

ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA INDUSTRI PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Analysis Of Financial Distress In The Property Sector Listed On The Indonesian Stock Exchange

Edwin Sudirman¹, Arfianty², Yasri Tarawiru³, Hernianti Harun⁴

Email: edwinsudirman1@gmail.com¹, arfiantyfarfan@gmail.com², yasri.se.ak@gmail.com³, herniantiharunantv@gmail.com⁴

^{1,2}Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare

^{3,4}Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare
Jl. Jend. Ahmad Yani No.Km.6, Bukit Harapan, Kec. Soreang, Kota Parepare, Sulawesi Selatan Kode Pos 91131

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kondisi *financial distress* pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan metode Altman Z-Score. Data penelitian ini diperoleh dari laporan keuangan tahunan PT Indonesia Prima Property Tbk, PT Modernland Realty Tbk, PT Bukit Darma Property Tbk PT Bima Sakti Pertiwi Tbk, dan PT Kota Satu Properti Tbk periode 2019-2022, menggunakan data pada situs resmi BEI (www.idx.co.id). Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan model prediksi Altman Z-score modifikasi dengan rumus $Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$ dengan kriteria penilaian $Z < 1,10$ Distress, $1,10 < Z < 2,60$ Grey Area, $Z > 2,60$ Safe Zone. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa metode Altman z-score dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress* pada perusahaan industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023. Berdasarkan data yang dianalisis, dari lima perusahaan properti yang dikaji, hanya PT Bukit Darma Property Tbk. yang menunjukkan kinerja keuangan stabil dengan konsistensi berada di zona aman selama periode 2019–2023. Semua perusahaan properti menunjukkan kinerja keuangan stabil dengan konsistensi berada di zona aman selama periode 2019–2023. Perusahaan Modernland Tbk. Memiliki nilai rasio yang paling tinggi diantara semua perusahaan dengan nilai 4.858 ditahun 2023 dan perusahaan tersebut juga yang memiliki nilai rasio yang terendah sebesar 3.281 ditahun 2021 maka dari itu PT Modernland Tbk harus lebih memperhatikan analisis mendalam terhadap model bisnisnya untuk mengidentifikasi bagian yang tidak efisien dan mencari peluang profitabilitas.

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

Abstract

The aim of this research is to determine the condition of financial distress in the property industry listed on the Indonesia Stock Exchange using the Altman Z-Score method. The data of this research obtained from the annual financial reports of PT Indonesia Prima Property Tbk, PT Modernland Realty Tbk, PT Bukit Darma Property Tbk PT Bima Sakti Pertiwi Tbk, and PT Kota Satu Properti Tbk for the 2019-2022 period, using data on the official BEI website (www.idx.co.id). The data analysis technique used in this research uses a modified Altman Z-score prediction model with the formula $Z = 6.56X_1 + 3.26X_2 + 6.72X_3 + 1.05X_4$ with assessment criteria $Z < 1.10$ Distress, $1.1 < Z < 2.6$ Gray Area, $Z > 2.6$ Safe Zone. The results of this research show that the Altman z-score method can be used to predict financial distress in industrial companies listed on the Indonesian stock exchange in 2019-2032. Based on the data analyzed, of the five property companies studied, only PT Bukit Darma Property Tbk. which shows stable financial performance with consistency in the safe zone during the 2019–2023 period. All property companies show stable financial performance with consistency in the safe zone during the 2019-2023 period. Modernland Tbk. has the highest ratio value among all companies with a value of 4,858 in 2023 and the company also has the lowest ratio value of 3,281 in 2021, therefore PT Modernland Tbk must pay more attention to in-depth analysis of its business model to identify inefficient parts and seek profitability opportunities.

Keywords : *Financial distress*, Altman Z-score

PENDAHULUAN

Menurut Raymond E. Gos dalam bukunya *Busine : its nature nd environment 1979 : An Introduction*, perusahaan diartikan sebagai sebuah organisasi yang memproses perubahan keahlian dan sumber daya ekonomi menjadi barang dan jasa yang ditunjukkan sebagai pemuas kebutuhan para pembeli, serta diharapkan akan memberikan laba bagi para pemiliknya jadi, fokusnya lebih mengarah kepada organisasi. Perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, meningkatkan kesejahteraan pemegang saham, memaksimalkan nilai saham, dan meningkatkan penjualan.

Financial distress merupakan kondisi penurunan keuangan yang dialami oleh suatu perusahaan selama beberapa tahun berturut-turut sehingga dapat mengakibatkan kebangkrutan (Platt dalam Hanifah et al, 2013) dalam (Sutra & Mais, 2019) Terjadinya *financial distress* di dalam perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang ditandai dengan arus kas yang dihasilkan perusahaan tidak cukup untuk memenuhi kewajiban jangka panjang maupun jangka pendek dan perusahaan diharuskan untuk melakukan koreksi terhadap aktivitas perusahaan.

Sektor properti merupakan salah satu sektor strategis yang memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (LPEM FEB UI), sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan selama periode 2018–2022 berkontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional sebesar Rp 2.349 triliun hingga Rp 2.865 triliun per tahun, atau setara 14,63 hingga 16,3 persen terhadap PDB nasional (Wikarya, 2023). Sektor ini juga menyediakan lapangan kerja bagi sekitar 13,8 juta orang atau setara 9,6 persen dari angkatan kerja nasional. Pada masa pra-pandemi tahun 2019, sektor real estate mencatatkan pertumbuhan sebesar 5,76 persen, namun mengalami perlambatan pada tahun 2020 akibat dampak pandemi Covid-19.

Meskipun sektor properti memiliki peran vital dalam perekonomian, sektor ini tidak terlepas dari risiko *financial distress*. Sejak pandemi Covid-19, sektor ini mengalami tekanan berat yang mengakibatkan banyak perusahaan menghadapi risiko kesulitan keuangan (Jurnal MEA, 2025). Penelitian Ainun et al. (2023) pada industri properti yang terdaftar di BEI periode 2019–2022 menemukan bahwa dari 17 perusahaan yang dianalisis, terdapat 4 perusahaan mengalami kondisi *financial distress*, 3 perusahaan berada dalam kondisi *grey area*, dan 10 perusahaan dalam kondisi *safe zone*. Hal ini menunjukkan bahwa tidak semua perusahaan properti mampu mempertahankan kondisi keuangan yang sehat, sehingga diperlukan alat prediksi yang andal untuk mendeteksi potensi kesulitan keuangan secara dini.

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji *financial distress* pada sektor properti dari berbagai sudut pandang. Hasty & Nursiam (2024) menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2019–2021 dengan variabel likuiditas, solvabilitas, operating capacity, dan sales growth. Indriani et al. (2023) menggunakan metode Springate untuk menganalisis kondisi *financial distress* perusahaan properti di BEI periode 2020–2022. Namun, terdapat research gap yang perlu diisi: (1) sebagian besar penelitian terdahulu hanya mencakup periode sebelum atau selama pandemi, sehingga belum mencakup periode pasca-pandemi hingga tahun 2023 secara komprehensif; (2) penelitian yang menggunakan Altman Z-Score modifikasi secara khusus pada lima perusahaan properti komersial denganjangkauan 2019–2023 masih terbatas; serta (3) penelitian ini berfokus pada segmen properti komersial (perbelanjaan, perkantoran, dan kawasan industri) yang memiliki karakteristik berbeda dari properti residensial. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kesenjangan tersebut dan memberikan kontribusi empiris yang lebih terkini.

Model Altman Z-Score dipilih karena terbukti memiliki akurasi prediksi yang tinggi. Altman (1968) pertama kali mengembangkan model ini menggunakan analisis diskriminan berganda untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan. Model modifikasi yang digunakan dalam penelitian ini ($Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$) dinilai lebih sesuai untuk perusahaan di negara berkembang, termasuk Indonesia (Firqotus Sa'idah, 2022). Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang akurat tentang kondisi keuangan perusahaan properti yang diteliti dan menjadi bahan pertimbangan bagi investor, manajemen perusahaan, serta pemangku kebijakan.

METODE PENELITIAN

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Menurut Sugiyono (2018) data kuantitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan positivistic

(data konkrit), data penelitian berupa angka-angka yang akan diukur menggunakan statistik sebagai alat uji penghitungan, berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk menghasilkan suatu kesimpulan. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan industri yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019-2023, Data laporan keuangan perusahaan industri pada tahun 2019-2023 didapatkan dari website www.idx.co.id. Tempat penelitian dipengelola Bursa Efek Indonesia (BEI) Galeri Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMPAR.

Menurut Nanang Martono (2015) populasi merupakan keseluruhan objek atau subjek yang berada pada suatu wilayah dan memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah peneliti. Perusahaan industri yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019-2023 menjadi populasi dalam penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian terdapat 92 perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

Sampel merupakan bagian dari populasi yang memiliki ciri-ciri atau keadaan tertentu yang akan diteliti. Pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2019) dalam (Lumanauw2 et al., 2021) *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Artinya pengambilan sampel didasarkan pada pertimbangan atau kriteria tertentu yang telah dirumuskan, Kriteria dalam sampel penelitian ini adalah pengembangan property komersial seperti perbelanjaan, perkantoran, dan kompleks industri

Dalam Penelitian ini teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dokumentasi dengan cara menggabungkan dan menganalisis Data yang berhubungan terhadap objek penelitian. Dokumentasi dilakukan dengan dua tahap, pertama mengumpulkan data-data berupa laporan keuangan yang didapat melalui situs www.idx.co.id (website resmi BEI). Kedua Mengumpulkan data melalui *library research* yaitu mengolah data dengan mempelajari serta membaca buku yang berkaitan metode altman z-score contohnya dokumen, jurnal, artikel dan media informasi public. Jenis dan sumber data.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif, Menurut Sugiyono (2018) dalam penelitian Puspitasari,D.(2020) "Analisis penelitian deskriptif kuantitatif digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi".Dalam penelitian ini data diambil langsung dari website resmi www.idx.co.id (Bursa Efek Indonesia). Teknik analisis pengukuran standar yang digunakan untuk memprediksi kondisi *financial distress* dengan metode Altman Z-Score modifikasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Tabel 1. Analisis perhitungan Altman Z-score pada perusahaan property

NAMA PERUSAHAAN	TAHUN	NILAI Z-SCORE	KRETERIA
PT Indonesia Prima Property tbk.	2019	4,06	Safe Zone
	2020	4,021	Safe Zone
	2021	4,101	Safe Zone
	2022	4,205	Safe Zone
	2023	4,287	Safe Zone
PT Mordernland Realty tbk.	2019	3,844	Safe Zone
	2020	4,858	Safe Zone
	2021	3,281	Safe Zone
	2022	4,142	Safe Zone
	2023	4,088	Safe Zone
PT Bukit Darmo Property tbk	2019	4,267	Safe Zone
	2020	4,218	Safe Zone
	2021	4,191	Safe Zone
	2022	4,295	Safe Zone
	2023	4,521	Safe Zone

PT Bima Sakti Pertiwi tbk.	2019	3,936	Safe Zone
	2020	4,027	Safe Zone
	2021	4,069	Safe Zone
	2022	3,994	Safe Zone
	2023	4,028	Safe Zone
PT Kota Satu Properti tbk	2019	3,694	Safe Zone
	2020	3,482	Safe Zone
	2021	3,78	Safe Zone
	2022	3,783	Safe Zone
	2023	3,72	Safe Zone

Sumber data diolah, 2025

1. PT Indonesia Prima Property tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Indonesia prima properti berada dalam keadaan *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan aman dan stabil. Hal ini terlihat dari angka yang mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, meskipun sempat mengalami sedikit penurunan pada tahun 2020. Pada tahun 2019, nilai berada di 4.06, lalu mengalami sedikit penurunan menjadi 4.021 di tahun 2020, kemungkinan akibat dampak ekonomi dari pandemi. Namun, sejak tahun 2021 hingga 2023, angka ini terus meningkat, dari 4.101 (2021) menjadi 4.205 (2022), dan akhirnya mencapai 4.287 pada tahun 2023. Kenaikan bertahap ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola risiko dengan baik, mempertahankan kinerja keuangan yang sehat, dan terus berada dalam zona aman. Hal ini bisa disebabkan oleh efisiensi operasional, strategi keuangan yang baik, atau pertumbuhan pendapatan yang stabil.

2. PT Morderland Realty tbk.

Data di atas menunjukkan bahwa PT Moderland realty berada dalam keadaan *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan tetap berada dalam batas aman meskipun mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Pada tahun 2019, nilai berada di 3.844, kemudian mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2020 menjadi 4.858. Peningkatan ini mungkin disebabkan oleh strategi keuangan yang kuat atau peningkatan pendapatan. Namun, pada tahun 2021, nilai tersebut turun cukup drastis menjadi 3.281, yang bisa jadi akibat faktor eksternal seperti kondisi pasar atau internal seperti efisiensi operasional yang menurun. Meskipun mengalami penurunan di tahun 2021, PT Moderlnd berhasil kembali meningkatkan nilainya menjadi 4.142 di tahun 2022 dan tetap stabil di 4.088 pada tahun 2023. Kenaikan dan stabilitas ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu beradaptasi dengan baik terhadap perubahan dan mempertahankan posisi keuangan yang aman. Dengan demikian, meskipun ada fluktuasi, perusahaan tetap dalam zona aman (*safe zone*), yang menunjukkan kemampuannya dalam mengelola risiko dan menjaga stabilitas keuangan.

3. PT Bukit Darmo Property tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Bukit Darmo berada dalam *safe zone*, Pada tahun 2019, nilai berada di 4.267, kemudian mengalami sedikit penurunan pada 2020 menjadi 4.218 dan kembali turun tipis di 2021 menjadi 4.191. Meskipun ada sedikit fluktuasi, angkanya tetap berada dalam kategori aman, menunjukkan bahwa perusahaan masih mampu mengelola keuangan dengan baik. Pada 2022, perusahaan mulai mengalami peningkatan ke 4.295, yang kemudian diikuti oleh kenaikan yang lebih signifikan di 2023 menjadi 4.521. Tren pergerakan nilai yang relatif stabil dan meningkat di akhir periode menunjukkan bahwa PT Bukit Darmo memiliki strategi keuangan yang baik serta manajemen risiko yang efektif. Meskipun ada sedikit penurunan pada 2020 dan 2021, perusahaan mampu melakukan pemulihan dengan baik pada tahun-tahun berikutnya. Hal ini dapat mengindikasikan bahwa PT Bukit Darmo memiliki fleksibilitas keuangan yang cukup kuat untuk menghadapi tantangan ekonomi serta kemampuan dalam mengoptimalkan sumber daya guna meningkatkan kinerja keuangan. Selain itu, peningkatan signifikan pada 2023 (menjadi 4.521) dapat mencerminkan adanya

pertumbuhan bisnis, peningkatan efisiensi operasional, atau strategi ekspansi yang berhasil diterapkan oleh perusahaan. Dengan demikian, PT Bukit Darma tidak hanya berhasil mempertahankan posisinya dalam *safe zone*, tetapi juga menunjukkan prospek keuangan yang semakin membaik di masa depan.

4. PT Bima Sakti Pertiwi tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi berada dalam *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan tetap stabil dan berada dalam batas aman selama periode 2019–2023. Pada tahun 2019, nilai berada di 3.936, kemudian mengalami peningkatan di 2020 menjadi 4.027 dan terus naik sedikit di 2021 mencapai 4.069. Peningkatan ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil mempertahankan stabilitas keuangan dan mungkin memiliki strategi manajemen yang baik dalam menghadapi tantangan bisnis. Namun, pada tahun 2022, nilai sedikit menurun menjadi 3.994, yang bisa disebabkan oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi global atau internal seperti efisiensi operasional. Meskipun demikian, perusahaan kembali mengalami kenaikan di 2023 menjadi 4.028, yang menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi mampu melakukan pemulihan dengan baik dan tetap berada dalam zona aman. Pergerakan nilai yang cenderung stabil dan tetap berada di atas ambang aman menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi memiliki fondasi keuangan yang solid serta strategi manajemen risiko yang efektif. Meskipun terdapat sedikit penurunan di tahun 2022, perusahaan mampu kembali meningkatkan nilainya pada tahun 2023. Kemampuan ini menunjukkan bahwa PT Bima Sakti Pertiwi memiliki fleksibilitas finansial yang baik dalam menyesuaikan diri dengan kondisi pasar yang berubah-ubah. Selain itu, kenaikan yang terjadi pada beberapa tahun sebelumnya mengindikasikan bahwa perusahaan mungkin memiliki kebijakan operasional dan investasi yang berkelanjutan. Jika tren stabil ini terus berlanjut, PT Bima Sakti Pertiwi berpotensi untuk terus bertumbuh dan mempertahankan posisinya dalam *safe zone* di masa mendatang. Dengan demikian, meskipun ada sedikit fluktuasi dalam beberapa tahun terakhir, perusahaan tetap menunjukkan performa keuangan yang sehat dan dapat dikatakan berada dalam kondisi stabil dan aman.

5. PT Kota Satu Properti tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Kota Satu Properti berada dalam *safe zone*, yang berarti kondisi keuangan perusahaan tetap dalam batas aman meskipun mengalami fluktuasi selama periode 2019–2023. Pada tahun 2019, nilai berada di 3.694, namun mengalami sedikit penurunan pada 2020 menjadi 3.482. Penurunan ini kemungkinan disebabkan oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi global atau internal seperti efisiensi operasional yang menurun. Namun, pada tahun 2021, perusahaan berhasil meningkatkan nilainya menjadi 3.78, yang kemudian mengalami sedikit kenaikan lagi di 2022 menjadi 3.783. Kenaikan ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu melakukan pemulihan setelah penurunan di tahun 2020. Pada 2023, nilai kembali mengalami sedikit penurunan menjadi 3.72, tetapi masih berada dalam kategori aman. Konsistensi nilai yang tetap berada dalam kisaran aman menunjukkan bahwa PT Kota Satu Properti memiliki sistem keuangan yang cukup stabil. Walaupun terjadi sedikit penurunan pada 2020 dan 2023, perusahaan tetap menunjukkan kemampuan adaptasi terhadap dinamika pasar, yang merupakan indikator positif dalam keberlanjutan bisnis. Selain itu, tren pemulihan setelah penurunan di 2020 mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki strategi manajemen yang responsif, baik dalam mengelola risiko maupun dalam mengoptimalkan sumber daya untuk menjaga keseimbangan keuangan. Ke depannya, jika PT Kota Satu Properti dapat meningkatkan efisiensi operasional, memperkuat strategi pemasaran, serta mengelola keuangan dengan lebih optimal, perusahaan memiliki potensi untuk terus bertumbuh dan memperbaiki stabilitas keuangannya, bahkan mungkin meningkatkan posisinya lebih jauh dalam *safe zone*. Dengan kata lain, meskipun ada fluktuasi, PT Kota Satu Properti tetap berada dalam kondisi aman dan memiliki peluang besar untuk berkembang lebih baik di masa mendatang.

Pembahasan

1. Rasio *Working Capital To Total Assets*

Rasio *Working Capital To Total Assets* digunakan untuk menilai status likuiditas dari keseluruhan jumlah asset dan modal kerja bersih (*netto/bersih*). likuiditas biasanya dipergunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo (Afrijal1, 2016). Dari perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya, perusahaan memperoleh nilai *Working Capital To Total Assets Negative* diantaranya yaitu PT Bima Sakti Pertiwi tbk tahun 2019-2022, PT Kota Satu Properti tbk tahun 2019-2023, PT Indonesia Prima Property tbk tahun 2019,2020 dan 2023, PT Mordernland Realty tbk tahun 2019 dan 2022 Nilai negatif terjadi karena utang lancar yang dimiliki oleh perusahaan lebih besar dibandingkan dengan asset lancar yang ada sehingga aset lancar yang dimiliki tidak dapat menutupi kewajiban jangka pendek. dengan hasil tersebut mempengaruhi nilai Z-score menjadi lebih rendah. Menurunnya nilai *Working Capital To Total Assets* pada beberapa perusahaan diakibatkan penurunan nilai asset lancar tetap dan utang lancar yang terus meningkat. penurunan total asset juga dapat menjadi penyebab nilai *Working Capital To Total Assets* menjadi menurun. jika hutang lancar meningkat diimbangi dengan asset lancar yang meningkat juga tetapi total asset menurun maka nilai *Working Capital To Total Assets* akan ikut menurun juga. perusahaan harus membuat kebijakan yang tepat untuk mengatasi masalah yang terjadi dengan cara mengurangi utang lancar perusahaan yang memperoleh nilai negatif dengan berupaya untuk meningkatkan asset lancar agar tidak lebih rendah dibandingkan dengan utang lancar.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Sutra & Mais (2019) yang menyatakan bahwa rasio *Working Capital to Total Assets* yang negatif mencerminkan ketidakmampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek dan berdampak signifikan terhadap penurunan nilai Z-Score. Idawati (2020) juga menegaskan bahwa *operating capacity* dan likuiditas merupakan dua faktor dominan yang memengaruhi kondisi *financial distress* pada perusahaan yang terdaftar di BEI. Pranita & Kristanti (2020) menambahkan bahwa perusahaan dengan nilai modal kerja negatif secara berkelanjutan memiliki probabilitas lebih tinggi untuk memasuki kondisi *financial distress* dalam periode 1–3 tahun ke depan.

2. Rasio *Retained Earning To Total Assets*

Sejumlah perusahaan yang memperoleh nilai *retained earning to total assets* negatif diantaranya adalah PT indonesia prima property tahun 2023, PT Mordernland Realty tbk tahun 2019,2022, dan 2023, PT Bukit Darmo Property tbk tahun 2020-2022, PT Bima Sakti Pertiwi tbk tahun 2019,2022 dan 2023, PT Kota Satu Properti tbk tahun 2019,2022 and 2023. Hasil negatif ini diakibatkan oleh laba ditahan yang dimiliki oleh perusahaan memperoleh angka yang negatif. laba negatif dapat terjadi karena perusahaan terus mengalami kerugian atau deficit laba yang melebihi jumlah laba ditahan dari tahun sebelumnya atau dapat juga karena perusahaan membagikan keuntungan melebihi dari jumlah laba yang diperoleh. hasil ini mempengaruhi nilai Z-score menjadi lebih rendah. Untuk mengatasi masalah tersebut sebaiknya perusahaan untuk terus meningkatkan laba yang diperoleh sehingga dengan begitu akan meningkatkan laba ditahan.perusahaan harus juga memperhatikan dalam hal pembagian jumlah keuntungan, perusahaan harus menyesuaikan dengan seberapa besar laba yang didapat.perusahaan sebaiknya tidak memberikan keuntungan terlalu besar.

Hasil ini konsisten dengan penelitian Idi & Borolla (2021) yang menemukan bahwa nilai *Retained Earning to Total Assets* negatif pada perusahaan perkebunan dan properti umumnya disebabkan oleh akumulasi kerugian operasional jangka panjang, sehingga menggerus cadangan laba ditahan. Firqotus Sa'idah (2022) dalam analisisnya pada Bank Umum Syariah menekankan bahwa rasio ini merupakan indikator profitabilitas jangka panjang dan kemampuan perusahaan dalam menahan laba untuk mendanai pertumbuhan tanpa mengandalkan utang. Anggraeni et al. (2021) juga membuktikan bahwa perusahaan dengan nilai *Retained Earning to Total Assets* negatif cenderung mengalami penurunan nilai Z-Score secara keseluruhan, yang mengindikasikan meningkatnya risiko *financial distress*.

3. Rasio *Earning Before Taxes To Total Asset*

Rasio *Earning Before Taxes To Total Asset* mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendeknya. Dengan mengukur perbandingan antara laba sebelum pajak dengan bunga terhadap hutang lancar. Agar manajemen perusahaan dapat mengetahui berapa laba yang diperoleh setelah dipotong bunga untuk menutupi hutang lancar perusahaan yang ada. Berdasarkan hasil perhitungan yang di peroleh tidak ada perusahaan yang memperoleh angka negative pada nilai *Earning Before Taxes To Total Asset*, hal ini menunjukkan bahwa seluruh perusahaan yang di analisis mampu menghasilkan laba sebelum pajak yang *positif relative* terhadap total asset yang dimiliki, yang dapat diartikan sebagai indikator efisiensi dalam memanfaatkan asset untuk menghasilkan pendapatan sehingga perusahaan-perusahaan menunjukkan kinerja keuangan yang sehat dalam mengelola asset mereka. Semua perusahaan ditahun 2019 sampai 2023 mempunyai nilai di bawah 1 itu menandakan bahwa perusahaan masih menghasilkan laba sebelum pajak namun relative kecil dibandingkan total asset yang dimiliki ini menunjukkan perusahaan kurang efisien dalam memanfaatkan asset untuk menghasilkan laba. perusahaan perlu meningkatkan efisiensi dalam menggunakan asset untuk menghasilkan laba dengan menilai dan mengelola asset yang tidak produktif, serta mempertimbangkan penjualan atau pemanfaatan lebih baik terhadap asset yang ada.

Hasil ini mendukung temuan Susilawati (2019) yang menunjukkan bahwa seluruh perusahaan semen yang diteliti juga mempertahankan nilai *Earning Before Taxes to Total Assets positif*, meskipun relatif kecil, selama periode amatan. Maith (2013) menjelaskan bahwa rasio ini mencerminkan kemampuan manajemen dalam mengoptimalkan seluruh aset perusahaan untuk menghasilkan laba operasi. Idawati (2020) menekankan bahwa nilai rasio ini yang berada di bawah 1 mengindikasikan perlunya evaluasi mendalam atas efisiensi penggunaan aset, terutama pada aset-aset yang tidak berkontribusi langsung terhadap pendapatan operasional perusahaan.

4. Rasio *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas*

Rasio *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas*, sebagai indikator bagi investor untuk mengevaluasi kekuatan struktur modal perusahaan (saputra dan suryani, 2021). Berdasarkan hasil perhitungan yang diperoleh tidak ada perusahaan yang memperoleh angka negative pada nilai *Book Value Of Equity To Book Value Of Total Liabilitas* yang berarti bahwa tidak ada perusahaan yang menggunakan hutang lebih banyak dari pada modal yang dimiliki, nilai yang semakin tinggi dianggap semakin baik karena kemampuan modal untuk menutupi kewajibannya semakin baik, sedangkan nilai yang semakin rendah maka kemampuan modal untuk menutupi kewajiban semakin buruk. perusahaan yang mempunyai nilai masih dibawah 1, yaitu PT indonesia prima properti tahun 2022, PT moderland tahun 2019-2023, PT bima sakti pertiwi tahun 2019-2023, PT kota satu tahun 2019-2023. itu menandakan bahwa nilai utang masih lebih besar dibandingkan dengan modal yang dimiliki. perusahaan harus berusaha untuk terus meningkatkan modal yang ada atau bisa juga dengan mengurangi utang yang ada, itu cara yang dilakukan untuk memperbaiki kinerja keuangan perusahaan.

Temuan ini selaras dengan Saputra & Suryani (2021) yang menegaskan bahwa rasio *Book Value of Equity to Book Value of Total Liabilities* di bawah 1 mengindikasikan struktur modal yang berisiko tinggi karena utang melebihi ekuitas, sehingga perusahaan lebih rentan terhadap *financial distress*. Anggraeni et al. (2021) juga menemukan pola serupa pada perusahaan manufaktur subsektor logam, di mana perusahaan dengan rasio ekuitas terhadap liabilitas yang rendah menunjukkan nilai Z-Score yang cenderung berada di zona *grey area* hingga *distress zone*. Gmbh (2016) menambahkan bahwa dalam analisis laporan keuangan, struktur permodalan yang didominasi utang meningkatkan biaya modal dan risiko kebangkrutan, sehingga perusahaan perlu secara konsisten menjaga keseimbangan antara ekuitas dan kewajiban total.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukan bahwa metode altman z-score dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress* pada perusahaan industri yang terdaftar dibursa

efek Indonesia tahun 2019-2023. Berdasarkan data yang dianalisis, semua perusahaan properti menunjukkan kinerja keuangan stabil dengan konsistensi berada di zona aman selama periode 2019–2023. Perusahaan moderland tbk. Memiliki nilai rasio yang paling tinggi diantara semua perusahaan dengan nilai 4.858 ditahun 2023 dan perusahaan tersebut juga yang memiliki nilai rasio yang terendah sebesar 3.281 ditahun 2021 maka dari itu PT moderland tbk harus lebih memperhatikan analisi mendalam terhadap model bisnisnya untuk mengidentifikasi bagian yang tidak efisien dan mencari peluang profitabilitas. Selain itu, perusahaan bisa. Mengembangkan loyalitas pelanggan melalui program layanan purna jual yang lebih baik, juga bisa membantu meningkatkan pendapatan, jika perusahaan memiliki asset yang kurang produktif, mereka dapat menyewakan atau menjualnya untuk mendapatkan dana tambahan. Selain itu melakukan evaluasi terhadap kompetitor dan menyesuaikan strategi bisnis agar lebih adaptif terhadap tren pasar. Langkah-langkah tersebut dapat membantu memperbaiki keuangan perusahaan.

Saran

Dengan adanya penelitian ini diharapkan perusahaan dapat membuat kebijakan dan menjadi informasi yang dapat membantu manajemen dalam memberikan keputusan mengenai penerapan nilai perusahaan, masing-masing perusahaan dapat mengambil langkah strategis untuk memperbaiki atau mempertahankan kondisi keuangannya. PT Indonesia Prima Property Tbk. disarankan untuk meningkatkan efisiensi operasional, mengelola utang dengan lebih baik, dan mendiversifikasi sumber pendapatan guna mengurangi risiko finansial. PT Modernland Realty Tbk. Disarankan mengoptimalkan strategi mitigasi risiko, dan meningkatkan pemasaran untuk proyek bernilai tinggi. Sementara itu, PT Bukit Darma Property Tbk memperkuat cadangan dana dan mengeksplorasi segmen pasar baru. Untuk PT Bima Sakti Pertiwi Tbk. dan PT Kota Satu Properti Tbk. efisiensi biaya, serta peninjauan ulang portofolio. Secara umum, adopsi teknologi, diversifikasi portofolio, dan kemitraan strategis dapat membantu perusahaan properti meningkatkan daya saing dan menghadapi tantangan di industri yang dinamis.

DAFTAR PUSTAKA

- Erna. (2022). *Working Capital To Total Asset Working, Leverage, Perputaran Aset, Pertumbuhan Laba*. 12(2004), 6–25.
- Ainun, N., Anwar, A., Nurman, N., & ... (2023). Analisis Financial Distress Pada Industri Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Economics and Digital*
- Anggraeni, R. D., Erijawati, E., Sutrisna, & Alexander. (2021). Analisis Financial Distress Altman Z-Score Dengan Pendekatan Data Mining Pada Perusahaan Manufaktur Subsektor Logam Periode 2018-2020 Yang Terdaftar Di BEI. *AKUNTOTEKNOLOGI: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Teknologi*, 13(2).
- Fatimah^{1*}, Hernianti Harun², Arfianty³, H. (2024). *PENGARUH GOOD CORPORATE GOVERNANCE TERHADAP KINERJA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA*. 3(1), 34–40.
- Firqotus Sa'idah. (2022). Analisis Model Altman Z-Score, Grover, Springate Dan Zmijewski Dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress Pada Bank Umum Syariah Tahun 2015-2019. *UIN Raden Intan Lampung*, 30–31.
- Gmbh, S. B. H. (2016). *Analisis Laporan Keuangan, Jenis dan Sifat Laporan Keuangan, Pengguna Laporan Keuangan*. 1–23.
- Idawati, W. (2020). Analisis Financial Distress : Operating Capacity, Leverage, Dan Profitabilitas. *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 13(1), 1–10. <https://doi.org/10.30813/jab.v13i1.1914>
- Idi, C. M., & Borolla, J. D. (2021). Analisis Financial Distress Menggunakan Metode

- Altman Z–Score pada PT. Golden Plantation Tbk. Periode 2014-2018. *PUBLIC POLICY (Jurnal Aplikasi Kebijakan Publik & Bisnis)*, 2(1), 102–121. <https://doi.org/10.51135/publicpolicy.v2.i1.p102-121>
- Lumanauw², J. A. B., Tampenawas³, J. L. A., & Sam, U. (2021). *PENGARUH CITRA MEREK, PROMOSI DAN KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN KONSUMEN PADA E-COMMERCE TOKOPEDIA DI KOTA MANADO*. 9(2), 663–674.
- Maith, H. A. (2013). Analisis Laporan Keuangan Dalam Mengukur Kinerja Keuangan Pada Pt. Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 1(3), 619–628. <https://doi.org/10.35794/emba.v1i3.2130>
- Petty Aprilia Sari, S.E., M. A., & Imam Hidayat, S.E., M. A. (2022). Analisis laporan keuangan. *ANALISIS LAPORAN KEUANGAN*.
- Pranita, K. R., & Kristanti, F. T. (2020). Analisis Financial Distress Menggunakan Analisis Survival. *Nominal: Barometer Riset Akuntansi Dan Manajemen*, 9(2), 62–79. <https://doi.org/10.21831/nominal.v9i2.30917>
- Susilawati, E. (2019). Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Altman Z-Score Pada Perusahaan Semen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2018. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 2(1), 1–12.
- Sutra, F. M., & Mais, R. G. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Financial Distress dengan Pendekatan Altman Z-Score pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017. *Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 16(01), 34–72. <https://doi.org/10.36406/jam.v16i01.267>
- Tarawiru, Y., & Surya, S. (n.d.). *ANALISIS RASIO KEUANGAN PADA PT . ELNUSA PETROFIN TBBM (TERMINAL BAHAN BAKAR MINYAK) UNIT PAREPARE Financial Ratio Analysis In Pt . Elnusa Petrofin Tbbm (Oil Fuel Terminal ' s) Parepare Unit ' s*. 1(November 2021), 91–99.