

## ANALISIS KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN DENGAN METODE Z-SCORE ALTMAN PADA 10 (SEPULUH) PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI

**Ricky Eltin Oktavian<sup>1</sup>**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

**Tries Ellia Sandari<sup>2</sup>**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

[triesellia@untag-sby.ac.id](mailto:triesellia@untag-sby.ac.id)

### ABSTRACT

The Purpose of this research is find out, analyze, and predict bankruptcy potency of property dan real estate company listed on the Indonesia Stock Exchange. Method Z-Score Altman uses five financial ratios that is Working Capital to Total Assets ( $X_1$ ), Retained Earnings to Total Assets ( $X_2$ ), Earnings Before Interest and Taxes to Total Assets ( $X_3$ ), Book Value of Equity to Book Value of Total Debt ( $X_4$ ), and Sales to Total Assets ( $X_5$ ). The results of the Altman Z-Score method that classify companies in three categories which are not bankrupt (safe zone), vulnerable to bankruptcy (gray zone) and bankruptcy (distress zone).

**Key Word:** Capital, Retained Earnings, Earnings Before Interest, Taxes, Total Assets

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis dan memprediksi potensi kebangkrutan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Metode penelitian yang dilakukan adalah dengan menganalisis laporan keuangan dengan menggunakan metode Z-Score Altman. Metode Z-Score Altman menggunakan lima rasio keuangan yaitu Modal Kerja terhadap Total Aktiva ( $X_1$ ), Laba Ditahan terhadap Total Aktiva ( $X_2$ ), Pendapatan Sebelum Bunga dan Pajak terhadap Total Aktiva ( $X_3$ ), Nilai Buku Modal Saham terhadap Nilai Buku Hutang ( $X_4$ ), dan Penjualan Terhadap Total Aktiva ( $X_5$ ). Hasil penelitian dari metode Z-Score Altman tersebut mengelompokan perusahaan pada tiga kategori yaitu tidak mengalami kebangkrutan (safe zone), rawan mengalami kebangkrutan (*gray zone*), dan mengalami kebangkrutan (*distress zone*).

**Kata Kunci:** Modal Kerja, Laba Ditahan, Pendapatan Sebelum Bunga, Pajak, Total Aktiva

## PENDAHULUAN

Resiko Kebangkrutan bagi perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan, dengan cara melakukan analisis rasio terhadap laporan keuangan yang dikeluarkan perusahaan yang bersangkutan. Dengan melakukan analisis terhadap laporan keuangan maka sangat bermanfaat bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan dimasa yang akan datang untuk menghindari atau mengurangi resiko kebangkrutan.

Untuk menganalisa kebangkrutan perusahaan yaitu menggunakan analisa diskriminan yang dibuat oleh Edward I. Altman pada tahun 1968. Altman menggunakan lima rasio keuangan yaitu modal kerja terhadap total aktiva, laba ditahan terhadap total aktiva, pendapatan sebelum pajak dan bunga terhadap total aktiva, nilai pasar modal saham terhadap nilai buku hutang, dan penjualan terhadap total aktiva. Dari hasil perhitungan tersebut akan diperoleh nilai Z-Score yang dapat memprediksi posisi keuangan perusahaan sedang dalam kondisi sehat, rawan atau dalam kondisi bangkrut.

Hal yang menarik tentang Z-Score adalah keandalannya sebagai alat analisis tanpa memperhatikan bagaimana ukuran perusahaan. Meskipun, seandainya perusahaan sangat makmur, bila Z-Score menunjukkan nilai yang kurang baik, maka perusahaan harus berhati-hati. Bila perusahaan memiliki kinerja keuangan yang sehat berarti perusahaan dapat berkembang baik dan bila perusahaan dalam keadaan yang tidak sehat maka perlu diwaspadai karena beresiko tinggi adanya kebangkrutan.

Setiap perusahaan bila dalam kondisi tidak sehat dapat terancam mengalami kebangkrutan, tidak terkecuali pada perusahaan *property* dan *real estate*. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri *property* dan *real estate* semakin pesat. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan supply tanah bersifat tetap.

Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan dari industri *property* dan *real estate* dapat berupa perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan.

Kebangkrutan industri *property* dan *real estate* pernah terjadi di indonesia pada tahun 1998. Pada tahun tersebut untuk pertama kalinya Indonesia dilanda krisis yang menyebabkan industri *property* bangkrut. Industri *property* mengalami kejatuhan drastis, karena sebagian besar pembiayaannya mengandalkan pinjaman dari perbankan nasional dan utang dari lembaga keuangan dari luar negeri dengan utang jangka pendek.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Laporan Keuangan

Laporan keuangan adalah catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode akuntansi yang dapat digunakan untuk menggambarkan kinerja perusahaan tersebut ([id.wikipedia.org/wiki/Laporan\\_keuangan](http://id.wikipedia.org/wiki/Laporan_keuangan)). Laporan Keuangan merupakan struktur yang menyajikan posisi keuangan dan kinerja keuangan dalam sebuah entitas. (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2012:5).

### Kebangkrutan

Istilah “*Pailit*” dijumpai dalam perbendaharaan bahasa Belanda, Prancis, Latin dan Inggris. Dalam bahasa Perancis, istilah “*failite*” artinya pemogokan atau pemacetan dalam melakukan pembayaran. Di dalam bahasa Belanda dipergunakan istilah “*failite*” yang mempunyai arti ganda yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Sedangkan dalam bahasa Inggris dipergunakan istilah “*to fail*”, dan dalam bahasa Latin dipergunakan istilah “*failire*”. Di Negara-negara yang berbahasa Inggris, untuk pengertian pailit dan kepailitan dipergunakan istilah “*bankrupt*” dan “*bankruptcy*”. Kebangkrutan biasanya diartikan sebagai kegagalan perusahaan dalam menjalankan operasi perusahaan untuk menghasilkan laba sesuai dengan tujuan utamanya yaitu memaksimalkan laba. (Kurniawati, 2012:3).

Menurut UU RI No.4 Tahun 1998 tidak dijelaskan apa yang dimaksud kepailitan tetapi hanya menyebutkan bahwa debitur mempunyai 2 atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikit satu hutang yang telah jatuh tempo yang dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seseorang atau lebih krediturnya.

## METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini dengan metode penelitian deskriptif (*descriptive research*). Penelitian dilakukan pada 10 perusahaan property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan periode penelitian pada tahun 2012 sampai dengan 2015. Pemilihan objek penelitian dilakukan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan memenuhi kriteria dari proses pemilihan objek di atas maka objek yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 10 perusahaan yang telah memenuhi kriteria ditentukan oleh peneliti. Adapun nama perusahaan

yang digunakan sebagai objek penelitian ini yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, PT. Sentul City Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Ciputra Property Tbk, PT. Duta Anggada Realty Tbk, PT. Intiland Development Tbk, PT Duta Pertiwi Tbk, dan PT. Greenwood Sejahtera Tbk. Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data tersebut diambil dari website Bursa Efek Indonesia, yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Metode yang digunakan dalam menganalisis adalah Analisis Z-score Altman.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Rekap perhitungan Z-Score Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

| No. | Perusahaan | 2012    |               | 2013    |               | 2014    |               | 2015    |               |
|-----|------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|
|     |            | Z-Score | Kategori      | Z-Score | Kategori      | Z-Score | Kategori      | Z-Score | Kategori      |
| 1   | APLN       | 1,4052  | Gray Zone     | 1,2608  | Gray Zone     | 1,2223  | Gray Zone     | 1,2689  | Gray Zone     |
| 2   | ASRI       | 1,1061  | Distress Zone | 0,9405  | Distress Zone | 1,1609  | Distress Zone | 0,9336  | Distress Zone |
| 3   | BEST       | 3,0122  | Safe Zone     | 2,8741  | Gray Zone     | 2,7981  | Gray Zone     | 1,8346  | Gray Zone     |
| 4   | BKSL       | 1,9369  | Gray Zone     | 1,2960  | Gray Zone     | 0,9919  | Distress Zone | 0,8467  | Distress Zone |
| 5   | CTRA       | 1,1403  | Distress Zone | 1,0655  | Distress Zone | 1,1773  | Distress Zone | 1,2308  | Gray Zone     |
| 6   | CTRP       | 1,3984  | Gray Zone     | 1,2119  | Gray Zone     | 1,1261  | Distress Zone | 1,1456  | Distress Zone |
| 7   | DART       | 1,2793  | Gray Zone     | 1,3058  | Gray Zone     | 1,5882  | Gray Zone     | 1,1109  | Distress Zone |
| 8   | DILD       | 1,1116  | Distress Zone | 0,8897  | Distress Zone | 0,9268  | Distress Zone | 0,7836  | Distress Zone |
| 9   | DUTI       | 2,5508  | Gray Zone     | 2,8027  | Gray Zone     | 2,3547  | Gray Zone     | 2,3275  | Gray Zone     |
| 10  | GWSA       | 3,1591  | Safe Zone     | 3,8581  | Safe Zone     | 7,0339  | Safe Zone     | 5,7043  | Safe Zone     |

\*Sumber : data yang diolah

Berdasarkan tabel diatas PT. Greenwood Sejahtera Tbk. termasuk dalam kategori *safe zone* yang berarti tidak mengalami kebangkrutan dan perusahaan yang dalam kondisi keuangan yang sehat, karena nilai Z-Score selama 4 tahun lebih dari 2,9. Sedangkan PT. Bekasi Fajar Industrial Tbk pada tahun 2012 termasuk dalam kategori *safe zone* namun pada tahun 2013 – 2015 PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk tidak bisa mempertahankan posisinya *safe zone* hingga menyebabkan masuk kategori *gray zone*.

Perusahaan yang masuk dalam kategori *gray zone* selama 4 tahun yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk dan PT. Duta pertiwi Tbk. Sedangkan PT. Sentul City Tbk dan PT. Ciputra Property Tbk pada tahun 2014 – 2015 mengalami penurunan nilai Z-Score sehingga menempatkan posisinya di distress zone yang berarti mengalami kebangkrutan.

Dan perusahaan yang masuk dalam kategori *distress zone* selama 4 tahun yaitu PT. Alam Sutea Realty Tbk dan PT. Intiland Development Tbk. Sedangkan PT. Ciputra Development Tbk pada tahun 2012 – 2014 berada dalam kategori *distress zone*, namun pada tahun 2015 mulai adanya peningkatan nilai Z-Score yang berada diantara 1,2 – 2,99 dan menempatkan posisinya di gray zone.

## SIMPULAN DAN SARAN

### Simpulan

1. PT. Alam Sutera Relaty Tbk dan PT. Intiland Development Tbk yang selama 4 tahun dalam kondisi kinerja keuangannya yang tidak sehat dan mengalami kebangkrutan. Sedangkan PT. Ciputra Development Tbk pada tahun 2012-2014 kondisi kinerja keuangannya tidak sehat dan mengalami kebangkrutan namun pada tahun 2015 kondisi kinerja keuangannya masih meragukan karena rawan mengalami kebangkrutan. PT. Agung Podomoro Land Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk yang selama 4 Tahun kinerja keuangannya meragukan, dimana kondisi keuangannya rawan mengalami kebangkrutan. Sedangkan PT. Sentul City Tbk dan PT. Ciputra Property Tbk pada tahun 2012-2014 kondisi kinerja keuangannya masih rawan mengalami kebangkrutan namun pada tahun 2014-2015 perusahaan tidak memperbaiki kinerja keuangannya sehingga kondisi kinerja keuangannya tidak sehat dan mengalami kebangkrutan. Perusahaan yang selama 4 tahun yang kinerja keuangannya baik hanya PT. Greenwood Sejahtera saja yang dapat mempertahankan kinerja keuangannya dalam kondisi yang sehat. Sedangkan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk pada tahun 2012 yang kinerja keuangannya yang sehat namun pada tahun 2013 – 2014 tidak bisa mempertahankan kinerja keuangannya sehingga rawan mengalami kebangkrutan.
2. PT. Alam Sutera Relaty Tbk dan PT. Intiland Development Tbk yang selama 4 tahun termasuk dalam kategori *distress zone* karena nilai Z-Score berada kurang dari 1,2 . Sedangkan PT. Ciputra Development Tbk pada tahun 2012-2014 termasuk dalam kategori *distress zone* karena nilai Z-Score berada kurang dari 1,2 namun pada tahun 2015 mengalami peningkatan nilai Z-Score berada diantara 1,2 – 2,99 yang termasuk kategori *gray zone*.  
Perusahaan yang masuk dalam kategori *gray zone* selama 4 tahun yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk. sedangkan PT. Sentul City Tbk dan PT. Ciputra Property Tbk pada tahun 2104 – 2015 mengalami penurunan sehingga masuk dalam kategori *distress zone*.  
PT. Greenwood Sejahtera selama 4 tahun masuk dalam kategori *safe zone* karena nilai Z-Score berada lebih dari 2,9. Sedangkan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk pada Tahun 2012 yang masuk dalam kategori *safe zone* namun pada tahun 2013 – 2015 tidak

bisa mempertahankan posisinya sehingga nilai Z-Score turun berada diantara 1,2 – 2,99 yang masuk dalam kategori *gray zone*.

Dalam perhitungan Z-Score terdapat beberapa perusahaan yang masuk dalam kategori *distress zone* yaitu mengalami kebangkrutan. Tetapi faktanya perusahaan ini tidak mengalami kebangkrutan dan masih terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Jadi kesimpulannya kita tidak dapat menganalisa perusahaan dengan hanya menggunakan metode Z-Score Altman saja. Untuk mengidentifikasi kebangkrutan suatu perusahaan harus ada perbandingan metode lain dan beberapa faktor lain yang harus diperhatikan seperti analisa non keuangan.

#### Saran

##### 1. Bagi Perusahaan

Bagi perusahaan yang menunjukkan hasil analisis Z-Score yang mengalami kebangkrutan (*distress zone*) dan rawan mengalami kebangkrutan (*gray zone*) maka perusahaan tersebut harus segera melakukan langkah-langkah perbaikan untuk meningkatkan kinerja perusahaan agar tidak terjadi hal yang buruk bagi perkembangan dimasa yang akan datang.

##### 2. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam mengetahui dan menganalisis terhadap kondisi kebangkrutan perusahaan. Disarankan pada peneliti untuk melakukan penelitian dengan pemakaian beberapa metode analisis kebangkrutan yang lain sebagai bahan perbandingan agar analisis yang dilakukan benar-benar akurat karena setiap metode analisis memiliki kelemahan dan kelebihan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arini, Sopiya. 2013. Analisis Altman Z-Score Untuk Memprediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Farmasi Di Indonesia. STIESIA Surabaya. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen Vol. 2 No.11.
- Darmawan, Dani. 2013. Metode Penelitian Kuantitatif. Cetakan Pertama. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Fahmi, Irham. 2011. Analisis Kinerja Keuangan, Alfabeta. Bandung.
- Ferbianasari, H. N. 2011. Analisis Penilaian Financial Distress Menggunakan Model Altman (Z-Score) Pada Perusahaan Kosmetik Yang tercatat Di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya. Surabaya.
- Hanafi, Mamduh M. dan A. Halim. 2012. Analisis Laporan Keuangan. Edisi Keempat, Cetakan Kedua. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2009. Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

- Hasan, Iqbal. 2010. Analisis Data Penelitian Dengan Statistik. Bumi Aksara. Jakarta
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2012. Standar Akuntansi Keuangan, Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Kasmir. 2011. Analisis Laporan Keuangan, Edisi Satu, Cetakan Keempat. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Kasmir. 2012. Analisis Laporan Keuangan. Rajawali Pers. Jakarta.
- Kasmir. 2014. Analisis Laporan Keuangan. Edisi Satu, Cetakan Ketujuh. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Kurniawati, Butet Agrina. 2012. Analisis Penggunaan Altman Z-Score Untuk Memprediksi Potensi Kebangkrutan Perusahaan Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Di BEI Periode 2017-2011. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Universitas Gunadarma.
- Munawir. 2010. Analisis Laporan Keuangan, Edisi Keempat. Liberty. Yogyakarta.
- Prihadi, Toto. 2011. Analisis Laporan Keuangan : “Teori dan Aplikasi”. PPM Manajemen. Jakarta.
- Raharjapura, Hendra Sumantri. 2011. Manajemen Keuangan dan Akuntansi. Salemba Empat. Jakarta.
- Rahayu, Nurkasanah I. Puji. 2014. Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Menggunakan Metode Z-Score Altman Pada Perusahaan Rokok Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945. Surabaya.
- Sartono, Agus. 2010, Manajemen Keuangan : “Teori dan Aplikasi”, BFPE. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2011. Metode Penelitian Bisnis. Alfabeta. Bandung.
- Sugiyono, 2012. Memahami Penelitian Kualitatif. Alfabeta. Bandung.
- Website : [id.wikipedia.org](http://id.wikipedia.org)  
[www.alam-sutera.com](http://www.alam-sutera.com)  
[www.dutaangadarealty.com](http://www.dutaangadarealty.com)  
[www.emis.com](http://www.emis.com)  
[www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)  
[www.intiland.com](http://www.intiland.com)

YASIN, MUHAMMAD, and KASINO KASINO. "ANALISIS PENGARUH PAD DAN BELANJA PEMBANGUNAN TERHADAP KINERJA KEUANGAN DAERAH DI KABUPATEN dan KOTA se-JAWA TIMUR." *JEB17: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 3, no. 02 (2018).

