

ANALISIS KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SAAT *NEW NORMAL* DENGAN PENDEKATAN ALTMAN Z-SCORE PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2017 - 2021**Esti Kumala**

Universitas Muhammadiyah Jakarta

¹ stiera30@gmail.com**Informasi artikel**

Diterima :

28 November 2023

Direvisi :

01 Desember 2023

Disetujui :

21 Desember 2023

ABSTRACT

This research aims to analyze financial performance before and during the New Normal Using the Altman Z-Score Approach in Property and Real Estate Companies Listed on the IDX in 2017 - 2021.

This research is descriptive quantitative research, namely research that systematically and accurately observes problems regarding certain facts and the nature of objects. The population in this research was 81 property and real estate companies registered on the IDX and 5 companies were sampled using the purposive sampling method. The analysis tool uses the Altman Z-Score method to identify companies that are experiencing financial difficulties or financial distress and companies that are in the healthy / non-distress category with certain indicators.

The results of this research were obtained from 5 sampling companies studied, there were 4 companies experiencing financial difficulties in the distress category and 1 company was in a healthy/good/non-distress condition in 2017. Meanwhile, in 2018 - 2021, which was the year before the pandemic, during the Covid pandemic -19, and in new normal conditions, 3 companies were still experiencing financial difficulties and 1 company managed to recover from financial difficulties to be in good health/good/non-distress condition, and 1 company was in good health/good/non-distress condition the year before the pandemic , both during the pandemic and after the new normal conditions.

Keywords: *Altman Z-Score, Financial Difficulty, Covid-19 Pandemic, Financial Performance, Property and Real Estate*

PENDAHULUAN

Perusahaan yang kompetitif akan bertahan, sedangkan perusahaan yang non-kompetitif menghadapi kesulitan keuangan atau lebih buruk lagi, yaitu kebangkrutan. Indonesia terkena dampak krisis ekonomi global menyusul krisis keuangan di Amerika Serikat pada tahun 2008 yang menyebabkan devaluasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Alasan ini telah menyebabkan kesulitan keuangan bagi banyak perusahaan di Indonesia, termasuk bisnis properti secara keseluruhan. Penyebab lainnya belakangan ini dipengaruhi oleh faktor lain seperti pandemi

yang terjadi beberapa tahun terakhir, keengganan investor untuk menanamkan modalnya pada banyak perusahaan di Indonesia karena terpengaruh oleh menurunnya kondisi perekonomian dunia akibat wabah Covid-19. Menurunnya daya beli masyarakat akibat pandemi covid-19 yang terjadi pada tahun 2019 – 2021. Meski tahun 2023 masih dalam tahap pemulihan ekonomi pasca pandemik covid-19, namun pemerintah dan masyarakat Indonesia berupaya secara bertahap pulih dari pandemi covid-19. Fungsi pemerintah adalah mengambil kebijakan untuk melindungi sektor properti dari krisis yang melemahkan sektor pasar properti. Namun manajemen perusahaan properti sendiri harus banyak berbenah, banyaknya spekulasi yang dapat menimbulkan kondisi krisis akibat *bubble effect* yang berasal dari harga jual yang tinggi menjadi kekhawatiran bagi bisnis properti sehingga dapat melemahkan pendapatan perusahaan. ditambah dengan memburuknya kondisi perekonomian dunia akibat pandemi Covid-19.

KAJIAN LITERATUR

Menurut Brigham dan Ehrhardt (2017), analisis rasio dalam laporan keuangan dapat dilakukan dengan membandingkan kinerja perusahaan dengan kinerja perusahaan lain dalam industri yang sama dan mengevaluasi perkembangan posisi keuangan perusahaan secara berkala. Bisnis menggunakan analisis keuangan untuk mengidentifikasi situasi yang memerlukan perhatian, menggunakan analisis keuangan untuk menentukan kelayakan kredit perusahaan, dan pemegang saham menggunakan analisis keuangan untuk memprediksi pendapatan masa depan, dividen, dan arus kas bebas.

Teori *signaling* menjelaskan mengapa perusahaan menyajikan informasi ke pasar modal (Sudaryanti & Dinar, 2019). Teori *signaling* menunjukkan adanya asimetri informasi antara manajemen perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap informasi. Teori sinyal mengusulkan bagaimana perusahaan harus memberikan sinyal kepada pengguna laporan keuangan.

Definisi kesulitan keuangan menurut Platt (Andre, 2013) mengartikan kesulitan keuangan sebagai suatu periode penurunan kondisi keuangan suatu perusahaan yang terjadi sebelum kebangkrutan atau likuidasi. Keadaan ini biasanya ditandai dengan misalnya keterlambatan pengiriman, penurunan kualitas produk, dan keterlambatan pembayaran tagihan bank.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan sifat deskriptif, yaitu penelitian yang mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat berkenaan dengan fakta dan karakteristik objek tertentu.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI berjumlah 81 perusahaan dan pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling* yang berjumlah 5 perusahaan (tabel 1).

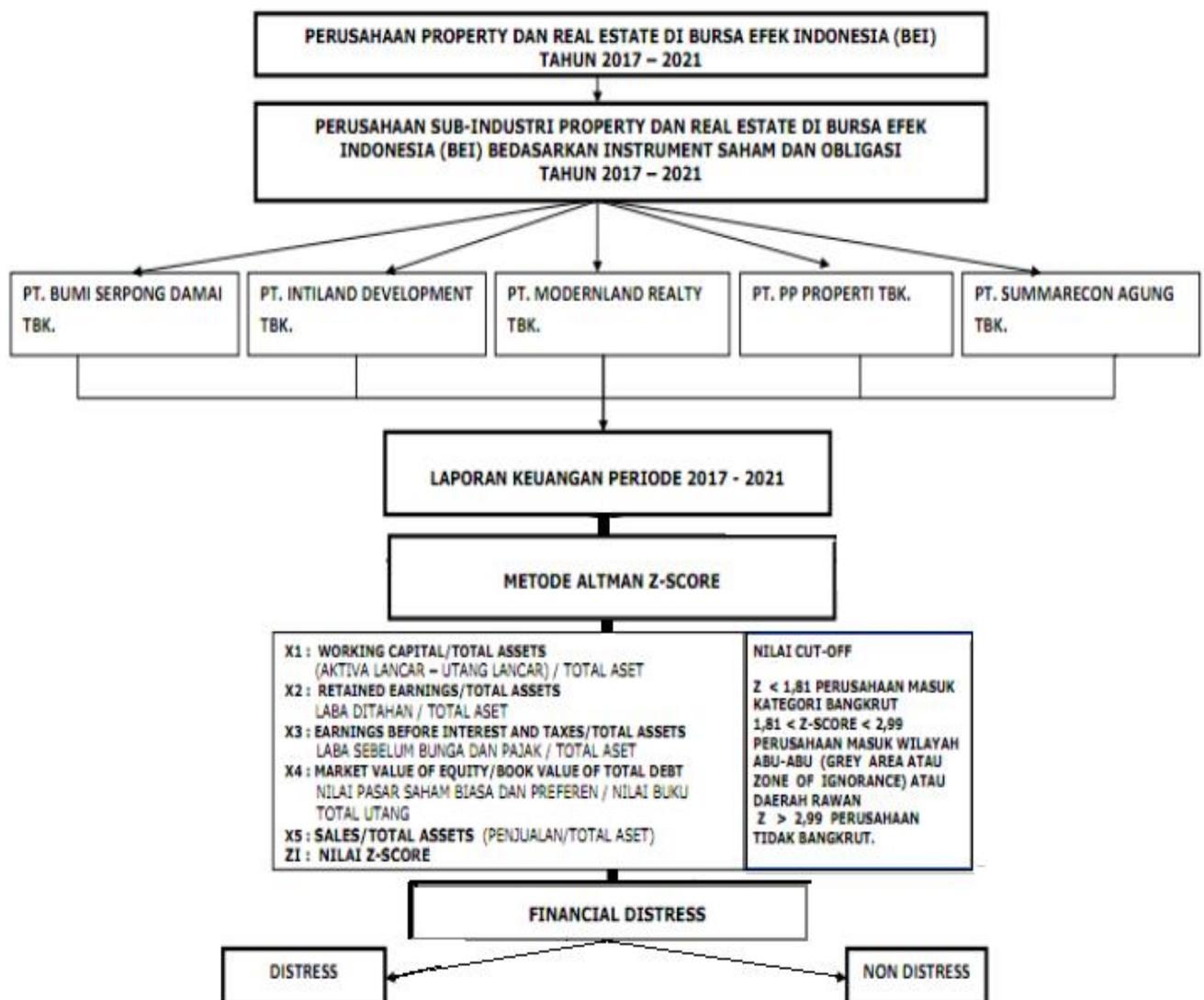
Kerangka Berpikir dan Teknik Analisis Data

Alat analisisnya menggunakan metode Altman Z-Score untuk mengetahui perusahaan yang mengalami financial distress dan perusahaan yang masuk dalam kategori sehat atau non distress dengan indikator tertentu. Kerangka berpikir dan teknik analisis data seperti terlihat dalam gambar 1.

Tabel 1. Purposive Sampling Periode 2017-2021

No	Kriteria	Total
1	Perusahaan sub sektor properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	81
2	Perusahaan sub sektor properti dan <i>real estate</i> yang memiliki instrumen baik saham maupun obligasi, termasuk dalam papan utama perusahaan penerbitan dan IPO yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang mengalami penurunan penjualan (Pandemi Covid-19) pada tahun 2020-2021.	5

Sumber : Diolah Penulis

**Gambar 1. Kerangka Berpikir dan Teknik Analisis Data**

Sumber : Diolah Penulis

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Sampel penelitian ini meliputi perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang diambil 5 diantaranya PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Intiland Development Tbk (DILD), PT Modernland Realty Tbk (MDLN), PT PP Properti Tbk (PPRO), PT Summarecon Agung Tbk (SMRA).

Hasil penelitian ini diperoleh dari 5 perusahaan sampling yang diteliti, terdapat 4 perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan dengan kategori *distress* dan 1 perusahaan dalam kondisi sehat/baik/tidak tertekan pada tahun 2017. Sedangkan pada tahun 2018 – 2021 yang merupakan tahun sebelum pandemi, pada masa pandemi covid -19, dan kondisi *new normal* ditemukan 3 perusahaan yang masih mengalami kesulitan keuangan / *financial distress* dan 1 perusahaan berhasil bangkit dari kesulitan keuangan menjadi sehat/baik/tidak tertekan, dan 1 perusahaan berada dalam kondisi sehat/tidak tertekan baik pada tahun sebelum pandemi, pada saat pandemi, maupun setelah kondisi normal baru.

Penentuan dengan kriteria Z-score sebagai berikut, jika nilai cut off $Z < 1,81$ maka perusahaan termasuk dalam kategori *distress*. Jika nilai cut off $1,81 < Z\text{-Score} < 2,99$ maka perusahaan masuk dalam wilayah abu-abu atau zona ketidakpedulian atau wilayah rentan. Jika nilai cut off $Z > 2,99$ maka perusahaan dinyatakan sehat/non *distress* (tabel 2).

Tabel 2. Perusahaan dengan Kategori dan Kriteria Z-Score Periode 2017-2021

TAHUN	NILAI Zi				
	BSDE	DILD	MDLN	PPRO	SMRA
2017	153.077.701.847	1,143173528	1,668391583	1,375042144	1,915797956
2018	160.654.553.826	0,3021582988	0,5240931689	0,8064679476	2,108153547
2019	121.355.743.305	0,1355035042	0,2284563224	0,5517603204	4,344381541
2020	901.201.178.796	0,04400378985	0,7410239857	0,3386583757	3,729731446
2021	128.618.102.018	0,0159093626816210	0,1047244651	0,5260612693	10,18888882

TAHUN	NILAI Zi KATEGORI				
	BSDE	DILD	MDLN	PPRO	SMRA
2017	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	Sehat / Non <i>Distress</i>
2018	Sehat / Non <i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	Sehat / Non <i>Distress</i>
2019	Sehat / Non <i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	Sehat / Non <i>Distress</i>
2020	Sehat / Non <i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	Sehat / Non <i>Distress</i>
2021	Sehat / Non <i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	<i>Distress</i>	Sehat / Non <i>Distress</i>

Pada tahun 2017 – 2018 sebelum pandemi terlihat terdapat 4 perusahaan yaitu BSDE, DILD, MDLN, PPRO mengalami *financial distress*/kesulitan keuangan dalam kategori *distress* dan 1 perusahaan yaitu SMRA masuk dalam kategori sehat/non *distress* kategori pada tahun 2017. Pada tahun berikutnya terdapat 3 perusahaan yaitu DILD, MDLN, PPRO dalam kategori *distress*/kesulitan keuangan dan 2 perusahaan yaitu BSDE dan SMRA masuk dalam kategori sehat/non *distress* pada tahun 2018.

Pada tahun 2019 – 2020 saat pandemi berlangsung terlihat terdapat 3 perusahaan yaitu DILD, MDLN, PPRO yang masuk dalam kategori *distress*/kesulitan keuangan dan 2 perusahaan yaitu BSDE dan SMRA masuk dalam kategori sehat/tidak kategori *distress* pada tahun 2019. Pada tahun berikutnya terdapat 3 perusahaan yaitu DILD, MDLN, PPRO yang masuk dalam kategori *distress*/kesulitan keuangan dan 2 perusahaan yaitu BSDE dan SMRA yang masuk dalam kategori sehat/non *distress* pada tahun 2020.

Pada tahun 2021 saat *new normal* masih terdapat 3 perusahaan yaitu DILD, MDLN, PPRO yang masuk kategori *distress/financial distress* dan 2 perusahaan yaitu BSDE dan SMRA yang masuk kategori sehat/non *distress*.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kajian diperoleh dari 5 perusahaan sampel yang diteliti, terdapat 4 perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan dengan kategori *distress* dan 1 perusahaan dalam kondisi sehat/baik/tidak tertekan pada tahun 2017. Sedangkan pada tahun 2018 – 2021 yang merupakan tahun sebelum pandemi, pada masa pandemi covid-19, dan kondisi *new normal* didapatkan 3 perusahaan masih mengalami kesulitan keuangan/*financial distress* dan 1 perusahaan berhasil bangkit dari kesulitan keuangan menjadi sehat/baik/tidak tertekan, dan 1 perusahaan dalam keadaan sehat /non-distress baik tahun sebelum pandemi, pada saat pandemi dan setelah kondisi *new normal*.

Berdasarkan hasil akhir penelitian, saran yang dapat diberikan adalah agar perusahaan yang masuk dalam zona *distress* sebaiknya berbenah dan meningkatkan kinerja keuangan dan operasionalnya agar dapat pulih dari kesulitan keuangan. Membenahi manajemen internal dan eksternal perusahaan agar perusahaan tetap dapat bertahan dan berkontribusi terhadap industri properti dan *real estate* yang selalu memiliki kesehatan keuangan secara keseluruhan dan terhindar dari kondisi yang lebih serius seperti kebangkrutan.

REFERENSI

- Affandi, M. R., & Meutia, R. (2021). Analisis Potensi Financial distress Dengan Menggunakan Altman Z Score Pada Perusahaan Penerbangan (Dampak Pandemi Covid-19 Dengan Penutupan Objek Wisata Dan Psbb). *J-MIND (Jurnal Manajemen Indonesia)*, 6(1), 52. <https://doi.org/10.29103/jmind.v6i1.4875>
- Altman, E. I., Hotchkiss, E., & Wang, W. (2019). *Corporate Financial distress, Restructuring, and Bankruptcy: analyze leveraged finance, distressed debt, and bankruptcy*. (Fourth ed.). Canada: John Wiley & Son.
- Amanda, Y., & Tasman, A. (2019). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Sales Growth dan Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015- 2017. 2(3), 453–462.
- Andre, Orina. 2013. Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Leverage Dalam memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Aneka Industri Yang Terdaftar di BEI). Skripsi. Padang : Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
- Anggraeni, G., Dongoran, P., & Kurniawati, R. (2020). Pengaruh Corporate Governance, Rasio Keuangan, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 26(2).
- Ardi, M. F. S., Desmintari, & Yetty, F. (2020). Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Tekstil dan Garment Di BEI. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 8(3), 309–318
- Arnsta, R. D. (2021). Analisis Financial Distress Dengan Metode Logistic Regression Pada Perusahaan Sub Sektor Pariwisata Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada tahun 2017-2019.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2018). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Salemba Empat. Bursa Efek Indonesia. 2023. Laporan Keuangan & Tahunan. Dalam www.idx.co.id. Diakses pada 6 Januari 2023.
- Daniro, R. J., Gani, N.A., & Priharta, A. (2023). Pengaruh Tekanan Anggaran Waktu, Kompleksitas Tugas, Kompetensi dan Profesionalisme Terhadap Kinerja Auditor. *Jurnal Media Riset Bisnis Ekonomi Sains dan Terapan*, 1(2), 66-73.
- Gani, N. A., & Priharta, A. (2023). Determinants of Managerial Performance in The Covid-19 Era. *Technium Soc. Sci. J.*, 39, 465.
- Gani, N. A., Utama, R. E., & Jaharuddin & Priharta, A. (2020). *Perilaku Organisasi*. Mirqat. Jakarta.

- Ghozali, Imam. 2013. Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang
- I Dewa Ketut Alit Dramawan. Pengaruh Risiko Keuangan Dan Pertumbuhan Penjualan Pada Profitabilitas Dan Nilai Perusahaan Property. Jurnal Buletin Studi Ekonomi, Vol. 20 No. 2. Agustus 2015 FEB Universitas Udayana (Unud). Bali, Indonesia
- Jaluanto. APT, SE, MCom Leonardus Adi Kurniyawan, SE. Studi Intellectual Capital terhadap Nilai Pasar dan Kinerja Keuangan Perusahaan Makanan dan Minum (Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2010). Serat Acitya. Jurnal Ilmiah UNTAG. Semarang.
- Juyneo Pratama. 2016. Prediksi Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia. Universitas Negeri Yogyakarta
- Kurnia, Randy, Nurmala Ahmar, and Syahril Djadang, „Prediksi Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia“, 7 Nomor 2 (2017)
- Lasmi Wardiyah, Mia, Analisis Laporan Keuangan (Bandung: Pustaka Setia, 2017)
- Masita, A., & Purwohandoko. (2020). Analisa Pengaruh rasio Keuangan, Kepemilikan Manajerial, dan Kepemilikan Institusional Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Perdagangan, Jasa, dan Investasi Yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2018. Jurnal Ilmu Manajemen, 8(3). www.idx.co.id,
- Munawar, I., Firli, D. A., & Irdianty, A. (2018). Pengaruh Good Corporate Governance Terhadap Financial Distress (Studi pada Perusahaan Subsektor Tekstil dan Garmen di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016).
- Nasehah, D. dan E. T. Widyarti. 2012. Analisis Pengaruh ROE, DER, DPR, Growth Dan Firm Terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Manajemen. Vol. 1(1).
- Panangian Simanungkalit. 2013. Cara Kaya Melalui Properti. 2013. Jakarta
- Plat, H. D., & Plat, M. B. (2002). Predicting Corporate Financial Distress: Reflections on Choice-Based Sample Bias. Journal of Economics and Finance, 26(2), 184–199
- Priharta, A., Buana, Y., Diana, D., & Sintarini, F. (2022). Corporate Governance dan Kinerja Keuangan: Dampaknya Pada Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Governance*, 3(1), 16-28.
- Priharta, A., & Gani, N. A. (2024). Determinants of bank profitability: Empirical evidence from Republic of Indonesia state-owned banks. *Contaduría y Administración*, 69(3), 49-65.
- Reffida Octian Ririanty. Pengaruh Financial Distress dan Dividend Payout Ratio Terhadap Perubahan Harga Saham. Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol 4 No. 5. 2015. STIE Indonesia (STIESIA). Surabaya
- Ronaldi Rantelino, Njo Anastasia, Gesti Memarista. Prediksi kebangkrutan perusahaan properti yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 1998 – 2013. 2015. Finesta Vol 3 No. 1 (2015) 96-101.
- Ross, S. A., Westerfield, and Jaffe. 2013. Corporate finance, Tenth edition. New York: The McGraw – Hill
- Roziqon Kariman. 2016. Prediksi Kondisi Financial Distress dengan menggunakan multiple discriminant analysis pada perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta.
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif R&D. Alfabeta.
- Suhayati, E. dan D. Anggadini. 2009. Akuntansi Keuangan. Universitas Komunikasi. Jakarta.
- Utama, R. E., Gani, N. A., Jaharuddin, & Priharta, A. (2019). *Manajemen Operasi*. Jakarta: UM Jakarta Press.
- Wulandari, V. S., & Fitria, A. (2019). Pengaruh Kinerja Keuangan, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress. Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi, 8(1)
- Yati Mulyati. Pengaruh Struktur Asset dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kebijakan Utang. 2016. FE Universitas Widyatama. Bandung.

Yoyok Kurniawan.2017.Pengaruh Tingkat Hutang dan Profitabilitas Terhadap Nilai Pasar Perusahaan Dengan Financial Distress Sebagai Pemoderasi Pada Perusahaan Subsektor Tekstil dan Garment Bursa BEI Periode 2012-2016.FE Universitas Maritim Raja Ali Haji

Lain-lain

www.bsdcity.com

www.idx.co.id (diakses 30 Oktober 2022).

www.intiland.com

www.modernland.co.id

www.pp-properti.com

www.summarecon.com