

PEMAKAIAN METODE ALTMAN Z SCORE UNTUK MEMPERBANDINGKAN KESEHATAN KEUANGAN PT. SUMMARECON AGUNG, TBK DAN PT. AGUNG PODOMORO LAND, TBK**Titiek Irewati**Universitas Gunadarma, Indonesia
Email: titiekirewati2@gmail.com**Abstrak**

Informasi tentang kesehatan keuangan perusahaan sangat penting bagi berbagai pihak, salah satunya adalah bagi investor yang tertarik pada saham perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Selama enam tahun terakhir ini, sub sektor properti juga mengalami imbas pandemi yang menimbulkan perlambatan pertumbuhan. Penelitian ini untuk mengetahui kondisi perusahaan properti pada kurun waktu tahun 2018 sampai tahun 2023 dengan mengambil objek observasi PT. Summarecon Agung, Tbk dan PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Penilaian kesehatan keuangan memakai Metode Altman Z Score yaitu model modifikasi : $Z = 6,56X_1 + 3,26X_2 + 6,72X_3 + 1,05X_4$ Dari hasil perhitungan dan analisis, PT. Sumarecon Agung, Tbk . mempunyai kondisi kesehatan keuangan yang lebih stabil dengan rentang Z score yang lebih sempit dibandingkan PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Perbandingan terhadap perusahaan properti berdasarkan 6 periode pengamatan memperlihatkan PT. Summarecon Agung, Tbk mempunyai kondisi kesehatan keuangan dan aktivitas yang relatif stabil walaupun dalam zona waspada . PT. Agung Podomoro Land, Tbk selama beberapa periode (tahun 2018 sampai 2021 mengalami tekanan dalam kesehatan keuangan tetapi pada tahun 2022 dan 2023 telah mengalami perbaikan sehingga kondisi kesehatan keuangan berada dalam zona bagus.

Kata Kunci: Altman Z-Score, Bangkrut, Kesehatan Keuangan**Abstract**

Information about the company's financial health is very important for various parties, one of which is for investors who are interested in the company's shares listed on the Indonesia Stock Exchange. Over the past six years, the property sub-sector has also experienced the impact of the pandemic which has caused a slowdown in growth. This research is to find out the condition of property companies in the period from 2018 to 2023 by taking the object of observation of PT. Summarecon Agung, Tbk and PT. Agung Podomoro Land, Tbk. The assessment of financial health uses the Altman Z Score Method, which is a modified model: $Z = 6.56X_1 + 3.26X_2 + 6.72X_3 + 1.05X_4$ From the results of calculation and analysis, PT. Sumarecon Agung, Tbk . has a more stable financial health condition with a narrower Z score range than PT. Agung Podomoro Land, Tbk. Comparison of property companies based on 6 observation periods shows that PT. Summarecon Agung, Tbk has a relatively stable financial health and activity condition even though it is in the alert zone. PT. Agung Podomoro Land, Tbk for several periods (2018 to 2021 experienced pressure in financial health but in 2022 and 2023 has improved so that financial health conditions are in the good zone

How to cite:	Titiek Irewati (2024) Pemakaian Metode Altman Z Score untuk Memperbandingkan Kesehatan Keuangan PT. Summarecon Agung, Tbk dan PT. Agung Podomoro Land, TBK, (06) 07,
E-ISSN:	2684-883X
Published by:	Ridwan Institute

Keywords: Altman Z-Score, Bankruptcy, Financial Health

PENDAHULUAN

Pemahaman masyarakat mengenai keuangan yang semakin membaik pada dekade 2020-an ini menyebabkan peningkatan minat masyarakat untuk melakukan investasi melalui saham (Altman, Hotchkiss, & Wang, 2019). Pada akhir tahun 2023 dilaporkan jumlah investor saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) telah mencapai 5,25 juta yang menunjukkan kenaikan dibandingkan periode sebelumnya. Investor investor tersebut harus memilih pada suplai saham perusahaan sebanyak 903 perusahaan yang terdaftar di BEI (Hirawati, 2017). Pemilihan sikap investor dalam menghadapi dinamika saham berdasarkan dua pertimbangan utama, yaitu (Hutabarat & Siringoringo, 2015): 1). Berapakah jumlah hasil yang dapat diharapkan dan 2). Bagaimanakah besar risiko investasi. Risiko dalam investasi mencerminkan ketidak pastian perolehan keuntungan sehingga seorang investor dituntut untuk teliti dan peka dalam membuat keputusan investasi. Suatu faktor yang mempengaruhi keputusan investasi adalah kondisi kesehatan keuangan perusahaan yang menyatakan kemampuan perusahaan untuk menimbulkan keuntungan saham.

Salah satu sektor di BEI yang banyak menarik minat investor adalah sektor properti dan real estate (Fitriaty & Saputra, 2022). Hal ini karena perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer masyarakat. Harga tanah dan properti yang cenderung tidak pernah turun membuat para pengusaha real estate berpeluang untuk memperoleh keuntungan sehingga menarik para investor yang ingin menanamkan modal (Prayoga, 2022). Industri properti dan real estate di Indonesia mengalami dinamika, kondisi industri terhitung sangat baik di sekitar tahun 2010 sampai 2013 dengan tingginya pertumbuhan 6,8 % kemudian perlambatan di tahun 2014 kemudian membaik kembali di tahun 2017. Situasi pandemi di tahun 2020 sampai 2022 kembali membuat pertumbuhan menurun. Hal ini menimbulkan pertanyaan bagaimanakah kondisi perusahaan perusahaan properti dan real estate setelah melewati periode pandemi tersebut. Banyaknya perusahaan properti / real estate yang terdaftar di BEI, yaitu sekitar 90 perusahaan (tahun 2023) membuat para investor juga harus benar benar memilih perusahaan dengan seksama (Rahmi, 2023). Investor tidak ingin membeli saham perusahaan yang kinerja keuangannya tidak baik. Analisis keuangan melalui prediksi kebangkrutan perusahaan dapat membantu investor untuk mengambil keputusan dengan lebih baik (Shim, 2000; Sumolang, Mangindaan, & Keles, 2021).

PT. Summarecon Agung, Tbk dan PT. Agung Podomoro Land, Tbk adalah dua dari 90 perusahaan real estate di BEI yang menarik perhatian masyarakat investor karena kiprah perusahaan dalam proyek proyek pengembangan lahan dan properti di Indonesia. Kondisi ini membuat peneliti tertarik untuk menilai kesehatan keuangan keduanya sehingga para investor saham properti lebih mudah menentukan pilihan.

METODE PENELITIAN

Peneliti mengamati perusahaan properti dan real estate yang tergolong pada papan atas dalam Bursa Efek Indonesia yaitu PT. Summarecon Agung, Tbk (selanjutnya disebut PT. SA) dan PT. Agung Podomoro Land, Tbk (selanjutnya disebut PT.APL). Kedua perusahaan ini dianggap tepat untuk diperbandingkan karena mempunyai karakteristik yang mirip yaitu telah berkiprah lebih dari 20 tahun di bidang properti dan mempunyai wilayah penyebaran usaha di seluruh Indonesia. Jenis data pada penelitian ini adalah data kuantitatif (Noor, 2020),

yang diperoleh sebagai data sekunder berupa laporan keuangan yang berasal dari situs perusahaan perusahaan yang menjadi objek (Caroline, 2019).

1. Periode Pengamatan : periode waktu perbandingan untuk kedua perusahaan adalah periode tahun 2018 sampai tahun 2023.
2. Metode Analisis Data : untuk mengetahui kondisi kesehatan keuangan perusahaan perusahaan yang menjadi obyek, dipergunakan suatu Model Discriminan Analysis dari Altman dengan model rumus (Mičudová, 2013) :

$$Z = 6,56 X_1 + 3,26 X_2 + 6,72 X_3 + 1,05 X_4$$

Keterangan :

Z = Indeks Z untuk keseluruhan

X_1 = Modal kerja / aset total (Working Capital / Total Asset)

X_2 = Laba ditahan / aset total (Retained Earning / Total Asset)

X_3 = Pendapatan sebelum bunga dan pajak / aset total (Earning Before Interest and Taxes / Total Asset)

X_4 = Nilai buku ekuitas / nilai buku total hutang (Book Value of Equity / Book Value of Total Debt)

Standar penentuan kondisi kesehatan keuangan berdasarkan Z skor yang diperoleh yaitu :

Tabel 1. Interpretasi untuk nilai Z skor

Kisaran Z skor	Kondisi kesehatan perusahaan
Z skor < 1,10	Bangkrut
1,10 < Z < 2,60	Grey area (waspada)
Z > 2,60	Relatif baik

(Altman et al., 2019)

Hasil dari data dan perhitungan tersebut dianalisis secara kualitatif deskriptif sesuai dengan kondisi internal dan eksternal perusahaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan nilai nilai yang tercantum pada laporan keuangan perusahaan, diperoleh data dan perhitungan untuk memperoleh Z skor perusahaan sbb :

Perhitungan X_1 (modal kerja / aset total)

Tabel 2. Data Modal Kerja, Aset Total dan nilai X_1

Tahun	Modal Kerja (Rp.10 ⁹)		Aset Total (Rp.10 ⁹)		Nilai X_1	
	PT. SA	PT.APL	PT.SA	PT.APL	PT.SA	PT.APL
2018	3 277,2	390,3	23 299,2	29 583,8	0,1108	0,0472
2019	2 133,4	3 261,4	24 441,7	29 460,4	0,0873	0,1107
2020	3 529,8	5 519,7	24992,5	30 391,4	0,1412	0,1816
2021	6 061,8	4 644,6	24922,5	29611,1	0,2047	0,1569
2022	4 789,3	5 531,8	28433,6	28617,8	0,1684	0,1933
2023	3 776,9	2 572,6	31168,4	28327,6	0,1212	0,0908

Keterangan : PT.SA = PT. Summarecon Agung, Tbk

PT. APL = PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Tabel 2 memperlihatkan fluktuasi nilai modal kerja untuk kedua perusahaan sesuai dengan tuntutan aktivitas operasional perusahaan. Nilai aset untuk PT. SA ada peningkatan dari periode 2018 ke tahun 2023, sedangkan pada PT. APL terjadi penjualan aset.

Perhitungan X₂ (Laba ditahan / Aset total)

Tabel 3. Data Laba ditahan, Aset total dan nilai X₂

Tahun	Laba Ditahan (Rp.10 ⁹)		Aset total (Rp. 10 ⁹)		Nilai X ₂	
	PT.SA	PT.APL	PT.SA	PT.APL	PT.SA	PT.APL
2018	5 331,9	5 735,3	23 299,2	29 583,8	0,2288	0,1939
2019	5 788,9	5 676,6	24 441,6	29 460,4	0,2368	0,1927
2020	5 263,9	4 868,9	24 992,5	30 391,4	0,2106	0,1602
2021	5 584,6	4218,6	24 922,5	29 611,1	0,2240	0,1425
2022	6 240,9	6213,5	28433,6	28 617,8	0,2195	0,2171
2023	6 870,4	7298,7	31168,4	28327,6	0,2204	0,2577

Keterangan : PT. SA = PT. Summarecon Agung, Tbk

PT. APL = PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Tabel 3 memperlihatkan adanya kenaikan nilai laba ditahan untuk PT. SA dan juga PT. APL, sehingga rasio X₂ mempunyai kecenderungan untuk meningkat lagi pada tahun 2023. Peningkatan nilai laba ditahan menunjukkan sikap waspada dan kehati-hatian perusahaan untuk menghadapi risiko di masa depan dengan meningkatkan nilai cadangan.

Perhitungan X₃ (Pendapatan sebelum pajak dan bunga / aset total)

Rasio X₃ ini merupakan gambaran kemampuan manajerial perusahaan mengelola harta yang dimiliki untuk memperoleh laba usaha sebelum dikurangi pajak dan bunga. Semakin besar nilainya menunjukkan kemampuan yang semakin baik.

Tabel 4. Data Pendapatan, aset total dan nilai X₃

Tahun	Pendapatan sebelum pajak dan bunga (EBIT) (Rp. 10 ⁹)		Aset total (TA) (Rp. 10 ⁹)		Nilai X ₃	
	PT.SA	PT.APL	PT.SA	PT.APL	PT.SA	PT.APL
2018	1 558,1	208,8	23 299,2	29 583,8	0,0669	0,0071
2019	1 588,9	131,2	24 441,7	29 460,4	0,0650	0,0045
2020	1 275,9	207,1	24 922,5	30 391,4	0,0512	0,0068
2021	1 557,7	(457,8)	26 049,7	29 611,1	0,0598	(0,0155)
2022	1 017,9	2 324,7	28433,6	28 617,8	0,0358	0,0812
2023	1 345,4	1 224,8	31168,4	28 327,6	0,0432	0,0432

Keterangan : PT. SA = PT. Summarecon Agung, Tbk

PT. APL = PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Tabel 4 memperlihatkan fluktuasi nilai X_3 . Kelesuan dunia properti pada tahun 2020 dan banyaknya masalah yang dialami perusahaan menyebabkan fluktuasi pendapatan kedua perusahaan. Bahkan pada tahun 2021, PT. APL mengalami kerugian karena sangat minimnya pendapatan dari jual dan sewa properti.

Perhitungan koefisien X_4 (nilai buku ekuitas / nilai buku total hutang)

Rasio ini memperlihatkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban dari nilai buku ekuitas.

Tabel 5. Data nilai buku ekuitas, nilai buku total hutang dan nilai X_4

Tahun	Nilai Buku Ekuitas (Rp. 10 ⁹)		Nilai buku hutang (Rp.10 ⁹)		Nilai X_4	
	PT. SA	PT.APL	PT. SA	PT. APL	PT.SA	PT.APL
2018	9 060,7	12128,9	14 238,5	17 454,9	0,6364	0,6949
2019	9 451,4	12836,0	14990,3	16 629,4	0,6305	0,7719
2020	9 085,7	11355,3	15836,9	19 036,1	0,5737	0,5965
2021	11230,2	10539,7	14819,5	19 071,3	0,7578	0,5526
2022	11750,2	12469,6	16683,5	16 198,2	0,7254	0,7698
2023	12303,1	13451,5	18 855,2	14 876,1	0,6525	0,9042

Keterangan : PT.SA = PT. Summarecon Agung, Tbk

PT. APL = PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Perusahaan properti untuk pengembangan usaha umumnya mengusahakan suntikan dana dengan melakukan peminjaman. Peningkatan nilai hutang sebaiknya proporsional dengan peningkatan nilai buku ekuitas. Pada tahun 2020 / 2021 sebagai imbas dari pandemi, perusahaan menurun nilai rasionya tetapi pada tahun 2022/2023 rasionya semakin baik.

Nilai Z skor untuk PT. Summarecon Agung, Tbk dan PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Berdasarkan nilai nilai X_1 , X_2 , X_3 dan X_4 pada tabel 2 sampai tabel 5, dengan memakai model Altman :

$$Z = 6,56 X_1 + 3,26 X_2 + 6,72 X_3 + 1,05 X_4$$

Besaran Z skor kedua perusahaan untuk periode tahun 2018 sampai 2023 terlihat pada tabel 6 :

Tabel 6. Z skor PT.Summarecon Agung,Tbk dan PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Tahun	Z Skor PT.SA	Z Skor PT.APL	Interpretasi Posisi di kurva Z
	2018	2,6405 (grey area)	
2019	2,4435 (grey area)	2,1950 (grey area)	Perusahaan pada kondisi harus berhati hati
2020	2,5593 (grey area)	2,3856 (grey area)	Perusahaan pada kondisi harus berhati hati
2021	3,2706 (bagus)	1,9699 (grey area)	PT. SA kondisi keuangan sehat sedangkan PT. APL harus berhati hati, ada risiko.
2022	2,8222	3,329	Kedua perusahaan kondisi keuangan relatif baik /

	(bagus)	(bagus)	sehat.
2023	2,4890	2,675	PT. SA harus berhati hati
	(grey area)	(bagus)	PT. APL relatif baik

Keterangan : PT.SA = PT.Summarecon Agung, Tbk

PT. APL = PT. Agung Podomoro Land, Tbk

Penilaian terhadap kondisi keuangan perusahaan tidak dapat hanya berdasarkan satu periode pengamatan saja tetapi harus memandang pengaruh periode sebelum dan sesudah. Hal ini terlihat pada kedua perusahaan properti dan real estate yang menjadi objek ini. Aktivitas dan keterlibatan korporasi PT. APL pada proyek reklamasi di pantai utara Jakarta menyebabkan perusahaan mengalami risiko eksekusi yang tinggi pada tahun 2018 /2019 (Ian, 2021). Ditunjang juga dengan karakteristik industri properti yang sensitif terhadap pandemi (penurunan mobilitas masyarakat) sehingga kondisi perusahaan tergolong rawan dengan nilai Z yang rendah (grey area) sampai pada tahun 2021.

Tabel 6 memperlihatkan jatuh bangun perusahaan melewati periode sulit , secara umum PT.SA lebih stabil dengan nilai Z pada kisaran 2,4 sampai 3,2 sehingga kondisi keuangan perusahaan terbilang mantap dibandingkan PT. APL yang pada tahun 2018 mempunyai skor 1,719 walaupun kemudian upaya upaya perbaikan finansial yang dilakukan manajemen PT APL membuat kondisi PT. APL lebih baik (Winarso & Edison, 2019).

Sebagai usaha perseroan yang menerbitkan surat berharga, perlu diketahui juga kondisi perusahaan dipandang dari kreditur (Irawan & SH, 2016; Khofifah, Najib, & Sumriyah, 2023). Pada tahun 2022 / 2023 review untuk perusahaan PT.SA adalah idA+ dengan kondisi outlook stabil (PEFINDO / lembaga pemeringkat kredit di Indonesia). Pada tahun 2022 / 2023 review PEFINDO sebagai lembaga pemeringkat kredit untuk PT. APL adalah idBBB+ dengan kondisi outlook stabil.

KESIMPULAN

Industri properti dan real estate di Indonesia adalah industri yang peka / sensitif terhadap pengaruh sosial politik. Perbandingan terhadap perusahaan properti berdasarkan 6 periode pengamatan memperlihatkan PT. Summarecon Agung,Tbk mempunyai kondisi kesehatan keuangan dan aktivitas yang relatif stabil walaupun dalam zona waspada . PT. Agung Podomoro Land, Tbk selama beberapa periode (tahun 2018 sampai 2021 mengalami tekanan dalam kesehatan keuangan tetapi pada tahun 2022 dan 2023 telah mengalami perbaikan sehingga kondisi kesehatan keuangan berada dalam zona bagus.

BIBLIOGRAFI

- Altman, Edward I., Hotchkiss, Edith, & Wang, Wei. (2019). *Corporate financial distress, restructuring, and bankruptcy: analyze leveraged finance, distressed debt, and bankruptcy*. John Wiley & Sons.
- Caroline, E. (2019). *Metode Kuantitatif*. Media Sahabat Cendekia.
- Fitriaty, Fitriaty, & Saputra, Muhammad Haris. (2022). Inflasi, Suku Bunga Dan Resesi Terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Terapan Dan Keuangan, 11*(04), 981–992.
- Hirawati, Heni. (2017). Analisis Prediksi Financial Distress Berdasarkan Model Altman Dan Grover Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Riset*

Ekonomi Manajemen Untidar.

- Hutabarat, Francis M., & Siringoringo, Laura. (2015). An Analysis of the Efficacy of the Altman Bankruptcy Model using Z-Score in Oil and Gas Sub-Sector Companies Listed at Indonesian Stock Exchange. *Proceedings of The Internatuonal Conference on Innovation, Entrepreneurship and Technology*, 25–26.
- Ian, Garrett. (2021). *The Blackwell encyclopedia of management. Finance*. Blackwell Publishing Ltd.
- Irawan, James Julianto, & SH, M. H. (2016). *Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Kencana.
- Khofifah, Linda Uril, Najib, Ainun, & Sumriyah, Sumriyah. (2023). Urgensi Surat Berharga Obligasi Dalam Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Perusahaan dan Investor Dalam Pasar Modal. *Jurnal Relasi Publik*, 1(2), 129–145.
- Mičudová, Kateřina. (2013). Discriminatory Power of the Altman Z-Score Model. *Itera Scripta*, 6(1), 95–106.
- Noor, H. R. Zulki Zulkifli. (2020). *Metodologi penelitian kualitatif dan kuantitatif: petunjuk praktis untuk penyusunan skripsi, tesis, dan disertasi: tahun 2015*. Deepublish.
- Prayoga, Dimas. (2022). *Pengaruh Kinerja Keuangan Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)*. Universitas Islam Riau.
- Rahmi, Raisa. (2023). *Pengaruh rasio leverage, likuiditas, dan aktivitas terhadap harga saham dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi pada perusahaan subsektor properti dan real estate*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Shim, Jae K. (2000). *Strategic business forecasting: the complete guide to forecasting real world company performance*. CRC Press.
- Sumolang, Rosemmia J., Mangindaan, Joane V, & Keles, Dantje. (2021). Analisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan Properti Yang Terdaftar di BEI Dengan Model Altman Z-Score. *Productivity*, 2(1), 31–36.
- Winarso, Eddy, & Edison, T. C. J. Adriandra. (2019). Perbandingan Analisis Model Z"-Score Altman Modifikasi, Model X-Score Zmijewski, Model G-Score Grover, Dan Model S-Score Springate Untuk Menganalisis Ketepatan Prediksi Kebangkrutan:(Studi Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Pelengkap Otomotif Yang Terdaftar di BEI periode 2016-2017). *Journal of Accounting, Finance, Taxation, and Auditing (JAFTA)*, 1(2), 1–13.

Copyright holder:

Titiek Irewati (2024)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

