

ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP *ALTMAN Z-SCORE* SEBAGAI DETEKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*

SKRIPSI



**OLEH:
ILMA YUSMIATI
112010300**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PELITA BANGSA
BEKASI
2024**

ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP *ALTMAN Z-SCORE* SEBAGAI DETEKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*

Diajukan Kepada Universitas Pelita Bangsa
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam
Menyelesaikan Program Sarjana

SKRIPSI



OLEH:
ILMA YUSMIATI
112010300

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PELITA BANGSA
BEKASI
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama Mahasiswa : Ilma Yusmiati

NIM : 112010300

Judul Skripsi : Analisis Rasio Keuangan terhadap *Altman Z-Score* sebagai Deteksi *Financial Distress* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti ujian skripsi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pelita Bangsa.

Bekasi, 16 Juli 2024

Pembimbing,



Emmelia Tan, S.E., M.B.A

0405068202

SKRIPSI

**ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP ALTMAN Z-SCORE SEBAGAI
DETEKSI FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTI DAN REAL ESTATE**

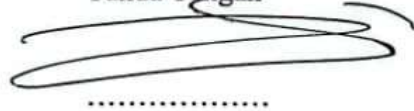
Dipersiapkan dan disusun oleh:
Ilma Yusmiati
112010300

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi pada hari Sabtu, tanggal 27, bulan Juli, tahun 2024, dan dinyatakan telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen.

SUSUNAN DEWAN PENGUJI SKRIPSI

Ketua Penguji,
Dr. H. Sunita Dasman, A.T., M.M
NIDN: 0403087103

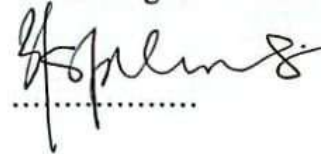
Tanda Tangan



.....

Anggota Penguji,
Elsye Fatmawati, S.E., M.M
NIDN: 0409097907

Tanda Tangan



.....

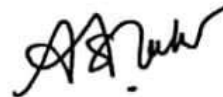
Mengetahui,

Ka.Prodi Manajemen



Dr. Yunita Ramadhani RDS., S.E., M.Sc
NIDN: 0406068402

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Dr. Preatmi Nurastuti, S.E., M.M.
NIDN: 0404046508

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“I’m not the first person to experience this. So, if others can survive, I will survive. InSyaa Allah, I can get through this.”

(A. R. Baswedan)

“Janganlah kamu berputus asa dari Rahmat Allah”

(QS. Az-Zumar Ayat 53)

Karya ini kupersembahkan untuk:

1. Ayahanda Solihin dan Ibunda Ipah Saripah. Terima kasih sudah senantiasa mendo’akan, memberikan yang terbaik, dan menjadi garda terdepan bagi penulis.
2. Kedua kakak. Arip Lukman Hakim dan Hani Nuraeni. Terima kasih sudah kebersamai dari sejak kecil, dan juga mendoa’akan yang terbaik bagi penulis.
3. Keempat ponakan. Arifah Rahma Azza, Husna Khairunnisa, Muhammad Haikal Ar-Rayyan, dan Hanif. Terima kasih sudah menjadi penyemangat bagi penulis.
4. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan pengetahuan serta teladan yang sangat berharga.
5. Terakhir, karya ini kupersembahkan bagi diri sendiri.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ilma Yusmiati
NIM : 112010300
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Universitas Pelita Bangsa seluruhnya merupakan hasil karya saya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan Skripsi yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian Skripsi ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Bekasi, 27 Juli 2024

Tanda Tangan



Ilma Yusmiati

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi dengan judul “Analisis Rasio Keuangan terhadap *Altman Z-Score* sebagai Deteksi *Financial Distress* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*”. Penyusunan Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Strata Satu Sarjana Manajemen (S.M) Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Pelita Bangsa (UPB).

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini dapat diselesaikan berkat dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Bapak Hamzah Muhammad Mardiputera, S.KM., M.M., D.B.A sebagai Rektor Universitas Pelita Bangsa.
2. Ibu Emmelia Tan., S.E., M.B.A selaku Pembimbing Utama yang telah membimbing, meluangkan waktu, memberikan banyak kemudahan, memberikan masukan, keteladanan serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini.
3. Bapak Dr. H. Sunita Dasman, A.T., M.M., dan Ibu Elsy Fatmawati, S.E., M.M., sebagai penguji sidang skripsi. Terima kasih telah berkenan memberikan masukan untuk penyempurnaan naskah mulai dari gagasan awal tema penelitian hingga selesainya skripsi ini.
4. Ibu Dr. Yunita Ramadhani Ratnaningsih DS, S.E., M.Sc., selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pelita Bangsa, beserta seluruh staf yang telah memberikan rekomendasi dan memfasilitasi penulis untuk dapat Menulis Tugas Akhir/Skripsi Mahasiswa.
5. Ibu Dr. Preatmi Nurastuti.,S.E.,M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pelita Bangsa beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan dan izin dukungan moril maupun materil kepada penulis.

6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Bisnis yang telah membimbing, mengarahkan, menasehati dan membagi ilmu pengetahuan sebagai bekal bagi penulis dalam pengembangan keilmuan maupun penyelesaian Skripsi ini.
7. Orang tua tercinta yang telah mengasuh, mendidik, membesarkan serta mendoakan penulis dengan penuh kesabaran, keteladanan, dan pengorbanan yang tidak terhingga. Ayahanda Solihin dan Ibunda Ipah Saripah, semoga Allah SWT membalas semua kebbaikannya dengan menempatkan keduanya pada Jannah-Nya.
8. Kedua kakak. Arip Lukman Hakim dan Hani Nuraeni. Terima kasih sudah membersamai penulis dari sejak kecil, dan juga mendoa'akan yang terbaik bagi penulis. Terima kasih sudah menjadi inspirasi penulis sehingga penulis dapat terdorong semangatnya untuk menyelesaikan jenjang sarjana. Terima kasih sudah memberikan dukungan penuh kepada penulis.
9. Keempat keponakan. Arifah Rahma Azza, Husna Khairunnisa, Muhammad Haikal Ar-Rayyan, dan Muhammad Hanif Izzulhaq. Terima kasih sudah menjadi penyemangat bagi penulis.
10. Semua keluarga yang sudah mendo'akan dan memberikan dukungan kepada penulis.
11. Teman-teman angkatan 2020 Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Pelita Bangsa terima kasih atas keakraban, diskusi, saran, dan semangat yang diberikan.
12. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Ekonomi Bisnis dan Ilmu Sosial Universitas Pelita Bangsa yang selalu memberikan kemudahan dan membantu dalam layanan administrasi perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini.
14. *Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me. I wanna thank me for all doing this hardwork. I wanna thank me for never quitting.*

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif. Semoga skripsi ini bermanfaat untuk pengembangan ilmu di masa yang akan datang.

Bekasi, Juli 2024

Penulis,

Ilma Yusmiati

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRACT	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Manajemen Keuangan	12
2.1.2 Teori Sinyal (Signaling Theory)	13
2.1.3 <i>Financial Distress</i> (Kesulitan Keuangan).....	13
2.1.4 Rasio Keuangan	14
2.2 Penelitian Terdahulu	17
2.3 Hipotesis dan Model Penelitian.....	21
2.3.1 Hipotesis	21
2.3.2 Model Penelitian	29
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Jenis dan Desain Penelitian	31
3.1.1 Jenis Penelitian.....	31
3.1.2 Desain Penelitian	31
3.2 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	32
3.3 Populasi dan Metode Pengambilan Sampel	35
3.3.1 Populasi.....	35
3.3.2 Metode Pengambilan Sampel	38
3.4 Jenis, Sumber, dan Metode Pengumpulan Data.....	41
3.4.1 Jenis Data	41
3.4.2 Sumber Data.....	41
3.4.3 Metode Pengumpulan Data.....	41

3.5 Metode Analisis Data	42
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif	42
3.5.2 Analisis Regresi Data Panel	42
3.5.3 Uji Asumsi Klasik	46
3.5.4 Uji Hipotesis	48
3.5.5 Uji Kelayakan Model	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	50
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	50
4.2 Hasil Penelitian	50
4.2.1 Analisis Statistik Deskriptif	50
4.2.2 Analisis Nilai <i>Altman Z-Score</i>	52
4.2.3 Analisis Regresi Data Panel	57
4.2.4 Pemilihan Model Estimasi Data Panel	60
4.2.5 Estimasi Model Terpilih	62
4.2.6 Hasil Analisis Regresi Data Panel	62
4.2.7 Uji Asumsi Klasik	65
4.2.8 Uji Hipotesis	68
4.2.9 Uji Kelayakan Model	70
4.3 Pembahasan	71
4.3.1 Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Altman Z-Score</i> Sebagai Deteksi <i>Financial Distress</i>	71
4.3.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Altman Z-Score</i> Sebagai Deteksi <i>Financial Distress</i>	72
4.3.3 Pengaruh Profitabilitas Terhadap <i>Altman Z-Score</i> Sebagai Deteksi <i>Financial Distress</i>	73
4.3.4 Pengaruh <i>Sales Growth</i> Terhadap <i>Altman Z-Score</i> Sebagai Deteksi <i>Financial Distress</i>	74
BAB V PENUTUP	75
5.1 Kesimpulan	75
5.2 Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	82

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	32
Tabel 3.2 Populasi Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real estate</i>	35
Tabel 3.3 Kriteria pemilihan sampel.....	39
Tabel 3.4 Daftar Sampel Perusahaan	40
Tabel 4.1 Hasil Analisis Deskriptif.....	50
Tabel 4.2 Perhitungan Nilai Z-Score Tahun 2018	52
Tabel 4.3 Perhitungan Nilai Z-Score Tahun 2019	53
Tabel 4.4 Perhitungan Nilai Z-Score Tahun 2020	54
Tabel 4.5 Perhitungan Nilai Z-Score Tahun 2021	54
Tabel 4.6 Perhitungan Nilai Z-Score Tahun 2022	55
Tabel 4.7 Perhitungan Nilai Z-Score Tahun 2023	56
Tabel 4.8 Hasil Uji CEM	57
Tabel 4.9 Hasil Uji FEM.....	58
Tabel 4.10 Hasil Uji REM	59
Tabel 4.11 Hasil Uji <i>Chow</i>	60
Tabel 4.12 Hasil Uji <i>Hausman</i>	61
Tabel 4.13 Hasil Eliminasi Model Regresi Data Panel.....	62
Tabel 4.14 Hasil Regresi Data Panel.....	63
Tabel 4.15 Uji Multikolinearitas	66
Tabel 4.16 Uji Heterokedastisitas	67
Tabel 4.17 Hasil Uji Autokorelasi	68
Tabel 4.18 Data Uji Autokorelasi	68
Tabel 4.19 Uji Parsial (t).....	69
Tabel 4. 20 <i>Adjusted R-Squared</i>	70

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Laju Pertumbuhan Sektor <i>Real estate</i> Tahun 2018-2021.....	2
Gambar 1.2 Laju Pertumbuhan Sektor <i>Real estate</i> Tahun 2021-2023.....	3
Gambar 1.3 Kontribusi PDB Perusahaan <i>Real estate</i>	4
Gambar 2.1 Model Penelitian	30
Gambar 3.1 Desain Penelitian.....	32
Gambar 4. 1 Hasil Uji Normalitas.....	65

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Mapping Jurnal Penelitian Terdahulu.....	82
Lampiran 2 Tabel Durbin watson	87
Lampiran 3 Hasil Olah Data Variabel X dan Y	87
Lampiran 4 Data Variabel X.....	91
Lampiran 5 Hasil Uji Data Eviews	102
Lampiran 6 Riwayat Hidup.....	103

***Analysis Of Financial Ratios Against Altman Z-Score As Financial Distress
Detection In Property And Real Estate Companies***

Ilma Yusmiati ¹⁾
Emmelia Tan, S.E., M.BA ²⁾

Abstract

Property and real estate companies are experiencing slowing growth due to weakening world economic conditions. Property and real estate companies have an important role as a multiplier effect and lead sector because they are able to encourage other sectors as well. Slowing growth in the company can have an impact on the company's financial condition and potentially experience financial difficulties. Financial ratios can be used to observe the financial health of the company, as a preventive measure for financial distress. This study aims to analyze and test the effect of financial ratios on altman z-score as financial distress detection in property and real estate subsector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the period 2018-2023. The financial ratios used in this study are liquidity with the proxy current ratio (CR), leverage with the proxy debt to equity ratio (DER), profitability with the proxy return on assets (ROA), and sales growth (SG). The method used in this research is quantitative method. Sample determination is done by purposive sampling method. The number of samples selected was 24 companies out of a total of 83 companies. This research was processed using Eviews 12 using panel data regression analysis. The results showed that liquidity and profitability ratios have a significant positive effect on altman z-score as financial distress detection in property and real estate companies. While leverage and sales growth have no effect on altman z-score as financial distress detection in property and real estate companies.

Keywords: Liquidity, Leverage, Profitability, Sales Growth, Altman Z-score, Financial Distress.

ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP *ALTMAN Z-SCORE* SEBAGAI DETEKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*

Ilma Yusmiati ¹⁾
Emmelia Tan, S.E., M.BA ²⁾

ABSTRAK

Perusahaan properti dan *real estate* mengalami perlambatan pertumbuhan akibat kondisi ekonomi dunia yang melemah. Perusahaan properti dan *real estate* memiliki peran penting sebagai *multiplier effect* dan *lead sector* karena mampu mendorong sektor lainnya juga. Perlambatan pertumbuhan pada perusahaan dapat berdampak terhadap kondisi keuangan perusahaan dan berpotensi mengalami kesulitan keuangan. Rasio keuangan dapat digunakan untuk mengamati kesehatan keuangan pada perusahaan, sebagai langkah preventif terjadinya *financial distress*.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menguji pengaruh rasio keuangan terhadap *altman z-score* sebagai deteksi *financial distress* pada perusahaan subsector properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2023. Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah likuiditas dengan proksi *current ratio* (CR), *leverage* dengan proksi *debt to equity ratio* (DER), profitabilitas dengan proksi *return on asset* (ROA), dan *sales growth* (SG).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif. Penentuan sampel dilakukan dengan metode purposive sampling. Jumlah sampel yang terpilih sebanyak 24 perusahaan dari total 83 perusahaan. Penelitian ini diolah menggunakan *Eviews* 12 menggunakan analisis regresi data panel.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rasio likuiditas dan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap *altman z-score* sebagai deteksi *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*. Sedangkan *leverage* dan *sales growth* tidak berpengaruh terhadap *altman z-score* sebagai deteksi *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.

Kata Kunci: Likuiditas, *Leverage*, Profitabilitas, *Sales Growth*, *Altman Z-score*, *Financial Distress*