dapat digunakan yaitu model Altman Z-Score, Springate, dan Zmijewski. Model analisis tersebut dikenal karena selain caranya mudah dan keakuratannya dalam memprediksi *financial distrss* juga sangat akurat (Yoseph, 2011).

Tetapi dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua model kebangkrutan yaitu model Altman Z-Score dan model Springate untuk dapat mengetahui potensi terjadinya *financial distress* pada perusahaan. Alasan dalam

pemilihan model Altman Z-Score karena, pada penelitian yang dilakukan Hadi dan Anggraeni (2008) mendeteksi bahwasannya diantara ketiga model prediksi yakni model Altman Z-Score, model prediksi Springate dan juga model Zmijewski, yang merupakan prediktor terbaik adalah model Altman Z-Score. Dan karena metode ini banyak digunakan karena relatif mudah dan memiliki tingkat keakuratan yang cukup tinggi dalam melakukan prediksi dari kebangkrutan dan masalah keuangan perusahaan, serta model ini dapat digunakan untuk seluruh perusahaan baik perusahaan publik, pribadi, manufaktur maupun non manufaktur (Setiawati, 2017). Altman (1968) memakai Multiple Discriminant Analysis dengan menerapkan 5 jenis rasio keuangan. Altman meneliti ini dengan memakai sampel perusahaan berjumlah 66 sampel yang terpisah menjadi dua masing-masing terdapat 33 perusahaan yang mengalami bangkrut dan tidak bangkrut. Studi hasil dari Altman rupanya dapat mendapatkan tingkat ketetapan 95% bagi prediksi data sebelum kebangkrutan. Dan bagi prediksi data 2 tahun sebelum kebangkrutan yaitu 72%. Bersamaan dengan dapat dilihat juga bahwa sebuah perusahaan yang memiliki sangat rendah profitabilitasnya ini akan menjadikan perusahaan mengalami kebangkrutan. Hingga saat ini peneliti, praktisi dan akademis dibidang akutansi dan juga lainnya masih lebih banyak menggunakan model Altman Z-Score.

Sedangkan bagi model Springate , berdasarkan (Burhanuddin, 2015) model prediksi ini dibentuk pada tahun 1978. Springate menggunakan metode yang serupa dengan Altman yakni *Multiple Discriminant Analysis* (MDA). Jumlah 19 rasio pada rasio awal springate, setelah melalui uji dengan sama yang

dilakukan Altman (1968), Springate memilih 4 rasio yang dipercaya dapat membedakan antara perusahaan yang mengalami *distress* dan *non distress*. Tingkat akurasi yang dimiliki model ini adalah 92,5% (Purnajaya dan Merkuisiwati, 2014).

Tabel 1.1

Data total liabilitas pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020 (dalam jutaan rupiah)

No	Perusahaan	Tahun	
		2019	2020
1	BEST	Rp 1.930.728	Rp 1.925.523
2	BSDE	Rp 20.897.343	Rp 26.391.824
3	DUTI	Rp 3.197.457	Rp 3.423.402
4	JRPT	Rp 3.762.437	Rp 3.606.436
5	KIJA	Rp 5.877.596	Rp 5.939.921
6	MTLA	Rp 2.257.513	Rp 1.855.546
7	MTSM	Rp 22.995.604	Rp 27.817.215
8	PLIN	Rp 972.457	Rp 1.162.324
9	PPRO	Rp 13.459.622	Rp 14.044.750
10	PWON	Rp 7.999.510	Rp 8.860.110
11	RBMS	Rp 202.261.071	Rp 200.695.757
12	RISE	Rp 478.330.428	Rp 524.341.904
13	SMDM	Rp 589.477.689	Rp 553.905.302
14	URBN	Rp 1.637.164	Rp 1.853.740

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan tabel diatas, kenaikan hutang lebih banyak dibandingkan penurunan hutang. Ada 9 perusahaan properti yang pernah mengalami kenaikan hutang ditahun 2019 ada BSDE, DUTI, KIJA, MTSM, PLIN, PPRO, PWON, RISE, dan URBN ketahun 2020. Menurut Hartono (2000:254) bahwa peningkatan hutang diharapkan dapat mempengaruhi besar kecilnya laba perusahaan, hutang itu mengandung resiko, semakin tinggi hutang perusahaan maka akan semakin tinggi resiko yang akan dialami perusahaan. Apalagi jika hutang yang terlalu

besar dapat menyebabkan perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan yang nantinya berujung kebangkrutan.

Tabel 1.2
Data total aktiva pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020 (dalam jutaan rupiah)

No	Perusahaan	Tahun	
		2019	2020
1	BEST	Rp 6.399.477	Rp 6.282.180
2	BSDE	Rp 54.444.849	Rp 60.862.926
3	DUTI	Rp 13.788.227	Rp 13.753.624
4	JRPT	Rp 11.164.935	Rp 11.481.521
5	KIJA	Rp 12.184.611	Rp 12.200.175
6	MTLA	Rp 6.107.364	Rp 5.932.483
7	MTSM	Rp 76.461.609	Rp 72.921.362
8	PLIN	Rp 12.548.031	Rp 11.815.911
9	PPRO	Rp 19.584.680	Rp 18.588.970
10	PWON	Rp 26.095.153	Rp 26.458.805
11	RBMS	Rp 806.591.455	Rp 760.445.865
12	RISE	Rp 2.361.421	Rp 2.362.014
13	SMDM	Rp 3.213.173	Rp 3.201.910
14	URBN	Rp 2.730.521	Rp 3.941.663

Sumber: www.idx.co.id

Pada tabel diatas merupakan data dari total aktiva atau total aset pada perusahaan properti periode 2019 & 2020. Ada terdapat 6 perusahaan yang mengalami kenaikan total aktiva ke tahun 2020 yaitu BSDE, JRPT, KIJA, PWON, RISE, dan URBN. Dan terdapat 8 perusahaan juga yang mengalami penurunan total aktiva ke tahun 2020 yaitu perusahaan BEST, DUTI, MTLA, MTSM, PLIN, PPRO, SMDM dan RBMS. Menurut Kamaliah dkk (2009) kemampuan perusahaan untuk menggunakan asetnya dengan sebaik mungkin merupakan hal yang sangat penting karena diharapkan dengan memaksimalnya aset yang digunakan maka akan memaksimalkan keuntungan yang didapatkan perusahaan. Aset adalah suatu alat yang digunakan perusahaan dalam

menjalankan kegiatan operasionalnya. Perubahan aset akan menjadi laba, karena perubahan perubahan tersebut dapat menggambarkan bagaimana manajemen menggambarkan perusahaan mengoptimalkan penggunaan aset secara efektif dalam menunjang kegiatan operasionalnya.

Tabel 1.3

Data Profitabilitas (ROA) pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020

No	Perusahaan	Tahun	
		2019	2020
1	BEST	5,94%	1,83%
2	BSDE	5,75%	0,80%
3	DUTI	9,36%	4,64%
4	JRPT	9,29%	8,83%
5	KIJA	1,16%	0,37%
6	MTLA	7,98%	4,83%
7	MTSM	10,55%	11,95%
8	PLIN	4,37%	4,87%
9	PPRO	1,84%	0,57%
10	PWON	12,42%	4,23%
11	RBMS	2,94%	5,97%
12	RISE	0,28%	1,66%
13	SMDM	2,28%	0,58%
14	URBN	0,75%	2,52%
	Total	74,91%	53,66%
	Rata-Rata	5,35%	3,83%

Sumber: www.idx.co.id (data diolah, 2021)

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat jika variabel profitabilitas yang diukur dengan ROA pada perusahaan properti tahun 2019-2020 ada yang mengalami penurunan dan peningkatan. Dengan rata-rata ROA pada tahun 2019 yaitu 5,35% dan di 2020 dengan 3,83%. Dan perusahaan dengan ROA tertinggi adalah PT.Pakuwon Jati pada tahun 2019 dengan 12,42%. Dan yang terendah adalah PT.Jaya Sukses Makmur Sentosa ditahun 2019 dengan 0,28% . ROA adalah rasio yang dapat dipakai manajemen perusahaan untuk mengukur

bagaimana memperoleh laba bersih dari pengelolaan aset yang dimiliki. Semakin tinggi ROA maka laba bersih yang dihasilkan dalam setiap rupiah yang tertanam di total aset juga akan semakin tinggi. Dengan menggunakan ROA kita dapat menilai apakah perusahaan telah efisien dalam menggunakan aktivasnya dalam kegiatan operasi untuk menghasilkan keuntungan.

Dan penelitian ini memilih perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dikarenakan perusahaan properti memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang, karena dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, maka kebutuhan akan properti juga semakin bertambah. Semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat pembelanjaan, gedung perkantoran dan lainnya sehingga banyak perusahaan yang mengalami kenaikan hutang sebagai salah satu bentuk pengembangan usaha yang membutuhkan tambahan dana dari luar yaitu berupa hutang, apabila hutang yang terlalu besar akan memberikan beban tetap yang berat bagi perusahaan ini merupakan penyebab terjadinya *financial distress* yang nantinya akan berujung pada kebangkrutan perusahaan. Selain itu juga saat ini Indonesia sedang dalam kasus COVID-19 yang mana industri properti menjadi salah satu yang terdampak pandemi COVID-19 yang mengakibatkan keuangan perusahaan properti menjadi tidak stabil bahkan terancam bangkrut. Hal ini yang membuat peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan properti sebagai objek yang akan diteliti.

Untuk itu peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul
“ANALISIS POTENSI *FINANCIAL DISTRESS* MENGGUNAKAN

METODE ALTMAN Z-SCORE DAN SPRINGATE PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang dapat diangkat oleh penelitian ini adalah Apakah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berpotensi *financial distress* dengan menggunakan metode Altman Z-Score dan Springate pada periode 2018-2020?

1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas yang telah dikemukakan, bahwa tujuan yang dicapai yaitu untuk mengetahui potensi *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI dengan menggunakan metode Altman Z-Score dan Springate pada periode 2018-2020.

1.3.2 Manfaat Penelitian

- a. Pihak manajemen perusahaan, penelitian ini dapat digunakan oleh pihak manajemen untuk meningkatkan kinerja perusahaan agar perusahaan dapat menghindari kebangkrutan dan mengembangkan perusahaan sehingga dapat menghasilkan laba untuk dimasa yang akan datang.
- b. Investor, penelitian ini agar dapat memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan bagi para inverstor maupun calon inverstor dalam melakukan investasi.
- c. Peneliti, penelitian ini dimaksudkan sebagai pendalaman ilmu yang telah peneliti dapatkan dibangku kuliah dan untuk menambah wawasan penulis

dalam bidang manajemen keuangan dengan cara memakai salah satu model memprediksi kebangkrutan dengan pelaksanaannya kedalam kasus-kasus nyata yang ada.

- d. Peneliti lain, diharapkan penelitian ini dijadikan pembelajaran dan pengetahuan bagi pembaca dan juga penelitian ini dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian berikutnya.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan urutan penyajian dari masing-masing bab secara terperinci, singkat, dan jelas. Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menjabarkan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi penjelasan mengenai : Tinjauan Teori, Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran, dan Hipotesis

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab yang berisi tentang metodologi penelitian yang terdiri dari: Jenis Penelitian, Objek Penelitian, Populasi, Sampel dan Teknik Sampling, Variabel-Variabel Penelitian atau Operasional, Jenis dan Sumber data, Metode Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini membahas mengenai Gambaran Umum Objek Penelitian yang akan diuraikan tentang sejarah singkat serta visi misi Bursa Efek Indonesia dan perusahaan.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dijelaskan tentang Analisis Data, dan Pembahasan Hasil Analisis menggunakan Metode Altman Z-Score dan Springate.

BAB VI : PENUTUP

Dari bab ini akan membahas mengenai Kesimpulan Hasil Penelitian dan Saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Laporan Keuangan

2.1.1.1 Pengertian Laporan Keuangan

Menurut kasmir (2009:7) laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu. Maksud dari laporan keuangan yang menunjukkan kondisi perusahaan saat ini yaitu merupakan kondisi terkini perusahaan. Kondisi perusahaan terkini ini merupakan keadaan keuangan perusahaan pada tanggal dan periode tertentu. Biasanya laporan keuangan dibuat perperiode, misalnya 3 bulan atau 6 bulan untuk kepentingan internal perusahaan. Sedangkan untuk laporan yang lebih luas dilakukan satu tahun sekali.

2.1.1.2 Tujuan Laporan Keuangan

Tujuan laporan keuangan yaitu memberikan informasi mengenai posisi keuangan yang bermanfaat sebagai pengambilan keputusan ekonomi. Menurut Kamsir (2013:11), terdapat beberapa tujuan pembuatan dan penyusunan laporan keuangan yaitu:

1. Menginformasi tentang jenis dan jumlah aktiva (harta) yang dimiliki perusahaan.
2. Menginformasi tentang jenis dan jumlah kewajiban dan modal yang dimiliki perusahaan.
3. Menginformasi tentang jenis dan jumlah pendapatan yang didapatkan saat periode tertentu.

4. Menginformasi jumlah biaya dan jenis biaya yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode tertentu.
5. Menginformasi tentang perubahan-perubahan yang terjadi terhadap aktiva, pasiva, dan modal perusahaan.
6. Menginformasi tentang kinerja manajemen perusahaan dalam suatu periode.
7. Menginformasi tentang catatan-catatan atas laporan keuangan.
8. Dan memberikan lainnya tentang keuangan perusahaan.

2.1.1.3 Jenis Laporan Keuangan

Menurut Hanafi & Halim (2005:51) Sumber informasi yang sangat penting disamping informasi lainnya merupakan laporan keuangan perusahaan.

Laporan keuangan yang lengkap terdiri dari komponen-komponen berikut ini:

1. Neraca (*Balance Sheet*)
2. Laporan Laba Rugi (*Income Statement*)
3. Laporan Perubahan Ekuitas (*Statement of Changes in Equity*)
4. Laporan Arus Kas (*Statement of Cash Flows*)
5. Catatan Atas Laporan Keuangan (*Notes to the Financial Statement*)

2.1.2 Analisis Laporan Keuangan

2.1.2.1 Pengertian Analisis Laporan Keuangan

Menurut Harahap (2009:333) analisis laporan keuangan adalah menguraikan pos-pos laporan keuangan menjadi unit informasi yang lebih kecil dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau yang mempunyai makna antara satu dengan yang lainnya baik antara data kualitatif maupun data non-kualitatif dengan tujuan untuk mengetahui kondisi keuangan yang lebih dalam

yang sangat penting dalam proses menghasilkan keputusan yang tepat. Maka dari itu disimpulkan bahwasannya analisis laporan keuangan dapat membantu mengevaluasi hasil operasi perusahaan dan posisi keuangan pada masa lalu hingga masa saat ini, yang bertujuan untuk memberikan informasi yang luas dalam mengambil keputusan pada perusahaan.

2.1.2.2 Tujuan Analisis Laporan Keuangan

Menurut Bernstein (1983) terdapat beberapa tujuan analisis laporan keuangan yaitu *Screening* merupakan analisis yang tujuan untuk memilih kemungkinan investasi atau *merger* dengan melihat secara analitis laporan keuangan, *Forecasting* merupakan analisis yang dipakai guna memprediksi kondisi keuangan suatu perusahaan dimasa yang akan datang, *Diagnosis* merupakan analisis yang melihat bagaimana kemungkinan adanya masalah-masalah yang terjadi baik dalam manajemen operasi, keuangan atau masalah lainnya, dan *Evaluation* merupakan analisis yang dilakukan untuk menilai prestasi manajemen, operasional, dan efisiensi dan lainnya.

2.1.3 Analisis Rasio Keuangan

2.1.3.1 Pengertian Analisis Rasio Keuangan

Menurut Yuliastary dan Wirakusuma (2013) Analisis rasio keuangan merupakan angka yang didapatkan dengan menghubungkan satu pos laporan keuangan dengan pos lainnya dimana pos tersebut memiliki hubungan yang relevan dan signifikan. Ini juga dapat diartikan sebagai alat ukur untuk membantu manajemen dalam mengevaluasi kinerja perusahaan, semakin awal tanda-tanda kebangkrutan tersebut ditemukan maka semakin baik bagi pihak manajemen

karena dapat melakukan perbaikan dengan adanya pencegahan sejak dini, maka perusahaan akan terhindar dari kondisi *financial distress* atau kesulitan keuangan.

2.1.3.3 Jenis Rasio Keuangan

Jenis-jenis rasio keuangan menurut Hanafi dan Halim (2012:74) terdapat lima kategori rasio keuangan, yaitu:

1. Rasio Likuiditas

Rasio yang dapat mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

2. Rasio Aktivitas

Rasio yang dapat mengukur efektivitas penggunaan aset dengan melihat tingkat aktivitas aset.

3. Rasio Solvabilitas

Rasio yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban jangka panjangnya.

4. Rasio Profitabilitas

Rasio yang dapat mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan (profitabilitas) pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham yang tertentu.

5. Rasio Pasar

Rasio yang dapat melihat perkembangan nilai perusahaan relatif terhadap nilai buku perusahaan.

2.1.4 *Financial Distress*

2.1.4.1 Pengertian *Financial Distress*

Financial distress atau disebut kesulitan keuangan ini merupakan suatu kondisi yang terjadi pada perusahaan dimana perusahaan mengalami penurunan kondisi keuangan selama beberapa periode. Keadaan ini terjadi dikarenakan kondisi arus kas perusahaan pada beberapa periode tersebut tidak sesuai dengan arus kas yang diharapkan atau proyeksinya tidak terpenuhi.

Menurut Pradipta (2013:23) *financial distress* yaitu dimana keadaan perusahaan memiliki potensi untuk mengalami kebangkrutan perusahaan dikarenakan tidak mampu membayar kewajiban-kewajibannya dan menghasilkan laba yang kecil yang memberikan dampak pada perubahan modal sehingga perlu restrukturisasi pada sebuah perusahaan yang bersangkutan.

Dapat ditarik kesimpulan bahwasannya, *financial distress* didefinisikan sebagai suatu situasi dimana perusahaan mengalami penurunan dan sudah tidak mampu lagi memenuhi segala kewajibannya karena perusahaan mengalami ketidakcukupan dana. Keadaan ini dapat mengganggu arus kas perusahaan sehingga dapat berpotensi menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan.

2.1.4.2 Penyebab *Financial Distress*

Pada dasarnya kurang baiknya manajemen dalam mengelola keuangan perusahaan merupakan penyebab kegagalan utama yang akan menyebabkan perusahaan dalam kondisi *financial distress*. Namun selain satu faktor tersebut penyebab terjadinya kegagalan terhadap kesulitan keuangan juga akibar dari beberapa faktor-faktor lainnya.

Menurut Rudianto (2009:252) ada dua faktor yang memicu timbulnya kegagalan yaitu Faktor Internal, Manajemen perusahaan merupakan faktor internal yang mempunyai peran strategis dalam penentuan kebijakan. Kesalahan

dalam mengambil keputusan dapat menjadi penyebab kegagalan pada perusahaan, meliputi faktor keuangan maupun nonkeuangan. Dan yang kedua faktor Eksternal, Penyebab eksternal yaitu berbagai hal yang muncul atau berasal dari luar perusahaan dan berada diluar kekuasaan atau kendali pimpinan perusahaan sehingga mempunyai pengaruh secara tidak langsung.

2.1.4.3 Manfaat Informasi Prediksi *Financial Distress*

Banyak pihak yang memiliki kepentingan terhadap informasi kesulitan keuangan yang dialami oleh perusahaan. Bagi pihak internal perusahaan informasi tersebut akan membantu pihak manajemen dalam melakukan perbaikan-perbaikan dan mengantisipasi hal buruk yang selanjutnya akan terjadi. Sedangkan bagi pihak eksternal yaitu kreditor dan investor akan memberikan gambaran secara lebih mendala mengenai kemampuan perusahaan dalam mengelola investasi yang ditanamkan oleh pihak eksternal tersebut. Menurut Almilia dan Kristijadi (2003) informasi *financial distress* bermanfaat bagi:

1. Pemberi pinjaman atau kreditor

Pihak pemberi pinjaman dapat memprediksi *financial distress* dalam memutuskan apakah akan memberi pinjaman dan menentukan kebijakan mengawasi pinjaman yang telah diberikan kepada perusahaan. Selain itu dapat juga digunakan untuk menilai kemungkinan masalah suatu perusahaan dalam melakukan pembayaran kembali pokok dan bunga.

2. Investor

Informasi prediksi *financial distress* dapat membantu investor ketika akan memutuskan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan.

Selain itu dapat juga digunakan untuk menilai kemungkinan masalah suatu perusahaan dalam melakukan pembayaran kembali pokok dan bunga.

3. Pembuat peraturan atau badan regulator

Badan regulator mempunyai tanggung jawab mengawasi kesanggupan membayar hutang dan menstabilkan perusahaan individu. Hal ini akan menyebabkan perlunya suatu model untuk mengetahui kesanggupan perusahaan membayar hutang dan menilai stabilitas perusahaan.

4. Pemerintah

Prediksi *financial distress* juga penting bagi pemerintah dan *antitrust regulation*.

5. Akuntan

Akuntan mempunyai kepentingan terhadap informasi kelangsungan suatu usaha karena akuntan akan menilai kemampuan *going concern* suatu perusahaan.

6. Manajemen

Apabila perusahaan mengalami kebangkrutan, maka perusahaan akan menanggung biaya langsung (fee akuntan dan pengacara) dan biaya tidak langsung (kerugian penjualan atau kerugian paksaan akibat ketetapan pengadilan). Oleh karena itu, manajemen harus melakukan prediksi *financial distress* dan mengambil tindakan yang diperlukan

untuk dapat mengatasi kesulitan keuangan yang terjadi dan mencegah kebangkrutan pada perusahaan.

2.1.5 Analisis Model Altman Z-Score

Dalam studi prediksi tingkat kegagalan suatu usaha Edward I Altman menemukan rasio keuangan yang dapat dikombinasikan berjumlah 5 rasio keuangan. Rasio tersebut dapat digunakan untuk memprediksi perusahaan bangkrut dan tidak bangkrut. Altman menggunakan *Multiple Diskriminant Analysis* yang menghasilkan suatu nilai yang dikenal dengan Altman Z-Score yang dimana Score yang dihitung dengan menggunakan rasio keuangan Z-Score dengan nilai-nilai keuangan yang digunakan yang nantinya menunjukkan tingkat kemungkinan terjadinya kebangkrutan atau kegagalan keuangan pada perusahaan. Sedangkan analisis diskriminan menurut Emery dkk (2004, p844) dalam Sarjono (2006) yaitu sebagai berikut:

“The discriminant function is the form $Z = V_1X_1 + V_2X_2 + \dots + V_nX_n$. The discriminant function discriminant score, or Z-Score is then used to classify the firms as “bankrupt” or “non bankrupt”. In this equation, V_1 , V_2 and so forth are discriminant coefficients, and X_1 , X_2 and so forth are financial ratios. The multiple discriminant analysis (MDA) technique determines the set of discriminant coefficient, V_v that maximizes the percentage of firms that are correctly classified. The discriminant function is used to calculate a Z-Score for a firm in order to assign it to one of two groups”.

Artinya, bentuk dari fungsi diskriminan adalah $Z = V_1X_1 + V_2X_2 + \dots + V_nX_n$. Fungsi diskriminan mengubah bentuk rasio keuangan yang berdiri sendiri kedalam suatu skor diskriminan tunggal atau Z-Score. Z-Score ini kemudian akan

digunakan untuk mengklasifikasi perusahaan ke dalam kategori “bangkrut” dan “tidak bangkrut”. Pada persamaan ini V_1 , V_2 , dan seterusnya merupakan koefisien diskriminan dan X_1 , X_2 , dan seterusnya yaitu rasio keuangan.

Altman Z-Score dengan rumus sebagai berikut:

$$Z\text{-Score} = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 1,0X_5$$

Dimana,

X_1 = modal kerja terhadap total aktiva (*working capital to total assets*)

X_2 = laba ditahan terhadap total aktiva (*retained earning to total assets*)

X_3 = pendapatan sebelum pajak dan bunga terhadap total aktiva (*earning before interest and taxes to total assets*)

X_4 = nilai pasar ekuitas terhadap nilai buku hutang (*market value equity to total liabilities*)

X_5 = penjualan terhadap total aktiva (*sales to total assets*)

Nilai Z merupakan indeks keseluruhan tinggi fungsi *Multiple Discriminant Analysis*. Menurut Altman, terdapat angka-angka *cut off* nilai Z yang dapat menjelaskan apakah perusahaan akan mengalami kegagalan atau tidak pada masa yang akan datang dan ia membaginya dalam 3 kategori, yaitu :

- a. Jika nilai $Z < 1,8$ maka termasuk perusahaan yang mengalami *financial distress*.
- b. Jika nilai $1,8 < Z < 2,99$ maka termasuk *grey area* (tidak dapat ditentukan apakah perusahaan sehat atau mengalami *financial distress*).
- c. Jika nilai $Z > 2,99$ maka termasuk perusahaan yang tidak mengalami *financial distress* atau dalam keadaan sehat.

2.1.6 Analisis Model Springate

Model Springate adalah model kebangkrutan yang dikembangkan pada tahun 1978 oleh Gordon LV. Springate (1978) menggunakan 40 perusahaan sebagai sampel untuk menemukan suatu model yang dapat digunakan dalam memprediksi adanya potensi kebangkrutan perusahaan dengan menggunakan analisis multidiskriminan. Springate menemukan 4 rasio yang dapat digunakan dalam memprediksi adanya potensi kebangkrutan perusahaan. Ia menggunakan *Multiple Discriminant Analysis* (MDA) yang merupakan model yang persis dengan Altman.

Keempat rasio itu dikombinasikan dalam suatu persamaan yang dirumuskan Springate yang selanjutnya dikenal dengan istilah Model Springate.

$$\text{Springate} = 1,03X_1 + 3,07X_2 + 0,66X_3 + 0,4X_4$$

Dimana,

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

$X_2 = \text{net profit before interest and taxes to total assets}$

$X_3 = \text{net profit before taxes to current liabilities}$

$X_4 = \text{sales to total assets}$

Springate mengemukakan nilai *cut off* yang berlaku dimodel ini adalah 0,826. Nilai S yang lebih kecil dari 0,826 ($S < 0,826$) nilai ini menunjukkan perusahaan akan mengalami *financial distress*. Dan nilai S-Score yang lebih besar dari 0,826 ($S > 0,826$) diprediksi bahwa perusahaan tidak mengalami *financial distress* atau dalam keadaan sehat.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

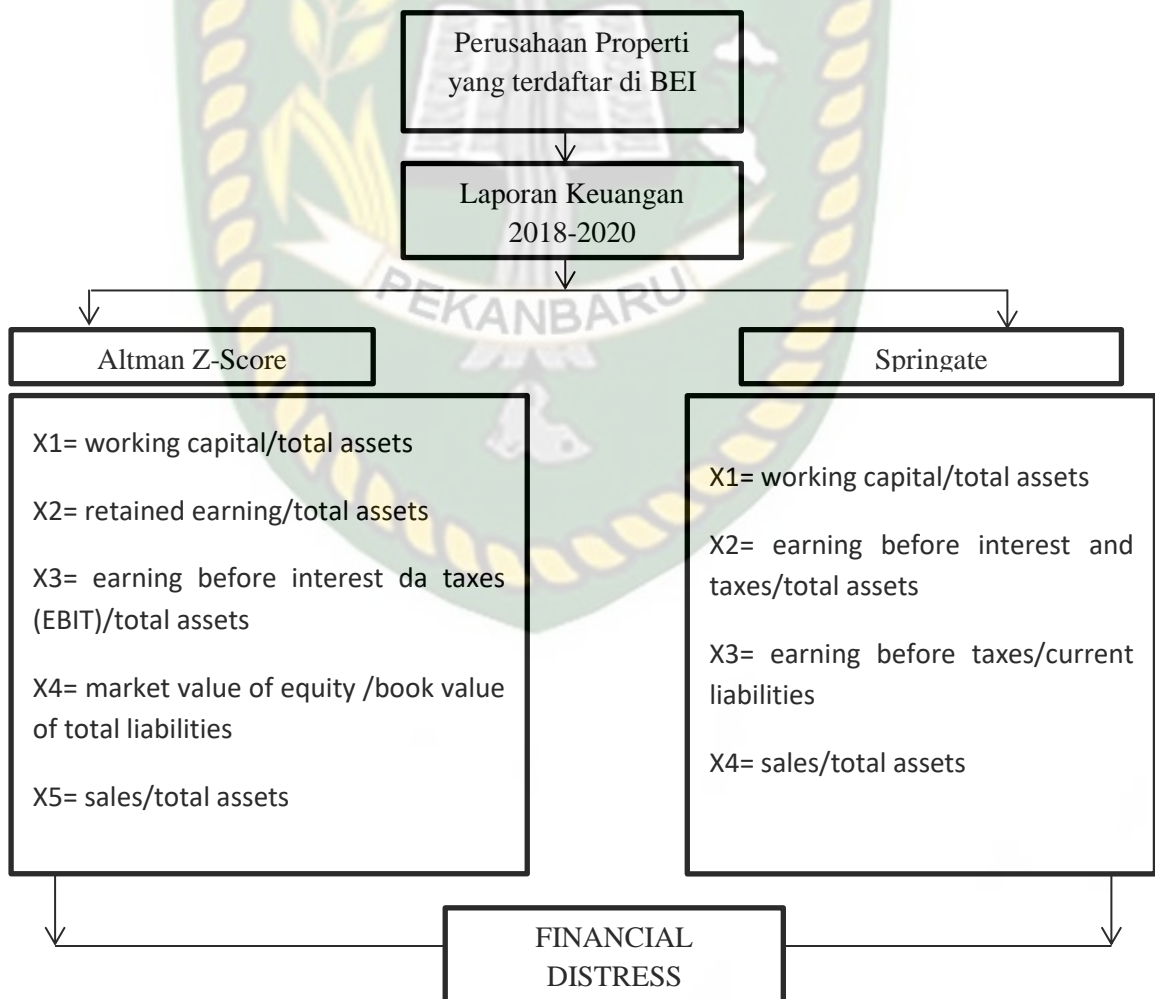
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Analisis	Kesimpulan
1.	(Rizky Amalia Burhanuddin, 2015)	Analisis Penggunaan Metode Altman Z-Score dan Metode Springate untuk Mengetahui Potensi Terjadinya <i>Financial Distress</i> pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia SUB Sektor Semen Periode 2009-2013	Model Altman Original dan Model Springate	Hasil dari penelitian ini yang berjumlah 3 sampel perusahaan yaitu menunjukkan bahwa hasil prediksi <i>financial distress</i> menggunakan metode Altman terdapat satu perusahaan yang berada pada <i>grey area</i> yaitu PT Semen Holcim pada tahun 2009 dan hasil prediksi menggunakan metode Springate terdapat satu perusahaan yang mengalami <i>financial distress</i> yaitu PT Semen Holcim pada tahun 2013.
2.	(Muhammad Bani Pratama, 2016)	Memprediksi Kondisi <i>Financial Distress</i> Dengan Menggunakan Metode Altman Z-Score (Studi Empiris pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015)	Model Altman Modifikasi dan Analisis Regresi Multinomial Logit periode 2011-2015	Hasil dari penelitian ini dengan jumlah sampel sebanyak 33 perusahaan. Dengan menggunakan metode Altman Z-Score menunjukkan bahwa terdapat 3 perusahaan yang mengalami kondisi <i>financial distress</i> pada tahun 2011, yaitu dengan kode perusahaan DART, GAMA, & MDLN. Sedangkan analisis menggunakan regresi multinomial logit menunjukkan bahwa hanya variabel <i>working capital to total assets</i> dan <i>EBIT to total assets</i> yang berpengaruh signifikan terhadap kondisi <i>financial distress</i> dengan tingkat signifikan $\alpha < 0,05$
3.	(Supartini, 2018)	Analisis Penggunaan	Model Altman,	Berdasarkan hasil penelitian ini dengan 7 sampel

		Metode Altman Z-Score, Metode Springate, Dan Zmijewski Untuk Mengetahui Potensi Terjadinya <i>Financial Distress</i> Pada Perusahaan Pulp & Paper Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	Model Springate, dan Model Zmijewski	perusahaan. Dengan menggunakan 3 model analisis yaitu altman, springate dan zmijewski. Dari hasil rekapitulasi perhitungan keakuratan dimana metode Zmijewski memiliki keakuratan yang paling kuat terhadap penilaian <i>financial distress</i> pada perusahaan ini periode 2012-2016 yaitu 100% dengantingkat kesalahan 0%, diikut oleh Altman 28,6% dengan kesalahan 71,4% sementara Springate
4.	(Laksita Nirmalasari, 2018)	Analisis <i>Financial Distress</i> Pada Perusahaan Sektor <i>Property, Real Astate</i> Dan Kontruksi Bangunan Yang Terdaftar Dibursa Efek Indonesia	Model Altman Modifikasi , Springate dan Zmijewski	Hasil dari penelitian ini yang berjumlah 35 sampel perusahaan. Pada penelitian ini menyatakan bahwasannya model Altman adalah yang terbaik untuk memprediksi dengan keakuratan 71%, model Springate dengan tingkat akurasi 70% dan model Zmijewski dengan akurasi 65%.
5.	(Munifan Habibi, 2018)	Analisis Penggunaan Model Altman Z-Score Dan Model Springate Dalam Mengukur Potensi <i>Financial Distress</i> Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode 2012-2016	Model Altman Z-Score dan Model Springate	Hasil dari penelitian ini yang berjumlah 11 sampel bank umum syariah. Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif dan statistik yaitu uji beda rata-rata dengan menggunakan <i>Mann-Whitnwy U test</i> . Penelitian ini menunjukkan bahwa model Altman merupakan model prediktor terbaik dibandingkan dengan Model Springate.
6.	(Risvan Wijaya, 2020)	Analisis Perbandingan Metode Altman Z-Score,	Altman Z-Score, Zmijewski dan	Hasil dari penelitian ini yang berjumlahkan 12 perusahaan <i>food beverage</i> sebagai sampel. Maka penelitian ini

		Zmijewski, Dan Springate Dalam Memprediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan <i>Food And Beveage</i> Yang Terdaftar Di BEI Periode 2015-2018	Springate	menunjukkan perbedaan yang signifikan antara model Altman Z-Score, Zmijewski, dan Springate dengan menggunakan uji <i>Kruskal-Wallis H</i> . Dan model prediksi yang paling akurat dalam memprediksi yaitu Zmijewski dengan tingkat akurasi 98%
--	--	---	-----------	---

2.3 Kerangka Pemikiran

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



2.4 Hipotesis

Dari perumusan masalah dan juga uraian mengenai potensi *financial distress* atau kesulitan keuangan dapat disimpulkan bahwa hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

“Diduga variabel-variabel Altman Z-Score dan Springate dapat digunakan untuk mengetahui potensi *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif yaitu penelitian yang menggunakan pengujian teori-teori melalui pengukuran variabel-variabel penelitian dengan angka yang bertujuan untuk memperoleh jawaban atas hipotesis yang digunakan. Hasil analisis kuantitatif tersebut kemudian akan dideskripsikan dalam suatu uraian berupa prediksi *financial distress* berdasarkan metode Altman Z-Score dan Springate.

3.2 Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2020 dengan mengakses situs resmi yaitu www.idx.co.id.

3.3 Populasi, Sampel, Dan Teknik Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berjumlah 62 perusahaan.

Sampel pada penelitian ini dilakukan dengan teknik *purposive sampling* yaitu metode yang berdasarkan pertimbangan dan kriteria tertentu. Teknik ini ditujukan untuk mendapatkan sampel yang representatif sesuai dengan kriteria yang ditentukan. Dengan kriteria sampel dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Merupakan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Menerbitkan laporan keuangan selama 3 tahun berturut-turut yaitu tahun 2018, 2019, 2020 dan memiliki data yang lengkap untuk penelitian sesuai dengan variabel yang akan diteliti.

Kriteria-kriteria sampel penelitian ini dapat disajikan dalam Tabel 3 dibawah ini:

Tabel 3.1
Kriteria Sampel Penelitian

No	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan properti yang terdaftar di BEI	62
2	Perusahaan properti yang tidak menyajikan laporan keuangan dan data secara lengkap pada periode 2018-2020 sesuai dengan variabel yang diteliti	48
3	Perusahaan properti yang menyajikan laporan keuangan dan data secara lengkap pada periode 2018-2020 sesuai dengan variabel yang diteliti	14

Berdasarkan kriteria sampel diatas, maka jumlah perusahaan properti yang dapat dijadikan sampel berjumlah 14 perusahaan:

Tabel 3.2
Sampel Perusahaan Properti yang Diteliti

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
1	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
3	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
4	JRPT	Jaya Real Property Tbk
5	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
6	MTLA	Metropolitan Land Tbk
7	MTSM	Metro Realty Tbk
8	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
9	PPRO	PP Properti Tbk
10	PWON	Pakuwon Jati Tbk
11	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
12	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
13	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
14	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk

Sumber : Data Olahan, 2021

3.4 Variabel-Variabel Penelitian atau Operasional

Tabel 3.3
Variabel Penelitian Z-Score dan Springate

No	Metode	Dimensi	Indikator	Pengukuran
1.	Altman Z-Score	Working capital to total assets (X1)	<ul style="list-style-type: none"> • Working Capital • Total Assets 	$\frac{\textit{Working Capital}}{\textit{Total Assets}}$
		Retained earning to total assets (X2)	<ul style="list-style-type: none"> • Retained Earning • Total Assets 	$\frac{\textit{Returned Earning}}{\textit{Total Assets}}$
		Earning before interest & taxes to total assets (X3)	<ul style="list-style-type: none"> • Earning Before Interest and Taxes • Total Assets 	$\frac{\textit{EBIT}}{\textit{Total Assets}}$
		Market value of equity to book value of total liabilities (X4)	<ul style="list-style-type: none"> • Market Value of Equity • Book Value of Total Liabilities 	$\frac{\textit{MVE}}{\textit{BVTL}}$
		Sales to total assets (X5)	<ul style="list-style-type: none"> • Sales • Total Assets 	$\frac{\textit{Sales}}{\textit{Total Assets}}$
2.	Springate	Working capital to total assets (X1)	<ul style="list-style-type: none"> • Working Capital • Total Assets 	$\frac{\textit{Working Capital}}{\textit{Total Assets}}$
		Earning before interest and taxes to total assets (X2)	<ul style="list-style-type: none"> • Earning Before Interest and Taxes • Total Assets 	$\frac{\textit{EBIT}}{\textit{Total Assets}}$
		Earning before taxes to current liabilities (X3)	<ul style="list-style-type: none"> • Earning Before Taxes • Current Liabilities 	$\frac{\textit{EBT}}{\textit{Current Liabilities}}$
		Sales to total assets (X4)	<ul style="list-style-type: none"> • Sales • Total Assets 	$\frac{\textit{Sales}}{\textit{Total Assets}}$

3.5 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder (dokumenter) laporan tahunan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data sekunder tersebut didapatkan dari laporan keuangan perusahaan yang menjadi sampel penelitian. Dengan data yang akan diolah dalam analisis penelitian ini melalui www.idx.co.id, yang merupakan situs web resmi Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan sifatnya, penelitian ini menggunakan data kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif merupakan data yang berupa angka-angka, dalam hal ini data tersebut berasal dari laporan keuangan perusahaan sampel. Sedangkan data kualitatif merupakan data yang berupa informasi non angka atau berupa kata-kata seperti teori-teori yang mendukung, gambaran perusahaan, kebijakan manajemen, penelitian terdahulu dan sebagainya.

3.6 Metode Pengumpulan Data

Metode-metode yang dapat digunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data-data dan bahan keterangan yang digunakan untuk perhitungan ketetapan prediksi *financial distress*, yaitu:

1. Study pustaka (*library research*)

Maksud dari study pustaka adalah dengan membaca referensi yang mendukung isi penelitian ini. data yang diperoleh melalui study pustaka adalah sumber informasi yang telah ditemukan oleh para ahli yang kompeten dibidangnya. Data dapat berasal dari buku, website, jurnal, skripsi atau artikel yang berkaitan dengan pembahasan penelitian.

2. Dokumentasi

Mengumpulkan serta mencatat kembali data-data keuangan yang dimiliki perusahaan berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dan yang akan dijadikan objek penelitian, yaitu berupa laporan keuangan yang diperoleh dari website Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id dan situs resmi perusahaan-perusahaan terkait.

3.7 Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis data dan informasi yang telah diperoleh dari penelitian, akan diidentifikasi dan dilakukan pembahasan data dengan metode deskriptif, yaitu melakukan pembahasan data keuangan dan kemudian dihubungkan dengan keadaan yang sebenarnya, selanjutnya dihubungkan dengan teori yang relevan dengan pembahasan penelitian. Untuk memudahkan penganalisaan data, maka data laporan keuangan perusahaan yang akan dijadikan sampel, terlebih dahulu dilakukan perhitungan rasio-rasio keuangan sesuai dengan variabel-variabel yang akan diukur.

3.7.1 Metode Altman Z-Score

Altman menemukan lima jenis rasio keuangan yang dapat dikombinasikan untuk melihat perbedaan antara perusahaan yang bangkrut dan tidak bangkrut. Penelitian ini menggunakan sampel 66 perusahaan yang terbagi dua masing-masing 33 perusahaan bangkrut dan 33 perusahaan tidak bangkrut. Hasil studi Altman ternyata mampu memperoleh tingkat ketepatan prediksi sebesar 95% untuk data satu tahun sebelum kebangkrutan.

Persamaan yang digunakan dengan model Altman diformulasikan sebagai berikut:

$$Z = 1,2(X1) + 1,4(X2) + 3,3(X3) + 0,6(X4) + 1(X5)$$

Perhitungan persamaan ini menggunakan lima rasio variabel yaitu:

1. $Z =$ *Overall Index* (Daftar Keseluruhan)
2. $X1 =$ *Working Capital to Total Assets* (Modal Kerja/Total Aset)
3. $X2 =$ *Retained Earning to Total Assets* (Laba Ditahan/Total Aset)
4. $X3 =$ *Earning Before Interest and Taxes (EBIT) to Total Assets*
(Pendapatan Sebelum Dikurangi Biaya Bunga/Total Aset)
5. $X4 =$ *Market Value of Equity to Book Value of Total Liabilities*
(Nilai Pasar Ekuitas/Nilai Buku Hutang)
6. $X5 =$ *Sales to Total Assets* (Penjualan/Total Aset)

Rasio-rasio Altman Z-Score yaitu:

1. Modal kerja dibagi total aset ($X1$)

Rasio ini menunjukkan bagaimana kemampuan perusahaan untuk menghasilkan modal kerja bersih dan keseluruhan total aset yang dimiliki perusahaan.

2. Laba ditahan dibagi total aset ($X2$)

Rasio ini mengukur keuntungan kumulatif terhadap umur perusahaan yang menunjukkan kekuatan pendapatan. Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba ditahan dari total aset perusahaan.

3. Pendapatan sebelum dikurangi biaya bunga dibagi total aset ($X3$)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aset perusahaan, sebelum pembayaran bunga dan pajak.

4. Nilai pasar ekuitas dibagi nilai buku hutang (X4)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban dari nilai pasar modal sendiri (saham biasa).

5. Penjualan dibagi total aset (X5)

Rasio ini menunjukkan apakah perusahaan menghasilkan volume bisnis yang cukup dibandingkan investasi dalam total asetnya.

Setelah melakukan perhitungan metode Altman Z-Score dengan serangkaian rasio-rasio keuangan akan menghasilkan suatu angka atau skor tertentu. Angka tersebut memiliki penjelasan dengan kriteria penilaian sebagai berikut:

- 1) Z-Score $> 2,99$ dikategorikan sebagai perusahaan yang sangat sehat sehingga tidak mengalami kesulitan keuangan
- 2) $1,81 < \text{Z-Score} < 2,99$ berada didaerah abu-abu (*grey area*) sehingga dikategorikan sebagai perusahaan yang memiliki kesulitan keuangan, namun kemungkinan terselamatkan dan kemungkinan bangkrut sama besarnya tergantung dari keputusan kebijaksanaan manajemen perusahaan sebagai pengambil keputusan.
- 3) Z-Score $< 1,81$ dikategorikan sebagai perusahaan yang memiliki kesulitan keuangan yang sangat besar dan beresiko tinggi sehingga kemungkinan bangkrutnya lebih besar.

Hasil dari perhitungan inilah yang akan nantinya menunjukkan perusahaan-perusahaan mana yang diprediksi mengalami kebangkrutan dan tidak mengalami kebangkrutan.

3.7.2 Metode Springate

Menurut Burhanuddin (2015) Springate membuat model prediksi *financial distress* pada saat tahun 1978. Didalam pembuatannya, Springate menggunakan metode yang sama dengan Altman yaitu *Multiple Discriminant Analysis* (MDA). Seperti Beaver (1966) & Altman (1968) mengumpulkan rasio-rasio keuangan populer yang bisa dipakai untuk memprediksi kesulitan keuangan pada perusahaan atau *financial distress*. Jumlah rasio awalnya yaitu 19 rasio. Setelah melakukan dan melalui uji yang sama dengan yang telah dilakukan Altman (1968), Springate memilih empat rasio yang dipercaya bisa membedakan antara perusahaan yang mengalami *distress* dan *non distress*. Sampel yang digunakan Springate berjumlah 40 perusahaan yang berlokasi di Kanada.

Model yang telah dihasilkan Springate 1978 adalah sebagai berikut:

$$S = 1,03(X1) + 3,07(X2) + 0,66(X3) + 0,4(X4)$$

Dimana,

1. S= *Overall Index* (Daftar Keseluruhan)
2. X1= *Working Capital to Total Assets* (Modal Kerja/Total Aset)
3. X2= *Earing Before Interest And Taxes to Total Assets* (Laba Bersih Sebelum Bunga dan Pajak/Total Aset)
4. X3= *Earning Before Taxes to Current Liabilities* (Laba Bersih Sebelum Pajak/Kewajiban Lancar)

5. $X4 = \text{Sales to Total Assets}$ (Penjualan/Total Aset)

Rasio-rasio Springate yaitu:

1. Modal kerja dibagi total aset (X1)

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan modal kerja bersih dari keseluruhan total aset yang dimiliki perusahaan.

2. Laba bersih sebelum bunga dan pajak dibagi total aset (X2)

Rasio ini adalah perbandingan dari laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva.

3. Laba bersih sebelum pajak dibagi kewajiban lancar (X3)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan sebelum pajak dengan hutang lancar dibagi dengan kewajibannya.

4. Penjualan dibagi total aset (X4)

Rasio ini adalah perbandingan antara penjualan terhadap total aset. Rasio ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi penjualan terhadap aktiva dalam satu periode waktu tertentu.

Kriteria dari Springate ini adalah nilai *cut off* yang berlaku untuk metode Springate yaitu 0,862. Apabila nilai skor yang lebih kecil dari 0,862 maka perusahaan tersebut diprediksi akan mengalami *financial distress*. Akan tetapi jika nilai skor lebih besar dari 0,862 maka perusahaan tersebut diprediksi tidak akan mengalami *financial distress* atau diprediksi sehat.

3.7.3 Uji Akurat Model Prediksi

Pengujian ini dilakukan untuk menganalisis model yang mana yang lebih akurat dengan menghitung estimasi yang salah dan benar dan melakukan perbandingan-perbandingan antara hasil prediksi dengan kondisi perusahaan sesungguhnya. Analisis disertai dengan perhitungan persentase keakuratan masing-masing model prediksi untuk melihat kondisi perusahaan yang mengalami *financial distress* dan kelompok perusahaan yang tidak mengalami *financial distress*. Ketetapan model prediksi dapat dibandingkan dengan cara melihat persentase tertinggi keakuratan tingkat akurasinya. Tingkat akurasi setiap model dapat dihitung dengan cara berikut ini:

$$\text{tingkat akurasi} = \frac{\text{jumlah prediksi benar}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\%$$

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

4.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia

Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesia Stock Exchange* (IDX) adalah pihak yang bertugas sebagai penyelenggara jual beli efek. Bursa efek tidak hanya menyelenggarakan, melainkan juga memfasilitasi perdagangan efek diantara pihak-pihak investor. Dimana investor sebagai pembeli dan perusahaan terbuka sebagai penjual. Berdasarkan namanya juga, Bursa Efek dapat diartikan sebagai tempat jual beli surat-surat berharga (saham dan obligasi). Hampir semua negara memiliki Bursa Efek.

Bursa Efek Indonesia merupakan bursa efek yang berada di Indonesia. Kantor BEI berpusat di Jakarta, dan beberapa kantor perwakilan yang tersebar di kota lain di Indonesia. Bursa Efek Indonesia merupakan bursa hasil penggabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES). Bursa hasil penggabungan ini mulai beroperasi pada 1 Desember 2007.

Secara historis, pasar modal atau bursa efek telah jauh hadir sebelum Indonesia merdeka. Pasar modal atau bursa efek telah hadir sejak zaman kolonial Belanda dan tepatnya 1912 di Batavia. Pasar modal ketika itu didirikan oleh pemerintah Hindia Belanda untuk kepentingan pemerintah kolonial atau VOC.

Pemerintah RI mengaktifkan kembali pasar modal pada tahun 1977, Bursa Efek diresmikan kembali oleh Presiden Soeharto pada tanggal 10 Agustus 1977. BEJ dijalankan dibawah BAPEPAM (Badan Pelaksana Pasar Modal). Pengaktifan kembali ini juga ditandai dengan *go public* PT. Semen Cibinong

sebagai emiten pertama. Pada tahun 1987 diadakan deregulasi Bursa Efek dengan menghadirkan Paket Desember 1987 (PAKDES 87) yang memberikan kemudahan bagi perusahaan untuk melakukan penawaran umum dan investor asing menanamkan modal di Indonesia. Aktivitas perdagangan Bursa Efek pun meningkat pada tahun 1988-1990 setelah Paket deregulasi dibidang Perbankan dan Pasar Modal diluncurkan. Pintu BEJ terbuka untuk asing.

Pada 2 juni 1988 dibuka Bursa Paralel Indonesia (BPI) yang mulai beroperasi dan dikelola oleh Persatuan Perdagangan Uang dan Efek (PPUE). Pada tahun yang sama juga, pemerintah mengeluarkan Paket Desember 88 (PAKDES 88) untuk memberikan kemudahan perusahaan agar *go publik* dan beberapa kebijakan positif yang lainnya bagi pertumbuhan pasar modal.

Pada tanggal 12 juli 1992, yang telah ditetapkan sebagai HUT BEJ, BEJ resmi menjadi perusahaan swasta. BEPAPEM berubah dari yang awalnya Badan Pelaksanaan Pasar Modal berganti menjadi Badan Pengawas Pasar Modal. Pada 22 mei 1995, Bursa Efek Jakarta meluncurkan Sistem Otomasi perdagangan yang dilaksanakan dengan sistem komputer JATS (*Jakarta Automated Trading Systems*).

Dan hingga saat ini Indonesia mempunyai Bursa Efek Indonesia dimana merupakan penggabungan antara Bursa Efek Surabaya (BES) dan Bursa Efek Jakarta (BEJ) pada tahun 2007 dimana penggabungan keduanya ini diharapkan dapat membuat kondisi perekonomian Indonesia menjadi lebih baik. Pada 2 maret 2009 diadakannya peluncuran perdana sistem perdagangan baru PT Bursa Efek Indonesia yaitu JATS-NextG. Beberapa badan lain pada Agustus

2011 juga didirikan untuk meningkatkan aktivitas perdagangan, seperti pendirian PT *Indonesian Capital Market Electronic Library* (ICaMEL). Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Januari 2012, dan diakhir 2012, *Securities Investor Protection Fund* (SIPF), dan prinsip syariah dan mekanisme perdagangan syariah juga diluncurkan. BEI juga melakukan beberapa pembaharuan pada tanggal 2 Januari 2013 jam perdagangan diperbaharui, dan ditahun berikutnya *Lot Size* dan *Tick Price* disesuaikan kembali, dan ditahun 2015 TICMI bergabung dengan ICaMEL.

4.1.1 Visi Bursa Efek Indonesia

Menjadikan bursa yang kompetitif dengan kredibilitas tingkat dunia

4.1.2 Misi Bursa Efek Indonesia

Menciptakan daya saing untuk menarik investor dan emiten, melalui pemberdayaan Anggota Bursa dan Partisipan, penciptaan nilai tambah, efisiensi biaya, serta penerapan *good governance*.

4.2 Sejarah Singkat Perusahaan Properti

4.2.1 PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) didirikan tanggal 24 Agustus 1989 dan mulai beroperasi secara komersial tahun 1989.

Kegiatan BEST adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan perumahan.

Pada tanggal 29 Maret 2012, BEST melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BEST (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 April 2012.

4.2.2 PT. Bumi Serpong Damai Tbk.

Bumi Serpong Damai Tbk (BSD City) (BSBE) didirikan pada 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989.

Ruang lingkup kegiatan BSDE adalah berusaha dalam bidang pembangunan real estate.

Pada tanggal 28 Mei 2008, BSDE melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BSDE (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 16 Juni 2008.

4.2.3 PT. Duta Pertiwi Tbk.

Duta Pertiwi Tbk (DUTI) didirikan tanggal 29 Desember 1972 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan DUTI meliputi usaha konstruksi dan pembangunan real estate serta perdagangan umum.

Pada tanggal 26 September 1994, DUTI melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DUTI (IPO). Saham-saham tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 02 November 1994.

4.2.4 PT. Jaya Real Property Tbk.

Jaya Real Property Tbk (JPRT) didirikan tanggal 25 Mei 1979 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1980.

Kegiatan Jaya Real Property terutama adalah pembangunan perumahan dan pengelolaan usaha properti, meliputi pembebasan tanah, pengembangan real estate, dan persewaan pusat perbelanjaan, serta melakukan investasi pada anak usaha dan asosiasi.

Pada tanggal 02 juni 1994, JRPT melakukan Penawaran Umum Perdana Saham JRPT (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 19 juni 1994.

4.2.5 PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk.

Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) didirikan tanggal 12 januari 1989 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 1989.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan KIJA meliputi usaha dibidang kawasan industri yaitu usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri.

Pada tanggal 05 desember 1994, KIJA melakukan Penawaran Umum Perdana Saham KIJA (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 januari 1995.

4.2.6 PT. Metropolitan Land Tbk.

Metropolitan Land Tbk (Metland) (MTLA) didirikan tanggal 16 februari 1994 dan mulai beroperasi secara komersial pada desember 1994.

Kegiatan usaha yang dijalankan Metland meliputi pembebasan tanah, pengembangan real estat, persewaan, hotel dan penjualan tanah bangunan rumah dan ruko serta melakukan investasi pada entitas anak.

Pada tanggal 09 juni 2011, MTLA melakukan Penawaran Umum Perdana Saham MTLA (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 20 juni 2011.

4.2.7 PT. Metro Realty Tbk.

Metro Realty Tbk (MTSM) didirikan 07 februari 1980 dengan nama PT Melawai Indah Plaza dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1982.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan MTSM adalah gerakan dibidang usaha properti dan pengelolaan gedung.

Pada tanggal 30 november 1991, MTSM melakukan Penawaran Umum Perdana Saham MTSM (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 08 januari 1992.

4.2.8 PT. Plaza Indonesia Realty Tbk.

Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) didirikan dengan nama PT.Bimantara Eka Santosa pada tanggal 05 november 1983 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan PLIN terutama meliputi bidang perhotelan, pusat pembelanjaan, perkantoran, dan apartemen.

Pada tanggal 02 mei 1992, PLIN melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PLIN (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 15 juni 1992.

4.2.9 PT. PP Properti Tbk.

PP Properti Tbk (PPRO) didirikan tanggal 12 desember 2013.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan PPRO adalah bergerak dalam jasa, pembangunan, dan perdagangan.

Pada tanggal 08 mei 2015, PPRO melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PPRO (IPO). Saham-saham yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 19 mei 2015.

4.2.10 PT. Pakuwon Jati Tbk.

Pakuwon Jati Tbk (PWON) didirikan tanggal 20 september 1982 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan mei 1986.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan PWON bergerak dalam bidang pengusahaan pusat pembelanjaan, pusat perkantoran, real estate, hotel dan apartemen.

Pada tanggal 22 agustus 1989 PWON melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PWON (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indoneisa (BEI) pada tanggal 09 oktober 1989.

4.2.11 PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.

Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) didirikan 22 mei 1985 dan mulai beroperasi secara komersial pada bulan february 1994.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan RBMS adalah bergerak dalam bidang real estate dan kontraktor

Pada tanggal 04 desember 1997, RBMS melakukan Penawaran Umum Perdana Saham RBMS (IPO). Saham-saham tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 19 desember 1997.

4.2.12 PT. Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.

Jaya Sukses Makmur Sentosa (RISE) (Tanrise Property) didirikan pada tanggal 23 mei 2003.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan RISE adalah bergerak dalam bidang pengembangan, jasa dan pengelolaan property dan real estate, baik dilakukan oleh perseroan sendiri atau melalui anak langsung dan tidak langsung.

Pada tanggal 29 juni 2018, RISE melakukan Penawaran Umum Perdana Saham RISE (IPO). Saham-saham tercatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) oada tanggal 09 juli 2018.

4.2.13 PT. Suryamas Dutamakmur Tbk.

Suryamasi Dutamakmur Tbk (SMDM) didirikan 21 september 1989 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993.

Berdasarkan anggaran dasar perusahaan, ruang lingkup kegiatan SMDM meliputi bidang perdagangan umum, real estate, dan pembangunan pada umumnya antara lain sebagai developer, pemborong, perencana, penyelenggara pelaksana pembuatan gedung, rumah, jalan, jembatan, landasan dan instalitir.

Pada tanggal 18 september 1995, SMDM melakukan Oenawaran Umum Perdana Saham (IPO). Saham-saham tercatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 12 oktober 1995.

4.2.14 PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk.

Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) didirikan pada tanggal 09 mei 1995 dengan nama PT.Samsung Development.

Saat ini kegiatan utama URBN adalah pengembangan properti apartemen dan pusat pembelanjaan.

Pada tanggal 29 november 2018, URBN melakukan Penawaran Umum Perdana Saham URBN (IPO). Saham-saham tercatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 desember 2018.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Penelitian

Pada hasil penelitian ini akan memprediksi *financial distress* dengan menggunakan model Altman Z-Score dan model Springate kemudian untuk melihat perbandingan antara kedua model ini maka akan menggunakan uji akurat yang mana yang lebih tinggi tingkat akurasinya maka model prediksi tersebut lebih unggul daripada yang lainnya.

5.1.1 Model Altman Z-Score

Berikut ini merupakan hasil prediksi atau potensi terjadinya *Financial Distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu perusahaan BEST (Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk), BSDE (Bumi Serpong Damai Tbk), DUTI (Duta Pertiwi Tbk), JRPT (Jaya Real Property Tbk), KIJA (Kawasan Industri Jababeka Tbk), MTLA (Metropolitan Land Tbk), MTSM (Metro Realty Tbk), PLIN (Plaza Indonesia Realty Tbk), PPRO (PP Properti Tbk), PWON (Pakuwon Jati Tbk), RBMS (Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk), RISE (Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk), SMDM (Suryamas Dutamakmur Tbk) dan URBN (Urban Jakarta Propertindo Tbk) periode 2018-2020 dengan menggunakan metode Altman Z-Score, pada penelitian model Altman Z-Score ini dengan menggunakan lima rasio keuangan. Untuk menilai kondisi dari masing-masing perusahaan perlu melakukan perhitungan rasio-rasio keuangan dalam model Altman Z-Score. Rasio keuangan dalam model Altman Z-Score terdiri dari:

5.1.1.1 Analisis Modal Kerja terhadap Total Aset

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan modal kerja bersih dari keseluruhan total aktiva yang dimiliki

perusahaan sehingga dari rasio ini dapat diketahui tingkat likuiditas suatu perusahaan. Modal kerja bersih diketahui dari perhitungan selisih antara aktiva lancar dengan kewajiban lancar. Apabila hasil perhitungan modal kerja menunjukkan angka negatif, artinya kemungkinan besar perusahaan akan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang ada dikarenakan ketidaktersediaan aktiva lancar yang memadai guna memenuhi kewajiban jangka pendek yang harus segera dibayarkan. Tabel 5.1 merupakan hasil perhitungan X1 pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Tabel 5.1
X1 Modal Kerja/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,381547	0,370744	0,392246	0,381512
2	BSDE	0,282476	0,332396	0,269436	0,294770
3	DUTI	0,323767	0,360448	0,303451	0,329222
4	JRPT	0,042083	0,044521	0,082250	0,056285
5	KIJA	0,597254	0,586392	0,585317	0,589654
6	MTLA	0,360745	0,365601	0,337688	0,354678
7	MTSM	0,474245	0,414506	0,108542	0,332431
8	PLIN	0,054910	0,029825	0,069042	0,051259
9	PPRO	0,286972	0,282707	0,254487	0,274722
10	PWON	0,214901	0,240255	0,160753	0,205303
11	RBMS	0,174974	0,113880	0,070669	0,119841
12	RISE	0,333186	0,334708	0,322582	0,330159
13	SMDM	0,157894	0,147002	0,172744	0,159213
14	URBN	0,707442	0,595170	0,153675	0,485429

Sumber : Data Olahan, 2021

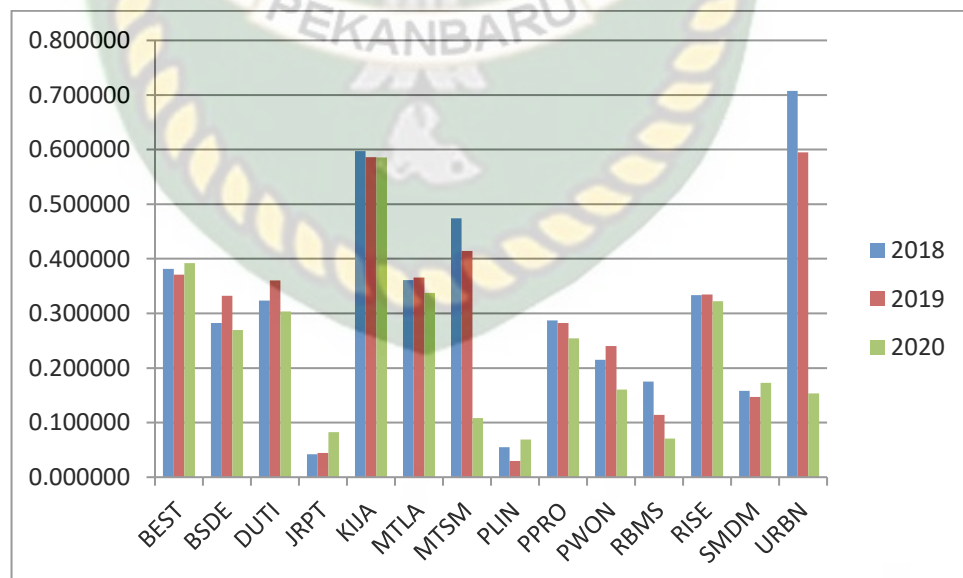
Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa terdapat 1 perusahaan yang mengalami kenaikan rasio likuiditas tiap tahunnya selama tiga tahun berturut-turut yaitu perusahaan JRPT. Sedangkan penurunan rasio likuiditas

selama tiga tahun berturut-turut terjadi pada 5 perusahaan, diantaranya adalah perusahaan : KIJA, MTSM, PPRO, RBMS, dan URBN.

Dan terdapat 3 perusahaan yang mengalami fluktuasi berupa penurunan rasio likuiditas ditahun 2019, namun kemudian mengalami kenaikan pada tahun 2020. Perusahaan tersebut adalah BEST, PLIN, dan SMDM. Disamping itu juga terdapat 5 perusahaan yang mengalami fluktuasi berupa kenaikan rasio likuiditas pada tahun 2019, dan kemudian mengalami penurunan pada tahun 2020. Perusahaan tersebut adalah BSDE, DUTI, MTLA, PWON, dan RISE.

Perkembangan rasio likuiditas dari perusahaan properti selama 2018 hingga 2020 ini dapat dilihat pada grafik berikut :

Grafik 5.1
Rasio Modal Kerja terhadap Total Aset



5.1.1.2 Analisis Laba Ditahan terhadap Total Aset

Rasio ini menunjukkan bagaimana kemampuan perusahaan menghasilkan laba ditahan dari total aktiva pada perusahaan. Laba ditahan merupakan laba

bersih perusahaan yang ditahan dan tidak dibagikan kepada pemegang saham yang berguna untuk membiaya berbagai kepentingan perusahaan baik dalam jangka panjang maupu jangka pendek. Semakin besar rasio ini akan menunjukkan semakin besarnya peranan laba ditahan dalam membentuk dana perusahaan. Dan semakin kecil rasio ini akan menunjukkan kondisi keuangan perusahaan yang tidak sehat. Tabel 5.2 merupakan hasil perhitungan dari X2 pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Tabel 5.2
X2 Laba Ditahan/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,442391	0,481209	0,472358	0,465319
2	BSDE	0,354675	0,390269	0,344742	0,363229
3	DUTI	0,489198	0,528009	0,513322	0,510176
4	JRPT	0,509658	0,542558	0,571618	0,541278
5	KIJA	0,163820	0,168178	0,159662	0,163887
6	MTLA	0,413582	0,419353	0,468470	0,433802
7	MTSM	0,021818	0,099439	0,218822	0,113360
8	PLIN	0,374165	0,831068	0,792515	0,665916
9	PPRO	0,086044	0,083867	0,004046	0,057986
10	PWON	0,440145	0,513237	0,492852	0,482078
11	RBMS	0,004682	0,033433	0,092980	0,043699
12	RISE	0,132381	0,137777	0,004213	0,091457
13	SMDM	0,073559	0,079467	0,081272	0,078100
14	URBN	0,034890	0,075215	0,022637	0,044247

Sumber : Data Olahan, 2021

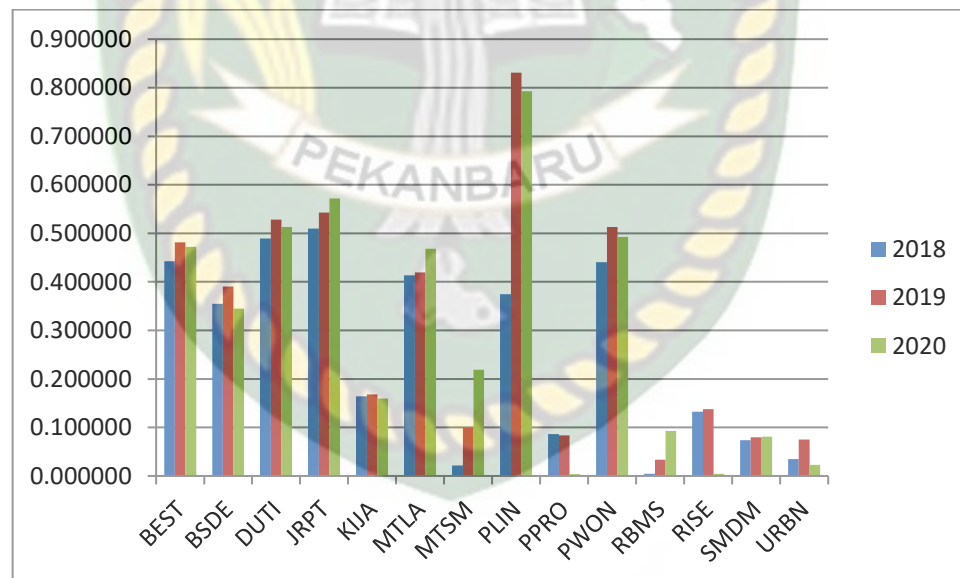
Dari hasil perhitungan diatas, dapat disimpulkan bahwa terdapat 5 perusahaan yang mengalami kenaikan nilai profitabilitas tiap tahunnya selama tiga tahun berturut-turut. Perusahaan tersebut adalah JRPT, MTLA, MTSM, RBMS dan SMDM. Dan disamping itu hanya ada 1 perusahaan yang

mengalami penurunan rasio profitabilitas setiap tahunnya selama tiga tahun berturut-turut yaitu perusahaan PPRO.

Berdasarkan perhitungan juga diketahui terdapat 8 perusahaan yang mengalami fluktuasi berupa kenaikan rasio profitabilitas ditahun 2019, dan mengalami penurunan rasio profitabilitas ditahun 2020. Perusahaannya antara lain: BEST, BSDE, DUTI, KIJA, PLIN, PWON, RISE dan URBN.

Perkembangan rasio profitabilitas dari perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2018-2020 ini dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 5.2
Rasio Laba Ditahan terhadap Total Aset



5.1.1.3 Analisis EBIT terhadap Total Aset

Rasio ini termasuk rasio rentabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menunjukkan kemampuan perusahaan untuk mengelola total aktiva agar mendapatkan keuntungan atau laba sebelum bunga dan pajak. Hasil dari perhitungan yang diperoleh akan menggambarkan kemampuan aset-

aset yang dimiliki perusahaan dari investasi yang ditanamkan oleh investor dalam menghasilkan laba sehingga laba yang didapatkan perusahaan dapat menanggung biaya yang harus dibayarkan dari investasi tersebut. Tabel 5.3 merupakan hasil perhitungan dari X3 untuk perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 hingga 2020.

Tabel 5.3
X3 EBIT/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,090586	0,079229	0,003527	0,057781
2	BSDE	0,041557	0,046459	0,032569	0,040195
3	DUTI	0,076988	0,076188	0,042223	0,065133
4	JRPT	0,105968	0,096176	0,095579	0,099241
5	KIJA	0,054049	0,024449	0,040584	0,039694
6	MTLA	0,102223	0,065902	0,053015	0,073713
7	MTSM	-0,069026	-0,080571	-0,146802	-0,098800
8	PLIN	0,113741	0,055046	0,057901	0,075562
9	PPRO	0,031235	0,025761	0,014533	0,023843
10	PWON	0,138256	0,132247	0,056716	0,109073
11	RBMS	0,019486	-0,012112	-0,046328	-0,012985
12	RISE	0,040958	0,012134	-0,012137	0,013652
13	SMDM	0,037391	0,029369	0,011254	0,026004
14	URBN	0,039007	0,041268	-0,004573	0,025234

Sumber : Data Olahan, 2021

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa ada juga 10 perusahaan yang mengalami penurunan selama tiga tahun berturut-turut yaitu antara lain: BEST, DUTI, JRPT, MTLA, MTSM, PPRO, PWON, RBMS, RISE dan SMDM.

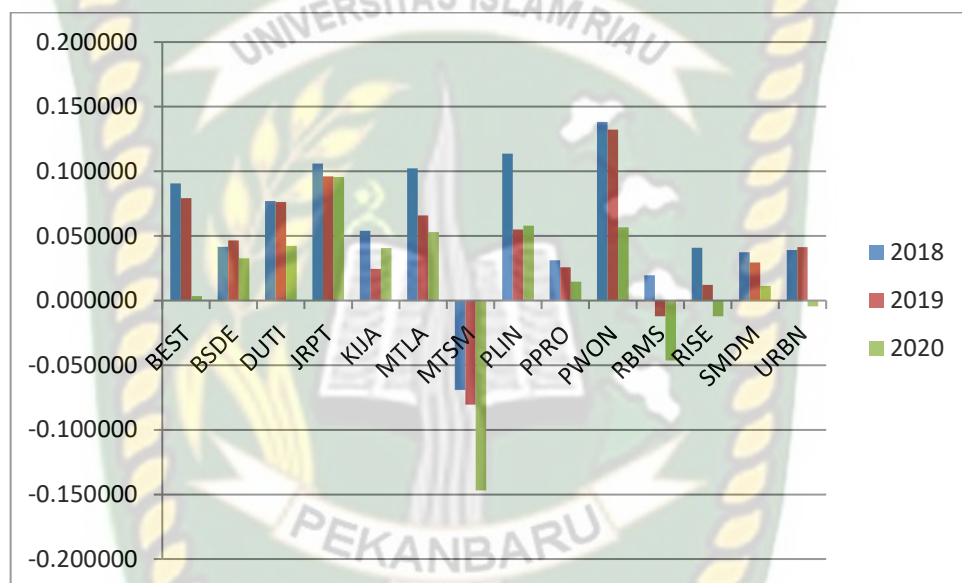
Berdasarkan perhitungan juga diketahui terdapat 4 perusahaan yang mengalami fluktuasi dimana 2 perusahaan mengalami kenaikan di tahun 2019 dan penurunan rasio di tahun 2020 yaitu BSDE dan URBN. Dan 2 perusahaan

juga mengalami fluktuasi penurunan ditahun 2019 dan kenaikan ditahun 2020 yaitu perusahaan KIJA dan PLIN.

Perkembangan rasio X3 pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 5.3

Rasio EBIT terhadap Total Aset



5.1.1.4 Analisis Nilai Pasar Ekuitas terhadap Nilai Buku Hutang

Rasio ini dapat menunjukkan tingkat solvabilitas yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dan nilai pasar ekuitas. Nilai pasar ekuitas dapat dihitung dengan cara mengalikan jumlah saham yang beredar dengan harga saham perusahaan setiap lembarnya. Nilai buku sendiri didapatkan dengan menjumlahkan jumlah kewajiban lancar ditambah dengan jumlah kewajiban jangka panjang perusahaan. Umumnya perusahaan yang mengalami potensial bangkrut akan memiliki proporsi hutang yang lebih besar dibanding modal sendiri atau dalam hal ini nilai pasar

ekuitasnya. Tabel 5.4 merupakan hasil perhitungan dari X4 untuk perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Tabel 5.4
X4 MVE/Total Kewajiban

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,947363	1,079292	0,901841	0,976165
2	BSDE	1,107268	1,155870	0,982688	1,081942
3	DUTI	2,515972	2,892924	2,053512	2,487469
4	JRPT	2,644300	2,192728	2,287576	2,374868
5	KIJA	0,968577	0,999214	0,724617	0,897469
6	MTLA	1,953906	1,966754	1,773982	1,898214
7	MTSM	4,314852	2,268171	1,824800	2,802608
8	PLIN	2,682216	12,046804	7,482849	7,403956
9	PPRO	0,677109	0,311595	0,412789	0,467164
10	PWON	3,076213	3,431582	2,772132	3,093309
11	RBMS	0,838090	0,805605	0,596976	0,746890
12	RISE	10,038828	12,584920	8,045895	10,223214
13	SMDM	1,086494	0,963369	0,887390	0,979084
14	URBN	12,014796	7,335226	1,124601	6,824874

Sumber : Data Olahan, 2021

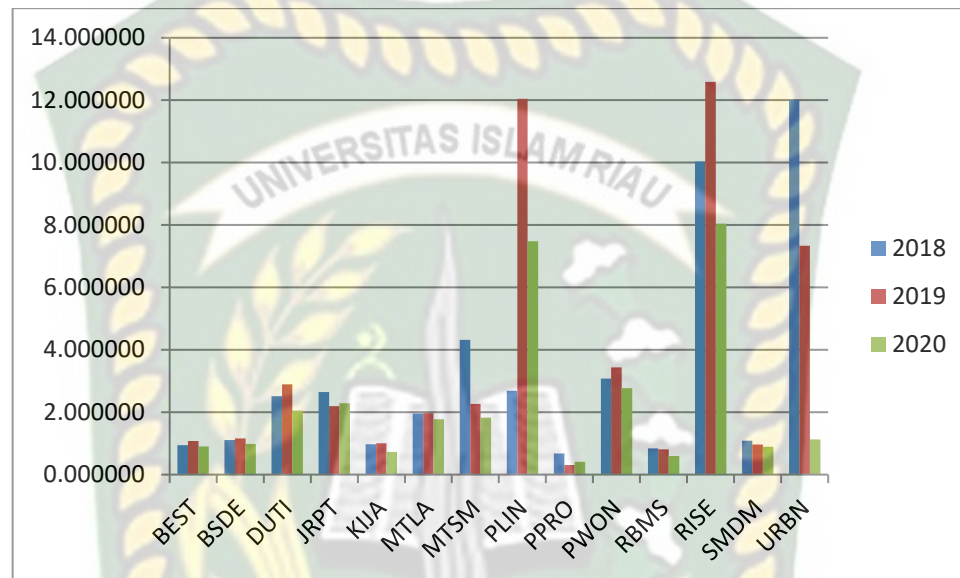
Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa tidak ada perusahaan yang mengalami kenaikan rasio ini pada tiga tahun berturut-turut. Namun ada 3 perusahaan yang mengalami penurunan rasio selama tiga tahun berturut-turut yaitu antara lain: MTSM, SMDM dan URBN.

Berdasarkan hasil perhitungan juga diketahui terdapat 11 perusahaan yang mengalami fluktuasi. Dimana ada 8 perusahaan yang mengalam kenaikan ditahun 2019 tetapi ditahun 2020 mengalami penurunan rasio yaitu perusahaan: BEST, BSDE, DUTI, KIJA, MTLA, PLIN, PWON dan RISE. Dan 3 perusahaan lainnya mengalami penurunan ditahun 2019 dan ditahun 2020 mengalami kenaikan rasio yaitu perusahaan JRPT, PPRO dan RBMS.

Perkembangan rasio X4 pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dilihat dari grafik berikut ini:

Grafik 5.4

MVE terhadap Total Kewajiban



5.1.1.5 Analisis Penjualan terhadap Total Aset

Rasio penjualan terhadap total aset termasuk rasio aktivitas yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan dari total asetnya sehingga perusahaan memperoleh laba dari penjualan tersebut. Rasio ini didapatkan dengan membandingkan penjualan dan total aktiva. Besar kecilnya laba yang diperoleh sangat dipengaruhi oleh pertumbuhan perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini mengukur kemampuan perusahaan dalam mengelola aset-aset seperti persediaan bahan mentah, barang dalam proses, atau barang jadi yang dikaitkan dengan tingkat penjualan. Tabel 5.5 merupakan hasil perhitungan dari X5 untuk perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2018-2020.

Tabel 5.5
X5 Penjualan/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,153066	0,301701	0,038573	0,164446
2	BSDE	0,127228	0,130129	0,101549	0,119636
3	DUTI	0,176044	0,178399	0,125407	0,159950
4	JRPT	0,221089	0,217043	0,190301	0,209477
5	KIJA	0,230136	0,184983	0,196398	0,203839
6	MTLA	0,265474	0,229847	0,187215	0,227512
7	MTSM	0,373381	0,387315	0,314108	0,358268
8	PLIN	0,334987	0,117785	0,078495	0,177089
9	PPRO	0,155148	0,128183	0,111638	0,131656
10	PWON	0,283022	0,275990	0,150317	0,236443
11	RBMS	0,203845	0,117024	0,033291	0,118053
12	RISE	0,106284	0,109509	0,064436	0,093410
13	SMDM	0,170739	0,177200	0,120722	0,156220
14	URBN	0,205046	0,187664	0,032713	0,141808

Sumber : Data Olahan, 2021

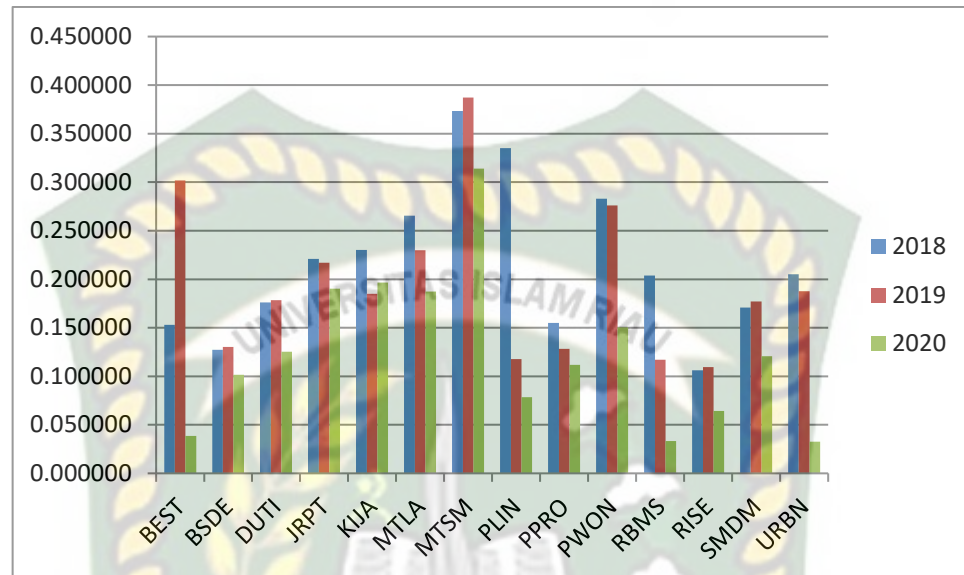
Dari hasil perhitungan diatas maka dapat diketahui bahwa tidak ada kenaikan rasio selama tiga tahun berturut-turut dan terdapat 7 perusahaan yang mengalami penurunan rasio ini selama tiga tahun berturut-turut yaitu perusahaan JRPT, MTLA, PLIN, PPRO, PWON, RBMS dan URBN.

Dan disamping itu ada 7 perusahaan juga yang mengalami fluktuasi diantaranya 6 perusahaan yang mengalami kenaikan di tahun 2019 dan penurunan di tahun 2020 yaitu perusahaan BEST, BSDE, DUTI, MTSM, RISE dan SMDM. Selain itu juga terdapat 1 perusahaan yang mengalami penurunan ditahun 2019 kemudian mengalami kenaikan di tahun 2020 yaitu perusahaan KIJA.

Perkembangan rasio X5 pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 5.5

Penjualan terhadap Total Aset



5.1.1.6 Prediksi *Financial Distress* Altman Z-Score

Setelah menghitung masing-masing rasio keuangan pada setiap perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 dengan menggunakan model Altman Z-Score, maka selanjutnya akan menghitung nilai Z-Score yang diperoleh dari masing-masing perusahaan tersebut. Setelah diketahui nilainya berdasarkan perhitungan Altman, selanjutnya dengan menggunakan nilai *cut off* Altman agar dapat diketahui apakah masing-masing perusahaan dalam keadaan *Distress*, *Grey Area*, atau Sehat, dengan kriteria sebagai berikut:

- 1) Z-Score > 2,99 dikategorikan sebagai perusahaan yang sangat sehat sehingga tidak mengalami kesulitan keuangan
- 2) $1,81 < \text{Z-Score} < 2,99$ berada didaerah abu-abu (*grey area*) sehingga dikategorikan sebagai perusahaan yang memiliki kesulitan keuangan, namun kemungkinan terselamatkan dan kemungkinan bangkrut sama

besarnya tergantung dari keputusan kebijaksanaan manajemen perusahaan sebagai pengambil keputusan.

- 3) Z-Score < 1,81 dikategorikan sebagai perusahaan yang memiliki kesulitan keuangan yang sangat besar dan beresiko tinggi sehingga kemungkinan bangkrutnya lebih besar.

Dengan menggunakan rumus Altman Z-Score :

$$Z = 1,2(X1) + 1,4(X2) + 3,3(X3) + 0,6(X4) + 1(X5)$$

Berikut tabel 5.6 merupakan hasil perhitungan Z-Score perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 hingga 2020:

Tabel 5.6
Nilai Z-Score Perusahaan Properti 2018-2020

NO	KODE	2018	PREDIKSI	2019	PREDIKSI	2020	PREDIKSI
1	BEST	2,0976	GREY AREA	2,3293	GREY AREA	1,7233	DISTRESS
2	BSDE	1,7642	DISTRESS	1,9222	GREY AREA	1,6046	DISTRESS
3	DUTI	3,0131	SEHAT	3,3373	SEHAT	2,5796	GREY AREA
4	JRPT	2,9214	GREY AREA	2,6631	GREY AREA	2,7772	GREY AREA
5	KIJA	1,9357	GREY AREA	1,8043	DISTRESS	1,6910	DISTRESS
6	MTLA	2,7871	GREY AREA	2,6532	GREY AREA	2,4876	GREY AREA
7	MTSM	3,3341	SEHAT	2,1190	GREY AREA	1,3611	DISTRESS
8	PLIN	2,9094	GREY AREA	8,7268	SEHAT	5,9516	SEHAT
9	PPRO	1,1293	DISTRESS	0,8568	DISTRESS	0,7183	DISTRESS
10	PWON	3,4591	SEHAT	3,7782	SEHAT	2,8837	GREY AREA
11	RBMS	0,9875	DISTRESS	0,7439	DISTRESS	0,4536	DISTRESS
12	RISE	6,8499	SEHAT	8,2950	SEHAT	5,2449	SEHAT
13	SMDM	1,2385	DISTRESS	1,1398	DISTRESS	1,0114	DISTRESS
14	URBN	8,4404	SEHAT	5,5445	SEHAT	0,9085	DISTRESS

Sumber : Data Olahan, 2021

Dengan penjelasan sebagai berikut:

A. Analisis hasil perhitungan Z-Score pada tahun 2018

Berdasarkan tabel hasil dari perhitungan nilai Z-Score diatas, pada tahun 2018 terdapat 5 perusahaan dalam prediksi sehat dikarenakan

nilai *cut off* Z-Score berada $>2,99$ yaitu perusahaan DUTI, MTSM, PWON, RISE, dan URBN. Ada juga 5 perusahaan yang diprediksi dalam kategori *Grey Area* atau area abu-abu dikarenakan pada hasil perhitungan Z-Score dengan nilai *cut off* diantara 1,81 dan 2,99 perusahaan itu adalah BEST, JRPT, KIJA, MTLA dan PLIN. Dan terdapat 4 perusahaan yang beresiko kemungkinan *Distress* atau bangkrut dikarenakan nilai perhitungan Z-Scorenya dengan nilai *cut off* $<1,81$.

B. Analisis hasil perhitungan Z-Score pada tahun 2019

Berdasarkan tabel perhitungan nilai Z-Score tersebut, maka pada tahun 2019 terdapat 5 perusahaan dalam prediksi kategori sehat dikarenakan nilai perhitungan Z-Scorenya dengan nilai *cut off* $>2,99$ yaitu pada perusahaan DUTI, PLIN, PWON, RISE dan URBN. Dan terdapat 5 perusahaan yang mengalami *Grey Area* yaitu perusahaan BEST, BSDE, JRPT, MTLA dan MTSM dikarenakan hasil perhitungan Z-Score dari masing-masing perusahaan di tahun 2019 diantara 1,81 dan 2,99. Dan perusahaan yang mengalami *Distress* dengan nilai *cut off* $<1,81$ yaitu terdapat 4 perusahaan antara lain KIJA, PPRO, RBMS dan SMDM.

C. Analisis hasil perhitungan Z-Score pada tahun 2020

Berdasarkan tabel perhitungan nilai Z-Score yang terdapat pada tabel diatas, maka pada tahun 2020 hanya terdapat 2 perusahaan dalam prediksi kategori sehat dikarenakan nilai perhitungan Z-Score dengan nilai *cut off* yang dimiliki $>2,99$ yaitu perusahaan PLIN dan RISE. Dan

terdapat 4 perusahaan dalam kategori *Grey Area* yaitu perusahaan yang memiliki nilai *cut off* diantara 1,81 dan 2,99 dan perusahaannya adalah DUTI, JRPT, MTLA, dan PWON. Dan perusahaan yang kemungkinan mengalami kondisi *Distress* ditahun 2020 terdapat 8 perusahaan yaitu antara lain BEST, BSDE, KIJA, MTSM, PPRO, RBMS, SMDM dan URBN karena memiliki perhitungan Z-Score <1,81.

5.1.2 Model Springate

Berikut ini merupakan hasil prediksi atau potensi terjadinya *Financial Distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu perusahaan BEST (Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk), BSDE (Bumi Serpong Damai Tbk), DUTI (Duta Pertiwi Tbk), JRPT (Jaya Real Property Tbk), KIJA (Kawasan Industri Jababeka Tbk), MTLA (Metropolitan Land Tbk), MTSM (Metro Realty Tbk), PLIN (Plaza Indonesia Realty Tbk), PPRO (PP Properti Tbk), PWON (Pakuwon Jati Tbk), RBMS (Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk), RISE (Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk), SMDM (Suryamas Dutamakmur Tbk) dan URBN (Urban Jakarta Propertindo Tbk) periode 2018-2020 dengan menggunakan metode Springate, pada penelitian model Sprigate ini dengan menggunakan empat rasio keuangan. Untuk menilai kondisi dari masing-masing perusahaan perlu melakukan perhitungan rasio-rasio keuangan dalam model Springate. Rasio keuangan dalam model Springate terdiri dari:

5.1.2.1 Analisis Modal Kerja terhadap Total Aset

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan modal kerja bersih dari keseluruhan total aset yang dimiliki

perusahaan. Rasio ini juga mengukur likuiditas suatu perusahaan. Rasio ini dapat dihitung dengan membagi modal kerja bersih dengan total aktiva. Modal kerja bersih didapatkan dengan cara mengurangi aktiva lancar dengan kewajiban lancar. Tabel 5.7 merupakan hasil perhitungan X1 pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Tabel 5.7
X1 Modal Kerja/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,381547	0,370744	0,392246	0,381512
2	BSDE	0,282476	0,332396	0,269436	0,294770
3	DUTI	0,323767	0,360448	0,303451	0,329222
4	JRPT	0,042083	0,044521	0,082250	0,056285
5	KIJA	0,597254	0,586392	0,585317	0,589654
6	MTLA	0,360745	0,365601	0,337688	0,354678
7	MTSM	0,474245	0,414506	0,108542	0,332431
8	PLIN	0,054910	0,029825	0,069042	0,051259
9	PPRO	0,286972	0,282707	0,254487	0,274722
10	PWON	0,214901	0,240255	0,160753	0,205303
11	RBMS	0,174974	0,113880	0,070669	0,119841
12	RISE	0,333186	0,334708	0,322582	0,330159
13	SMDM	0,157894	0,147002	0,172744	0,159213
14	URBN	0,707442	0,595170	0,153675	0,485429

Sumber : Data Olahan, 2021

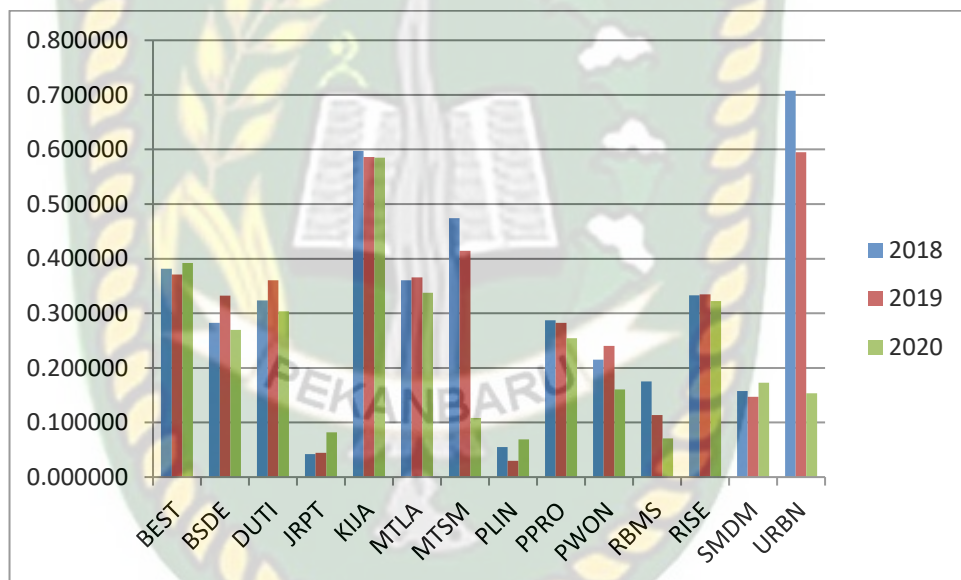
Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa terdapat 1 perusahaan yang mengalami kenaikan rasio likuiditas tiap tahunnya selama tiga tahun berturut-turut yaitu perusahaan JRPT. Sedangkan penurunan rasio likuiditas selama tiga tahun berturut-turut terjadi pada 5 perusahaan, diantaranya adalah perusahaan : KIJA, MTSM, PPRO, RBMS, dan URBN.

Dan terdapat 3 perusahaan yang mengalami fluktuasi berupa penurunan rasio likuiditas ditahun 2019, namun kemudian mengalami kenaikan pada tahun 2020. Perusahaan tersebut adalah BEST, PLIN, dan SMDM.

Disamping itu juga terdapat 5 perusahaan yang mengalami fluktuasi berupa kenaikan rasio likuiditas pada tahun 2019, dan kemudian mengalami penurunan pada tahun 2020. Perusahaan tersebut adalah BSDE, DUTI, MTLA, PWON, dan RISE.

Perkembangan rasio likuiditas dari perusahaan properti selama 2018 hingga 2020 ini dapat dilihat pada grafik berikut :

Grafik 5.6
Rasio Modal Kerja terhadap Total Aset



5.1.2.2 Analisis EBIT terhadap Total Aset

Rasio ini termasuk rasio rentabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menunjukkan kemampuan perusahaan untuk mengelola total aktiva agar mendapatkan keuntungan atau laba sebelum bunga dan pajak. Hasil dari perhitungan yang diperoleh akan menggambarkan kemampuan aset-aset yang dimiliki perusahaan dari investasi yang ditanamkan oleh investor dalam menghasilkan laba sehingga laba yang didapatkan perusahaan dapat menanggung bunga yang harus dibayarkan dari investasi tersebut. Tabel 5.8

merupakan hasil perhitungan dari X2 untuk perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 hingga 2020.

Tabel 5.8
X2 EBIT/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,090586	0,079229	0,003527	0,057781
2	BSDE	0,041557	0,046459	0,032569	0,040195
3	DUTI	0,076988	0,076188	0,042223	0,065133
4	JRPT	0,105968	0,096176	0,095579	0,099241
5	KIJA	0,054049	0,024449	0,040584	0,039694
6	MTLA	0,102223	0,065902	0,053015	0,073713
7	MTSM	-0,069026	-0,080571	-0,146802	-0,098800
8	PLIN	0,113741	0,055046	0,057901	0,075562
9	PPRO	0,031235	0,025761	0,014533	0,023843
10	PWON	0,138256	0,132247	0,056716	0,109073
11	RBMS	0,019486	-0,012112	-0,046328	-0,012985
12	RISE	0,040958	0,012134	-0,012137	0,013652
13	SMDM	0,037391	0,029369	0,011254	0,026004
14	URBN	0,039007	0,041268	-0,004573	0,025234

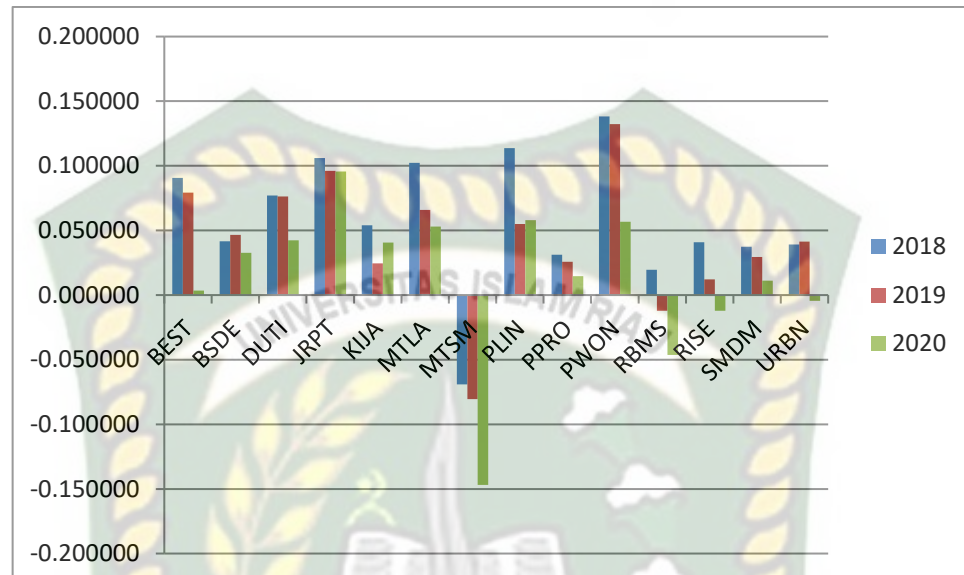
Sumber : Data Olahan, 2021

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa ada juga 10 perusahaan yang mengalami penurunan selama tiga tahun berturut-turut yaitu antara lain: BEST, DUTI, JRPT, MTLA, MTSM, PPRO, PWON, RBMS, RISE dan SMDM.

Berdasarkan perhitungan juga diketahui terdapat 4 perusahaan yang mengalami fluktuasi dimana 2 perusahaan mengalami kenaikan di tahun 2019 dan penurunan rasio di tahun 2020 yaitu BSDE dan URBN. Dan 2 perusahaan juga mengalami fluktuasi penurunan ditahun 2019 dan kenaikan ditahun 2020 yaitu perusahaan KIJA dan PLIN.

Perkembangan rasio X2 Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 5.7
Rasio EBIT terhadap Total Aset



5.1.2.3 Analisis EBT terhadap Kewajiban Lancar

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan sebelum pajak dengan hutang lancar dibagi dengan kewajiban lancarnya. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendeknya. Laba sebelum pajak didapatkan dari laporan laba rugi, dan kewajiban lancar diperoleh dari neraca perusahaan yaitu total kewajiban jangka pendek. Tabel 5.9 merupakan hasil perhitungan X3 Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Tabel 5.9
X3 EBT/Kewajiban Lancar

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	1,203059	1,696269	0,439956	1,113095
2	BSDE	0,282516	0,513861	0,041470	0,279282

3	DUTI	0,720895	0,739852	0,337224	0,599324
4	JRPT	0,310749	0,311807	0,328857	0,317138
5	KIJA	0,074616	0,124128	0,027187	0,075311
6	MTLA	0,563599	0,389907	0,233735	0,395747
7	MTSM	0,993117	0,452778	0,495612	0,647169
8	PLIN	0,161191	1,070372	1,076098	0,769220
9	PPRO	0,088160	0,050606	0,015907	0,051558
10	PWON	0,696684	0,969643	0,264943	0,643757
11	RBMS	0,063976	0,327023	0,880021	0,423674
12	RISE	0,301378	0,026112	0,127146	0,151545
13	SMDM	0,219688	0,165672	0,050421	0,145260
14	URBN	0,097387	0,147055	0,070501	0,104981

Sumber : Data Olahan, 2021

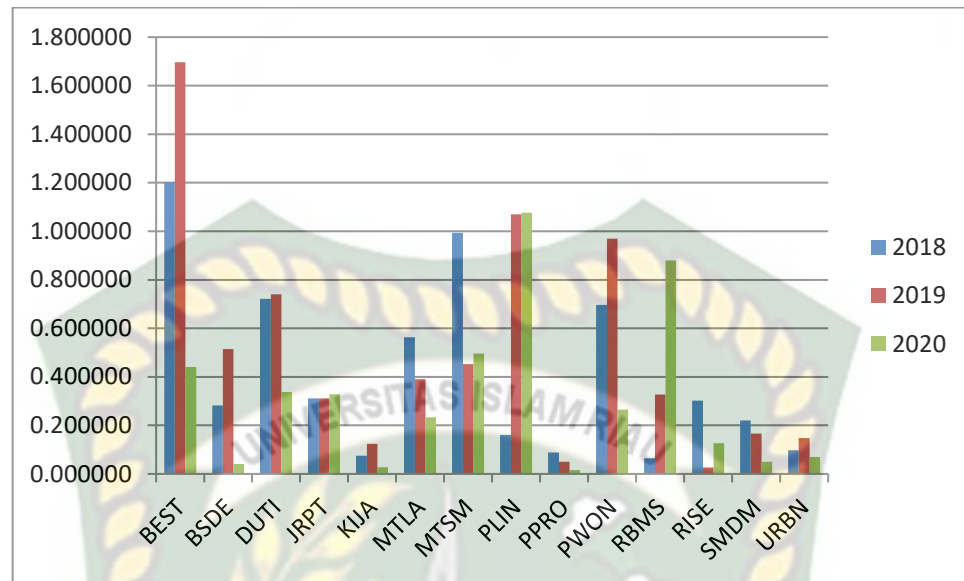
Dari perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa terdapat 3 perusahaan yang mengalami kenaikan rasio dalam 3 tahun berturut-turut yaitu perusahaan JRPT, PLIN dan RBMS. Dan terdapat 3 perusahaan juga yang mengalami penurunan rasio selama 3 tahun berturut-turut yaitu antara lain perusahaan MTLA, PPRO dan SMDM.

Dan dari tabel diatas, terdapat 8 perusahaan yang mengalami fluktuasi, 6 perusahaan mengalami fluktuasi kenaikan ditahun 2019 dan penurunan rasio ditahun 2020 yaitu perusahaan BEST, BSDE, DUTI, KIJA, PWON dan URBN.dan 2 perusahaan yaitu MTSM dan RISE mengalami fluktuasi penurunan di tahun 2019 dan kenaikan rasio ditahun 2020.

Perkembangan rasio X3 Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 5.8

Rasio EBT terhadap Kewajiban Lancar



5.1.2.4 Analisis Penjualan terhadap Total Aset

Rasio penjualan terhadap total aset termasuk rasio aktivitas yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan dari total asetnya sehingga perusahaan memperoleh laba dari penjualan tersebut. Rasio ini didapatkan dengan membandingkan penjualan dan total aktiva. Besar kecilnya laba yang diperoleh sangat dipengaruhi oleh pertumbuhan perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini mengukur kemampuan perusahaan dalam mengelola aset-aset seperti persediaan bahan mentah, barang dalam proses, atau barang jadi yang dikaitkan dengan tingkat penjualan. Tabel 5.10 merupakan hasil perhitungan dari X4 untuk perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2018-2020.

Tabel 5.10
X4 Penjualan/Total Aset

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN			RATA-RATA PERUSAHAAN
		2018	2019	2020	
1	BEST	0,153066	0,301701	0,038573	0,164446
2	BSDE	0,127228	0,130129	0,101549	0,119636
3	DUTI	0,176044	0,178399	0,125407	0,159950

4	JRPT	0,221089	0,217043	0,190301	0,209477
5	KIJA	0,230136	0,184983	0,196398	0,203839
6	MTLA	0,265474	0,229847	0,187215	0,227512
7	MTSM	0,373381	0,387315	0,314108	0,358268
8	PLIN	0,334987	0,117785	0,078495	0,177089
9	PPRO	0,155148	0,128183	0,111638	0,131656
10	PWON	0,283022	0,275990	0,150317	0,236443
11	RBMS	0,203845	0,117024	0,033291	0,118053
12	RISE	0,106284	0,109509	0,064436	0,093410
13	SMDM	0,170739	0,177200	0,120722	0,156220
14	URBN	0,205046	0,187664	0,032713	0,141808

Sumber : Data Olahan, 2021

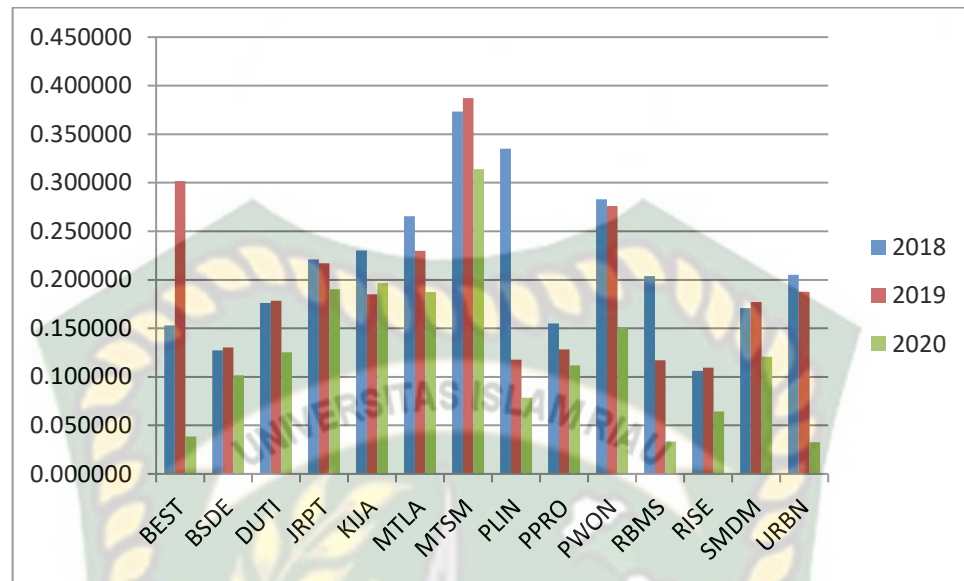
Dari hasil perhitungan diatas maka dapat diketahui bahwa tidak ada kenaikan rasio selama tiga tahun berturut-turut dan terdapat 7 perusahaan yang mengalami penurunan rasio ini selama tiga tahun berturut-turut yaitu perusahaan JRPT, MTLA, PLIN, PPRO, PWON, RBMS dan URBN.

Dan disamping itu ada 7 perusahaan juga yang mengalami fluktuasi diantaranya 6 perusahaan yang mengalami kenaikan di tahun 2019 dan penurunan di tahun 2020 yaitu perusahaan BEST, BSDE, DUTI, MTSM, RISE dan SMDM. Selain itu juga terdapat 1 perusahaan yang mengalami penurunan ditahun 2019 kemudian mengalami kenaikan di tahun 2020 yaitu perusahaan KIJA.

Perkembangan rasio X4 Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 5.9

Penjualan terhadap Total Aset



5.1.2.5 Prediksi *Financial Distress* Springate

Setelah menghitung masing-masing rasio keuangan pada setiap perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 dengan menggunakan metode Springate, maka selanjutnya akan menghitung nilai S-Score yang diperoleh dari masing-masing perusahaan tersebut. Setelah diketahui nilai S-Score, selanjutnya dengan menggunakan nilai *cut off* Springate agar dapat diketahui apakah masing-masing perusahaan dalam keadaan *Distress*, atau Sehat. Dengan kriteria dari Springate adalah nilai *cut off* yang berlaku untuk metode Springate adalah 0,862. Apabila nilai skor yang lebih kecil dari 0,862 maka menunjukkan bahwa perusahaan tersebut diprediksi akan mengalami *financial distress*. Akan tetapi jika nilai skor lebih besar dari 0,862 menunjukkan bahwa perusahaan tersebut diprediksi tidak akan mengalami *financial distress* dengan kata lain perusahaan tersebut dalam kategori sehat.

Dengan menggunakan rumus Springate :

$$S = 1,03(X1) + 3,07(X2) + 0,66(X3) + 0,4(X4)$$

Berikut tabel 5.11 merupakan hasil perhitungan S-Score perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 hingga 2020:

Tabel 5.11
Nilai S-Score Perusahaan Properti 2018-2020

NO	KODE	2018	PREDIKSI	2019	PREDIKSI	2020	PREDIKSI
1	BEST	1,5263	SEHAT	1,8653	SEHAT	0,7206	DISTRESS
2	BSDE	0,6559	DISTRESS	0,8762	SEHAT	0,4455	DISTRESS
3	DUTI	1,1160	SEHAT	1,1648	SEHAT	0,7149	DISTRESS
4	JRPT	0,6622	DISTRESS	0,6337	DISTRESS	0,6713	DISTRESS
5	KIJA	0,9224	SEHAT	0,8350	DISTRESS	0,8240	DISTRESS
6	MTLA	1,1636	SEHAT	0,9282	SEHAT	0,7397	DISTRESS
7	MTSM	1,0814	SEHAT	0,6333	DISTRESS	0,1139	DISTRESS
8	PLIN	0,6461	DISTRESS	0,9533	SEHAT	0,9905	SEHAT
9	PPRO	0,5117	DISTRESS	0,4549	DISTRESS	0,3619	DISTRESS
10	PWON	1,2188	SEHAT	1,4038	SEHAT	0,5747	DISTRESS
11	RBMS	0,3638	DISTRESS	0,3428	DISTRESS	0,5247	DISTRESS
12	RISE	0,7103	DISTRESS	0,4430	DISTRESS	0,4047	DISTRESS
13	SMDM	0,4907	DISTRESS	0,4218	DISTRESS	0,2940	DISTRESS
14	URBN	0,9947	SEHAT	0,9118	SEHAT	0,2039	DISTRESS

Sumber : Data Olahan, 2021

Dengan penjelasan sebagai berikut:

A. Analisis hasil perhitungan S-Score pada tahun 2018

Berdasarkan tabel hasil dari perhitungan nilai S-Score diatas, pada tahun 2018 terdapat 7 perusahaan dalam prediksi sehat dikarenakan nilai S-Score berada $>0,826$ yaitu perusahaan BEST, DUTI, KIJA, MTLA, MTSM, PWON dan URBN. Dan terdapat 7 perusahaan yang beresiko kemungkinan *Distress* atau bangkrut dikarenakan nilai perhitungan S-Scorenya dengan nilai $<0,826$ yaitu perusahaan BSDE, JRPT, PLIN, PPRO, RBMS, RISE dan SMDM.

B. Analisis hasil perhitungan S-Score pada tahun 2019

Berdasarkan tabel perhitungan nilai S-Score tersebut, maka pada tahun 2019 terdapat 7 perusahaan dalam prediksi kategori sehat dikarenakan nilai perhitungan S-Scorenya dengan nilai $>0,862$ yaitu pada perusahaan BEST, BSDE, DUTI, MTLA, PLIN, PWON dan URBN. Dan perusahaan yang mengalami *Distress* dengan nilai S-Score $<0,862$ yaitu terdapat 7 perusahaan antara lain JRPT, KIJA, MTSM, PPRO, RBMS, RISE dan SMDM.

C. Analisis hasil perhitungan S-Score pada tahun 2020

Berdasarkan tabel perhitungan nilai S-Score yang terdapat pada tabel diatas, maka pada tahun 2020 hanya terdapat 1 perusahaan dalam prediksi kategori sehat dikarenakan nilai perhitungan S-Score dengan nilai yang dimiliki $>0,862$ yaitu perusahaan PLIN. Dan perusahaan yang kemungkinan mengalami kondisi *Distress* ditahun 2020 terdapat 13 perusahaan yaitu antara lain BEST, BSDE, DUTI, JRPT, KIJA, MTLA, MTSM, PPRO, PWON, RBMS, RISE, SMDM dan URBN karena memiliki perhitungan S-Score $<0,862$.

5.1.3 Perbandingan Prediksi Model Altman Z-Score dan Springate

Ringkasan prediksi model Altman Z-Score dan model Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 sampai 2020.

Tabel 5.12

Perbandingan Prediksi Model Altman dan Model Springate

No	Kode	Z-Score			S-Score		
		2018	2019	2020	2018	2019	2020
1	BEST	GREYAREA	GREYAREA	DISTRESS	SEHAT	SEHAT	DISTRESS
2	BSDE	DISTRESS	GREYAREA	DISTRESS	DISTRESS	SEHAT	DISTRESS
3	DUTI	SEHAT	SEHAT	GREYAREA	SEHAT	SEHAT	DISTRESS

4	JRPT	GREYAREA	GREYAREA	GREYAREA	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS
5	KIJA	GREYAREA	DISTRESS	DISTRESS	SEHAT	DISTRESS	DISTRESS
6	MTLA	GREYAREA	GREYAREA	GREYAREA	SEHAT	SEHAT	DISTRESS
7	MTSM	SEHAT	GREYAREA	DISTRESS	SEHAT	DISTRESS	DISTRESS
8	PLIN	GREYAREA	SEHAT	SEHAT	DISTRESS	SEHAT	SEHAT
9	PPRO	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS
10	PWON	SEHAT	SEHAT	GREYAREA	SEHAT	SEHAT	DISTRESS
11	RBMS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS
12	RISE	SEHAT	SEHAT	SEHAT	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS
13	SMDM	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS	DISTRESS
14	URBN	SEHAT	SEHAT	DISTRESS	SEHAT	SEHAT	DISTRESS

Sumber : Data Olahan, 2021

Berdasarkan hasil prediksi model Altman Z-Score dan model Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 hingga 2020, diketahui bahwa dari 14 perusahaan, ada 10 perusahaan yang memiliki hasil bervariasi, sedangkan 4 perusahaan lainnya yaitu PPRO, RBMS, SMDM dan URBN mempunyai prediksi yang sama selama tiga periode berturut-turut dari tahun 2018 hingga 2020 dengan menggunakan model Altman Z-Score dan model Springate. Penggunaan kedua metode ini yaitu Altman Z-Score dan Springate bertujuan untuk memprediksi, menganalisis dan mengetahui kinerja keuangan serta tingkat potensi *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berikut ini merupakan pembahasan dari masing-masing perusahaan:

1. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST)

Pada perusahaan BEST menurut model Altman Z-Score pada tahun 2018-2019 termasuk kategori *grey area* dan pada tahun 2020 perusahaan diprediksi bangkrut. Pada tahun 2018-2020 BEST memperoleh nilai Z-Score yang menurun, dikarenakan rasio laba bersih perusahaan yang terus mengalami penurunan. Sedangkan

menurut model Springate, BEST pada tahun 2018 dan 2019 perusahaan ini termasuk kategori sehat akan tetapi ditahun 2020 diprediksi bangkrut.

2. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)

Perusahaan BSDE menurut model Altman Z-Score ditahun 2018 perusahaan ini termasuk kategori bangkrut dan ditahun 2019 perusahaan ini mengalami kenaikan nilai Z-Score dan masuk kategori *grey area* yang artinya perusahaan berupaya meningkatkan kinerjanya walaupun ditahun 2020 mengalami penurunan kembali sehingga termasuk pada kategori bangkrut kembali. Dan menurut model Springate perusahaan ini mengalami fluktuatif dimana ditahun 2018 perusahaan ini termasuk pada kategori bangkrut, lalu ditahun 2019 perusahaan ini mengalami kenaikan kinerja sehingga termasuk kategori sehat akan tetapi pada tahun 2020 perusahaan BSDE mengalami penurunan kinerja yang menandakan perusahaan ini diprediksi bangkrut kembali ditahun 2020. Menurut model Altman maupun Springate perusahaan ini mengalami fluktuatif atau keadaan yang berubah-ubah disetiap rasio yang dimilikinya.

3. Duta Pertiwi Tbk (DUTI)

Pada perusahaan DUTI menurut model Altman Z-Score pada tahun 2018-2019 perusahaan ini diprediksi tidak bangkrut atau sehat, tetapi pada tahun 2020 termasuk kategori *grey area*. Sedangkan menurut model Springate, perusahaan DUTI pada tahun 2018-2019 termasuk

kategori sehat, akan tetapi mengalami penurunan pada tahun 2020 yang menandakan semakin kecil S-Score, maka kinerja perusahaan semakin menurun. Laba bersih dan penjualan perusahaan ini menurun drastis dari tahun 2019 ke 2020 dimana pada tahun 2020 menurut Springate DUTI diprediksi bangkrut.

4. Jaya Real Property Tbk (JRPT)

Perusahaan JRPT menurut model Altman Z-Score termasuk kategori *grey area* selama tiga tahun berturut-turut pada tahun 2018-2020. Pada tahun 2019-2020 nilai Z-Score mengalami kenaikan, hal ini menandakan bahwa JRPT memiliki upaya dalam meningkatkan kinerjanya. Sedangkan menurut Springate perusahaan JRPT mengalami bangkrut pada 3 tahun berturut-turut dari 2018-2020 namun ditahun 2019-2020 perusahaan ini memiliki upaya untuk memperbaiki kinerjanya, dikarenakan nilai S-Score yang mengalami kenaikan. Pada perusahaan ini walaupun modal kerja meningkat selama tiga tahun akan tetapi laba bersih dan penjualan terus menerus menurun selama tiga tahun berturut-turut.

5. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)

Pada perusahaan KIJA menurut model Altman Z-Score pada tahun 2018 termasuk kategori *grey area*. Akan tetapi ditahun 2019-2020 perusahaan ini diprediksi mengalami kebangkrutan dikarenakan rendahnya nilai Z-Score yang dimiliki dan menurunnya kinerja perusahaan. Sedangkan menurut model Springate perusahaan ini terus

mengalami penurunan, yang artinya perusahaan ini mengalami penurunan kinerja secara terus menerus. Pada perusahaan KIJA nilai Z-Score dan S-Score nya mengalami penurunan selama 3 tahun. Rasio modal kerja bersih pada perusahaan ini terus mengalami penurunan tiap tahun 2018-2020.

6. Metropolitan Land Tbk (MTLA)

Pada perusahaan MTLA berdasarkan analisis metode Altman Z-Score termasuk kategori *grey area* pada tiga tahun berturut-turut pada tahun 2018-2020, akan tetapi nilai Z-Score yang diperoleh setiap tahunnya mengalami penurunan yang mana artinya perusahaan ini mengalami penurunan kinerja disetiap tahunnya pada 2018-2020. Sedangkan menurut model Springate perusahaan ini pada tahun 2018-2019 termasuk kategori sehat dan ditahun 2020 diprediksi mengalami kebangkrutan akan tetapi nilai S-Score yang diperoleh pada tahun 2018-2020 terus mengalami penurunan yang mana artinya kinerja perusahaan perusahaan ini semakin memburuk. Penjualan juga Laba bersih perusahaan ini terus mengalami penurunan rasio, sehingga perusahaan ini mengalami penurunan kinerja.

7. Metro Realty Tbk (MTSM)

Menurut model Altman Z-Score pada perusahaan MTSM pada tahun 2018-2019 perusahaan ini termasuk kategori sehat, tetapi pada 2020 termasuk kategori *grey area* dimana nilai Z-Score yang dimiliki mengalami penurunan yang artinya kinerja perusahaan ini menurun.

Sedangkan menurut model Springate perusahaan ini pada tiga tahun berturut-turut pada tahun 2018-2020 diprediksi sehat walaupun nilai S-Score pada setiap tahunnya mengalami penurunan. Rasio modal kerja MTSM mengalami penurunan selama 3 tahun, akan tetapi laba ditahan pada rasio ini mengalami kenaikan selama 3 tahun berturut.

8. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)

Pada tahun 2018 perusahaan PLIN berdasarkan model Altman Z-Score termasuk kategori *grey area*, dan pada tahun 2019-2020 perusahaan ini diprediksi tidak bangkrut atau sehat. Nilai Z-Score yang dimiliki perusahaan ini mengalami fluktuatif dimana pada tahun 2019 mengalami peningkatan dan ditahun 2020 mengalami penurunan walaupun perusahaan dalam kategori sehat namun nilai Z-Scorenya menurun. Sedangkan menurut model Springate perusahaan PLIN ditahun 2018 diprediksi mengalami bangkrut dan mengalami kenaikan kinerja kembali pada tahun 2019-2020 sehingga diprediksi sehat dengan kinerja yang membaik. Perusahaan PLIN memiliki rasio prediksi yang fluktuatif atau berubah-ubah pada semua rasio yang dimiliki kecuali rasio penjualan yang mana PLIN mengalami penurunan rasio berturut selama 3 tahun.

9. PP Property (PPRO)

Berdasarkan model Altman Z-Score dan model Springate selama tiga periode berturut-turut yaitu pada tahun 2018-2020 diprediksi bangkrut. Nilai Z-Score dan S-Score yang dimiliki setiap tahunnya

pada kedua model ini mengalami penurunan yang mana artinya perusahaan ini mengalami penurunan kinerja perusahaan secara terus-menerus. Terdapat banyak penurunan rasio pada perusahaan ini selama 3 tahun berturut, yaitu modal kerja bersih, laba ditahan, laba perusahaan serta penjualan pun menurun.

10. Pakuwon Jati (PWON)

Perusahaan PWON pada tahun 2018-2019 menurut model Altman Z-Score termasuk kategori sehat, akan tetapi pada tahun 2020 nilai Z-Score yang dimiliki termasuk kategori *grey area* karena nilai Z-Score yang dimiliki mengalami penurunan dari tahun 2019 ketahun 2020. Sedangkan menurut model Springate perusahaan ini pada tahun 2018-2019 mengalami prediksi tidak bangkrut atau sehat dan nilai Z-Score yang meningkat pada tahun 2018-2019 menandakan perusahaan ini berupaya meningkatkan kinerja perusahaan. Akan tetapi ditahun 2020 kinerja perusahaan ini menurun sehingga pada tahun 2020 menurut model Springate perusahaan ini diprediksi bangkrut. Laba bersih perusahaan PWON menurun setiap tahun dan penjualan perusahaan ini juga menurun setiap tahunnya.

11. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS)

Pada perusahaan RBMS menurut model Altman Z-Score dan model Springate perusahaan ini mengalami prediksi bangkrut pada tiga periode berturut-turut yaitu tahun 2018-2020. Yang mana nilai Z-Score yang dimiliki perusahaan RBMS setiap tahunnya pada tahun 2018-

2020 dibawah nilai *cut off* 1,81 dan nilai S-Score yang dimiliki perusahaan RBMS setiap tahunnya berturut-turut pada tahun 2018-2020 dibawah nilai *cut off* 0,862 makanya perusahaan ini pada model Altman Z-Score dan model Springate termasuk kategori bangkrut. Laba ditahan pada perusahaan ini meningkat akan tetapi modal kerja bersih, laba perusahaan dan juga penjualan terus menurun selama 3 tahun berturut.

12. Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (RISE)

Pada perusahaan RISE berdasarkan model Altman Z-Score perusahaan ini mengalami prediksi tidak bangkrut atau sehat akan tetapi nilai Z-Score yang dimiliki terus menerus mengalami penurunan selama tiga tahun berturut-turut yang mana artinya perusahaan ini mengalami penurunan kinerjanya. Sedangkan menurut model Springate perusahaan ini selama tiga periode yaitu tahun 2018-2020 mengalami prediksi bangkrut yang mana nilai S-Score perusahaan ini mengalami penurunan tiap tahunnya yang menandakan bahwa kinerja perusahaan semakin memburuk. Laba perusahaan tiap tahunnya mengalami penurunan.

13. Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)

Berdasarkan model Altman Z-Score dan model Springate perusahaan ini selama tiga periode yaitu pada tahun 2018-2020 mengalami prediksi bangkrut berdasarkan dua model ini. Nilai Z-Score dan S-Score yang dimiliki perusahaan ini juga sama-sama mengalami

penurunan selama tiga tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2018-2020 yang artinya kinerja perusahaan juga menurun pada setiap tahunnya. Laba ditahan perusahaan ini mengalami peningkatan akan tetapi laba perusahaan dan nilai pasar ekuitas menurun selama 3 tahun beturut.

14. Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN)

Berdasarkan model Altman Z-Score pada tahun 2018-2019 perusahaan URBN termasuk pada kategori sehat atau tidak bangkrut akan tetapi Z-Score mengalami penurunan ditahun 2020 yang mana pada tahun 2020 perusahaan ini mengalami bangkrut. Nilai Z-Score yang dimiliki juga mengalami penurunan disetiap tahunnya pada tahun 2018-2020 walaupun pada tahun 2018-2019 perusahaan ini termasuk pada kategori sehat. Sedangkan menurut model Springate perusahaan ini juga pada tahun 2018-2019 perusahaan URBN termasuk kategori sehat walaupun nilai S-Scorenya mengalami penurunan dan ditahun 2020 juga mengalami penurunan lagi sehingga perusahaan ini mengalami bangkrut karena kinerja perusahaan yang menurun. Perusahaan ini memiliki Score yang terus menurun baik itu model Altman maupun Springate, dengan rasio modal kerja bersih, nilai pasar ekuitas dan juga penjualan yang menurun selama 2018-2020.

5.1.4 Analisis Tingkat Akurasi

Perhitungan tingkat akurasi ini dapat mengetahui mana yang lebih tinggi tingkat akurat model prediksi yang nantinya dapat menentukan estimasi benar dan yang salah pada perhitungan *score* tiap model prediksi. Langkah ini dapat mengetahui model mana yang lebih akurat dan yang lebih tinggi tingkat akurat

dalam memprediksi *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek indonesia pada tahun 2018-2020.

Pada perhitungan model prediksi Altman Z-Score dan Springate dengan melihat score yang telah didapatkan yang sudah ditentukan menggunakan nilai *cut off* yang dimiliki setiap model maka dapat disimpulkan pada tabel berikut:

Tabel 5.13
Perbandingan Hasil Model Prediksi

MODEL KEBANGKRUTAN	BANGKRUT	GREY AREA	TIDAK BANGKRUT	JUMLAH PERUSAHAAN
ALTMAN	16	14	12	42
SPRINGATE	27	-	15	42

Sumber : Data Olahan, 2021

Dalam menentukan tingkat akurasi model kebangkrutan untuk menentukan jumlah prediksi benar sesuai perhitungan tingkat akurasi dapat digunakan nilai laba perusahaan positif dan laba negatif sesuai tabel berikut ini:

Tabel 5.14

Daftar Hasil Model Prediksi *Financial Distress* Untuk Perusahaan Dengan Nilai Laba Negatif Tahun 2018-2020

NO	TAHUN	KODE	NET INCOME	Z-SCORE	KET	S-SCORE	KET
1	2018	MTSM	- 4.768.220.253	3,3341	S	1,0814	S
2	2019	MTSM	- 6.160.594.900	2,1190	GA	0,6333	D
3	2019	RBMS	- 9.769.450.571	0,7439	D	0,3428	D
4	2020	MTSM	- 10.704.989.018	1,3611	D	0,1139	D
5	2020	RBMS	- 35.230.165.697	0,4536	D	0,5247	D
6	2020	RISE	- 28.667.682.127	5,2449	S	0,4047	D
7	2020	URBN	- 18.023.566.643	0,9085	D	0,2039	D

Tabel 5.15
Daftar Hasil Model Prediksi *Financial Distress* Untuk Perusahaan Dengan
Nilai Laba Positif Tahun 2018-2020

NO	TAHUN	KODE	NET INCOME	Z-SCORE	KET	S-SCORE	KET
1	2018	BEST	569.798.802.923	2,0976	GA	1,5263	S
2	2018	BSDE	2.165.174.819.754	1,7642	D	0,6559	D
3	2018	DUTI	973.352.535.237	3,0131	S	1,1160	S
4	2018	JRPT	1.117.035.824.000	2,9214	GA	0,6622	D
5	2018	KIJA	636.901.372.733	1,9357	GA	0,9224	S
6	2018	MTLA	530.942.891.000	2,7871	GA	1,1636	S
7	2018	PLIN	573.699.004.000	2,9094	GA	0,6461	D
8	2018	PPRO	514.620.044.398	1,1293	D	0,5117	D
9	2018	PWON	3.458.909.022.000	3,4591	S	1,2188	S
10	2018	RBMS	17.497.734.348	0,9875	D	0,3638	D
11	2018	RISE	25.066.011.141	6,8499	S	0,7103	D
12	2018	SMDM	118.103.473.064	1,2385	D	0,4907	D
13	2018	URBN	63.280.536.641	8,4404	S	0,9947	S
14	2019	BEST	507.026.662.589	2,3293	GA	1,8653	S
15	2019	BSDE	2.529.448.118.334	1,9222	GA	0,8762	S
16	2019	DUTI	1.050.497.075.733	3,3373	S	1,1648	S
17	2019	JRPT	1.073.800.159.000	2,6631	GA	0,6337	D
18	2019	KIJA	297.907.557.765	1,8043	D	0,8350	D
19	2019	MTLA	402.485.000.836	2,6532	GA	0,9282	S
20	2019	PLIN	690.714.536.000	8,7268	S	0,9533	S
21	2019	PPRO	504.515.130.416	0,8568	D	0,4549	D
22	2019	PWON	3.451.006.211.000	3,7782	S	1,4038	S
23	2019	RISE	28.654.525.822	8,2950	S	0,4430	D
24	2019	SMDM	94.367.309.219	1,1398	D	0,4218	D
25	2019	URBN	96.441.363.750	5,5445	S	0,9118	S
26	2020	BEST	22.157.026.867	1,7233	D	0,7206	D
27	2020	BSDE	1.982.267.044.153	1,6046	D	0,4455	D
28	2020	DUTI	580.717.124.644	2,5796	GA	0,7149	D
29	2020	JRPT	1.097.390.834.000	2,7772	GA	0,6713	D
30	2020	KIJA	495.130.146.628	1,6910	D	0,8240	D
31	2020	MTLA	314.513.000.000	2,4876	GA	0,7397	D
32	2020	PLIN	684.150.275.672	5,9516	S	0,9905	S
33	2020	PPRO	270.153.129.733	0,7183	D	0,3619	D
34	2020	PWON	1.500.631.846.000	2,8837	GA	0,5747	D
35	2020	SMDM	36.033.710.888	1,0114	D	0,2940	D

Sumber : Data Olahan, 2021

Dari data tabel diatas, dapat diketahui pada keterangan score bahwasannya D merupakan *Distress* dimana perusahaan diprediksi bangkrut, GA adalah *Grey Area* dimana perusahaan dalam zona abu-abu dan S adalah Sehat dimana perusahaan diprediksi tidak bangkrut.

Kemudian tahap selanjutnya yaitu menghitung tingkat akurasi model Altman dan model Springate dengan menggunakan tabel rekap dan perhitungan akurasi sebagai berikut:

a. Model Altman Z-Score

Tabel 5.16

Tabel Rekapitulasi Altman Z-Score

REKAPITULASI		BANGKRUT	GREY AREA	SEHAT	TOTAL
RIIL	FINANCIAL DISTRESS	4	1	2	7
	NON FINANCIAL DISTRESS	12	13	10	35
TOTAL		16	14	12	42
TINGKAT AKURASI		33,33%			

Sumber : Data Olahan, 2021

$$\begin{aligned}
 \text{tingkat akurasi} &= \frac{\text{jumlah prediksi benar}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\% \\
 &= \frac{4+10}{42} \times 100\% \\
 &= 33,33\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{grey area} &= \frac{\text{jumlah grey area}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\% \\
 &= \frac{4+10}{42} \times 100\% \\
 &= 33,33\%
 \end{aligned}$$

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa 7 perusahaan yang sebenarnya mengalami *distress*, model Altman memprediksi ada 4 perusahaan yang mengalami bangkrut dan 2 perusahaan yang tidak bangkrut, dan dari 35 perusahaan yang sebenarnya tidak bangkrut model ini memprediksi 12

perusahaan yang mengalami bangkrut dan 10 perusahaan yang tidak bangkrut. Dengan tingkat nilai akurasi 33,33% dan nilai grey area 33,33%.

b. Model Springate

Tabel 5.17
Tabel Rekapitulasi Springate

REKAPITULASI		BANGKRUT	SEHAT	TOTAL
RIIL	FINANCIAL DISTRESS	6	1	7
	NON FINANCIAL DISTRESS	21	14	35
TOTAL		27	15	42
TINGKAT AKURASI		47,62%		

Sumber : Data Olahan, 2021

$$\begin{aligned}
 \text{tingkat akurasi} &= \frac{\text{jumlah prediksi benar}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\% \\
 &= \frac{6+14}{42} \times 100\% \\
 &= 47,62\%
 \end{aligned}$$

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa 7 perusahaan yang sebenarnya mengalami *distress*, model Springate memprediksi ada 6 perusahaan yang mengalami bangkrut dan 1 perusahaan yang tidak bangkrut, dan dari 35 perusahaan yang sebenarnya tidak bangkrut model ini memprediksi 21 perusahaan yang mengalami bangkrut dan 14 perusahaan yang tidak bangkrut. Dengan tingkat nilai akurasi 47,62%.

5.2 Pembahasan

Pengujian terhadap perusahaan-perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan metode Altman Z-Score dan Springate menunjukkan bahwa masing-masing perusahaan memiliki tingkat prediksi kebangkrutan yang berbeda-beda yaitu :

Analisis model Altman Z-Score pada tahun 2018 memprediksi terdapat 4 perusahaan yang tidak mengalami bangkrut atau sehat, 5 perusahaan yang berada pada *grey area* dan 5 perusahaan yang diprediksi bangkrut. Pada tahun 2019 model Altman Z-Score memprediksi terdapat 5 perusahaan yang tidak mengalami kebangkrutan atau sehat, 5 perusahaan dalam kategori *grey area* dan 4 perusahaan lainnya mengalami prediksi bangkrut. Sedangkan pada tahun 2020 model Altman Z-Score memprediksi terdapat 2 perusahaan yang tidak mengalami bangkrut atau sehat, 4 perusahaan yang berada pada *grey area* dan 8 perusahaan yang mengalami prediksi kebangkrutan.

Analisis model Springate pada tahun 2018 memprediksi terdapat 7 perusahaan dalam kategori sehat atau tidak mengalami bangkrut dan 7 perusahaan lainnya mengalami kebangkrutan. Pada tahun 2019 perusahaan memprediksi terdapat 7 perusahaan tidak mengalami bangkrut dan 7 perusahaan mengalami prediksi kebangkrutan. Sedangkan pada tahun 2020 memprediksi terdapat hanya 1 perusahaan yang tidak mengalami kebangkrutan atau sehat dan 13 perusahaan mengalami prediksi bangkrut.

Dan juga dalam hasil penelitian perhitungan tingkat akurasi model Springate memiliki tingkat akurasi yang lebih tinggi dibandingkan Altman dimana Springate memiliki tingkat akurasi 47,62% sedangkan Altman 33,33% dengan nilai *grey area* yang 33,33% juga. Dan dari itu maka prediksi *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2018-2020 model Springate lebih baik dikarenakan akurasi perbandingannya yang lebih tinggi.

BAB VI PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memprediksi *financial distress* pada empat belas sampel perusahaan properti yang terdaftar pada perusahaan Bursa Efek Indonesia periode tahun 2018 sampai tahun 2020 dengan menggunakan model Altman Z-Score dan model Springate. Berdasarkan hasil analisis menggunakan model Altman Z-Score dan model Springate dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan score antara model Altman dan model Springate pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2018-2020.
2. Dari 14 perusahaan terdapat 4 perusahaan yang mempunyai prediksi yang sama selama tiga periode pada tahun 2018-2020 berturut-turut dengan menggunakan model Altman Z-Score dan model Springate. Keempat perusahaan properti tersebut adalah: PP Properti Tbk (PPRO) bangkrut, Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) bangkrut, Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) bangkrut dan Urban Jakarta Propertindo (URBN) pada 2018-2019 sehat dan 2020 bangkrut.
3. Pada 14 perusahaan properti yang terdaftar di BEI dengan 3 tahun berturut-turut sehingga total analisis yaitu 42 perusahaan dengan Altman Z-Score yang memprediksi 16 Bangkrut, 14 Grey Area, dan 12 dalam kategori Sehat. Sedangkan Springate memprediksi 27 Bangkrut dan 15 Sehat.

4. Dari analisis *Financial Distress* untuk memprediksi perusahaan properti, nilai dari Tingkat Akurasi yang dimiliki Springate lebih tinggi dibandingkan model Altman dimana Springate memiliki tingkat akurasi 47,62% sedangkan Altman memiliki tingkat akurasi 33,33% dan *Grey area* juga 33,33%. Maka dari itu model prediksi terbaik antara Altman Z-Score dan Springate untuk memprediksi perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2020 yaitu model Springate dikarenakan tingkat perbandingan akurasi yang lebih tinggi daripada Altman Z-Score.

6.2 Saran

1. Bagi perusahaan
 - a. Bagi manajemen perusahaan harus memperhatikan besar kecilnya rasio keuangan, baik rasio keuangan model Altman Z-Score maupun model Springate. Hal ini dikarenakan besar kecilnya nilai rasio akan memberikan gambaran mengenai keberlangsungan usaha perusahaan saat masa yang akan datang
 - b. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh manajemen perusahaan sebagai bahan evaluasi untuk memperbaiki kinerjanya, manajemen perusahaan harus meningkatkan nilai modal kerja, karena modal kerja yang besar menunjukkan produktivitas aktiva perusahaan yang mampu menghasilkan laba usaha yang besar pula. Peningkatan moda kerja dilakukan dengan menaikkan aset lancar perusahaan, karena selain dapat meningkatkan modal kerja, aset lancar juga dapat meningkatkan tingkat likuiditas perusahaan. Perusahaan juga harus menyeimbangkan

aktiva lancar dan utang lancar karena merupakan faktor penting dalam menghasilkan modal kerja guna menciptakan dan meningkatkan laba yang akan berdampak pada kenaikan harga saham, sehingga akan meningkatkan nilai ekuitas pasar.

2. Bagi investor

- a. Bagi investor sebaiknya melihat faktor-faktor lain selain prediksi *financial distress* perusahaan, seperti kondisi perekonomian, isu politik, dan informasi pasar dalam memprediksi naik turunnya harga saham.
- b. Bagi investor sebaiknya tidak memandang potensi *financial distress* hanya dari satu atau dua rasio saja, akan lebih baik jika melihat beberapa jenis rasio dan beberapa model metode prediksi *financial distress* atau kebangkrutan.
- c. Investor diharapkan lebih berhati-hati dalam pengambilan keputusan berinvestasi khususnya pada perusahaan PP Properti Tbk (PPRO), Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) dan Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) yang diprediksi mengalami kebangkrutan.

3. Bagi penelitian selanjutnya

- a. Bagi peneliti selanjutnya, untuk menyempurnakan penelitian yang akan dilakukan, sebaiknya melakukan hal berikut ini. Pertama, memperluas lingkup penelitian dengan memperbanyak jumlah sampel yang diteliti. Kedua, menggunakan lebih banyak model prediksi *financial distress* untuk menguji untuk dapat dijadikan sebagai pembanding dalam memprediksi *financial distress*. Ketiga, menerapkan penelitian pada

sektor lain untuk membuktikan bahwa model Altman Z-Score dan model Springate dapat diterapkan untuk memprediksi *financial distress* pada jenis perusahaan lain yang berbeda.

- b. Dalam menentukan kinerja perusahaan, diharapkan peneliti selanjutnya dapat melakukan analisis yang lebih komprehensif antara rasio keuangan Altman Z-Score dan rasio keuangan Springate dengan alat ukur prediksi *financial distress* lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

- Aprylia, Cindy. 2016. *Analisis Potensi Financial Distress Dengan Metode Altman Z-Score Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode Tahun 2010-2014*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Azizah, Desti Nur. 2016. *Analisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan Manufaktur Syariah Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index (JII) Berdasarkan Metode Altman Z-Score Periode 2013-2015*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Aulia, Gita. 2018. *Analisis Prediksi Financial Distress Dengan Pendekatan Metode Altman, Springate, Dan Zmijewski Pada Perusahaan Ritel Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. Skripsi. Universitas Islam Riau Pekanbaru.
- Burhanuddin, Rizky Amalia. 2015. *Analisis Penggunaan Metode Altman Z-Score Dan Metode Altman Z-Score Dan Metode Springate Untuk Mengetahui Potensi Terjadinya Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar Dan Kimia Sub Sektor Semen Periode 2009-2013*. Skripsi. Universitas Hasanuddin Makassar.
- Curry, K., & Banjarnahor, E. (2018, March). Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Properti Go Public di Indonesia. In *Prosiding Seminar Nasional Pakar* (pp. 207-221).
- Gita, Dewi. 2018. *Analisis Penggunaan Total Aset Dan Total Hutang Dalam Meningkatkan Laba Bersih Pada PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)*. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.
- Habibi, Munifan. 2018. *Analisis Penggunaan Model Altman Z-Score dan Model Springate Dalam Mengukur Potensi Financial Distress Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia Periose 2012-2016*. Skripsi. Universitas Sumatera Utara Medan.
- HANIFAH, S., Widiyanti, M., & Taufik, T. (2019). *ANALISIS FINANCIAL DISTRESS DENGAN MENGGUNAKAN METODE Z-SCORE ALTMAN DAN ZMIJEWSKI UNTUK MEMPREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN PERTAMBANGAN DI BEI* (Doctoral dissertation, Sriwijaya University).
- Ikhsan, F. M. (2016). *Analisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan Dengan Menggunakan Model Altman Z-Score (Studi Kasus pada PT Indofood Sukses Makmur Tbk, PT Mayora Indah Tbk, PT Nippon Indosari Corporindo Tbk, dan PT Sekar Bumi Tbk)*. *Skripsi Sarjana (Tidak*

diterbitkan). Makasar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanudin Makasar.

Ilham, muhammad. 2018. *Analisis Potensi Financial Distress Pada Bank Syariah Di Indonesia Pasca Krisis Global Periode Tahun 2010-2016*. Skripsi. Universitas Islam Indonesia.

Indriyati, Irma Thisca. 2010. *Analisis Laporan Keuangan Dan Penggunaan Z-Score Altman Untuk Memprediksi Tingkat Kebangkrutan Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2006-2008*. Skripsi. Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Insani, Puspa Cahya. 2017. *Memprediksi Financial Distress Pada Perusahaan Asuransi Unit Syariah Periode 2011-2015 Dengan Menggunakan Metode Altman Z-Score*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

Juwita, Arimbi. 2009. *Prediksi Rasio Keuangan Terhadap Kondisi Financial Distress Pada Perusahaan Property Yang Terdaftar Dibursa Efek Indonesia*. Skripsi. Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Khasanah, Uswatun. 2019. *Analisis Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia*. Skripsi. Universitas Sanata Dharma Yogyakarta.

Lestari, Anis Septiyani Puji. 2018. *Analisis Kebangkrutan Dengan Model Altman Z-Score (Studi Kasus Perusahaan Telekomunikasi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2011-2016)*. Skripsi. Universitas Negeri Semarang.

Nirmalasari, Laksita. 2018. *Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate Dan Kontruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. Skripsi. Universitas Negeri Yogyakarta.

Prasandri, E. F. (2018). Analisis Financial Distress dengan Menggunakan Metode Z-Score (Altman), Springate, dan Zmijewski untuk Memprediksi Kebangkrutan Perusahaan Rokok yang Terdaftar Di Bei Pada Tahun 2013-2016. *Jurnal Penelitian Ekonomi dan Akuntansi (JPENSI)*, 3(2), 713-724.

Pratama, Muhammad Bani. 2016. *Memprediksi Kondisi Financial Distress Dengan Menggunakan Metode Altman Z-Score (Studi Empiris Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015)*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

Putra, A. A. S. (2018). *ANALISIS PREDIKSI FINANCIAL DISTRESS MENGGUNAKAN MODEL ALTMAN Z-SCORE, SPRINGATE, DAN*

ZMIJEWSKI (*Pada Perusahaan Pertambangan Batubara yang Listing di Bursa Efek Indonesia*) (Doctoral dissertation, University of Muhammadiyah Malang).

Sopian. 2013. *Analisis Potensi Financial Distress Dengan Metode Altman Z-Score Pada Lembaga Keuangan Bukan Bank Yang Terdaftar Di BEI 2008-2012*. Skripsi. Universitas Sumatera Utara.

Suharto. 2015. *Analisis Prediksi Financial Distress Dan Kebangkrutan Pada Perusahaan-Perusahaan Yang Listing Dalam Daftar Efek Syariah Dengan Model Z-Score*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Supartini. 2018. *Analisis Penggunaan Metode Altman Z-Score, Metode Springate Dan Zmijewski Untuk Mengetahui Potensi Terjadinya Financial Distress Pada Perusahaan Pulp & Paper Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)*. Skripsi. Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Wijaya, Risvan. 2020. *Analisis Perbandingan Metode Altman Z-Score, Zmijewski, Dan Springate Dalam Memprediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Food And Beverage Yang Terdaftar Di BEI Periode 2015-2018*. Skripsi. Universitas Sumatera Utara Medan.

www.idx.co.id