

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

Edwin Sudirman¹, Arfianty², Yasri Tarawiru³

Email: edwinsudirman1@gmail.com¹, arfiantyarfan@gmail.com², yasri.se.ak@gmail.com³

^{1,2,3}Program Studi Manajemen 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

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 di bursa 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 analisis 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 Mordernland 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 2019-2032. 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



PENDAHULUAN

Menurut Raymond E. Glos 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.

Dalam Pasal 1 angka 20 UU Ketenagakerjaan . Pasal 1 angka 1 Permenaker 28/2014 PP atau peraturan perusahaan adalah peraturan yang dibuat secara tertulis oleh pengusaha yang memuat syarat-syarat kerja dan tata tertib perusahaan. Pembuatan peraturan perusahaan adalah kewajiban dan tanggung jawab pengusaha atau perusahaan. Adapun perusahaan yang wajib membentuk atau membuat suatu peraturan perusahaan adalah perusahaan yang sekurang-kurangnya mempekerjakan sepuluh orang pekerja.

METODE PENELITIAN

A. Jenis 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.

Lokasi dan waktu penelitian

1. Lokasi penelitian
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.
2. Waktu penelitian
Penelitian ini dilakukan kurang lebih dua bulan dimulai dari januari 202 sampai februari 2024.

B. Populasi dan Sampel

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

C. Pengumpulan Data

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.

D. Analisis 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

A. Hasil Penelitian

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, 2024

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 Moderland 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 Darma Property tbk.

Data tersebut menunjukkan bahwa PT Bukit Darma 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 Darma 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 Darma 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.

B. 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.

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 Modernland Realty Tbk tahun 2019, 2022, dan 2023, PT Bukit Darma 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.

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 diperoleh tidak ada perusahaan yang memperoleh angka negatif 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.

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 negatif 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 Modernland 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.

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan 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, 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 analasi 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.

B. 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.