

Analisis *Financial Distress* Menggunakan Metode Altman Z-Score Dan Grover G-Score Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bei Periode 2018-2023

Gracia¹, Tri Cahyo Nugroho², Delila Azima Ahmad³, Dyka Nurnilanto⁴

¹²³⁴Program Studi Akuntansi, Universitas Raharja, Tangerang

Email : *¹gracia@raharja.info, ²tricahto.nugroho@raharja.info, ³delila@raharja.info, ⁴dyka@raharja.info

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prediksi potensi kesulitan keuangan atau finansial distress pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan metode Altman Z-Score dan Grover G-Score pada tahun 2018 sampai dengan 2023. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dalam pemilihan sampel menggunakan teknik *non probability* sampling sehingga terpilih 43 perusahaan yang menjadi sampel. Penelitian yang digunakan yaitu penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif. Analisis statistik pada penelitian ini menggunakan perhitungan rasio keuangan perusahaan dari masing-masing metode kebangkrutan. Hasil penelitian menggunakan metode Altman menunjukkan 3 perusahaan dalam kondisi *distress*, 11 perusahaan dalam kondisi *grey area* dan 29 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Sedangkan untuk hasil penelitian menggunakan metode Grover menunjukkan 4 perusahaan dalam kondisi *distress*, 1 perusahaan dalam kondisi *grey area* dan 38 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Kedua model penelitian tersebut menghasilkan potensi kebangkrutan yang berbeda untuk setiap periode yang ada, hanya beberapa prediksi yang menghasilkan kesamaan dalam menentukan kondisi keuangan pada setiap periodenya.

Kata Kunci : *Financial Distress*, Altman Z-Score, Grover G-Score

Abstract

This study aims to determine the prediction of potential financial difficulties or financial pressures in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange using the Altman Z-Score and Grover G-Score methods in 2018 to 2023. The population used in this study were property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange. In selecting the sample using a non-probability sampling technique so that 43 companies were selected as samples. The research used was quantitative research with descriptive analysis. Statistical analysis in this study used the calculation of the company's financial ratios from each bankruptcy method. The results of the study using the Altman method showed 3 companies in distress, 11 companies in gray area conditions and 29 companies in non-distress conditions. While the results of the study using the Grover method showed 4 companies in distress, 1 company in gray area conditions and 38 companies in non-distress conditions. Both research models produce different bankruptcy potentials for each period, only a few predictions produce similarities in determining financial conditions in each period.

Keywords: *Financial distress*, Altman Z-Score, Grover G-Score

1. Pendahuluan

Melansir dari berita Kontan.com.id, mengungkapkan bahwa ada 88% perusahaan yang terdampak pandemi. Pada umumnya, perusahaan tersebut dalam keadaan merugi. Banyak perusahaan yang mengalami penurunan operasional saat masa itu. Hal ini dapat dibuktikan melalui data (BPS) Badan Pusat Statistika tahun 2020 dimana 8,76% berhenti beroperasi dan 31,81% perusahaan tidak beroperasi secara optimal. Salah satu sektor yang terkena dampak dari covid-19 yaitu *property* dan *real estate*. Menurut artikel Otoritas Jasa Keuangan (OJK) penurunan kinerja harga saham dapat terjadi karena faktor internal yaitu menurunnya kinerja perusahaan. Penurunan kinerja perusahaan yang terjadi bisa dilihat dari penjualan yang ada. Penurunan penjualan yang terjadi dialami oleh perusahaan Bumi Serpong Damai (BSD). Berdasarkan data laporan keuangan perusahaan Bumi Serpong Damai (BSD) dari Bursa Efek Indonesia pada tahun 2020 perusahaan mempunyai pendapatan sebesar Rp 6,18 triliun dibandingkan tahun 2019 sebesar Rp 7,08 triliun adanya selisih penurunan yang terjadi sebesar Rp 904 miliar. Sehingga terdapat penurunan pendapatan senilai 12,71% dari tahun 2019. Disamping itu perusahaan Bumi Serpong Damai (BSD) juga mengalami penurunan pada pos beban pokok penjualan yang dimana pada tahun 2019 tercatat sebesar Rp 2 triliun serta pada tahun 2020 tercatat sebesar Rp 1,9 triliun. Meskipun adanya penurunan beban pokok penjualan yang ada sebesar Rp 90 miliar tidak menjadikan adanya peningkatan laba. Sampai dengan 31 Desember 2020 total laba bersih yang tercatat dalam laporan keuangan yaitu sebesar Rp 486 miliar jika dibandingkan dengan tahun 2019 sebesar Rp 3 triliun terdapat selisih penurunan laba sebesar Rp 2,6 triliun. Fase penurunan penjualan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terjadi terus menerus dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kesulitan keuangan atau yang disebut *financial distress*. Karena hal ini perlu dilakukan penelitian agar dapat diketahui kondisi perusahaan yang sebenarnya terjadi. Untuk memprediksi secara dini apakah perusahaan mengalami *financial distress* dapat menggunakan suatu sistem peringatan awal (*early warning system*). Cara ini digunakan sebagai langkah awal untuk mengetahui keadaan kesulitan keuangan pada perusahaan atau yang disebut *financial distress*. Dalam memperkirakan *financial distress* yang terjadi dalam perusahaan dapat dihitung menggunakan metode Altman Z-Score, metode Grover G-Score, metode Springate S-Score dan Metode Zmijewski X-Score. Untuk mengetahui kondisi *financial distress* dalam penelitian ini menggunakan metode Altman Z-Score dan Grover G-Score. Sehingga tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui hasil analisis *financial distress* menggunakan metode Altman Z-Score dan Grover G-Score dalam memperkirakan keadaan sehat pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2023.

Tinjauan Pustaka

Financial Distress

Menurut Kristanti (2019) kesulitan keuangan adalah kondisi ketika perusahaan tidak sanggup melunasi kewajibannya dan merupakan tanda awal mula terjadinya kebangkrutan.

Metode Altman Z-Score

Model Z-Score yang dikembangkan oleh Edward I Altman memakai *metric* pelaporan keuangan serta analisis diskriminan ganda dalam memperlihatkan kebangkrutan untuk perusahaan manufaktur.

$$\text{Z-Score} = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$$

Untuk menggambarkan perusahaan dalam kondisi kegagalan atau *financial distress* dalam metode altman dibagi menjadi 3 kategori nilai *cut off*, yaitu: Jika nilai $Z < 1,1$ maka termasuk perusahaan yang mengalami *financial distress*. Jika nilai $1,1 < Z < 2,6$ maka termasuk *grey area*

(tidak dapat ditentukan apakah perusahaan sehat atau berpotensi mengalami *financial distress*). Jika nilai $Z > 2,6$ maka termasuk perusahaan yang tidak mengalami *financial distress* atau dalam kondisi sehat.

Metode Grover G-Score

Metode Grover G-Score adalah metode penataan kembali dari metode Altman Z-Score (Hidayat dan Farhan 2020). Pengembangan metode Grover G-Score dilakukan Jeffrey S.

$$\text{G-Score} = 1,650X_1 + 3,404X_2 - 0,016ROA + 0,057$$

Untuk menggambarkan perusahaan dalam kondisi kegagalan atau *financial distress* dalam metode altman dibagi menjadi 3 kategori nilai cut off, yaitu: Jika nilai $G < -0,02$ maka termasuk perusahaan yang mengalami *financial distress*. Jika nilai $-0,02 < Z < 0,01$ maka termasuk *grey area* (tidak dapat ditentukan apakah perusahaan sehat atau berpotensi mengalami *financial distress*). Jika nilai $G > 0,01$ maka termasuk perusahaan yang tidak mengalami *financial distress* atau kesulitan keuangan.

2. Metode Penelitian

Teknik *non probability sampling* adalah pengambilan sampel yang tidak semua populasi berkesempatan terpilih untuk digunakan sebagai sampel. *Purposive sampling* adalah teknik pemilihan sampel yang menggunakan pertimbangan-pertimbangan dalam penentuan sampel untuk tujuan penelitian. Dalam penelitian yang menjadi populasi adalah perusahaan *property* dan *real estate* berjumlah 92 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2023. Pertimbangan yang digunakan dalam penentuan sampel diambil berdasarkan penelitian terdahulu yaitu dengan kriteria:

- Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2018-2023.
- Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang mata uang pelaporannya menggunakan nilai rupiah.
- Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang mempublikasikan laporan keuangannya dengan lengkap selama tahun 2018-2013.
- Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang memiliki saldo hutang lancar dalam laporan keuangan selama tahun 2018-2023.
- Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang memiliki saldo laba ditahan dalam laporan keuangan selama tahun 2018-2023.

Berdasarkan kriteria sampel diatas, maka jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang dapat dijadikan sampel berjumlah 43 perusahaan.

3. Hasil dan Pembahasan

Metode Altman Z-Score

Berdasarkan hasil perhitungan nilai Z-Score tahun 2018 terdapat 5 perusahaan dalam kondisi *distress*, 9 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 29 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2019 terdapat 5 perusahaan dalam kondisi *distress*, 8 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 30 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2020 terdapat 7 perusahaan dalam kondisi *distress*, 8 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 28 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2021 terdapat 5 perusahaan dalam kondisi *distress*, 10 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 28 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2022 terdapat 7 perusahaan dalam kondisi *distress*, 10 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 26 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Serta pada tahun 2023 terdapat 7 perusahaan dalam kondisi *distress*, 9 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 27 perusahaan dalam kondisi *non distress*.

Metode Grover G-Score

Berdasarkan hasil perhitungan nilai G-Score tahun 2018 terdapat 4 perusahaan dalam kondisi *distress* dan 39 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2019 terdapat 4 perusahaan dalam kondisi *distress* dan 39 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2020 terdapat 9 perusahaan dalam kondisi *distress* dan 34 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2021 terdapat 6 perusahaan dalam kondisi *distress* dan 37 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Tahun 2022 terdapat 8 perusahaan dalam kondisi *distress* dan 35 perusahaan dalam kondisi *non distress*. Serta pada tahun 2023 terdapat 7 perusahaan dalam kondisi *distress*, 1 perusahaan dalam kondisi *grey area*, dan 35 perusahaan dalam kondisi *non distress*.

Rata-rata perusahaan yang berada dalam kondisi *distress* dikarenakan perolehan rasio laba ditahan terhadap total aset yang rendah. Hal ini menunjukkan rendahnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba ditahan. Laba ditahan adalah keuntungan perusahaan yang tidak dibagikan kepada investor dalam bentuk dividen. Tujuannya dari adanya laba ditahan adalah sebagai cadangan untuk dana darurat perusahaan maupun tambahan modal. Kerugian mempengaruhi laba ditahan menjadi berkurang, untuk itu tinggi rendahnya penjualan serta banyaknya beban yang dikeluarkan sangat mempengaruhi dalam pembentukan laba ditahan.

4. Kesimpulan

- a. Berdasarkan hasil nilai perolehan rata-rata Z-Score menggunakan metode Altman pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 sampai dengan 2023. Terdapat 3 perusahaan dalam kondisi *distress*, 11 perusahaan dalam kondisi *grey area* dan 29 perusahaan dalam kondisi *non distress*.
- b. Berdasarkan hasil nilai perolehan rata-rata G-Score menggunakan metode Altman pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 sampai dengan 2023. Terdapat 4 perusahaan dalam kondisi *distress*, 1 perusahaan dalam kondisi *grey area* dan 38 perusahaan dalam kondisi *non distress*.

Daftar Pustaka

- [1] Erdes, Della G.(2021). Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.
- [2] Gunawan, E., & Debbianita, D. (2022). Analisis Financial Distress pada Perusahaan Sub Industri Penerbangan dan Kereta Api yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sebelum dan Sesudah Pandemi Covid-19. *Jurnal Akuntansi*, 14(1), 112-126.
- [3] Islami, M. M. M., & Canggih, C. (2023). Perbandingan Financial Distress Sebelum dan Selama Covid-19 pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Terdaftar Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(2), 2650-2656.
- [4] Khairunnisa, F. (2021). Analisis Potensi Financial Distress menggunakan metode Altman Z-Score dan Springate pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- [5] Kurniasih, N., Mai, M. U., & Masli, L. (2020). Prediksi kebangkrutan pada bank BUMN dengan menggunakan metode Altman Z-Score modifikasi periode 2019. *Indonesian Journal of Economics and Management*, 1(1), 83-95.
- [6] Pelitawati, D., & Kusumawardana, R. A. (2020). B. Analisis Komparasi Model Altman, Zmijewski Dan Springate Untuk Memprediksi Financial Distress Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Economics and Sustainable Development*, 5(1), 13-13.
- [7] Rahma, H., & Nurdiana, D. (2023). Analysis of Potential Bankruptcy with The Springate Method in Oil and Gas Subsector Companies Listed on The IDX 2018-2021. *International Journal of Multidisciplinary Approach Research and Science*, 1(03), 312-320.

- [8] Rahman, F. (2021). Analisis Prediksi Financial Distress dengan Menggunakan Model Sringate pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2020. *GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal Dan Pembangunan*, 8(2).
- [9] Rahmawati, N., Sansitika, D. R., & Azmi, Z. (2021). Analisis Financial Distress dengan Menggunakan Metode Altman Z-Score, Springate, Zmijweski, dan Grover pada Pt. Ultrajaya Milk Industry and Trading Company Tbk dari Tahun 2016-2019. *Research in Accounting Journal (RAJ)*, 1(3), 440-450.
- [10] Seto, A. A. (2022). Altman Z-Score Model, Springate, Grover, Ohlson and Zmijweski to Assess the Financial Distress Potential of PT. Garuda Indonesia Tbk During and After the Covid-19 Pandemic. *Enrichment: Journal of Management*, 12(5), 3819-3826.