

## **BAB III**

### **OBJEK DAN METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Objek Penelitian**

Objek penelitian ini adalah tiga model prediksi, berupa Model Springate, Altman Z-Score, dan Grover, serta Akurasi dan *Type Error financial distress*. Unit analisis dalam penelitian ini adalah laporan keuangan pada perusahaan yang beroperasi di sektor properti serta real estate dan tercatat sebagai emiten di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2024. Penetapan sampel dilakukan berdasarkan sejumlah persyaratan yang sudah ditetapkan, meliputi: (1) perusahaan properti serta real estate resmi tercatat pada BEI, (2) perusahaan dalam sektor properti serta real estate yang menyediakan laporan keuangan lengkap di *website* BEI pada periode tahun 2024, (3) laporan keuangan telah masuk dalam periode audit, (4) Perusahaan yang dimasukkan oleh BEI dalam kategori pemantauan khusus. Berdasarkan kriteria tersebut, Berikut ini disajikan ringkasan profil dari perusahaan yang digunakan sebagai sampel penelitian ini.

##### **3.1.1 PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP)**



*Sumber: website Bhuwanatala Indah Permai*

**Gambar 3. 1 Logo PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk**

Perusahaan ini adalah perusahaan yang berkecimpung di bidang pembangunan serta pengelolaan properti, yang meliputi berbagai jenis seperti apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, perumahan, bidang perdagangan, dan juga layanan jasa terkait. Pendirian perusahaan ini dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri melalui Akta No. 165 yang dikeluarkan pada tanggal 21 Desember 1981, dan kemudian mendapat persetujuan resmi dari Menteri Kehakiman pada 29 Juni 1983. Adapun Anggaran Dasar perusahaan sudah melalui beberapa kali revisi, dengan perubahan paling akhir tercatat pada Akta No. 52 tanggal 30 November 2012 yang disahkan pada 1 Februari 2013.

### **3.1.2 PT Bukit Darmo Property Tbk (BKDP)**



*Sumber: website Bukit Darmo Property*

**Gambar 3. 2 Logo PT Bukit Darmo Property Tbk**

Perusahaan ini merupakan perusahaan yang beroperasi pada bidang pembangunan, pengembangan, perdagangan, serta investasi. Awalnya berdiri memakai nama PT Adhibaladika pada 12 Juli 1989 di Surabaya sesuai Akta No. 11 yang mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui SK No. C2-7737.HT.01.01-TH.89. Perseroan kemudian merubah Anggaran Dasar pada rangka penawaran umum kepada masyarakat dan berganti nama menjadi PT

Bukit Darmo Property Tbk melalui Akta RUPS Luar Biasa No. 27 tanggal 10 April 2007 yang mendapat persetujuan Menteri Hukum dan HAM RI.

### 3.1.3 PT Bakrieland Development Tbk (ELTY)



*Sumber: website Bakrieland Development*

#### **Gambar 3. 3 Logo PT Bakrieland Development Tbk**

Perusahaan ini adalah bagian dari Kelompok Usaha Bakrie (KUB), yang berkegiatan pada sektor properti terpadu dengan fokus pada pengembangan dan pengelolaan berbagai proyek properti. Bakrieland dikenal sebagai pelopor dalam menghadirkan kawasan superblok terbesar di pusat bisnis Jakarta, serta berhasil membangun beragam produk properti meliputi perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, area komersial, hotel dan *resort*, hingga taman hiburan serta pusat kuliner di sejumlah lokasi strategis dan bergengsi di Indonesia.

### 3.1.4 PT Metro Realty Tbk (MTSM)



*Sumber: website Metro Realty*

#### **Gambar 3. 4 Logo PT Metro Realty Tbk**

PT Metro Realty Tbk berlokasi di kantor pusatnya yang berada di Lantai 10 Gedung Metro Pasar Baru, tepatnya di Jalan H. Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat. Perusahaan ini didirikan pada 7 Februari 1980 dengan nama awal PT Melawai Indah Plaza, sebelum kemudian berubah menjadi PT Metro Supermarket

Realty Tbk pada 27 November 2002. Kegiatan usahanya mencakup penyewaan serta pengelolaan gedung, aktivitas investasi, dan pengembangan properti real estate. Secara operasional, perusahaan mulai menjalankan bisnisnya tahun 1982 melalui pengelolaan Gedung Metro Pasar Baru di Jalan Samanhudi, Jakarta.

### 3.1.5 PT Indonesia Prima Property Tbk (OMRE)



*Sumber: website Indonesia Prima Property*

### Gambar 3. 5 Logo PT Indonesia Prima Property Tbk

Perseroan ini pertama kali terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada 22 Agustus 1994 dengan total 100.000.000 saham, jumlah yang kini telah meningkat signifikan menjadi 1.745.000.000 saham yang tercatat. Perusahaan ini menitikberatkan aktivitas bisnisnya di sektor properti dengan cara menyalurkan investasi ke sejumlah anak perusahaan. Lingkup operasionalnya mencakup kegiatan penyewaan gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen untuk disewakan, hotel, serta pembangunan area hunian lengkap dengan fasilitas pendukungnya.

### 3.1.6 PT Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)



*Sumber: website investing.com*

### Gambar 3. 6 Logo PT Plaza Indonesia Realty Tbk

Perusahaan ini berfokus pada sektor perhotelan. Kegiatan usahanya mencakup beberapa segmen, yaitu perhotelan yang meliputi pengelolaan serta operasional hotel; pusat perbelanjaan yang terkait dengan penyewaan ruang dan penyediaan layanan seperti parkir serta promosi; perkantoran yang berhubungan dengan penyewaan ruang kantor dan layanan penunjang gedung, serta apartemen yang mencakup penjualan unit hunian. Perusahaan ini berkantor pusat di Jakarta, Indonesia.

### 3.1.7 PT PP Properti Tbk (PPRO)

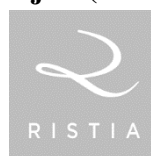


*Sumber: website PP Properti*

**Gambar 3. 7 Logo PT PP Property Tbk**

PT PP (Persero) Tbk yaitu perusahaan milik negara yang didirikan pada 26 Agustus 1953. Perseroan ini beroperasi dalam sektor konstruksi, mencakup pembangunan gedung, pekerjaan infrastruktur sipil, EPC, layanan spesialis, serta penyediaan peralatan dan plant. Selain itu, perusahaan juga menjalankan kegiatan investasi di bidang infrastruktur, properti, dan energi. Kepemilikan saham mayoritas, yakni 51%, berada pada Pemerintah Republik Indonesia, sedangkan 49% sisanya dimiliki oleh masyarakat umum.

### 3.1.8 PT Ristia Bintang Mahkotasejati (RBMS)



*Sumber: website Ristia Bintang Mahkotasejati*

**Gambar 3. 8 Logo PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk**

Ristia Group mulai memasuki industri properti pada 22 Mei 1985 dengan mengembangkan hunian untuk segmen menengah. Perusahaan kemudian resmi tercatat sebagai emiten di Bursa Efek Indonesia pada tahun 1997 dengan kode saham RBMS, yang dikenal sebagai PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. Setelah menyangang status sebagai perusahaan publik, RBMS terus memperluas portofolio bisnisnya melalui berbagai proyek pengembangan, baik yang dikelola secara langsung maupun melalui dukungan anak perusahaan serta entitas asosiasi. Ristia Group menargetkan penguatan kinerja operasional melalui rencana jangka panjang, antara lain pengembangan proyek FLPP di Karawang, pembangunan kawasan *mixed-use* berbasis konsep *transit oriented development*, serta perluasan usaha ke sektor perhotelan dan resort.

### 3.1.9 PT Pikko Land Development Tbk (RODA)



*Sumber: website investing.com*

#### **Gambar 3. 9 Logo PT Pikko Land Development Tbk**

Perusahaan ini merupakan perusahaan asal Indonesia yang cenderung berfokus pada pengembangan properti dan real estate. Portofolio usahanya mencakup berbagai proyek perumahan, antara lain Botanica Residence, Lebak Lestari Garden, Sahid Sudirman Residence, Signature Park, serta Thamrin District Bekasi; proyek *mixed-use* misalnya Grand Kemayoran; serta set bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, termasuk Sahid Sudirman Center serta Sultan Office Building.

### 3.1.10 PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (TARA)



*Sumber: website Agung Semesta Sejahtera*

#### **Gambar 3. 10 Logo PT Agung Semesta Sejahtera Tbk**

Perusahaan ini resmi mulai beroperasi sejak 1 Juni 2006 dengan nama awal PT Garda Jaya Prima, di tahun yang sama perusahaan sudah mulai menjalankan kegiatan operasionalnya. Berdasarkan Anggaran Dasar, perusahaan memiliki cakupan usaha yang luas, meliputi bidang perdagangan, konstruksi, real estate, industri, percetakan, pertanian, pertambangan, jasa, hingga transportasi. Saat ini, aktivitas utama TARA berfokus pada sektor pembangunan, baik melalui kegiatan langsung maupun melalui perusahaan-perusahaan anak. Entitas tersebut mulai terdaftar secara resmi di Bursa Efek Indonesia tanggal 11 Juli 2014 dengan kode saham TARA.

### 3.1.11 PT Andalan Perkasa Abadi Tbk (NASA)



*Sumber: website Andalan Perkasa Abadi*

#### **Gambar 3. 11 Logo PT Andalan Perkasa Abadi Tbk**

Perusahaan ini dahulu bernama PT Gatra Wibawa Sejati, berdiri pada 27 Februari 2014 berdasarkan Akta No. 157 dan memperoleh otorisasi sah yang diberikan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 14 April 2014. Sementara itu, Anggaran Dasar perusahaan sudah mengalami beberapa kali revisi, dengan perubahan paling akhir dilakukan mengacu pada Akta

No. 24 yang dikeluarkan pada 7 September 2021 terkait susunan pengurus. Mengacu pada Anggaran Dasar, ruang lingkup usaha mencakup pembangunan, jasa, perdagangan, dan industri, dengan fokus kegiatan pada jasa manajemen serta investasi melalui entitas anak.

### 3.1.12 PT Trimitra Propertindo Tbk (LAND)



**Gambar 3. 12 Logo PT Trimitra Propertindo Tbk**

PT Trimitra Propertindo secara resmi didirikan berdasarkan Akta No. 46 yang dikeluarkan pada tanggal 13 Desember 2012. Kemudian tercatat pada Berita Negara Republik Indonesia dengan nomor 111423 pada tanggal 20 September 2013. Perusahaan ini menjalankan usaha di sektor pembangunan dan jasa, dengan aktivitas utama yang mencakup pengembangan berbagai proyek properti, konstruksi gedung, pembangunan jalan dan jembatan, instalasi, serta pengembangan perumahan, apartemen, perhotelan, dan kegiatan perdagangan serta keagenan properti. Selain itu, perusahaan juga menyediakan layanan pendukung seperti konsultasi arsitektur, desain interior dan lanskap, konsultasi konstruksi sipil, serta jasa teknik dan pemeliharaan untuk gedung, apartemen, dan hotel.

### 3.1.13 PT Pollux Hotels Group Tbk (POLI)



*Sumber: website idnfinancials.com*

**Gambar 3. 13 Logo PT Pollux Hotels Group Tbk**

PT Pollux Hotels Group Tbk (POLI), awalnya bernama PT Pollux Investasi International Tbk, merupakan anak perusahaan dari PT Pollux Properties Indonesia (POLL) dengan porsi ekuitas yang mencapai 23%. Perusahaan ini beroperasi pada bidang properti serta real estate melalui investasi pada anak usahanya, dengan proyek-proyek utama seperti Paragon City dan Apartemen W/R Simpang Lima di Semarang. Selain itu, grup ini juga aktif mengembangkan berbagai properti di sejumlah kota di Indonesia. Memulai operasi komersial sejak 2018, kantor pusat perusahaan berlokasi di Paragon Mall Lantai 4, Semarang, Jawa Tengah.

#### **3.1.14 PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA)**



*Sumber: website Bliss Properti Indonesia*

#### **Gambar 3. 14 Logo PT Bliss Property Indonesia Tbk**

Perusahaan ini didirikan pada tahun 2010 dan dikenal sebagai salah satu pengembang mal dengan pertumbuhan tercepat di Indonesia, didukung oleh lebih dari 90 tenaga ahli yang tersebar di 5 kota. Perseroan menargetkan untuk menjadi salah satu dari tiga pengembang terbesar di sektor ritel modern dan resmi tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 2019.

#### **3.1.15 PT Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI)**



*Sumber: website idnfinancials.com*

#### **Gambar 3. 15 Logo PT Bhakti Agung Propertindo Tbk**

PT Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI), yang kini dikenal sebagai Agung Development, merupakan perusahaan pengembang properti nasional yang mulai beroperasi pada 2012. Sebelum menggunakan nama tersebut, perseroan bernama PT Paku Bumi Sejahtera hingga resmi melakukan perubahan nama pada 24 Juni 2015. Hingga saat ini, perusahaan telah mengembangkan sekitar 14 proyek di berbagai daerah di Indonesia, di antaranya Green Cleosa Apartment dan Condotel di kawasan Cileduk, serta proyek di Rangkasbitung, Banten, dengan landbank mencapai 70 hektare. Perusahaan menempatkan kantor pusatnya di wilayah Tangerang, Banten.

### 3.1.16 PT Pakuan Tbk (UANG)



*Sumber: website Pakuan*

**Gambar 3. 16 Logo PT Pakuan Tbk**

PT Pakuan Tbk merupakan bagian dari Vasanta Group, pengembang *real estate* yang berdiri sejak 2015 dengan cakupan pengembangan lahan mencapai 129 hektare. Selain fokus pada properti, Vasanta Group juga merambah sektor lifestyle destination dan pariwisata, dengan portofolio mencakup apartemen, retail, perumahan premium, hingga resort. Keberagaman keahlian ini membuat Vasanta mampu menangkap tren dan peluang baru di industri properti, yang dibuktikan dengan penghargaan bergengsi seperti Top 10 Developers Award pada 2023.

### 3.1.17 PT Rockfields Properti Indonesia Tbk (ROCK)



*Sumber: website Rockfields Properti Indonesia*

**Gambar 3. 17 Logo PT Rockfields Properti Indonesia Tbk**

Perusahaan ini merupakan satu di antara perusahaan pengelola serta pembangunan aset real estate internasional yang menempati posisi unggul dalam industri Indonesia yang menghadirkan produk serta layanan inovatif bertujuan memberikan nilai tambah serta dampak positif bagi komunitas. Perusahaan ini mengelola aset bernilai lebih dari Rp 1 triliun dan memiliki lahan pengembangan seluas lebih dari 495.000 m<sup>2</sup> melalui anak usahanya. Sejak 2013, ROCKFIELDS konsisten menghadirkan proyek-proyek properti unggulan di lokasi investasi strategis dengan dukungan tim profesional yang mendampingi seluruh proses, mulai dari pengembangan, investasi, hingga manajemen properti.

#### **3.1.18 PT Triterita Prawara Goldland Tbk (ATAP)**



*Sumber: website Triterita Prawara Goldland*

#### **Gambar 3. 18 Logo PT Triterita Prawara Goldland Tbk**

Perusahaan ini merupakan perusahaan pengembang properti yang berfokus pada pembangunan perumahan bersubsidi serta segmen menengah. Sejak berdiri pada tahun 2015 dan berkantor pusat di Bogor, Jawa Barat, ATAP telah mengembangkan sejumlah proyek, di antaranya Cibungbulang Town Hill di Bogor dan kawasan hunian premium Bumi Abhirama Residence di Depok.

#### **3.1.19 PT Triniti Dinamik Tbk (TRUE)**



TRINITI DINAMIK

*Sumber: website Triniti Dinamik*

#### **Gambar 3. 19 Logo PT Triniti Dinamik Tbk**

Perusahaan ini beroperasi pada bidang pengembangan real estate serta properti di Indonesia, didirikan sejak tahun 2013. Perusahaan ini telah menyelesaikan dua proyek besar, yaitu Springwood Residence yang terdiri dari 1.400 unit apartemen, serta The Smith yang mencakup fasilitas Office, SOHO, dan Residential dengan total 652 unit.

### 3.1.20 PT Winner Nusantara Jaya Tbk (WINR)



*Sumber: website Winner Nusantara Jaya*

#### **Gambar 3. 20 Logo PT Winner Nusantara Jaya Tbk**

PT Winner Nusantara Jaya Tbk merupakan perusahaan yang membawahi Winner Group, perusahaan developer terkemuka dengan pengalaman lebih dari 17 tahun yang dikenal sebagai inovator di Batam. Grup ini telah membangun berbagai proyek ikonik, menjadikan kawasan Winner sebagai salah satu perumahan paling prestisius di kota tersebut, dengan portofolio yang mencakup perumahan, apartemen, perkantoran, kawasan industri, hingga sarana olahraga. Selain itu, Winner Group aktif dalam program CSR dan mendukung penyediaan hunian layak bagi masyarakat. Pada 2019, perusahaan mulai berekspansi ke tingkat nasional melalui proyek di Kawasan JABODETABEK, dan pada 2020 fokus pada pembangunan kota mandiri di lima provinsi. Mempercepat pengembangan skala besar seluas 10.000 hektar, Winner Group resmi menjadi perusahaan publik (IPO) pada tahun 2022.

### 3.1.21 PT Saptausaha Gemilangindah Tbk (SAGE)



*Sumber: website Saptausaha Gemilangindah*

**Gambar 3. 21 Logo PT Saptausaha Gemilangindah Tbk**

PT Saptausaha Gemilangindah Tbk (SAGE) adalah perusahaan *real estate* yang berdiri di Jakarta sejak 1992 dan berfokus pada pengembangan properti perumahan maupun komersial di dalam serta luar kota. Proyek terbarunya, Cibinong New City di Bogor, dibangun di atas lahan 125 hektare dengan menghadirkan dua tipe rumah, yakni Kamala dan Lavana, serta area ruko Portico.

### 3.1.22 PT Diamond Citra Propertindo Tbk (DADA)



**PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk**

*Sumber: website idnfinancials.com*

**Gambar 3. 22 Logo PT Diamond Citra Propertindo Tbk**

PT Diamond Citra Propertindo Tbk (DADA) merupakan perusahaan pengembang properti yang telah beroperasi sejak 2005. Selama perjalanannya, perusahaan ini telah merealisasikan pembangunan 20 kawasan hunian, 2 area ruko, serta 1 proyek gedung bertingkat, dan saat ini masih melanjutkan pengembangan 2 proyek *low rise* di wilayah Depok dan Jakarta.

### 3.2 Metode Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, digunakan pendekatan kuantitatif yang bersifat komparatif, di mana data yang digunakan berasal dari data *cross-section*. Penelitian komparatif dipilih karena fokus penelitian adalah untuk mengukur, membandingkan, dan menguji hipotesis antara skor model prediksi *financial distress* (Springate, Altman Z-Score, Grover) berdasarkan data rasio keuangan. Data yang dipakai merupakan data rasio keuangan. Penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang berlandaskan pada perspektif etik, di mana peneliti menentukan batasan data yang akan dihimpun melalui indikator atau atribut pada masing-masing variabel, baik dari sisi jumlah maupun jenis informasinya. Tahap analisis dalam metode ini dilakukan setelah keseluruhan data tersedia, kemudian diolah menggunakan pendekatan numerik atau teknik statistik untuk memperoleh hasil yang objektif (Jaya, 2020:14-15).

Pendekatan dalam penelitian kuantitatif didasarkan pada metode yang mengikuti paradigma positivisme. Metode ini dipakai guna mengkaji populasi maupun sampel yang spesifik dengan bantuan instrumen pengumpulan data yang sudah distandarisasi. Setelah seluruh data terkumpul, peneliti melakukan analisis secara numerik dengan menerapkan berbagai teknik statistik yang diperlukan untuk menguji dan memverifikasi hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya. Alur penelitiannya bersifat deduktif, yaitu peneliti memulai dari konsep atau teori yang sesuai guna menjawab rumusan masalah serta selanjutnya menurunkan hipotesis berdasarkan landasan teoritis tersebut (Sugiyono, 2022:8).

### 3.2.1 Operasionalisasi Variabel

Variabel penelitian diartikan sebagai sifat, atribut, atau nilai-nilai yang ada pada individu, objek, atau kegiatan spesifik, yang menunjukkan adanya perbedaan atau variasi. Unsur yang bervariasi tersebut dipilih oleh peneliti sebagai fokus pengamatan, dianalisis secara sistematis, serta pada akhirnya digunakan sebagai dasar dalam penyusunan kesimpulan penelitian (Sugiyono, 2022:38). Adapun bentuk rincian operasional setiap variabel yang dipakai pada penelitian ini berupa:

#### 1. Variabel Independen

Variabel independen merupakan variabel yang dapat memberi pengaruh bagi dan menyebabkan perubahan maupun sebab hadirnya variabel dependen (Sugiyono, 2022:39). Dalam kaitannya dengan permasalahan yang diteliti, maka yang menjadi variabel bebas dalam penelitian ini yaitu Model Springate ( $X_1$ ), Model Altman Z-Score ( $X_2$ ), dan Model Grover ( $X_3$ ).

#### 2. Variabel Dependen

Variabel dependen merupakan variabel yang muncul sebagai dampak dari perlakuan atau kondisi yang ditetapkan melalui variabel bebas (Sugiyono, 2022:39). Dalam kaitannya dengan masalah yang dikaji, maka yang dijadikan variabel terikat penelitian ini yaitu *Financial Distress* ( $Y$ ).

**Tabel 3. 1**

#### Operasionalisasi Variabel

Variabel	Definisi Operasional	Indikator	Skala
(1)	(2)	(3)	(4)
Model Springate	Score prediksi <i>financial distress</i> yang memanfaatkan kombinasi beberapa rasio keuangan, yaitu	$S\text{-Score} = 1,03 X_1 + 3,07 X_2 + 0,66 X_3 + 0,4 X_4$ Keterangan: $X_1 = \text{Working capital} / \text{Total assets}$ $X_2 = \text{Earning before interest and}$	Rasio

(1)	(2)	(3)	(4)
	rasio Likuiditas (X1), Profitabilitas (X2, X3), Aktivitas (X4) untuk menilai kondisi keuangan perusahaan.	$tax / Total\ assets$ $X3 = Earning\ before\ tax / Current\ liabilities$ $X4 = Sales / Total\ assets$	
Model Altman Z-Score	Skor yang dihitung dari kombinasi beberapa rasio Keuangan, yaitu rasio Likuiditas (X1), Profitabilitas (X2, X3), Solvabilitas (X4), Aktivitas (X5) untuk mengukur potensi <i>financial distress</i> perusahaan.	$Z = 1,2 X_1 + 1,4 X_2 + 3,3 X_3 + 0,6 X_4 + 1,0 X_5$ Dimana: $X_1 = Working\ Capital / Total\ Assets$ $X_2 = Retained\ Earnings / Total\ Assets$ $X_3 = Earnings\ Before\ Interest\ and\ Taxes / Total\ Assets$ $X_4 = Market\ Value\ Equity / Book\ Value\ of\ Total\ Debt$ $X_5 = Sales / Total\ Assets$	Rasio
Model Grover	Model prediksi yang menggabungkan beberapa indikator keuangan diantaranya: rasio Likuiditas (X1), dan Profitabilitas (X2, ROA) untuk menilai risiko <i>financial distress</i> .	$G-Score = 1,650 X_1 + 3,404 X_2 - 0,016 ROA + 0,057$ Dimana: $X_1 = Working\ capital / Total\ Assets$ $X_2 = Earnings\ before\ interest\ taxes / Total\ assets$ $X_3 = Net\ income / Total\ Assets$	Rasio

Sumber: Hasil olah peneliti, 2025

### 3.2.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik mengumpulkan data berupa teknik studi dokumentasi. Studi dokumentasi yaitu metode menghimpun data melalui informasi dari dokumen yang dapat berwujud tulisan, gambar, maupun hasil cipta berskala besar dan berpengaruh dari seseorang (Sugiyono, 2022:240). Untuk mendapatkan hasil penelitian yang diharapkan, penelitian ini juga menggunakan studi pustaka. Untuk memperoleh landasan teori yang relevan bagi penelitian, peneliti menelaah berbagai sumber pustaka, termasuk hasil studi sebelumnya dan publikasi ilmiah lain yang memiliki keterkaitan dengan topik yang diteliti. Proses pengumpulan data dilaksanakan dengan berbagai literatur yang memuat konsep serta teori terkait *financial distress*,

model Springate, Altman Z-Score, Grover, serta metode penilaian akurasi dalam memprediksi kondisi *financial distress*. Kegiatan tersebut mencakup aktivitas mengkaji, mempelajari, hingga mendokumentasikan informasi dari beragam sumber ilmiah yang relevan.

### **3.2.2.1 Jenis dan Sumber Data**

Penelitian memakai data sekunder, berupa informasi informasi yang sebelumnya telah dipublikasikan melalui berbagai sumber. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari sumber-sumber yang sudah tersedia, seperti buku, artikel ilmiah, penelitian-penelitian terdahulu, serta berbagai sumber informasi lain yang memiliki keterkaitan secara langsung maupun tidak langsung dengan objek penelitian yang sedang dikaji. Dalam proses pengumpulan data, peneliti memastikan bahwa seluruh data yang diperoleh memiliki tingkat validitas yang tinggi, terutama yang berkaitan dengan rasio-rasio keuangan dalam model Springate, Altman Z-Score, dan Grover, serta data yang terkait dengan kondisi *financial distress* perusahaan. Sumber data sekunder yang digunakan berasal dari perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate pada tahun 2024, yang diperoleh melalui akses terhadap laporan keuangan tahunan yang telah dipublikasikan di situs resmi Bursa Efek Indonesia.

### **3.2.2.2 Populasi Sasaran**

Populasi diartikan ruang lingkup umum yang terdiri dari kumpulan objek maupun subjek yang mempunyai sifat serta karakteristik tertentu. Penentuan karakteristik tersebut dilakukan oleh peneliti sebagai dasar untuk dilakukan pengamatan, sehingga populasi ini menjadi landasan utama dalam proses analisis

dan penarikan kesimpulan penelitian (Sugiyono, 2022:80). Populasi penelitian ini yaitu *financial statement* perusahaan sektor Properti serta Real Estate yang terdata pada Bursa Efek Indonesia pada tahun 2024. Merujuk pada data yang dipublikasikan oleh BEI, diperoleh 92 perusahaan yang dijadikan populasi.

### 3.2.2.3 Penentuan Sampel

Sampel yaitu sebagian kecil kelompok yang diambil berdasarkan keseluruhan populasi dan dipilih karena memiliki atribut serta karakteristik yang mencerminkan populasi secara keseluruhan. Apabila total populasi sangat banyak sehingga membuat peneliti tidak dapat meneliti semua anggotanya karena adanya keterbatasan waktu penelitian, tenaga, maupun biaya, maka peneliti bisa hanya menggunakan sebagian anggota populasi sebagai perwakilan atau sampel penelitian (Sugiyono, 2022:81). Metode pengambilan sampel yang dipakai yaitu *Non-Probability sampling* dengan pendekatan *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik pemilihan sampel berdasarkan kriteria khusus yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2022:85). Pemilihan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menerapkan kriteria berikut.

**Tabel 3. 2**  
**Kriteria Pengambilan Sampel**

No	Kriteria	Jumlah
(1)	(2)	(3)
1	Perusahaan yang aktif bergerak dalam sektor properti dan real estate di BEI tahun 2024.	92
2	Perusahaan yang dimasukkan oleh BEI dalam kategori pemantauan khusus pada tahun 2024	31
3	Perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan secara lengkap pada tahun 2024	22
<b>Jumlah sampel yang memenuhi kriteria</b>		<b>22</b>
<b>Jumlah Observasi (22x1)</b>		<b>22</b>

Sumber: Bursa Efek Indonesia (data diolah), 2025.

Perusahaan yang berada dalam papan pemantauan khusus oleh Bursa Efek Indonesia merupakan perusahaan yang memiliki kriteria tertentu sebagaimana ditetapkan oleh Bursa Efek Indonesia, antara lain memiliki harga saham di Pasar Reguler dan/atau Pasar Reguler *Periodic Call Auction* di bawah Rp51,00 serta tingkat likuiditas saham yang rendah berdasarkan nilai dan volume transaksi rata-rata harian dalam periode tertentu. Selain itu, perusahaan yang memperoleh opini audit *disclaimer*, tidak membukukan pendapatan atau tidak mengalami pertumbuhan pendapatan, serta memiliki ekuitas negatif pada laporan keuangan terakhir juga dapat dikategorikan dalam pemantauan khusus. Kriteria tambahan meliputi perusahaan yang gagal memenuhi ketentuan pencatatan saham di bursa, yang sedang menjalani Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), pailit, atau pembatalan perdamaian, baik pada tingkat induk maupun anak perusahaan dengan kontribusi pendapatan signifikan. Perusahaan yang mengalami penghentian sementara perdagangan efek lebih dari satu hari bursa, serta kondisi lain yang ditentukan bursa dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan, juga masuk dalam kategori pemantauan khusus.

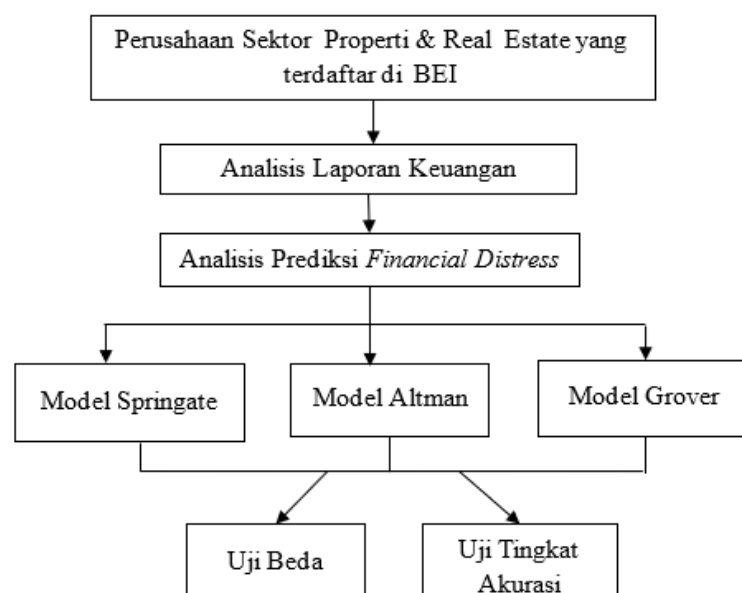
Status pemantauan khusus ini menunjukkan adanya indikasi tekanan keuangan atau permasalahan keberlanjutan usaha perusahaan, sehingga relevan digunakan sebagai objek penelitian dalam analisis prediksi *financial distress*, serta mencerminkan kondisi awal yang penting untuk diidentifikasi secara lebih mendalam. Merujuk pada kriteria sampel yang telah ditetapkan sebelumnya, sampel dalam penelitian ini, yaitu:

**Tabel 3. 3**  
**Sampel Penelitian**

No	Kode	Nama Perusahaan
1	BIPP	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
2	BKDP	PT Bukit Darmo Property Tbk
3	ELTY	PT Bakrieland Development Tbk.
4	MTSM	PT Metro Realty Tbk
5	MORE	PT Indonesia Prima Property Tbk
6	PLIN	PT Plaza Indonesia Realty Tbk
7	PPRO	PT PP Properti Tbk
8	RBMS	PT Ristia Bintang Mahkotasejati
9	RODA	PT Pikko Land Development Tbk.
10	TARA	PT Agung Semesta Sejahtera Tbk.
11	NASA	PT Andalan Perkasa Abadi Tbk.
12	LAND	PT Trimitra Propertindo Tbk.
13	POLI	PT Pollux Hotels Group Tbk.
14	POSA	PT Bliss Properti Indonesia Tbk.
15	BAPI	PT Bhakti Agung Propertindo Tbk.
16	UANG	PT Pakuan Tbk.
17	ROCK	PT Rockfields Properti Indonesia
18	ATAP	PT Trimitra Prawara Goldland Tbk.
19	TRUE	PT Trimiti Dinamik Tbk.
20	WINR	PT Winner Nusantara Jaya Tbk.
21	SAGE	PT Saptausaha Gemilangindah Tbk.
22	DADA	PT Diamond Citra Propertindo Tbk.

Sumber: Bursa Efek Indonesia (data diolah), 2025.

### 3.2.3 Model Penelitian



**Gambar 3. 23 Paradigma Penelitian**

### 3.2.4 Teknik Analisis Data

Untuk menganalisis perbandingan model Springate, Altman Z-Score, dan Grover dalam memprediksi *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, penelitian ini menerapkan teknik-teknik berikut:

#### 3.2.4.1 Model Springate

Perhitungan model Springate yaitu sebagai berikut :

$$\text{S-Score} = 1,03 X_1 + 3,07 X_2 + 0,66 X_3 + 0,4 X_4$$

Keterangan :

S : *Bankruptcy Index*

X<sub>1</sub> : *Working Capital / Total Assets*

X<sub>2</sub> : *Net Profit BIT / Total Assets*

X<sub>3</sub> : *Net Profit Before Tax / Current Liabilities*

X<sub>4</sub> : *Sales / Total Assets*

\*BIT : *Before Interest and Taxes*

Klasifikasi perusahaan berdasarkan nilai S-Score model Springate adalah :

- a.  $S > 0,862$  perusahaan tergolong sehat.
- b.  $S < 0,862$  perusahaan mengalami *Financial Distress*

#### 3.2.4.2 Model Altman Z-Score

Perhitungan model Altman Z-Score yaitu :

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 1,0X_5$$

Keterangan :

Z = *Overall Index*

$$X_1 = \text{Working Capital} / \text{Total Assets}$$

$$X_2 = \text{Retained Earnings} / \text{Total Assets}$$

$$X_3 = \text{Earnings Before Interest and Taxes} / \text{Total Assets}$$

$$X_4 = \text{Book value of equity} / \text{Book Value Of Debt}$$

$$X_5 = \text{Sales} / \text{Total Assets}$$

Klasifikasi perusahaan berdasarkan nilai Z-Score model Springate adalah :

1. Skor  $Z > 2,99$  = perusahaan sehat.
2. Skor  $Z$  antara 1,81 dan 2,99 = perusahaan pada *grey zone*.
3. Skor  $Z < 1,81$  = perusahaan potensial bangkrut atau *distress*.

#### 3.2.4.3 Model Grover

$$G = 1,650X_1 + 3,404X_2 - 0,016ROA + 0,057$$

Dimana:

$$X_1 = \text{Working capital} / \text{Total Assets}$$

$$X_2 = \text{Earnings before interest and taxes} / \text{Total Assets}$$

$$ROA = \text{Net income} / \text{Total Assets}$$

Interpretasi hasil perhitungan sebagai berikut.

- 1) Skor  $G \geq 0,01$  dikategorikan dalam zona aman.
- 2) Skor  $G \leq -0,02$  dikategorikan dalam zona *distress*.

#### 3.2.4.4 Uji Statistik Deskriptif

Teknik statistik deskriptif merupakan metode analisis yang digunakan untuk menyusun dan mengilustrasikan kondisi data secara faktual, tanpa tujuan untuk menarik kesimpulan umum atau meluas. Karena dalam pendekatan ini peneliti tidak berniat melakukan generalisasi, maka tidak muncul risiko kesalahan generalisasi.

Sehingga, statistik deskriptif tidak memerlukan pengujian signifikansi maupun perhitungan tingkat kesalahan (Sugiyono, 2022:147). Penelitian ini menerapkan analisis deskriptif untuk menghitung rata-rata, standar deviasi, nilai minimum, dan nilai maksimum dari tiga model prediksi *financial distress* untuk perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (IDX) pada tahun 2024.

#### **3.2.4.5 Uji Normalitas**

Uji normalitas yaitu uji statistik yang dimanfaatkan guna menganalisis apakah sebuah sampel data maupun bentuk distribusi data tersebut mengikuti ataupun mendekati pola distribusi normal atau tidak (Kurniawan et al., 2024:64). Penelitian ini menerapkan uji Shapiro-Wilk untuk pengujian normalitas, yang biasanya cocok untuk sampel berukuran kecil. Pengujian dilakukan melalui perangkat lunak IBM SPSS 27 dengan kriteria keputusan sebagai berikut:

1. Jika nilai Sig. lebih besar dari 0,05 (Sig. > 0,05), data dianggap berdistribusi normal.
2. Jika nilai Sig. kurang dari 0,05 (Sig. < 0,05), data dianggap tidak berdistribusi normal.

Jika data terdistribusi normal, maka digunakan Repeated Measures ANOVA. Sementara jika tidak normal, diterapkan metode non-parametrik. Karena data penelitian ini bersifat berpasangan, untuk metode non parametriknya maka yang cocok digunakan adalah uji Friedman untuk mengetahui perbedaan antar model. Selanjutnya, jika terdapat perbedaan signifikan, dilakukan uji lanjutan

menggunakan Wilcoxon Signed Rank Test untuk melihat perbedaan antar pasangan model.

#### **3.2.4.6 Uji Friedman**

Dalam penelitian ini, analisis K-Related Samples Test dilakukan menggunakan Uji Friedman melalui perangkat lunak IBM SPSS versi 27. Uji Friedman merupakan metode statistik nonparametrik yang dirancang guna mengevaluasi perbedaan distribusi pada tiga atau lebih kelompok yang saling berpasangan. Skala pengukuran dalam uji Friedman ini dapat berupa skala ordinal, interval, atau rasio (Kaharuddin, 2024:33) . Data pada penelitian ini bersifat berpasangan karena beberapa model prediksi *financial distress* diterapkan pada objek yang sama, yakni perusahaan yang sama. Karenanya, uji Friedman dipakai untuk menguji adanya perbedaan signifikan antar model prediksi tersebut. Jika nilai Asymp. Sig.  $< 0,05$ , berarti terdapat perbedaan signifikan di antara ketiga model prediksi *financial distress*. Sebaliknya, jika nilai Asymp. Sig.  $> 0,05$ , maka tidak ada perbedaan signifikan antar ketiga model tersebut.

#### **3.2.4.7 Uji Wilcoxon Signed Rank Test**

Uji Wilcoxon Signed Rank Test digunakan sebagai uji lanjutan setelah uji Friedman, apabila hasil pengujian menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan, untuk mengetahui perbedaan secara lebih rinci antar pasangan model. Uji Wilcoxon Signed Rank Test adalah metode analisis nonparametrik yang dipakai guna menguji adanya selisih nilai pada dua himpunan data-data yang saling berkaitan atau berpasangan (Arnani, 2023:43). Bila angka Asymp. Sig  $< 0,05$  maknanya ada beda

dari kedua model yang dijadikan objek perbandingan, dan bila nilai Asymp. Sig > 0,05 tidak ada perbedaan dari kedua model yang dijadikan objek perbandingan.

### 3.2.4.8 Uji Akurasi dan *Type Error* Model Prediksi

Penghitungan uji akurasi dalam prediksi kebangkrutan bertujuan untuk menilai sejauh mana suatu model mampu memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan dengan tepat. Nilai akurasi diukur melalui persentase, di mana makin besar persentase yang diperoleh, maknanya makin tinggi pula tingkat ketepatan model yang digunakan dalam melakukan prediksi tersebut (Harahap et al., 2022). Tingkat akurasi dan tingkat kesalahan dalam analisis prediksi kebangkrutan dapat diketahui dengan cara membandingkan kondisi riil perusahaan yang menjadi indikator terjadinya kebangkrutan berdasarkan laporan keuangan perusahaan. Tingkat akurasi dihitung memakai rumus (Ghozali, 2016: 289) :

$$\text{Tingkat Akurasi} = \frac{\text{jumlah prediksi benar}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\%$$

Dan *type error* pada model prediksi dapat dihitung menggunakan rumus berikut (Islamiyati, 2025).

$$\text{Type Error I} = \frac{\text{jumlah prediksi kealahan type I}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\%$$

$$\text{Type Error II} = \frac{\text{jumlah prediksi kealahan type II}}{\text{jumlah sampel}} \times 100\%$$