

**ANALISIS FINANCIAL DISTRESS DENGAN METODE
ALTMAN Z-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA (Periode 2020-2024)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Memperoleh Gelar

Sarjana Akuntansi



Diajukan Oleh:

NYO TERSA DOFORA KUSUMA

NPM: 22430017

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

2026

SKRIPSI

**“ANALISIS FINANCIAL DISTRESS DENGAN METODE
ALTMAN Z-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA (Periode 2020-2024)”**

Diajukan Oleh:

NYO TERSA DOFORA KUSUMA
NPM: 22430017

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING

Drs. Ec. Rudi Pratono, Ak., MM, CA

Tanggal, 04 Februari 2026

KETUA PROGRAM STUDI

Lilik Mardiana, SE., Ak., M.Ak, CA

Tanggal, 12 Februari 2026

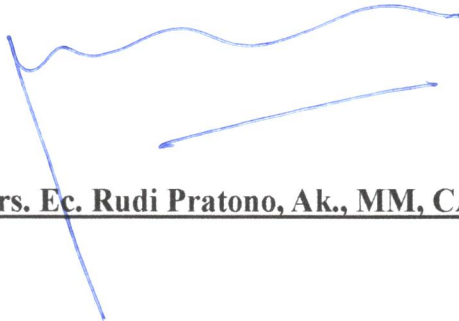
SKRIPSI
“ANALISIS FINANCIAL DISTRESS DENGAN METODE
ALTMAN Z-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA (Periode 2020-2024)”

Diajukan Oleh:

NYO TERSA DOFORA KUSUMA
NPM: 22430017

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Pembimbing Utama



Drs. Ec. Rudi Pratono, Ak., MM, CA

Anggota Dewan Penguji Lain



James Tumewu, SE.M.Ak



Sarah Yuliarini, S.E., M.Ak., Ph.D

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan

Untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi

Tanggal 21 Januari 2026



Lilik Mardiana, SE., Ak., M.Ak., CA
Ketua Program Studi

SURAT PERNYATAAN PLAGIASI

Nama : Nyo Tersa Dofora Kusuma
NPM : 22430017
Alamat : Asem Jaya 1 no 3, Surabaya
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul **ANALISIS FINANCIAL DISTRESS DENGAN METODE ALTMAN Z-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (PERIODE 2020-2024)** bukan plagiasi atau saduran dari skripsi orang lain. Apabila kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 29 Januari 2026
Yang membuat pernyataan


Nyo Tersa Dofora Kusuma
22430017

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah, rahmat, karunia, pertolongan, dan penyertaan-Nya, saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul *Analisis Financial Distress dengan Metode Altman Z-SCORE Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Periode 2019-2024)* sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bantuan, doa dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang selalu memberikan kesehatan, kekuatan, kelancaran, rahmat, anugerah dan kasih karunia-Nya yang tiada henti-hentinya kepada penulis.
2. Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.Si, selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Ibu Dra. Ec. Pratiwi Dwi Karjati, M.M.CRA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
4. Ibu Lilik Mardiana, SE.,Ak.,M.Ak, CA, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Wijaya Kusuma Surabaya dan Dosen Wali penulis selama menempuh pendidikan yang selalu memberi arahan dan bimbingan.

5. Bapak Drs. Ec. Rudi Pratono, Ak., MM, CA, selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah memberikan arahan, masukan, dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Penguji yang sudah banyak membantu memberikan kritik dan saran terhadap skripsi ini.
7. Seluruh Dosen dan Staff Program Studi Akuntansi Universitas Wijaya Kusuma yang telah memberikan ilmu dan pengalaman berharga selama masa perkuliahan.
8. Kedua Orang Tua yang senantiasa memberikan doa, dukungan moral, motivasi, dan semangat kepada penulis mulai dari awal perkuliahan hingga penyelesaian skripsi.
9. Teman seperjuangan dalam menyelesaikan skripsi, yaitu Natasha Putri dan Elizabeth Caroline yang selalu memberikan motivasi dan saran selama proses menyelesaikan skripsi.
10. Sahabat penulis Sari Rimayanti, Gilda Aulya, Syabrina Pramudya, Linda Soegiharto serta seluruh teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan ide, saran, dukungan dan doa dalam penyusunan skripsi.sa

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya dalam bidang ilmu akuntansi.

Surabaya,

Nyo Tersa Dofora Kusuma

ANALISIS FINANCIAL DISTRESS DENGAN METODE ALTMAN Z-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (Periode 2020-2024)

Nyo Tersa Dofora Kusuma

ABSTRAK

Analisis *Financial Distress* adalah analisis yang dapat membantu perusahaan dalam mendeteksi kemungkinan perusahaan yang akan mengalami kebangkrutan yang disebabkan oleh masalah-masalah keuangan. Beberapa Metode yang dapat digunakan dalam mendeteksi *Financial Distress* yaitu Metode Altman Z-Score, Metode Springate, dan Metode Zmijewski. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kondisi perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024 apakah perusahaan-perusahaan tersebut mengalami *Financial Distress* yang dapat mengarah ke arah kebangkrutan atau tidak dengan menggunakan salah satu model prediksi kebangkrutan yakni Metode Altman Z-Score. Jenis Penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif dengan data kuantitatif pada 10 perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Sumber Data yang digunakan adalah data sekunder berupa dokumen laporan keuangan perusahaan yang diunduh melalui website www.idx.co.id.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hasil prediksi *financial distress* menggunakan model Altman Z-Score pada 10 perusahaan sektor *property* dan *real estate* periode 2020-2024 secara umum terdapat 2 perusahaan dalam kategori *grey zone* yakni ASRI dan DILD sedangkan 8 perusahaan lain dalam kondisi *non-financial distress* yakni PWON, APLN, BAPA, LPKR, CTRA, BSDE, BCIP dan PLIN.

Kata Kunci: *Financial Distress*, *Altman Z-Score*, Kebangkrutan

ANALYSIS OF FINANCIAL DISTRESS USING THE ALTMAN Z-SCORE METHOD IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIAN STOCK EXCHANGE (2020-2024 Period)

Nyo Tersa Dofora Kusuma

ABSTRACT

Financial Distress Analysis is an analysis that can help companies detect the possibility of bankruptcy caused by financial problems. Several methods that can be used to detect Financial Distress are the Altman Z-Score Method, the Springate Method, and the Zmijewski Method. This study aims to determine the condition of companies in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange for the period 2020-2024, whether these companies are experiencing financial distress that could lead to bankruptcy or not, using one of the bankruptcy prediction models, namely the Altman Z-Score Method. The type of research used is qualitative descriptive analysis with quantitative data on 10 companies in the property and real estate sector. The data source used is secondary data in the form of company financial reports downloaded from the website www.idx.co.id.

The results of this study indicate that the financial distress prediction results using the Altman Z-Score model for 10 companies in the property and real estate sector for the 2020-2024 period generally show that there are 2 companies in the grey zone category, which are ASRI and DILD, while the other 8 companies are in a non-financial distress condition, which are PWON, APLN, BAPA, LPKR, CTRA, BSDE, BCIP, and PLIN.

Keywords: *Financial Distress, Altman Z-Score, Bankruptcy*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Batasan Penelitian.....	9
1.6 Sistematika Skripsi.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Financial Distress.....	12
2.1.2 Kebangkrutan.....	15
2.1.3 Laporan Keuangan.....	17
2.1.4 Rasio Keuangan.....	23
2.1.5 Altman Z-Score.....	24
2.2 Penelitian Sebelumnya.....	29
2.3 Kerangka Berpikir.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan Penelitian.....	42
3.2 Obyek Penelitian.....	42
3.3 Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	44
3.4 Teknik Pengambilan Data.....	45

3.5 Teknik Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Profil Obyek Penelitian.....	51
4.2 Laporan Keuangan Obyek Penelitian	57
4.3 Hasil Penelitian	61
4.4 Pembahasan.....	67
4.5 Deskripsi Hasil.....	73
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan Penelitian	87
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	88
5.3 Saran Penelitian.....	88
DAFTAR PUSTAKA	90

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Matriks Penelitian Terdahulu	35
Tabel 3.1 Kriteria Pemilihan Sampel	43
Tabel 3.2 Daftar Perusahaan	43
Tabel 3.3 Kondisi Perusahaan Berdasarkan Z-Score	50
Tabel 4.1 <i>Current Assets</i>	58
Tabel 4.2 <i>Total Assets</i>	58
Tabel 4.3 <i>Current Liabilities</i>	59
Tabel 4.4 <i>Total Liabilities</i>	59
Tabel 4.5 <i>Retained Earnings</i>	60
Tabel 4.6 <i>Earnings Before Interest and Taxes</i>	60
Tabel 4.7 <i>Total Equity</i>	61
Tabel 4.8 <i>Working Capital to Total Assets Ratio (WCTA)</i>	62
Tabel 4.9 <i>Retained Earnings to Total Assets (RETA)</i>	63
Tabel 4.10 <i>Earnings Before Interest and Taxes to Total Assets (EBITTA)</i>	64
Tabel 4.11 <i>Book Value of Equity to Book Value of Total Debt (BVE/BVD)</i> ..	66
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Altman Z-Score	69
Tabel 4.13 Pengelompokan Kondisi Perusahaan berdasarkan Z-Score	71
Tabel 4.14 Kondisi Perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk	74
Tabel 4.15 Kondisi Perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk	75
Tabel 4.16 Kondisi Perusahaan PT Alam Sutera Tbk	76
Tabel 4.17 Kondisi Perusahaan PT Bekasi Asri Pemula Tbk	77
Tabel 4.18 Kondisi Perusahaan PT Lippo Karawaci Tbk	78
Tabel 4.19 Kondisi Perusahaan PT Ciputra Development Tbk	79
Tabel 4.20 Kondisi Perusahaan PT Intiland Development Tbk	80
Tabel 4.21 Kondisi Perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk	81
Tabel 4.22 Kondisi Perusahaan PT Bumi Citra Permai Tbk	82
Tabel 4.23 Kondisi Perusahaan PT Plaza Indonesia Realty Tbk	83
Tabel 4.24 Peringkat Perolehan Z-Score pada Perusahaan	85

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kinerja Indeks Sektoral Selama 5 Tahun ke Belakang	2
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual Penelitian	41