

## ANALISIS ALTMAN Z SCORE SEBAGAI PREDIKTOR FINANCIAL DISTRESS PERUSAHAAN PROPERTI PT SENTUL CITY TBK (BKSL) PERIODE 2013-2022

Dina Putri Anjelina Pandiangan<sup>1</sup>, Arif Surahman, S.E., M.S.M.<sup>2</sup>

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Jakarta of Academic Foundation

Email: [dinapandiangan3@gmail.com](mailto:dinapandiangan3@gmail.com)<sup>1</sup>, [dosen01176@unpam.ac.id](mailto:dosen01176@unpam.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRACT

**Purpose.** This research aims to analyze the Altman Z Score as a Predictor of Financial Distress for PT Sentul City Tbk (BKSL) Property Company for the Period 2013-2022

**Methods.** The research method used is a quantitative method with descriptive analysis techniques. The data used consists of financial statements, including the balance sheet and income statement of PT Sentul City Tbk for the period 2013-2022. The data was tested using the non-manufacturing Altman Z-Score technique, which was applied according to the company's category.

**Results.** The results of this research indicate that PT Sentul City Tbk (BKSL) during the period 2013-2022 experienced fluctuations in its financial condition, which in certain years led to potential financial distress. The calculation of the Altman Z-Score shows that in certain years, the company was in the gray zone where the Altman Z-Score was between 1.10 - 2.60, indicating that it could not be determined whether the company was healthy or unhealthy. However, during the period from 2013 to 2022, there were no Altman Z-Score values lower than 1.10, indicating that the company did not fall into the unhealthy category.

**Implications.** Altman Z-Score Non Manufacturing, Financial Distress uses other bankruptcy predictor models as a comparison, such as Springate or Grover, to broaden the perspective in predicting financial distress. In addition, qualitative aspects such as changes in government policy, property market conditions, and macroeconomic factors also need to be considered to provide a more comprehensive analysis of the company's financial condition.

**Keywords.** Altman Z Score Non Manufactur, Financial Distress

### ABSTRAK

**Tujuan.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Altman Z Score Sebagai Prediktor Financial Distress Perusahaan Properti PT Sentul City Tbk (BKSL) Periode 2013-2022.

**Metode.** Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif. Data yang digunakan adalah laporan keuangan yang terdiri dari neraca dan laba rugi dari PT Sentul City Tbk periode 2013-2022. Data tersebut diuji dengan Teknik Altmant Z-Score non manufactur yang digunakan sesuai dengan kategori perusahaan.

**Hasil.** Hasil penenlitian ini menunjukkan bahwa PT Sentul City Tbk (BKSL) selama periode 2013-2022 mengalami fluktuasi dalam kondisi keuangannya yang di beberapa tahun tertentu mengarah pada potensi financial distress. Penghitungan Altman Z-Score menunjukkan bahwa pada beberapa tahun tertentu, perusahaan berada di posisi zona abu yang mana Almant Z-Score berada di antara 1,10 - 2,60, yang mengindikasikan tidak bisa ditentukannya apakah perusahaan sehat atau tidak sehat. Akan tetapi selama periode 2013 - 2022 tidak ada nilai Altmant Z-Score yang lebih kecil dari 1,10 yang mengindikasikan perusahaan masuk kategori tidak sehat.

**Implikasi.** Altman Z-Score Non Manufactur, Financial Distress menggunakan model

prediktor kebangkrutan lainnya sebagai pembanding, seperti Springate atau Grover, guna memperluas perspektif dalam memprediksi *financial distress*. Selain itu, aspek kualitatif seperti perubahan kebijakan pemerintah, kondisi pasar properti, dan faktor ekonomi makro juga perlu dipertimbangkan untuk memberikan analisis yang lebih komprehensif mengenai kondisi keuangan perusahaan.

**Kata Kunci.** *Altman Z-Score Non Manufactur, Financial Distress*

## 1. Pendahuluan

Penilaian profitabilitas dan kinerja keuangannya agar membantu beberapa analis dalam menilai kesesuaian industri properti tersebut dalam hal pengelompokan kontribusi bagi Indonesia (Dona, 2021).

Penelusuran penilaian kinerja keuangan dari industri properti juga dianalisis oleh Sitompul, (2023) terhadap fluktuasi perkembangan Financial distress industri properti di Indonesia pada aspek mutu audit dari manajemen profit dengan penggunaan data BEI dalam masa 2020 hingga 2022, hasil mengungkapkan adanya pengaruh yang positif dan bermakna terhadap nilai laba transaksi real oleh industri properti. Namun, efektivitas mutu audit memiliki perbedaan terhadap pihak lembaga auditor dalam menangani kinerja industri properti di Indonesia, dimana dalam lembaga auditor tersebut menunjukkan adanya sejumlah peranan informasi yang fatal pada pihak manajer dalam mempertanggungjawabkan kinerja sektor properti tersebut, hasil ini menampilkan pengaruh negatif dengan signifikan yang kuat terhadap manajemen laba, secara pendeteksi penyebab tersebut muncul dalam pihak yang menangani kedudukan diantara manajer dan agen di industri tersebut yang berpotensi menurunkan nilai laba perusahaan. Sehingga, ukuran laba transaksi real yang terjadi di perusahaan properti di Indonesia mengalami negatif signifikan di tahun 2020 hingga di tahun 2022. Apabila pemanfaatan transaksi laba dapat dikelola dengan baik maka hal ini akan menurunkan kesulitan dari aspek pendanaan Financial distress yang akan terus membawa pengaruh pengendalian yang dapat dikontrol oleh perusahaan properti di Indonesia (Muntahanah et al., 2022).

Pengendalian prediksi Financial distress dalam transaksi dana tersebut dapat ditentukan melalui konsep Altman Z-Score yang menjadi alat yang penting dalam konteks evaluasi kinerja keuangan di perusahaan properti, seperti yang telah ditunjukkan dalam penelitian oleh Putri et al. (2020). Ketika mengkombinasikan rasio keuangan yang relevan, seperti modal kerja terhadap total aset, laba ditahan terhadap total aset dan rasio EBIT terhadap total aset, Altman Z-Score memberikan indikasi yang kuat mengenai kesehatan finansial perusahaan. Namun, dalam menyoroti kompleksitas pada penilaian kinerja keuangan industri properti, terutama terkait dengan fluktuasi nilai laba transaksi real. Hasil penelitian menunjukkan adanya pengaruh yang positif dan bermakna terhadap nilai laba transaksi real oleh industri properti, yaitu dengan catatan perlunya efektivitas mutu audit dan peran lembaga auditor dalam menangani kinerja industri properti menunjukkan perbedaan yang signifikan. Dalam konteks ini, Altman Z-Score dapat memberikan wawasan tambahan tentang potensi risiko kebangkrutan perusahaan properti, mengingat peranannya dalam mengevaluasi kesehatan finansial dan prediksi kemungkinan kebangkrutan. Seiring dengan itu, temuan Yericco & Puspitasari, (2019) tentang pengaruh negatif yang signifikan terhadap manajemen laba dalam industri properti menyoroti pentingnya menggunakan alat analisis seperti Altman Z-Score dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko finansial yang terkait dengan laba transaksi real. Sehingga, integrasi konsep Altman Z-Score dalam analisis kinerja keuangan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kondisi keuangan perusahaan properti dan memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih tepat dalam mengelola risiko dan mengoptimalkan kinerja keuangan.

Sejalan dengan langkah estimasi penilaian industri properti dengan beberapa pengukuran kinerja keuangan yang dilakukan oleh badan yang berwenang juga memberikan korelasi jika membahas terhadap ketentuan dalam persetujuan yang bersangkutan oleh sejumlah pihak terkait dari perusahaan properti tersendiri, seperti hasil penilaian dari Lumbantobing, (2023) bahwa adanya perlawanan hukum yang terjadi dari hasil negatif yang kuat dalam aspek pengelolaan manajemen laba yang terus merujuk terhadap kepailitan perusahaan melalui pengelolaan pendanaan operasional perusahaan, sebagai poin fokus penelitian ini yang mengukur pada perusahaan PT Sentul City Tbk, dengan latar perusahaan yang dijelaskan oleh Ascicik, (2021) dimana PT Sentul City Tbk atau dalam kode saham BKSL yang berdiri sejak 16 April di Tahun 1993 yang bertempat dari Kantor Pusat Sentul City Jl. Sudirman, Jakarta. PT Sentul City Tbk berjalan dalam bidang pengelolaan properti residensial, komersial di kawasan Sentul yang memiliki luas 1.000 hektar dengan hunian area perumahan, pusat komersial, dan pusat lainnya. Perusahaan PT Sentul City Tbk dalam gugatan kasus manajemen profit mereka sepanjang tahun 2020 hingga 2021 mengalami kepailitan yang dibuktikan dengan pembayaran jatuh tempo yang belum dilaksanakan sebesar Rp 7,53 miliar dalam proyek AEON oleh Prakasaguna Ciptapratama dalam lingkup Sentul City. Tempo kepailitan tersebut telah diselesaikan dengan cara restrukturisasi konsesual oleh kreditor dan debitor pada tanggal 09 Maret 2021.

Pada kasus pailit oleh PT Sentul City Tbk dapat merefleksikan perlunya strategi penangguhan tanggung jawab dalam melunasi hutang yang dapat membuat penyelesaian terhadap pembayaran kepada debitor dalam memberikan permohonan dan pengajuan yang searah dalam mencegah penundaan kewajiban pembayaran hutang PT Sentul City Tbk. Secara konteks analisis kepailitan dari industri properti oleh peristiwa tersebut dapat memberikan orientasi yang penting bagi perusahaan dalam mengurangi faktor penurunan kinerja, terutama peningkatan laba yang diterima dalam meluruskan penurunan biaya operasional bagi perusahaan yang pailit tersebut (Fatimah, 2016). Secara Astana, et al., (2019) diperlukan bagi perusahaan industri properti untuk meningkatkan pengawasan konstruksi dan mengembangkan manajemen pengelolaan untuk kemudahan dalam mengatur dan menjaga hubungan yang baik diantara pihak agen ataupun informasi yang presisi bagi perusahaan. Pada Gambar 1.1 ditemukan metrik kinerja perusahaan properti PT Sentul City Tbk yang terindikasi fluktuatif dan menurun dari tahun 2021 ke tahun 2022 (baru), sementara di tahun 2013 hingga 2015 (kilas balik) perusahaan mengalami penurunan kapasitas membayar kewajiban jangkanya.

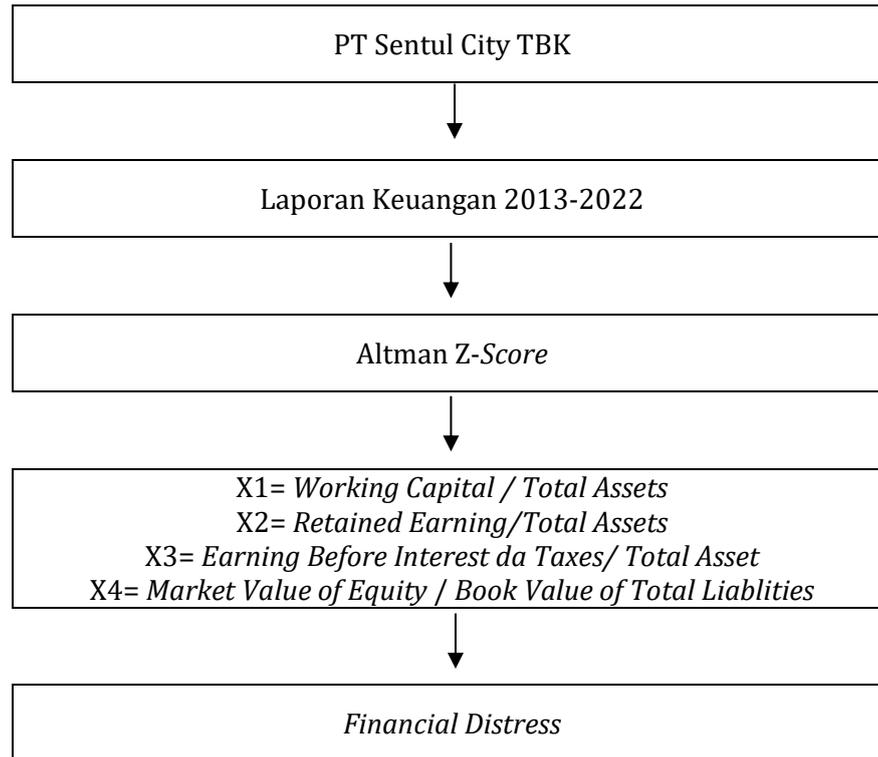
## 2. Kajian Pustaka dan Hipotesis

### Konteks Kepailitan (Altman Z-Score)

Altman (2000) menggunakan teknik Multiple Discriminant Analysis untuk mengembangkan model ini. Model Altman Z-Score memanfaatkan lima jenis rasio keuangan untuk memprediksi apakah suatu perusahaan akan bangkrut, berada pada wilayah kelabu, atau aman untuk beberapa tahun mendatang.

### *Financial Distress*

Penelusuran penilaian kinerja keuangan dari industri properti juga dianalisis oleh Sitompul, (2023) terhadap fluktuasi perkembangan *Financial distress* industri properti di Indonesia pada aspek mutu audit dari manajemen profit dengan penggunaan data BEI dalam masa 2020 hingga 2022, hasil mengungkapkan adanya pengaruh yang positif dan bermakna terhadap nilai laba transaksi real oleh industri properti.



**Gambar 1. Kerangka Berpikir**

### Hipotesis

Analisis data bertujuan dalam menjelaskan data dengan lebih jelas dan agar lebih mudah dipahami, kemudian membuat kesimpulan. Kesimpulan dari analisis data ini didasarkan pada pengujian hipotesis atau jawaban sementara.

### 3. Metode Penelitian

Sugiono (2013:13) menemukan bahwa metode penelitian kuantitatif adalah pendekatan yang didasarkan pada filsafat positivisme yang digunakan untuk menyelidiki populasi atau sampel tertentu. Proses pengambilan sampel umumnya dilakukan secara acak, sedangkan pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan instrumen penelitian. PT Sentul City Tbk dalam rentang waktu 2013 hingga 2022. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan yang dapat diakses melalui situs web resmi perusahaan atau [www.sentulcity.co.id](http://www.sentulcity.co.id).

Populasi ini meliputi seluruh subjek penelitian dengan tidak terbatas hanya pada manusia, tetapi juga meliputi objek dan fenomena alam lainnya. Populasi ini mencakup berbagai sifat dan karakteristik yang dimiliki oleh subjek atau objek yang diteliti. Dalam konteks penelitian ini, populasi yang dianalisis adalah laporan keuangan PT Sentul City Tbk periode 2013-2022 yang terdaftar di BEI. Sugiyono (2019) menyebutkan bahwa sampel merupakan sebagian dari keseluruhan jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan yang terdiri dari neraca dan laba rugi dari PT Sentul City Tbk periode 2013-2022. Teknik analisis data menggunakan Teknik Altman Z-Score dan Analisis Statistik Deskriptif.

### 4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

## Model Altman Z-Score

**Tabel 1. Hasil Olah Data Kepailitan (Y) PT Sentul City Tbk**

Tahun	Modal kerja / Total Aset (X1)	Saldo Laba/Total Aset (X2)	EBIT/Total Aset (X3)	Nilai Buku Ekuitas / Nilai Buku utang (X4)	Skor Altman Z-Score	Hasil
2013	0,48	0,09	0,06	1,82	5,76	Sehat
2014	0,47	0,10	0,01	1,73	5,30	Sehat
2015	0,09	0,09	0,01	1,43	2,39	Grey Zone
2016	0,10	0,14	0,05	1,71	3,25	Sehat
2017	0,11	0,14	0,03	1,97	3,44	Sehat
2018	0,09	0,02	0,02	1,89	2,77	Sehat
2019	0,08	0,14	0,00	1,63	2,73	Sehat
2020	0,07	0,03	-0,03	1,26	1,68	Grey Zone
2021	0,18	0,05	0,01	1,70	3,21	Sehat
2022	0,14	0,04	-0,01	1,61	2,63	Sehat

Sumber: Data diolah (2024)

Berdasarkan di atas telah ditunjukkan bahwa hasil perhitungan Z-Score pada tahun 2013 dengan jumlah 5,76 yang menunjukkan perusahaan berada pada posisi sehat. Namun di tahun 2014 dan 2015 Nilai Z-Score menurun menjadi 2,39 sehingga membuat posisi perusahaan berada pada zona abu, di tahun 2016 terdapat kenaikan nilai Z-Score dengan jumlah 3,25 di tahun 2017 Nilai Z-Score dengan jumlah 3,44 di tahun 2018 Nilai Z-Score dengan jumlah 2,77 di tahun 2019 Nilai Z-Score dengan jumlah 2,73, di tahun 2020 nilai Z-Score kembali mengalami penurunan menjadi 1,69 di tahun 2021 Nilai Z-Score dengan jumlah 3,21 yang menunjukkan posisi perusahaan sehat dan di tahun 2022 Nilai Z-Score dengan jumlah 2,63. Secara hasil, nilai Z-Score terendah ditunjukkan pada tahun 2020 dengan jumlah sebesar 1,69, dimana perusahaan menunjukkan memiliki sebuah risiko untuk bangkrut dengan ditandai masuk ke dalam zona abu kesehatan perusahaan. Sementara, hasil nilai Z-Score tertinggi terjadi pada tahun 2013 sebesar 5,76. Hal ini mengartikan bahwa perusahaan berpotensi memiliki keuntungan yang stabil dimana adanya kondisi keuangan terlihat sehat dan perlu tetap dijaga dan dikembangkan menjadi lebih baik lagi.

## Analisis Modal Kerja Terhadap Total Aset

**Tabel 2. X1 Modal kerja / Total Aset**

Tahun	Modal Kerja	Total Aset	X1
2013	Rp 5.148.818.988.837	Rp 10.665.713.361.698	0,48
2014	Rp 4.651.792.569.788	Rp 9.796.065.262.250	0,47
2015	Rp 963.489.416.535	Rp 11.145.896.809.593	0,09
2016	Rp 1.170.368.964.670	Rp 11.359.506.311.011	0,10

2017	Rp 1.642.589.259.738	Rp 14.977.041.120.833	0,11
2018	Rp 1.454.065.032.475	Rp 16.252.732.184.207	0,09
2019	Rp 1.422.764.342.804	Rp 17.275.272.609.213	0,08
2020	Rp 1.318.569.494.301	Rp 18.371.229.873.821	0,07
2021	Rp 3.012.065.855.780	Rp 16.654.989.338.161	0,18
2022	Rp 2.265.267.628.323	Rp 16.721.760.263.807	0,14

Sumber : Data diolah (2024)

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa terdapat rasio likuiditas yang sangat fluktuatif dimana ada tahun tertentu yang mengalami penurunan drastis dan ada juga tahun tertentu yang mengalami kenaikan juga drastis. Seperti di tahun 2015 rasio likuiditas perusahaan mengalami penurunan yang cukup drastis yang hal tersebut memungkinkan perusahaan akan kesulitan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang ada di karenakan ketidakseterdiaan aktiva lancar yang memadai guna memenuhi kewajiban jangka pendek yang harus segera di bayarkan.

#### **Analisis Laba Ditahan Terhadap Total Aset**

**Tabel 3. X2 Laba ditahan / Total Aset**

<b>Tahun</b>	<b>Laba Ditahan</b>	<b>Total Aset</b>	<b>X2</b>
2013	Rp 915.857.853.289	Rp 10.665.713.361.698	0,09
2014	Rp 961.278.905.054	Rp 9.796.065.262.250	0,10
2015	Rp 1.001.614.166.077	Rp 11.145.896.809.593	0,09
2016	Rp 1.565.649.560.655	Rp 11.359.506.311.011	0,14
2017	Rp 2.028.890.028.185	Rp 14.977.041.120.833	0,14
2018	Rp 245.053.415.437	Rp 16.252.732.184.207	0,02
2019	Rp 2.428.205.697.101	Rp 17.275.272.609.213	0,14
2020	Rp 484.117.222.828	Rp 18.371.229.873.821	0,03
2021	Rp 751.893.989.568	Rp 16.654.989.338.161	0,05
2022	Rp 592.979.230.724	Rp 16.721.760.263.807	0,04

Sumber: data output yang diolah, 2024

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa perusahaan mengalami fluktuasi nilai profitabilitas yang di beberapa tahun mengalami kenaikan namun juga masih mengalami penurunan profitabilitas yang cukup drastis. Bisa dilihat dari hasil perhitungan pada tahun 2013 – 2017 nilai profitabilitas stabil dan cenderung meningkat. Namun di tahun 2018 mengalami penurunan yang cukup drastis yang hal tersebut data mengindikasikan kondisi perusahaan yang tidak sehat.

## Analisis EBIT Terhadap Total Aset

**Tabel 4. X3 EBIT / Total Aset**

Tahun	EBIT	Total Aset	X3
2013	Rp 640.129.649.223	Rp 10.665.713.361.698	0,06
2014	Rp 68.506.952.993	Rp 9.796.065.262.250	0,01
2015	Rp 62.046.220.824	Rp 11.145.896.809.593	0,01
2016	Rp 562.390.582.418	Rp 11.359.506.311.011	0,05
2017	Rp 468.310.373.708	Rp 14.977.041.120.833	0,03
2018	Rp 368.537.710.838	Rp 16.252.732.184.207	0,02
2019	Rp 68.107.602.184	Rp 17.275.272.609.213	0,00
2020	-Rp 554.143.697.854	Rp 18.371.229.873.821	-0,03
2021	Rp 230.374.807.760	Rp 16.654.989.338.161	0,01
2022	-Rp 165.844.631.767	Rp 16.721.760.263.807	-0,01

Sumber : Data diolah (2024)

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa perusahaan mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan di beberapa tahun tertentu, bahkan bisa mencapai nilai negative. Bisa dilihat dari hasil perhitungan pada tahun 2014 mengalami penurunan dari tahun 2013. Walaupun sempat naik kembali di tahun 2016 akan tetapi tidak bertahan lama, karena di tahun 2017 mengalami penurunan kembali.

## Analisis Nilai Pasar Ekuitas terhadap Nilai Buku Hutang

**Tabel 5. X4 MVE / Total Kewajiban**

Tahun	MVE	Total Kewajiban	X4
2013	Rp 6.879.842.825.190	Rp 3.785.870.536.508	1,82
2014	Rp 6.210.827.586.227	Rp 3.585.237.676.023	1,73
2015	Rp 6.549.719.346.013	Rp 4.596.177.463.580	1,43
2016	Rp 7.160.248.908.120	Rp 4.199.257.402.891	1,71
2017	Rp 9.942.554.632.114	Rp 5.034.486.488.719	1,97
2018	Rp 10.621.125.569.214	Rp 5.631.606.614.993	1,89
2019	Rp 10.696.922.809.139	Rp 6.578.349.800.074	1,63
2020	Rp 10.250.098.967.395	Rp 8.121.131.006.428	1,26
2021	Rp 10.486.049.543.695	Rp 6.168.939.794.466	1,70
2022	Rp 10.323.210.840.150	Rp 6.398.549.423.657	1,61

Sumber : Data diolah (2024)

Diperoleh nilai R Square menghasilkan nilai 0.702. Artinya kedua variabel independent memiliki hubungan yang sangat kuat dengan variabel Kinerja Karyawan sebesar 70,2%. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar variabel yang ada dalam penelitian ini sebesar yaitu 29,8%.

## Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan analisis yang dilakukan pada data perusahaan PT Sentul City Tbk (BKSL) selama beberapa tahun terakhir, diketahui bahwa perusahaan ini mengalami fluktuasi dalam kondisi keuangannya yang mengarah pada potensi financial distress yang diperlihatkan dari adanya beberapa tahun yang masuk ke dalam zona abu. Penghitungan Altman Z-Score menunjukkan bahwa pada beberapa tahun tertentu, perusahaan berada di zona abu, yang mengindikasikan adanya risiko kebangkrutan. Berdasarkan Z-Score, kondisi financial distress terlihat nyata pada tahun-tahun tertentu, terutama ketika nilai rata-rata Z-Score menurun secara signifikan.

Pada tahun 2014 dan 2015, misalnya, Z-Score perusahaan tercatat berada di zona abu yang menunjukkan adanya potensi kebangkrutan. Penurunan Z-Score ini diakibatkan oleh melemahnya berbagai rasio keuangan, seperti rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan total asset turnover. Kondisi keuangan perusahaan yang tidak stabil selama tahun tersebut menuntut adanya perbaikan dalam manajemen operasional dan strategi bisnis. Dan melalui pada tahun-tahun berikutnya, terdapat beberapa perbaikan pada Z-Score perusahaan, yang menunjukkan adanya upaya manajemen untuk meningkatkan kondisi keuangan. Meskipun demikian, nilai Z-Score yang masih dekat dengan ambang batas distress menandakan bahwa kondisi keuangan perusahaan masih berada dalam posisi rawan dan perlu langkah-langkah lebih lanjut untuk memperbaiki kinerja keuangan.

Sebagai contoh, pada tahun 2021, Z-Score perusahaan menunjukkan peningkatan dan sudah berada pada posisi sehat dengan nilai Z-Score 3,11. Ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil melakukan beberapa perbaikan keuangan. Oleh karena itu, langkah-langkah lebih strategis perlu diambil oleh manajemen perusahaan untuk menjaga kestabilan keuangan perusahaan jangka panjang dan mengurangi risiko penurunan. Secara keseluruhan, berdasarkan analisis Altman Z-Score, PT Sentul City Tbk menunjukkan pola fluktuasi kondisi keuangan yang sehat. Akan tetapi, potensi yang mengarah pada financial distress juga pasti masih ada. Nilai Z-Score yang rendah pada beberapa tahun tertentu menjadi peringatan bagi manajemen untuk meningkatkan efisiensi operasional, memperbaiki rasio keuangan yang lemah, serta memperkuat strategi investasi dan pengelolaan aset agar dapat menghindari risiko kebangkrutan di masa mendatang. Perusahaan properti seperti PT Sentul City Tbk (BKSL) yang beroperasi dalam lingkungan ekonomi yang dinamis harus lebih berhati-hati dalam mengelola struktur keuangannya, terutama di tengah tantangan sektor properti yang sering kali dipengaruhi oleh perubahan kebijakan pemerintah, kondisi pasar, serta fluktuasi ekonomi global. Peningkatan Z-Score di tahun-tahun terakhir dapat dijadikan sebagai indikasi bahwa langkah-langkah perbaikan sudah mulai diimplementasikan, namun upaya konsisten dan strategi jangka panjang tetap diperlukan agar perusahaan bisa terus beroperasi dengan sehat tanpa risiko signifikan terhadap kebangkrutan.

Pada sektor properti yang sangat bergantung pada siklus ekonomi, kondisi keuangan yang stabil menjadi hal yang sangat penting untuk menjaga keberlangsungan operasional perusahaan. PT Sentul City Tbk (BKSL), seperti banyak perusahaan properti lainnya, menghadapi tantangan dalam menjaga stabilitas keuangan ketika pasar properti berfluktuasi. Berdasarkan hasil perhitungan Altman Z-Score, perusahaan ini menunjukkan adanya tanda-tanda potensi financial distress yang dipengaruhi oleh penurunan profitabilitas dan efisiensi pengelolaan aset. Dalam konteks ini, manajemen perusahaan perlu secara proaktif mengambil langkah untuk memperkuat aspek fundamental keuangan, seperti meningkatkan efisiensi operasional dan mengelola utang secara lebih efektif untuk menjaga likuiditas.

Melalui akan hal perbaikan dalam manajemen investasi dan pengelolaan aset juga menjadi prioritas untuk mengurangi potensi kebangkrutan di masa depan. Dengan melakukan diversifikasi portofolio proyek serta memperkuat strategi pemasaran, perusahaan dapat mengurangi risiko yang dihadapi akibat ketergantungan pada sektor properti yang mudah terpengaruh oleh kondisi ekonomi makro. Selain itu, optimalisasi penggunaan modal dan strategi pembiayaan yang tepat juga dapat membantu perusahaan mempertahankan posisinya di tengah persaingan yang ketat. Langkah-

langkah ini, jika dilakukan secara konsisten, akan membantu meningkatkan Z-Score perusahaan dan menjaga stabilitas keuangan jangka Panjang.

### **5. Keterbatasan dan Agenda Penelitian Mendatang**

Keterbatasan yang ada dalam penelitian ini adalah penelitian ini memiliki ruang lingkup yang kecil (penelitian ini hanya dilakukan pada satu perusahaan yaitu PT Sentul City). Selain itu keterbatasan dalam penelitian ini hanya meneliti prediksi financial distress (mungkin penelitian selanjutnya dapat menggunakan variabel lainnya yang dapat menganalisa prospek perusahaan untuk semakin berkembang).

### **6. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pengolahan data dan Analisa Altman Z-Score pada PT Sentul City Tbk ditemukan bahwa pola fluktuasi Z-Score yang mengindikasikan adanya ancaman kebangkrutan di beberapa tahun tertentu. Kendati terdapat peningkatan Z-Score pada periode berikutnya, nilai yang mendekati ambang batas distress menunjukkan bahwa perusahaan memerlukan langkah-langkah strategis lebih lanjut untuk meningkatkan efisiensi operasional dan pengelolaan aset agar dapat mengurangi risiko kebangkrutan serta memastikan stabilitas keuangan jangka panjang.

### **Daftar Pustaka**

- Hasan, S., Elpisah, E., Sabtohadhi, J., Nurwahidah, M., Abdullah, A., & Fachrurazi, F. (2022). Manajemen keuangan. Penerbit Widina.
- Kasmir. (2019). Analisis Laporan Keuangan Edisi Revisi. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Kasmir. (2012). Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta