

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA INDUSTRI PROPERTI
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2019-2023**

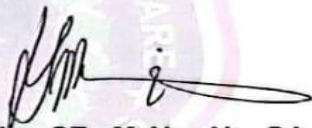
**EDWIN SUDIRMAN
220 350 019**

Berdasarkan SK Penetapan Pembimbing Nomor :
587/KEP/III.3.AU/B/1445H/2023M Telah di Pertahankan dihadapan Tim Penguji
Pada Tanggal 22 November 2023 dan telah diperbaiki

PEMBIMBING I


Arfianty, SE., M.Si
NBM : 954 153

PEMBIMBING II


Yasri Tarawiru, SE., M.Ak., Ak., CA, CTA, ACPA
NBM : 1051 110

Mengetahui :

**Fakultas Ekonomi Dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Parepare
Dekan,**



Dr. Byarifuddin Yusuf, M.Si
NBM : 784 726

Program Studi Manajemen



Dr. H. Irwan, MM
NBM : 1148 468

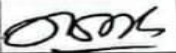
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

**ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA INDUSTRI PROPERTI
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2019-2023**

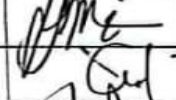
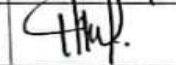
**EDWIN SUDIRMAN
220 350 019**

Berdasarkan SK Penetapan Penguji Nomor:
137/KEP/III.3.AU/FEB/1446H/2025M Telah diujikan Pada Tanggal 20 Februari
2025 dan dinyatakan memenuhi syarat

I. PANITIA UJIAN

1	Ketua Pelaksana	Dr. H. Irwan, MM	
---	-----------------	------------------	---

II. PENGUJI

1	Ketua Penguji	Arfianty, SE., M.Si	
2	Anggota Penguji	Yasri Tarawiru, SE., M.Ak., Ak., CA.,CTA., ACPA	
3	Anggota Penguji	Dr. Yadi Arodhiskara, M.Ak	
4	Anggota Penguji	Hernianti Harun, S.Ak., M.Ak	

Mengesahkan :
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Parepare
Dekan,



**Dr. Syarifuddin Yusuf, M.Si
NBM : 784 726**

LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda – tangan dibawah ini:

NAMA : EDWIN SUDRMAN
NIM : 220 350 019
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA
INDUSTRI PROPERTI YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2023
Dosen Pembimbing : 1. Arfianty, SE., M.Si
2. Yasri Tarawiru, SE., M.AK., AK., CA., CTA., ACPA

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul tersebut, saya tulis sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare yang seluruhnya adalah hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan karya ilmiah.

Apabila kemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat tertentu, saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Parepare, Maret 2025

Yang membuat pernyataan


EDWIN SUDIRMAN
NIM. 220 350 019



Abstrak

EDWIN SUDIRMAN, 2024, dengan judul “Analisis *financial distress* pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pembimbing I ibu Arfianty dan pembimbing II ibu Yasri tarawiru. Skripsi Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kondisi financial distress pada industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan metode metode Altman Z–Score.Data penelitian ini diperoleh dari laporan keuangan tahunan PT Indonesia Prima Property tbk, PT Mordernland Realty tbk, PT Bukit Darmo 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 dibursa efek Indonesia tahun 2019-2023. Berdasarkan data yang dianalisis, dari lima perusahaan properti yang dikaji, hanya PT Bukit Darmo 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 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.

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

Abstract

EDWIN SUDIRMAN, 2024, with the title "Financial distress analysis in the property industry listed on the Indonesia Stock Exchange. Supervisor I, Mrs. Arfianty and supervisor II, Mrs. Yasritarawiru. Thesis Management Study Program, Faculty of Economics and Business, Muhammadiyah University, Parepare, 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 Darmo 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 2019-2022. Based on the data analyzed, of the five property companies studied, only PT Bukit Darmo 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

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA INDUSTRI PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2023.** ”

Keberhasilan terhadap penyelesaian skripsi, tak akan pernah tercapai tanpa dukungan dari mereka yang memiliki sumbangsih terbesar dalam kehidupan ini, olehnya itu hanya sembah sujud dapat tercurahkan kepada kedua Orang Tua tercinta khususnya ayahanda SUDIRMAN dan Ibunda tercinta NAJEMMIATI S.I.Pust yang selalu hadir membuka hatinya bersama lantun doa-doa terbaik untuk anak-anaknya, olehnya izinkan ananda dalam sebah sujud menghaturkan ungkapan terima kasih atas apa yang telah kalian berikan,

saya menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa dukungan, doa, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimah kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Jamaluddin Ahmad, S.Sos., M.Si Rektor Universitas Muhammadiyah Parepare.

2. Bapak Dr. Syarifuddin Yusuf. M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare
3. Bapak Dr. H. Irwan Idrus., MM selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare,
4. Ibu Arfianty,SE.,M.SI, selaku Pembimbing I yang selalu memberikan waktu untuk memberikan arahan serta petunjuk dalam penyelesaian skripsi ini dari awal hingga akhir.
5. Ibu Yasri Tarawiru,SE.,M.AK.,AK.,CA.,CTA.,ACPA yang selalu memberikan waktu untuk memberikan arahan serta petunjuk dalam penyelesaian skripsi ini dari awal hingga akhir
6. Seluruh Keluarga yang sepanjang waktu memberikan dukungan baik itu moril maupun materil, terkhusus saudara-saudaraku, terima kasih atas segala pengorbanan, semoga menjadi amal jariah disisi Allah SWT.
7. Untuk seluruh dosen fakultas ekonomi dan bisnis universitas muhammadiyah pare-pare,khususnya kepada dosen akademik yang telah memberikan ilmu, Bimbingan, Serta motivasi selama masa perkuliahan. Bimbingan dan arahan yang diberikan menjadi bekal berharga bagi saya dalam menyelesaikan studi ini.
8. Untuk Sahabat dan Kerabat, yang selalu membagi suka dan duka dalam menjalani masa perkuliahan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare, penulis (Edwin Sudirman) sangat berterima

kasih atas semua bantuan yang telah diberikan dan bersyukur bertemu dengan orang-orang yang baik hati seperti kalian.

Rasa hormat dan terima kasih bagi semua pihak atas segala dukungan dan doanya, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah mereka berikan kepada penulis. Amin Ya Rabbal Alamin.

BILLAH FI SABILIL HAQ FASTABIQULKHAIRAT

Wassalamualikum warahmatullahi wabarakaatu

Pare-pare, 30 Januari 2025

EDWIN SUDIRMAN
NIM.220350019

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
LEMBARAN KOMISI PENGUJI	iv
LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
Abstark.....	vi
Abstract.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TEBEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	5
C. TUJUAN PENELITIAN	6
D. MANFAAT PENELITIAN	6
BAB II	7
TUJUAN PUSTAKA.....	7
A. Landasan Teori	7
B. <i>Financial Distress</i>	12
C. Penelitian Terdahulu	18
D. Kerangka konseptual	22
E. Hipotesis	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	23
A. Lokasi dan waktu penelitian	23
1. Lokasi.....	23
2. Waktu Penelitian	23

B. Populasi Dan Sampel.....	23
1. Populasi	23
2. Sampel.....	24
C. Definisi Operasioanl Dan Pengukuran Variabel	25
D. Skala Pengukuran Variabel.....	28
E. Teknik Pengumpulan Data	30
F. Jenis Dan Sumber Data	30
G. Teknik Analisis Data.....	31
BAB IV	34
GAMBAR UMUM OBJEK PENELITIAN.....	34
A. PT indonesia prima properti tbk.(OMRE)	34
B. PT modernland realty tbk.(MDLN).....	39
C. PT bukit darmo properti tbk.(BKDP).....	42
D. PT bima sakti pertiwi tbk.(PAMG)	45
E. PT kota satu properti tbk.(SATU)	48
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	51
A. Hasil perhitungan rasio-rasio altman z-score	51
B. Pembahasan	84
BAB VI PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA.....	96
LAMPIRAN.....	99

DAFTAR TABEL

Tabel 5.1 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva.(OMRE)	56
Tabel 5.2 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva.(MDLN)	57
Tabel 5.3 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva)(BKDP).....	59
Tabel 5.4 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva) .(PAMG).....	60
Tabel 5.5 Perhitungan Modal Kerja dan Total Aktiva (SATU)	61
Tabel 5.6 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(OMRE)	63
Tabel 5.7 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(MDLN)	64
Tabel 5.8 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(BKDP)	65
Tabel 5.9 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(PAMG).....	66
Tabel 5.10 Perhitungan laba ditahan dan Total Aktiva.(SATU).....	67
Table 5.11 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (MORE)	69
Table 5.12 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (MDLN)	70
Table 5.13 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (BKDP)	71
Tabel 5.14 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (PAMG)	72
Table 5.15 laba bersih sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva (SATU)	73

Tabel 5.16 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT. Indonesia prima property Tbk.....	75
Tabel 5.17 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Mordernland Realty tbk.....	76
Tabel 5.18 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Bukit Darmo Property tbk.....	77
Tabel 5.19 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Bima Sakti Pertiwi tbk	78
Tabel 5.20 Perolehan nilai pasar terhadap nilai buku utang PT Kota Satu Properti tbk.....	79
Tabel 5.31 Analisis perhitungan Altman Z-score pada perusahaan property.....	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 kerangka konseptual	25
Gambar 4.1 perusahaan Indonesia prima properti.....	37
Gambar 4.2 struktur organisasi.....	41
Gambar 4.3 perusahaan mordernland reality	42
Gambar 4.4 Struktur Oragnisasi	44
Gambar 4.5 perusahaan bukit darmo	45
Gambar 4.6 struktur organisasi.....	47
Gambar 4.7 perusahaan bima sakti pertiwi.....	48
Gambar 4.8 struktur organisasi.....	50
Gambar 4.9 perusahaan kota satu.....	51
Gambar 4.10 struktur organisasi.....	53
Gambar 5.1 Grafik hasil prediksi metode altman Z-score	101

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Laporan Keuangan Setiap Perusahaan	100
Lampiran 2 tabel perhitungan Altman Z score semua perusahaan	102
Lampiran 3 laporan keuangan semua perusahaan 2019-2023	103
Lampiran 4 Surat pengantar penelitian	175
Lampiran 5 Permohonan Izin Meneliti	176
Lampiran 6 Surat Keterangan Telah Meneliti	177
Lampiran 7 Surat Keterangan Seminar Proposal	178
Lampiran 8 Undangan Menguji Seminar Hasil	186
Lampiran 9 undangan menguji skripsi	187
Lampiran 10 S.K Menguji Skripsi	188
Lampiran 11 Lembar Konsul Bimbingan Proposal	190
Lampiran 12 Rekomendasi Perbaikan Proposal	192
Lampiran 13 Lembaran Konsul Bimbingan Hasil	193
Lampiran 14 Rekomendasi Perbaikan Hasil	195
Lampiran 15 Lembaran Konsul Bimbingan Skripsi	196
Lampiran 16 Rekomendasi Perbaikan Skripsi	198
Lampiran 17 Berita Acara Seminar Proposal	199
Lampiran 18 Rekomendasi Proposal	200
Lampiran 19 Berita Acara Seminar Hasil	202
Lampiran 20 Rekomendasi Hasil	203
Lampiran 21 Surat Publikasi Jurnal	206
Lampiran 22 Plagiarisme	207