ANALISIS PERBANDINGAN PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN METODE ALTMAN Z- SCORE, GROVER, SPRINGATE DAN ZMIJEWSKI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA.

COMPARATIVE ANALYSIS OF BANKRUPTCY PREDICTION USING THE ALTMAN Z- SCORE, GROVER, SPRINGATE AND ZMIJEWSKI METHOD IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES ON THE INDONESIAN STOCK EXCHANGE.

SKRIPSI

Oleh :

Nama : Lusiana Elfrida Manalu

Nim : 2061201174

Jurusan : Manajemen Keuangan



FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS LANCANG KUNING

PEKANBARU

2024

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA	: LUSIANA ELFRIDA MANALU
NIM	: 2061201174
FAKULTAS	: EKONOMI DAN BISNIS
JURUSAN	: MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL	: ANALISIS PERBANDINGAN PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN METODE ALTMAN Z-SCORE, GROVER SPRINGATE DAN ZMIJEWSKI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

DISETUJUI

PEMBIMBING I

AFVAN AQUINO, SE.,M.M
NIDN: 1021087802

PEMBIMBING II

Dr. IDEL WALDELMI, SE.I.,M.Si
NIDN: 1008078602

DEKAN

Dr. DINI ONASIS, SE, SH, MM, MH, AK., CA., ACPA
NIDN: 1006067101

KETUA JURUSAN

AZNURIYANDI, SE,M.Si
NIDN: 1021088602

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA	: LUSIANA ELFRIDA MANALU
NIM	: 2061201174
FAKULTAS	: EKONOMI DAN BISNIS
JURUSAN	: MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL	: ANALISIS PERBANDINGAN PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN METODE ALTMAN Z-SCORE, GROVER SPRINGATE DAN ZMIJEWSKI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

KETUA JURUSAN

AZNURIYANDI, S.E, M.SI
NIDN: 1021088602

SEKRETARIS

Dr. IDEL WALDELMI, S.E,I.,M.SI
NIDN: 1008078602

ANGGOTA

AFVAN AQUINO,S.E.M.M.
NIDN: 1021087802

Dr. IDEL WALDELMI, S.E,I.,M.SI
NIDN: 1008078602

RITA WIYATI, SE,MM
NIDN: 1025037201

MURNAWATI, SE.,MM.
NIDN: 1021036101

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan *real estate* yang terdafatar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023 dengan menggunakan metode Altman Z-Score, Grover, Springate dan Zmijewski. Analisis dilakukan terhadap 10 perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023 yaitu PT Makmur Berkah Amanda Tbk, PT Andalan Sakti Primaindo Tbk, PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, PT Diamond Citra Propertindo Tbk, PT Grand House Mulia Tbk, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk, PT Karya Bersama Anugrah Tbk, PT Puri Global Sukses Tbk, PT Rockfields Properti Indonesia Tbk, PT Perintis Triniti Properti Tbk.Teknik analisis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode Altman Z-Score menggunakan 4 rasio, Grover menggunakan 3 rasio, springate menggunakan 4 rasio, dan Zmijewski menggunakan 3 rasio. Hasil penelitian menunjukkan bahwa seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang masuk ke dalam indeks IDXPROPERT menunjukkan kecenderungan sehat karena rata-rata 3 dari 4 metode prediksi kebangkrutan menunjukkan kondisi yang sehat. Sehatnya laporan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan properti dan *real estate* walaupun diterpa pandemi *Covid-19* disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya adalah tingginya modal kerja yang dimiliki oleh perusahaan, adanya pendapatan berulang (*recurring income*) yang cukup besar di dalam portofolio pendapatan perusahaan, utang yang dikelola dengan baik yang tercermin dari *Debt to Equity ratio* dan rasio lancar, serta arus kas yang positif dari aktivitas operasional bisnis yang artinya perusahaan benar-benar menghasilkan kas yang dapat digunakan untuk bertahan di masa pandemi *Covid-19*. Berbeda dengan hasil metode prediksi kebangkrutan Springate dari keempat metode prediksi kebangkrutan lainnya disebabkan karena penggunaan rasio perputaran aset yang tidak cocok diterapkan di perusahaan properti dan *real estate* dan rasio ini biasanya digunakan untuk perusahaan-perusahaan manufaktur.

Kata kunci : Prediksi kebangkrutan, Altman Z Score, Grover, Springate, Zmijewski.

ABSTRACT

This research aims to test and analyze bankruptcy predicitions for property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2019-2023 period using the Altman Z-Score. Grover, Springate and Zmijewski methods. The analysis was carried out on 10 property dan real estate companies listed on the Indonesia Stock Exhange in 2019-2023, namely PT Makmur Berkah Amanda Tbk, PT Andalan Sakti Primaindo Tbk, PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, PT Diamond Citra Propertindo Tbk, PT Grand House Mulia Tbk, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk, PT Karya Bersama Anugrah Tbk, PT Puri Global Sukses Tbk, PT Rockfields Properti Indonesia Tbk, PT Perintis Triniti Properti Tbk. The analysis technique in this research is using the Altman Z-Score method using 4 ratios, Grover using 3 ratios, Springate using 4 ratios, and Zmijewski using 3 ratios. The research results show that all propery and real estate companies included in the IDXPROPERT index show a healthy trend because on average 3 out of 4 bankruptcy predicition methods show a healthy condition. The heathy financial reports of property and real estate companies despite being hit by the Covid-19 pandemic are caused by several factors, including the high working capital owned by the company, the presence of quite large recurring income in the company's income portfolio, managed debt. Well which is reflected in the Debt to Equity ratio and current ratio, as well as positive cash flow from business operational activities, which means the company actually generates cash that can be used to survive the Covid-19 pandemic. The difference in the results of the Springate bankruptcy prediction model from the other four bankruptcy prediction models is due to the use of an asset turnover ratio that is not suitable for property and real estate companies and this ratio is usually used for manufacturing companies.

Keywords : Bankruptcy prediction, Altman Z Score, Grover, Springate, Zmijewski.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis dalam bentuk skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendappatkan gelar akademik (Sarjana, Megister, dan atau Doktor) baik di Universitas Lancang Kuning maupun di perguruan lainnya.
2. Karya tulisan ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Dalam karya tulisan ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Pekanbaru, 9 Juli 2024



Lusiana Elfrida Manalu

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kekuatan dan kemudahan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : ANALISIS PERBANDINGAN PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN METODE ALTMAN Z- SCORE, GROVER, SPRINGATE DAN ZMIJEWSKI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Strata-1 pada konsentrasi Manajemen Keuangan (S1), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lancang Kuning.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skirpsi ini tidak lepas dari bantuan dan pemikiran yang telah diberikan dalam menyempurnakan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini, izinkan penulis menyampaikan dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-sebesarnya kepada :

1. Bapak Dr. Junaidi, S.S., M.Hum, selaku Rektor Universitas Lancang Kuning Pekanbaru.
2. Bapak Dr. Dini Onasis, SE, SH, MM, AK., CA., ACPA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning Pekanbaru.
3. Bapak Aznuriyandi,SE,M.Si, selaku Ketua Prodi Manajemen Universitas Lancang Kuning Pekanbaru.

4. Bapak Afvan Aquino, SE., M.M selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Idel Waldelmi, SE.I.,M.Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning Pekanbaru yang telah membimbing dan memberikan pengajaran dalam segala hal.
7. Kepada kedua orang tua saya, Bapak Juanda Edy dan Ibu Normanta terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan bangku perkuliahan, namun mereka mampu senan tiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah mendoakan serta memberikan perhatian dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana. Semoga mama dan bapak sehat, panjang umur dan bahagia selalu.
8. Kepada penghuni grup No Skripsi No Party terimakasih atas segala kerandomannya, kegilaannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Kepada teman seperjuangan angkatan 2020 terimakasih atas segala bantuannya, motivasinya dan kerandomannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

10. Kepada teman minas terimakasih atas masukannya, motivasinya, sarannya dan kegilaanya sehingga penulis semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada diri sendiri terimakasih sudah bertahan dan berjuang sejauh ini, terimakasih tetap memilih hidup dan berusaha walau seringkali merasa tertinggal atas segala pencapaian. Bahagialah dimanapun kamu berada, untuk diriku “Apapun kurang dan lebih mu mari merayakan sendiri.

Semoga Tuhan YME senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya selalu. Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih atas perhatian dari berbagai pihak yang mendukung penulisan skipsi ini, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi seluruh pihak yang membacanya dan menambah wawasannya.

Amin…..

Pekanbaru, 09 Juli 2024

Lusiana Elfrida Manalu

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**

ABSTRACT ..... **iv**

PERNYATAAN ..... **Error! Bookmark not defined.**

KATA PENGANTAR ..... **v**

DAFTAR ISI ..... **ix**

DAFTAR TABEL ..... **xiii**

DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 LATAR BELAKANG 1

1.2 RUMUSAN MASALAH 7

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN 7

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN 9

BAB II TELAAH PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS 12

2.1 Telaah Pustaka 12

2.1.1 Manajemen 12

2.1.2 Manajemen Keuangan 15

2.1.3 Laporan Keuangan 17

2.1.4 Analisis Laporan Keuangan 22

2.1.5 Kebangkrutan 24

2.1.6 Model Prediksi Kebangkrutan 33

2.1.7 Penelitian Terdahulu 38
2.2 Kerangka pemikiran 41
BAB III METODE PENELITIAN 42
3.1 Objek Penelitian 42
3.2 Populasi dan Sampel 42
3.2.1 Populasi 42
3.2.2 Sampel 42
3.3 Teknik Pengambilan Sampel 43
3.4 Jenis dan Sumber data 43
3.4.1 Jenis Data 43
3.4.2 Sumber Data 43
3.5 Teknik Pengumpulan Data 44
3.6 Identifikasi dan Operasional Variabel 44
3.7 Analisis Data 46
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN 54
4.1 PT Makmur Berkah Amanda Tbk. 54
4.1.1 Visi 54
4.1.2 Misi 54
4.2 PT Andalan Sakti Primaindo Tbk. 55
4.2.1 Visi 56
4.2.2 Misi 56
4.3 PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk. 57
4.3.1 Visi 58

4.3.2 Misi 58
4.4 PT Diamond Citra Propertindo Tbk. 58
4.4.1 Visi 59
4.4.2 Misi 60
4.5 PT Grand House Mulia Tbk. 60
4.5.2 Misi 61
4.6 PT Royalindo Investa Wijaya Tbk. 61
4.6.1 Visi 62
4.6.2 Misi 62
4.7 PT Karya Bersama Anugrah Tbk. 62
4.7.1 Visi 63
4.7.2 Misi 63
4.8 PT Puri Global Sukses Tbk. 63
4.8.1 Visi 64
4.8.2 Misi 64
4.9 PT Rockfields Properti Indonesia Tbk. 64
4.9.1 Visi 65
4.9.2 Misi 65
4.10 PT Perintis Triniti Properti Tbk. 65
4.10.1 Visi 66
4.10.2 Misi 66
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 68
5.1 Hasil Penelitian 68

5.1.1 Deskripsi Data Penelitian 68
5.2 Hasil Perhitungan Model Prediksi Kebangkrutan 69
5.2.1 Model Altman Z-Score 69
5.2.2 Model Grover 77
5.2.3 Model Springate 83
5.2.4 Model Zmijewski 91
5.2.5 Pembahasan Hasil 97
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN 102
6.1 Kesimpulan 102
6.2 Saran 104
DAFTAR PUSTAKA 106

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perkembangan Rasio Keuangan.....5
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu 39
Tabel 3.1 Sampel Perusahaan Properti.....44
Tabel 4.1 Operasional Variabel.....46
Tabel 5.1 Rasio Modal Kerja Terhadap Total Aset 71
Tabel 5.2 Laba Ditahan Terhadap Total Aset 74
Tabel 5.3 Laba Sebelum Bunga dan Pajak Terhadap Total Aset.....77
Tabel 5.4 Nilai Buku Modal Terhadap Nilai Buku Utang 80
Tabel 5.5 Modal Kerja Terhadap Total Aset 83
Tabel 5.6 Laba Sebelum Bunga Dan Pajak Terhadap Total Aset.....86
Tabel 5.7 Laba Bersih Terhadap Total Aset 89
Tabel 5.8 Modal Kerja Terhadap Total Aset 92
Tabel 5.9 Laba Sebelum Bunga dan Pajak 95
Tabel 5.10 Laba Sebelum Pajak Terhadap Kewajiban Lancar 98
Tabel 5.11 Pendapatan Terhadap Total Aset 101
Tabel 5. 12 Laba Bersih Terhadap Total Aset 104
Tabel 5.13 Total Kewajiban Terhadap Total Aset 107
Tabel 5. 14 Aset Lancar Terhadap Kewajiban Lancar..... 110
Tabel 5.15 Rata-rata Z-Score perusahaan property dan real estate..... 113
Tabel 5.16 Rata-rata Grover perusahaan property dan real estate 114
Tabel 5.17 Rata-rata Springate perusahaan property dan real estate 116
Tabel 5.18 Rata-rata Zmijewski perusahaan property dan real estate 117

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 kerangka Pemikiran 42

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Persaingan antar Perusahaan saat ini dapat dibedakan berdasarkan perkembangan dinamika serta pengaruh pembangunan ekonomi, sosial dan politik teknologi. Tujuan sebuah perusahaan didirikan adalah untuk memperoleh laba atau keuntungan agar kelangsungan bisnis perusahaan dapat dipertahankan dalam jangka waktu yang lama. Untuk mencapai tujuan tersebut perusahaan harus mampu mengendalikan operasional perusahaan sedemikian rupa sehingga dapat bersaing dengan perusahaan lainnya.

Setiap perusahaan harus mampu mempertahankan atau bahkan meningkatkan kinerja agar perusahaan dapat untuk bersaing. Perusahaan membutuhkan lebih banyak dana untuk ekspansi, ini menjadi salah satu faktor perusahaan untuk masuk ke Bursa Efek (*go public*) dan melakukan Penjualan saham obligasi untuk meningkatkan modal investor yang digunakan untuk pengembangan bisnis. Bursa efek Indonesia adalah sebuah tempat untuk mempertemukan antara calon investor dan penjual efek yang sudah melakukan penawaran umum.

Salah satu sector di Bursa Efek yang memiliki persaingan yang sangat sengit yaitu sector property dan real estate. Properti dan real estate merupakan sebuah industri yang melakukan pengembangan terhadap tanah dan bangunan dengan produk

yang dihasilkan yaitu perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan (Oktavian, 2018;39).

Sektor real estate secara umum dianggap sebagai salah satu investasi yang paling menjanjikan karena berkembang seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Selain itu real estate juga merupakan salah satu sector yang diminati oleh para investor untuk berinvestasi dalam jangka panjang. Pesatnya pertumbuhan bisnis real estate didorong oleh kebutuhan dasar masyarakat kebutuhan ini termasuk kebutuhan terpenting yang harus dipenuhi karena berhubungan dengan kebutuhan bisnis seperti kantor, toko, atau gudang. Namun, permintaan real estate tidak sebanding dengan ketersediaan tanah.

Ketidakseimbangan antara titik penawaran dan permintaan menunjukkan bahwa bisnis real estate memiliki potensi harga yang relatif tinggi. Sektor property dan real estate merupakan industry yang rentan terkena dampak buruknya keadaan ekonomi yang dapat mengakibatkan menurunnya tingkat daya beli masyarakat karena tingkat suku bunga yang fluktuatif dan inflasi yang terjadi. Keadaan tersebut terbukti pada tahun 2020 dimana adanya pandemic virus corona yang mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat.

Tahun 2020 menjadi tahun paling berat bagi perusahaan sektor properti dan real estate. Pandemi virus corona (*Coronavirus Disease-2019/Covid-19*) telah melumpuhkan hampir seluruh kegiatan ekonomi karena menghantam dari sisi supply maupun demand. Terkontraksinya kegiatan perekonomian di indonesia disebabkan karena menurunnya daya beli masyarakat akibat kebijakan Pembatasan Sosial Skala

Besar (PSBB) yang dilakukan oleh pemerintah yang berimbas pada menurunnya pendapatan perusahaan (Armadani, dkk, 2021:99).

Adanya pandemic covid-19 membuat masyarakat lebih berhati-hati dalam menggunakan asetnya karena mengingat ketidakpastian kapan berakhirnya pandemi *Covid-19*, sehingga menyebabkan daya beli akan properti dan *real estate* menjadi berkurang. Menurunnya daya beli masyarakat menyebabkan turunnya kinerja perusahaan yang pada akhirnya berdampak pada harga saham industry.

Ketika kinerja perusahaan menurun akan mengakibatkan perusahaan berada dalam kondisi kebangkrutan. Perusahaan yang mengalami kebangkrutan dapat ditandai dengan menurunnya kinerja perusahaan, ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya, tidak dibayarkannya deviden oleh perusahaan, arus kas yang bermasalah, kesulitan likuiditas dan pengurangan karyawan (Sutra, 2019:1).

Untuk memprediksi kerugian penting bagi calon investor untuk menganalisis posisi keuangan suatu perusahaan. Tujuan dilakukannya analisis kesulitan keuangan adalah untuk memberikan peringatan dini kepada pelaku usaha agar dapat mengambil keputusan yang tepat dalam mengelola usahannya agar terhindar dari kebangkrutan (Brahmanta, 2020:304).

Agar suatu perusahaan dapat mengantisipasi kebangkrutan dan mampu mempertahankan kegiatan usahanya perlu dilakukan adanya analisis prediksi kebangkrutan dengan cara menganalisis laporan keuangan yang telah diterbitkan oleh perusahaan. Salah satu cara perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidup

bisnisnya yakni dengan memperhatikan data-data dan rasio yang ada di laporan keuangan perusahaan.

Rasio-rasio keuangan ini dapat diukur dengan menggunakan metode prediksi kebangkrutan, ada berbagai macam metode hitungan yang dapat digunakan untuk mengukur kelangsungan usaha dan menganalisis potensi kebangkrutan suatu perusahaan antara lain, metode Altman Modifikasi Z-Score, Grover, Springate dan Zmijewski.

Metode Altman Modifikasi Z-Score, Grover, Springate dan Zmijewski memiliki kelebihannya masing-masing. Perbedaan metode prediksi kebangkrutan tersebut diantaranya adalah metode Altman Modifikasi Z-Score menggunakan rasio likuiditas, profitabilitas, leverage, aktivitas, dan ukuran, untuk memprediksi kebangkrutan., Grover menggunakan rasio ROA, leverage, dan current ratio, Springate menggunakan rasio aktivitas yaitu total pendapatan terhadap total asset, sedangkan Zmijewski menggunakan ROA, leverage, dan current ratio.

Komponen ini adalah komponen yang sangat penting untuk melihat kesulitan keuangan, karena kesulitan keuangan salah satunya terjadi karena hutang yang tidak bisa dibayar oleh perusahaan. Berikut merupakan perkembangan rasio keuangan pada Perusahaan property.

TABEL 1
PERKEMBANGAN LIABILITAS DAN LABA
PADA PERUSAHAAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA
PADA TAHUN 2019-2023

Nama Perusahaan	Tahun	Liabilitas	Laba
PT Makmur Berkah Amanda Tbk.	**2019**	**Rp.** 214,212,848	**Rp.** 11,961,112
	2020	**Rp.** 208,345,614	**Rp.** 16,231,256
	2021	**Rp.** 242,578,454	**Rp.** 30,282,784
	2022	**Rp.** 313,827,161	**Rp.** 34,531,399
	2023	**Rp.** 375,900,801	**Rp.** 57,009,157
PT Andalan Sakti Primaindo Tbk.	**2019**	**Rp.** 11,168,122,330	**Rp.** (2,310,342,874)
	2020	**Rp.** 29,339,769,387	**Rp.** (2,410,115,364)
	2021	**Rp.** 31,837,673,276	**Rp.** (698,498,498)
	2022	**Rp.** 21,013,278,708	**Rp.** (2,907,454,314)
	2023	**Rp.** 24,699,732,288	**Rp.** (2,466,930,200)
PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.	**2019**	**Rp.** 4,561,032,964	**Rp.** 4,532,193,732
	2020	**Rp.** 4,368,604,670	**Rp.** (512,878,724)
	2021	**Rp.** 3,875,797,009	**Rp.** (1,094,508,876)
	2022	**Rp.** 4,649,445,404	**Rp.** (1,810,683,043)
	2023	**Rp.** 4,136,795,967	**Rp.** (1,211,181,769)
PT Diamond Citra Propertindo Tbk.	**2019**	**Rp.** 142,995,898,672	**Rp.** 5,362,021,327
	2020	**Rp.** 249,315,209,903	**Rp.** 11,165,515,298
	2021	**Rp.** 287,926,500,025	**Rp.** 5,087,365,030
	2022	**Rp.** 315,880,366,336	**Rp.** 890,204,966
	2023	**Rp.** 296,670,816,968	**Rp.** 1,251,931,326
PT Grand House Mulia Tbk.	**2019**	**Rp.** 89,153,376,174	**Rp.** 3,977,789,353
	2020	**Rp.** 120,358,430,070	**Rp.** 1,250,018,273
	2021	**Rp.** 145,908,301,262	**Rp.** 5,363,772,499
	2022	**Rp.** 138,397,781,663	**Rp.** 7,022,211,935
	2023	**Rp.** 91,161,779,880	**Rp.** 4,304,206,492
PT Royalindo Investa Wijaya Tbk.	**2019**	**Rp.** 125,236,451,417	**Rp.** 421,142,772,693
	2020	**Rp.** 2,550,402,145	**Rp.** 47,639,834,935
	2021	**Rp.** 1,927,235,221	**Rp.** 8,598,932,859
	2022	**Rp.** 2,235,949,447	**Rp.** 32,223,070,988
	2023	**Rp.** 4,571,969,528	**Rp.** 12,348,183,560
PT Karya Bersama Anugrah Tbk.	**2019**	**Rp.** 78,283,769,306	**Rp.** 85,649,872,256
	2020	**Rp.** 81,038,905,732	**Rp.** 4,999,571,653
	2021	**Rp.** 77,243,842,432	**Rp.** 1,559,972,648
	2022	**Rp.** 53,394,262,317	**Rp.** 9,322,110,495
	2023	**Rp.** 44,234,161,390	**Rp.** (9,407,003,883)

PT Puri Global Sukses Tbk.	**2019**	**Rp.** 103,634,872,170	**Rp.** 11,950,432,257
	2020	**Rp.** 100,945,547,795	**Rp.** 7,307,523,766
	2021	**Rp.** 97,656,580,033	**Rp.** 9,071,721,203
	2022	**Rp.** 190,636,178,048	**Rp.** 721,876,100
	2023	**Rp.** 216,701,146,700	**Rp.** 1,098,964,037
PT Rockfields Properti Indonesia Tbk.	**2019**	**Rp.** 336,317,227,931	**Rp.** 4,921,795,718
	2020	**Rp.** 302,763,753,474	**Rp.** (7,623,975,625)
	2021	**Rp.** 284,519,543,666	**Rp.** (5,316,068,984)
	2022	**Rp.** 267,856,320,572	**Rp.** 5,734,158,172
	2023	**Rp.** 187,476,255,817	**Rp.** 11,717,512,039
PT Perintis Triniti Properti Tbk.	**2019**	**Rp.** 1,291,065,385	**Rp.** 37,491,067
	2020	**Rp.** 765,513,292	**Rp.** 7,865,425
	2021	**Rp.** 1,214,835,891	**Rp.** (50,322,824)
	2022	**Rp.** 1,434,907,753	**Rp.** 28,044,284
	2023	**Rp.** 1,589,774,031	**Rp.** (146,450,768)

Sumber : Laporan keuangan perusahaan property

Dari tabel 1 dapat dilihat bagaimana perkembangan rasio liabilitas dan laba pada perusahaan property dari tahun 2019 sampai 2023, dimana setiap tahunnya mengalami naik turun yang berbeda. Berdasarkan dengan adanya rasio liablitas dan laba diatas penulis ingin mengembangkan laporan keuangan untuk mengetahui perusahaan mana yang mengalami kebangkrutan, yaitu dengan menggunakan metode Altman Z-Score, Grover, Springate dan Zmijewski.

Dari penjabaran di atas maka peneliti tertarik untuk membahas tentang analisis kebangkrutan dengan judul “Analisis Perbandingan Prediksi Kebangkrutan Dengan Metode Altman Z-Score, Grover, Springate dan Zmijewski Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Dari uraian yang telah dipaparkan pada latar belakang diatas, maka penulis mencoba merumuskan masalah penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan metode Altman Z Score?
2. Bagaimana prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan Grover?
3. Bagaimana prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan Springate?
4. Bagaimana prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan Zmijewski?
5. Metode manakah yang paling tepat antara metode Altman Z Score, Grover, Springate dan Zmijewski dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan property dan real estate?

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.3.1 Tujuan penelitian

1. Untuk menguji dan menganalisis prediksi kebangkrutan perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan metode Altman Z Score, Grover, Springate dan Zmijewski.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis metode manakah yang paling akurat dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan property dan real estate.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti selanjutnya

   Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya terutama dalam penelitian dibidang sector property dan real estate.

2. Bagi perusahaan

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada perusahaan terkait dengan metode prediksi kebangkrutan dengan tingkat akurasi tertinggi untuk digunakan oleh perusahaan sebagai alat untuk menilai kinerja keuangan perusahaan dalam meminimalisir resiko kebangkrutan.

3. Bagi pembaca

   Penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan pembaca mengenai metode Altman Z Score, Grover, Springate dan Zmijewski dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan property dan real estate.

4. Bagi investor

   Penelitian ini diharapkan memberikan investor informasi yang akan digunakan dalam pengembilan keputusan dalam investasi.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika penulisan yang dilakukan oleh penulis dalam menulis penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis membahas dan menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis membahas teori yang berhubungan dengan penelitian, serta hipotesis yang merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang muncul dalam penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini penulis menjelaskan tentang lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, populasi dan sampel serta diakhiri dengan analisis data.

BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang objek penelitian yaitu Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis membahas dan menguraikan hasil penelitian dari permasalahan, sesuai dengan variabel yang diteliti.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan penyajian singkat dari keseluruhan hasil penelitian yang diperoleh dalam pembahasan dan saran-saran yang dapat mengatasi permasalahan kebangkrutan pada Perusahaan Property dan real estated di bursa efek Indonesia.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023 dengan menggunakan metode Altman Z-Score menunjukkan bahwa 7 dari 10 perusahaan yaitu PT Makmur Berkah Amanda Tbk, PT Andalan Sakti Primaindo Tbk, PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, PT Diamond Citra Propertindo Tbk, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk, PT Karya Bersama Anugrah Tbk, PT Puri Global Sukses Tbk berada dalam kondisi sehat dikarenakan tingginya rasio modal kerja terhadap total asset dan rasio nilai pasar ekuitas terhadap nnilai buku total utang yang dimiliki oleh perusahaan.
2. Prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023 dengan menggunakan metode Grover menunjukkan seluruh perusahaan yaitu PT Makmur Berkah Amanda Tbk, PT Andalan Sakti Primaindo Tbk, PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, PT Diamond Citra Propertindo Tbk, PT Grand House Mulia Tbk, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk, PT Karya Bersama Anugrah Tbk, PT Puri Global Sukses Tbk, PT Rockfields Properti Indonesia Tbk, PT Perintis

3. Triniti Properti Tbk berada dalam kondisi sehat dikarenakan tingginya modal kerja yang dimiliki oleh perusahaan sector property dan *real estate*.
4. Prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023 dengan menggunakan metode Springate menunjukkan bahwa hanya 2 dari 10 perusahaan berada dalam kondisi sehat yaitu PT Royalindo Investa Wijaya Tbk, PT Karya Bersama Anugrah Tbk. Hal ini disebabkan karena metode springate menggunakan rasio total pendapatan dibagi dengan total asset yang merupakan rasio aktivitas / perputaran asset dan tidak cocok digunakan pada perusahaan sector property dan *real estate*. Rasio aktivitas / perputaran asset adalah rasio yang digunakan untuk memahami seberapa efesien asset yang dimiliki oleh perusahaan untuk dapat menghasilkan pendapatan dan biasanya digunakan di perusahaan manufakur. Pada perusahaaan property dan *real estate*, asset tetap yang dimiliki oleh perusahaan biasanya tidak berhubungan langsung dengan pendapatan yang dihasilkan oleh perusahaan.
5. Prediksi kebangkrutan perusahaan sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023 dengan menggunakan metode Zmijewski menunjukkan seluruh perusahaan yaitu PT Makmur Berkah Amanda Tbk, PT Andalan Sakti Primaindo Tbk, PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, PT Diamond Citra Propertindo Tbk, PT Grand House Mulia Tbk, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk, PT Karya Bersama Anugrah Tbk, PT Puri Global Sukses Tbk, PT Rockfields Properti Indonesia Tbk, PT

Perintis Triniti Properti Tbk berada dalam kondisi sehat yang dikarenakan rendahnya *rasio leverange (debt ratio*) yang dimiliki oleh perusahaan sector property dan *real estate* dari tahun 2019-2023.

6. Menurut hasil penelitian metode Altman Z-Score metode yang tepat dalam memprediksi kebangkrutan pada perusahaan property dan *real estate.* Karena metode ini memiliki tingkat akurasi yang tinggi dalam memprediksi kebangkrutan, dan menggunakan data keuangan yang umum tersedia seperti, rasio likuiditas, profitabilitas, aktivitas dan solvabilitas.

6.2 Saran

1. Bagi Investor

   Investor dapat menjadikan hasil dari penelitian ini sebagai dasar pengambilan keputusan dalam berinvestasi di suatu perusahaan. Semakin tinggi skor suatu model prediksi kebangkrutan terhadap suatu perusahaan, maka semakin sehat perusahaan tersebut dan investor dapat dengan tenang berinvestasi di perusahaan tersebut.

2. Bagi Manajemen Perusahaan

   Manajemen perusahaan dapat menjadikan hasil penelitian ini sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil langkah-langkah dan strategi yang tepat agar dapat mencegah potensi kebangkrutan di masa yang akan datang. Perusahaan dapat melakukan aksi korporasi seperti *rights issue*, melakukan restrukturisasi utang, melakukan penghematan biaya operasional seperti mengurangi jumlah

karyawan, dll apabila terdapat adanya kemungkinan bangkrut dalam waktu dekat. Sedangkan bagi perusahaan yang memiliki keuangan yang sehat diharuskan untuk terus mempertahankan kinerja dan dapat meningkatkan kinerjanya di masa yang akan datang serta dapat melakukan *buyback* saham dan membagikan dividen untuk menarik perhatian para investor.

3. Bagi Kreditor

   Kreditor dapat menjadikan hasil dari penelitian ini sebagai alat bantu atau indikator untuk mengevaluasi risiko potensial dalam memberikan pinjaman kepada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan mengetahui kemungkinan kebangkrutan perusahaan properti dan *real estate*, pihak kreditor dapat membuat keputusan yang lebih informasional, seperti apakah akan memberi pinjaman kepada perusahaan yang bersangkutan.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

   Penelitian yang akan datang dapat menggunakan model prediksi kebangkrutan yang lain seperti metode Taffler, metode Fulmer, metode ohlson, dll sebagai pelengkap dan penguat hasil penelitian. Penelitian selanjutnya juga disarankan agar tidak menggunakan model prediksi kebangkrutan Springate dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan sektor properti dan *real estate* karena adanya anomali akibat penggunaan rasio perputaran aset/rasio aktivitas yang tidak cocok diterapkan pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

DAFTAR PUSTAKA

Afandi, 2018, Manajemen Sumber Daya Manusia (Teori, Konsep dan Indikator), Yogyakarta: Nusa Media.

Anwar, M, 2019, Dasar - dasar Manajemen Keuangan Perusahaan, Prenada Media: Bengkulu.

Astawinetu, E. D., & Handini, S. 2020. Manajemen Keuangan : Teori danPraktek: Scopindo Media Pustaka.

Brigham, & Houston. (2017). Dasar-Dasar Manajemen Keuangan (Fifth). Jakarta: Salemba Empat

Fahmi, Irham, 2018, Pengantar Manajemen Keuangan, Jakarta: Alfabeta.

Hadiyanti, 2017, Pengantar Manajemen, Pekanbaru: CV. Karya Nova.

Harahap, Sofyan Syafitri, 2018, Analisis Krisis Atas Laporan Keuangan, Jakarta: Edisi pertama PT Raja Grafindo Persada.

Hery, 2018, Analisis Laporan Keuangan Pendekatan Rasio Keuangan, Yogyakarta: CAP.

Irfani, A. S, 2020. Manajemen Keuangan dan Bisnis : Teori dan Aplikasi: Gramedia Pustaka Utama.

John F. Mee, 2020, Pengantar Manajemen, Malang: AE Publishing.

Kasmir. 2017, Analisis Laporan Keungan, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Kasmir, 2018. Analisis Laporan Keuangan, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Musthafa. 2017. Manajemen Keuangan, Yogyakarta: CV. Andi Offset.

Priyati, N. 2018. Pengantar Akuntansi, Jakarta Barat: PT. Indeks.

Rudianto, 2019, Akuntansi Manajemen Informasi untuk Mengambil Keputusan Strategi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sujarweni, V. Wiratna,2018, Manajemen Keuangan (Teori aplikasi dan Hasil penelitian) Pustaka Baru Press, Yogyakarta

Widiana, 2020, Pengantar Manajemen, Jawa Tengah: CV. Pena Persada.

Wiratna Sujarweni V, 2017, Analisis Laporan Keuangan, Yogyakarta: Pustaka Baru Press

Yudiana, Fetria Eka, 2013, Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Yogyakarta, ombak, (Anggota IKAPI).

Jurnal :

Armadani, Abid Ilmun Fisabil dan Dexta T.S. 2021. Analisis Rasio Kebangkrutan Perusahaan pada Masa Pandemi Covid-19. Jurnal Akutansi. Vol. 13 No. 1. Mei.

Bramantha, I. W. S. Y., & Yadnyana, I. K.,2022. Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020. E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis.

Fitriani & artika dewi. 2019, Perbandingan Metode Springate Dan Zmijewski Dalam Memperkirakan Kebangkrutan Pada Perusahaan Ritel Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. In Festival Riset Ilmiah Manajemen & Akuntansi, pp.16-21.

Hanafi, Mamduh M dan Abdul Halim, 2019. Analisis Laporan Keuangan. Edisi 4, Cetakan kedua. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Hani, Safrida. (2017). Teknik Analisa Laporan Keuangan, In Media.

Harahap, Sofyan Syafri. 2018. Analisis Kritis atas Laporan Keuangan. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Hernadianto, H., Yusmaniarti, Y., & Fraternesi, F., 2020. Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Jasa Subsektor Property Dan Realestate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Jurnal Sains Manajemen Dan Bisnis Indonesia

Khairunnisa, F., 2021. Analisis Potensi Financial Distress Menggunakan Metode Altman Z-score Dan Springate Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Disertasi Doktoral, Universitas Islam Riau).

Kordestani, G., Biglari, V., dan Bakhtiari, M. 2018. Ability of Combinations of Cash Flow Components to Predict Financial Distress. Business: Theory and Practice.

Komarudin, Syafnita, Amalia I. Analisis Komparasi Prediksi Financial Distress Metode Grover, Altman, Springate, Zmijewski, Dan Ohlson Pada Perusahaan Pertambangan Di BEI. Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Vol. 22 No. 02. September.
Hal 36-43

Lutfiyyah, I., & Bhilawa, L. (2021). Analisis Akurasi Model Altman Modifikasi (Z"-Score), Zmijewski, Ohlson, Springate dan Grover Untuk Memprediksi Financial Distress Klub Sepak Bola. Jurnal Akuntansi, Vol. 13 No. 1. April. Hal 46–60.

Oktavian, R. E., & Sandari, T. E. (2018). Analisis Kebangkrutan Perusahaan Dengan Metode Z-Score Altman Pada 10 (Sepuluh) Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI. Jurnal Ekonomi Akuntansi.

Oktaviani, D. R., Sasanti, E. E., & Lenap, I. P., 2022. Analisis Potensi Financial Distress Pada Industri Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2019-2020. Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi.

Prihantini, Ni Made Evi Dwi dan Maria M. Ratnasari. 2018. Prediksi Kebangkrutan dengan Model Grover, Altman Z-Score, Springate dan Zmijewski pada Perusahaan Food and Beverage di Bursa Efek Indonesia. EJurnal Akuntansi Universitas Udayana.

Rahmadini, Anissa Agustina, 2016. Analisis Kesesuaian Prediksi Kebangkrutan Model Altman Z-Score, Fulmer, dan Springate terhadap Opini Auditor pada Perusahaan Delisting Tahun 2015. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam.

Sutra, F. M., & Mais, R. G. (2019). Faktor-Faktor yang Memperngaruhi Financial Distress dengan Pendekatan Altman Z-Score pada Perusahaan pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017. Jurnal Akuntansi dan Manajemen.

Syilviana. 2016. Analisis Kebangkrutan dengan Menggunakan Model Altman ZScore pada Perusahaan Asuransi yang Go Public di Bursa Efek Indonesia (periode tahun 2010-2013). Ekonomi dan Bisnis.

Wulandari, E., & Fauzi, I., 2022. Analisis Perbandingan Potensi Kebangkrutan dengan Model Grover, Altman Z-Score, Springate dan Zmijewski Pada Perusahaan Real Estate dan Property di Bursa Efek Indonesia. Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (EKUITAS)