

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan didirikan bertujuan untuk menghasilkan laba yang berkelanjutan, sehingga perusahaan dapat menghimpun tambahan modal dari hasil kegiatan operasional yang dijalankannya. Tambahan modal ini berperan penting dalam menjamin kelangsungan usaha serta mendukung pengembangan aktivitas operasional di masa mendatang. Kinerja perusahaan sendiri merupakan representasi dari hasil atau tingkatan pencapaian keberhasilan yang diperoleh perusahaan pada periode tertentu terhadap tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Laba yang dihasilkan oleh perusahaan merupakan salah satu indikator utama untuk menilai kinerja pada perusahaan. Ketika perusahaan berhasil mencetak laba yang tinggi, hal tersebut menunjukkan adanya arus kas yang sehat, yang pada akhirnya memungkinkan perusahaan menjalankan operasionalnya secara lancar dan terhindar dari *financial distress* maupun potensi ancaman terhadap kelangsungan usaha (Syapari *et al.*, 2023). Sebaliknya, apabila perusahaan belum mampu menghasilkan laba yang memadai, hal ini menjadi sinyal bahwa manajemen perlu melakukan evaluasi dan optimalisasi strategi perusahaan agar tidak semakin tertinggal dari para pesaing. Dalam konteks persaingan bisnis yang semakin kompetitif, perusahaan yang gagal mempertahankan performa keuangannya berisiko mengalami tekanan finansial yang serius. Bahkan perusahaan yang telah lama beroperasi dan memiliki reputasi kuat sekalipun tidak kebal terhadap potensi

krisis keuangan. Jika tidak ditangani dengan tepat, tekanan tersebut dapat meningkat menjadi kesulitan keuangan, suatu kondisi di mana perusahaan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya, yang berpotensi mengakibatkan kebangkrutan.

Kesulitan keuangan adalah kondisi di mana perusahaan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangan jangka pendeknya, seperti melunasi utang, bunga, atau biaya operasional. Jika tidak ditangani dengan segera dan tepat, kondisi ini dapat memburuk dan menyebabkan penurunan keuangan yang lebih parah, yang pada akhirnya mengakibatkan kebangkrutan (Meidiyustiani, 2022). Pada tahap awal, kesulitan keuangan mungkin tidak langsung menyebabkan kebangkrutan, tetapi merupakan tanda peringatan serius tentang likuiditas, profitabilitas, dan kesehatan keuangan perusahaan secara keseluruhan. Menurut Susilowati (2021), kesulitan keuangan mencerminkan penurunan signifikan kinerja keuangan perusahaan, yang dapat diukur secara kuantitatif menggunakan alat analisis seperti model Altman Z-Score. Model ini menggabungkan beberapa rasio keuangan untuk memprediksi kemungkinan kebangkrutan perusahaan dan banyak digunakan sebagai sistem peringatan dini. Oleh karena itu, adanya kesulitan keuangan memerlukan evaluasi dan pengambilan keputusan segera oleh manajemen untuk mencegah penurunan lebih lanjut. Wardani dan Ahmadi (2023) lebih lanjut menekankan bahwa kesulitan keuangan merupakan fase transisi antara kesehatan keuangan dan kebangkrutan. Jika tidak diatasi, kondisi ini dapat berkembang menjadi kondisi kritis yang memaksa perusahaan melakukan restrukturisasi, likuidasi, atau tindakan pemulihan drastis lainnya. Dengan demikian, kesulitan

keuangan bukan sekadar masalah akuntansi, melainkan merupakan perhatian strategis yang memengaruhi keberlanjutan organisasi. Lebih lanjut, kesulitan keuangan seringkali ditandai oleh ketidakmampuan kronis untuk menghasilkan arus kas internal yang cukup untuk mempertahankan operasi bisnis, sehingga mendorong kebutuhan akan pembiayaan eksternal, penjualan aset, atau langkah-langkah penghematan biaya. Goh (2023) menggambarkan kesulitan keuangan sebagai krisis dalam kesehatan keuangan suatu organisasi, di mana modal kerja dan aset jangka panjang tidak lagi memadai untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Situasi ini dapat muncul karena berbagai faktor internal dan eksternal, termasuk manajemen arus kas yang buruk, penurunan pendapatan, pengeluaran yang berlebihan, dan terbatasnya akses terhadap kredit atau modal eksternal. Mengenali gejala awal kesulitan keuangan sangat penting bagi kelangsungan hidup perusahaan. Gejala-gejala ini meliputi penurunan margin laba, peningkatan tingkat utang, keterlambatan pembayaran kepada kreditor, dan menurunnya kepercayaan investor. Jika indikator-indikator tersebut diabaikan, perusahaan dapat terjerumus ke dalam spiral kemerosotan yang semakin sulit untuk dipulihkan. Oleh karena itu, kesulitan keuangan harus dianggap sebagai sinyal kritis yang membutuhkan respons strategis segera untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan dan melindungi kepentingan para pemangku kepentingan.

Adapun faktor yang menyebabkan perusahaan mengalami *financial distress* seperti peningkatan biaya operasionalnya, menurunnya laba usaha, ekspansi yang tinggi, persaingan usaha, keadaan ekonomi dunia, kurangnya sdm perusahaan, penyalahgunaan wewenang, menurunnya aktivitas industri, serta keterbelakangan

teknologi. Tentunya pihak perusahaan dalam faktor ini sebagai hal yang paling krusial apabila manajemen tidak dikelola dengan baik. Dalam kondisi internal perusahaan terjadinya kebangkrutan perusahaan disebabkan oleh faktor seperti, penyelewengan dan penyalahgunaan kekuasaan, manajemen perusahaan yang buruk, sdm yang rendah, serta kekurangan modal kerja. Selain itu, Adapun faktor eksternal perusahaan seperti penurunan terhadap permintaan produk, kecelakaan akibat alam, persingan dalam bisnis, serta kebijakan pemerintah (Suadnyana dan Musmini, 2022). Berdasarkan hal tersebut tentunya diperlukan untuk melakukan prediksi terhadap kesulitan keuangan. Salah satu model prediksi kesulitan keuangan yaitu model *Springate*.

Model *Springate* merupakan metode prediksi tingkat kebangkrutan perusahaan yang merupakan pengembangan dengan pendekatan *Multiple Discriminant Analysis* (MDA), sama seperti model *Altman Z-Score*. Namun, *springate* ini menggunakan teknik *stepwise discriminant analysis* untuk menyaring empat rasio keuangan yang berasal dari sembilan belas rasio keuangan yang paling relevan, sehingga menghasilkan model prediksi yang lebih ringkas namun tetap akurat (Aksara, 2021). Berikut merupakan rasio keuangan digunakan dalam model ini , yaitu: (1) WCTA, yang mencerminkan likuiditas perusahaan, (2) EBITTA, sebagai indikator profitabilitas operasional, (3) EBT, yang menilai kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek dari laba operasionalnya, dan (4) SATA, yang mencerminkan efisiensi perusahaan memanfaatkan asset yang ada untuk meningkatkan penjualan (Wahyudi *et al.*, 2022).

Kelebihan model *Springate* tidak hanya terletak pada kesederhanaannya, tetapi juga pada tingkat akurasi dalam mendeteksi potensi kebangkrutan. Penelitian Rizaldi (2023) menunjukkan bahwa tingkat akurasi model *Springate* 60,56%, lebih tinggi dibandingkan model Zmijewski (40%) dan Fulmer (58,83%). Sementara itu, Sudharyati et al. (2022) menemukan bahwa model *Springate* mencatat akurasi sebesar 91,66%, sedangkan dengan menggunakan model *Altman Z-Score* yang hanya 60,41%. Rizki (2023) juga membuktikan bahwa *Springate* berhasil memprediksi 17 dari 48 sampel perusahaan dengan akurasi 69,94%, sementara Altman hanya memprediksi 3 perusahaan dan memiliki akurasi 11,11%. Penelitian-penelitian ini memperkuat posisi model *Springate* sebagai alat prediksi yang unggul dalam mengidentifikasi potensi *financial distress*.

Selain hal tersebut, model ini dinilai sangat relevan untuk digunakan dalam menganalisis ini. Sektor ini memiliki karakteristik keuangan yang khas, yaitu penggunaan aset tetap yang besar, struktur pembiayaan jangka panjang yang dominan, serta fluktuasi arus kas yang tinggi akibat sistem progress billing dan siklus proyek konstruksi yang panjang. Dimana, keempat rasio yang digunakan oleh *Springate* sangat sesuai. Misalnya, pada likuiditas penting untuk menilai kemampuan suatu perusahaan membayar hutang jangka pendek, EBIT terhadap total aset menunjukkan efisiensi operasional, EBTCL merefleksikan kekuatan laba terhadap utang jangka pendek, dan rasio penjualan terhadap total aset mengukur produktivitas aset tetap yang sangat besar dalam industri *property*. Penyesuaian ini penting mengingat struktur keuangan sektor *property* cenderung padat modal dengan ketergantungan tinggi pada utang jangka panjang, serta fluktuasi arus kas

akibat sistem progres billing. Keempat rasio yang digunakan dalam model *Springate* mencerminkan aspek-aspek tersebut: $Working\ Capital/Total\ assets$ mencerminkan likuiditas jangka pendek, EBITTA mencerminkan efisiensi dan profitabilitas operasional, EBTCL menunjukkan kemampuan bayar jangka pendek dari hasil operasional, serta $Sales/Total\ assets$ merefleksikan seberapa efektif perusahaan memanfaatkan aset tetapnya dalam menghasilkan pendapatan. Inilah yang menjadikan model *Springate* sangat sesuai digunakan untuk menganalisis perusahaan di sektor *property* dan *real estate*.

Penelitian oleh Erawan dan Wahyuni (2021) mengemukakan bahwasanya *springate* adalah model yang sangat efektif memprediksi disbanding dengan model Grover dalam menganalisis potensi kebangkrutan. Dengan demikian, berdasarkan karakteristik sektor *property* dan hasil berbagai studi sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa model *Springate* adalah alat prediksi yang sederhana namun tepat guna dan sangat relevan dalam mengukur potensi *financial distress* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.

Untuk memperkuat argumentasi dalam memilih sektor *property* sebagai fokus utama, perlu dilakukan perbandingan karakteristik sektor ini dengan sektor-sektor lainnya yang tercatat pada situs Bursa Efek Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwasanya model *Springate* benar-benar tepat dan relevan diterapkan secara sektoral. Dalam penggunaan model prediksi *financial distress* khususnya *springate*, tentunya diperlukan untuk melakukan analisis terhadap karakteristik beberapa sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia. Saat ini BEI menerapkan *IDX Industril Classification* untuk mengklasifikasikan Perusahaan

yang Tercatat di BEI. Sampai saat ini di bursa efek Indonesia terdapat 12 sektor yang tercatat di bursa efek Indonesia beberapa diantaranya seperti sektor keuangan, sektor consumer, sektor energi, sektor teknologi serta sektor *property* dan *real estate* (Bursa Efek Indonesia, 2025). Penelitian dari Kusuma dan Widiarto (2022) menyatakan bahwa pandemic covid-19 secara signifikan memengaruhi profitabilitas sektor keuangan, terutama yang diukur melalui indikator ROA (*Return on Asset*) dan NPM (*Net Profit Margin*). Sebagian perusahaan pada sektor ini mengalami penurunan laba akibat menurunnya aktivitas ekonomi, pembatasan social, dan biaya tambahan seperti protokol kesehatan. Bank dan lembaga pembiayaan mengalami penurunan signifikan pada ROA. Lembaga pembiayaan dan perusahaan efek terdampak pada NPM. Perusahaan asuransi mengalami penurunan signifikan pada harga saham, diduga karena beban klaim dan sentimen negatif investor terhadap sektor kesehatan. Meskipun ada penurunan dan peningkatan pada beberapa perusahaan, secara statistik tidak terdapat perbedaan signifikan antara sebelum dan selama pandemi. Hal ini menunjukkan bahwa secara umum, sektor keuangan masih mampu menjaga kewajiban jangka pendeknya, meskipun terjadi tekanan ekonomi. Sektor keuangan di Indonesia menunjukkan tingkat stabilitas yang cukup tinggi, berkat pengawasan ketat dari otoritas keuangan dan penerapan regulasi yang solid. Berdasarkan informasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), hingga akhir tahun 2021, stabilitas sektor jasa keuangan tetap terjaga, didukung oleh perbaikan fungsi intermediasi perbankan dan penghimpunan dana di pasar modal. Sektor keuangan, seperti perbankan dan asuransi, memiliki struktur laporan keuangan yang sangat berbeda dibandingkan sektor non-keuangan.

Rasio yang digunakan dalam model *Springate* kurang relevan untuk industri keuangan, karena sektor ini lebih menekankan pada rasio spesifik seperti *Capital Adequacy Ratio* (CAR), *Non-Performing Loan* (NPL), dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR), hal ini menyebabkan model *Springate* tidak dapat diterapkan secara representatif dalam sektor ini (Ismail *et al.*, 2024).

Disisi lain sektor teknologi mengalami pertumbuhan yang pesat, namun banyak perusahaan di sektor ini masih dalam tahap pengembangan dan belum memiliki struktur keuangan yang mapan. Hal ini menyebabkan data keuangan mereka kurang representatif. Startup teknologi sering kali mengandalkan pendanaan eksternal dan beroperasi dengan strategi burn rate, sehingga menghasilkan rasio keuangan yang tidak mencerminkan kondisi keuangan konvensional (Rachma, 2024). Berdasarkan hal tersebut, model *springate* tidak dapat menggambarkan potensi *financial distress* secara akurat pada sektor teknologi.

Pada sektor energi, khususnya migas dan pertambangan, memiliki ketergantungan tinggi pada harga komoditas global yang sangat fluktuatif. Kondisi ini mempengaruhi stabilitas pendapatan dan profitabilitas perusahaan secara langsung. Studi oleh Sugianto *et al.* (2024) menunjukkan bahwa perubahan harga energi yang drastis berkontribusi pada meningkatnya risiko keuangan dan menurunnya efisiensi aset, terutama pada perusahaan energi yang belum menerapkan strategi lindung nilai (*hedging*) secara efektif. Karakteristik proyek jangka panjang dan modal besar (*capital intensive*) menjadikan fluktuasi rasio

keuangan cukup tinggi, sehingga menyulitkan penerapan model prediktif yang membutuhkan konsistensi data seperti *Springate*.

Sektor konsumsi atau consumer goods and services memiliki arus kas dan pendapatan yang relatif stabil, sehingga memungkinkan penerapan model prediktif. Namun, sektor ini cenderung memiliki risiko kebangkrutan yang rendah dan tidak menunjukkan fluktuasi signifikan dalam rasio keuangan, kecuali dalam kondisi tertentu seperti krisis daya beli (Aldianto *et al.*, 2021). Oleh karena itu, meskipun model *Springate* dapat diterapkan, hasilnya cenderung konservatif dan kurang menggambarkan kondisi distress ekstrem. Pada sektor konsumsi atau consumer goods and services memiliki arus kas dan pendapatan yang relatif stabil, sehingga memungkinkan penerapan model prediktif. Namun, sektor ini cenderung memiliki risiko kebangkrutan yang rendah dan tidak menunjukkan fluktuasi signifikan dalam rasio keuangan, kecuali dalam kondisi tertentu seperti krisis daya beli (Aldianto *et al.*, 2021). Maka dari itu, meskipun model *Springate* dapat diterapkan, hasilnya cenderung konservatif dan kurang menggambarkan kondisi *financial distress* ekstrem.

Sektor *property* dan *real estate* memiliki karakteristik keuangan yang khas, seperti aset tetap yang besar, utang jangka Panjang yang signifikan, dan arus kas yang sangat bergantung pada penjualan unit *property* di lapangan. Kondisi seperti ini tentunya menciptakan kerentanan terhadap *financial distress*, terutama dalam situasi pasar *property* yang lesu atau ketika terjadi pembatasan pembiayaan. Sektor *property* menghadapi tantangan dalam manajemen keuangannya, terutama terutama dalam menjaga efisiensi operasional dan pengendalian biaya proyek. Model

springate mampu secara efektif dalam mengukur tingkat *financial distress* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2020. Model ini membantu perusahaan dalam mendeteksi dini bagaimana kondisi keuangan yang buruk, sehingga dalam pengambilan keputusan dapat memperbaiki kinerja keuangan (Herdyan et al. 2024). Adapun penelitian dari Diana dan Hidayat (2023) dalam studi mereka membandingkan beberapa model prediksi kebangkrutan seperti Grover, *Springate*, serta Zmijewski pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2017-2021, dimana hasil dari penelitian menunjukkan bahwasanya tingkat akurasi dari model *springate* sebesar 96,77% dalam memprediksi *financial distress*.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia di laman idx.co.id, diperoleh data rasio profitabilitas, rasio liabilitas, rasio solvabilitas pada 73 perusahaan yang terdaftar dalam sektor *property* dan *real estate* periode 2022-2023, yaitu sebagai berikut.

Tabel 1.1
Data Rasio Perusahaan Sektor *Property* dan *Real estate*

Tahun	ROA (%)	CR (%)	DER (%)
2022	3,2261	12,0807	-37,5537
2023	1,8615	9,1051	58,0844

Sumber: Data di olah

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 dapat diamati bahwa perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami perubahan signifikan pada rasio-rasio keuangannya selama periode 2022–2023. Pada kolom ROA (Return on Assets), terlihat adanya penurunan dari 3,2261% menjadi 1,8615%, yang mengindikasikan bahwa efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dari asetnya mengalami

penurunan. Penurunan ini dapat mencerminkan bahwa perusahaan mulai menghadapi tantangan dalam mengelola asetnya secara produktif, kemungkinan besar sebagai dampak lanjutan dari pandemi COVID-19 yang menekan permintaan dan memperlambat penyelesaian proyek.

Pada Current Ratio (CR), juga terjadi penurunan dari 12,0807% menjadi 9,1051%, meskipun secara absolut CR masih berada di atas 1. Penurunan ini menunjukkan menurunnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Jika tren ini terus berlanjut, perusahaan berpotensi menghadapi kekurangan likuiditas, yang akan berdampak langsung pada kelancaran operasional harian serta kemampuan untuk melunasi utang jangka pendek. Dalam jangka panjang, hal ini menjadi indikator awal dari potensi *financial distress*, terutama jika tidak diimbangi dengan perbaikan efisiensi operasional.

Perubahan paling mencolok terdapat pada Debt to Equity Ratio (DER). DER pada tahun 2022 tercatat sebesar -37,5537%, suatu kondisi yang menunjukkan adanya struktur modal tidak lazim, yaitu total ekuitas jauh lebih besar daripada total utang, atau bahkan kemungkinan adanya ekuitas negatif akibat kerugian akumulatif. Dalam kondisi tersebut, perusahaan cenderung konservatif dalam pembiayaan, atau tidak memanfaatkan utang secara optimal untuk ekspansi. Namun, pada tahun 2023, DER melonjak drastis menjadi 58,0844%, yang menandakan bahwa perusahaan mulai beralih pada penggunaan utang sebagai sumber pendanaan. Peningkatan DER ini berimplikasi pada meningkatnya beban bunga dan risiko gagal bayar (*default*), terutama bila pendapatan tidak sebanding dengan kewajiban utang yang meningkat. Menurut Brealey *et al.* (2020), rasio

utang yang tinggi mengindikasikan ketergantungan perusahaan terhadap pembiayaan eksternal, dan pada saat yang sama memperbesar risiko finansial apabila terjadi penurunan laba atau gangguan arus kas.

Ketiga rasio tersebut ROA, CR, dan DER merupakan indikator yang saling berkaitan dalam menilai kesehatan keuangan perusahaan. Penurunan ROA menunjukkan turunnya profitabilitas dan efektivitas penggunaan aset, penurunan CR mencerminkan melemahnya likuiditas jangka pendek, sedangkan peningkatan DER menunjukkan peningkatan leverage dan beban keuangan. Kombinasi dari ketiga kondisi ini dapat menjadi indikator awal dari *financial distress*, terutama ketika perusahaan menghadapi tekanan eksternal seperti fluktuasi pasar, biaya bunga yang tinggi, dan penurunan permintaan. Berdasarkan hal tersebut, tentunya menganalisis terhadap perubahan rasio-rasio keuangan sangat penting untuk memprediksi *financial distress*, khususnya dengan menggunakan model prediktif seperti *Springate* S-Score, yang secara khusus mengintegrasikan aspek profitabilitas, efisiensi aset, dan struktur modal sebagai indikator utama.

Analisis tersebut menjadi semakin relevan jika dikaitkan dengan dinamika kondisi ekonomi terkini yang memengaruhi sektor *property* dan *real estate*, terutama pada periode 2022–2023. Pemilihan rentang waktu 2022–2023 bukan tanpa alasan. Periode ini menjadi masa yang krusial karena mencerminkan transisi dari masa pandemi menuju normalisasi ekonomi, di mana tekanan terhadap sektor *property* masih terasa, namun potensi pemulihannya mulai tampak. Dengan karakteristik tersebut, periode ini dinilai sangat tepat untuk menguji sensitivitas dan keakuratan model prediksi seperti *Springate* dalam mengidentifikasi potensi

financial distress. Pemilihan periode 2022–2023 didasarkan pada pertimbangan bahwa masa ini merupakan fase pemulihan ekonomi nasional setelah pandemi COVID-19, di mana sektor *property* mulai kembali menggeliat namun belum sepenuhnya pulih secara finansial. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2023), tren utang jangka panjang di sektor ini mengalami peningkatan, sementara rasio likuiditas menurun, menciptakan kondisi ideal untuk menguji keakuratan model prediktif seperti *Springate*. Selain itu, data selama dua tahun ini memungkinkan pengamatan tren jangka pendek yang masih mencerminkan ketidakstabilan pasca-pandemi, sekaligus memberikan gambaran aktual bagi stakeholder. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Suryani et al. (2023), sektor *property* dan *real estate* di Indonesia pada tahun 2022 mulai menunjukkan tanda-tanda pemulihan setelah resesi yang dipicu oleh pandemi. Namun, sektor ini masih menghadapi risiko-risiko keuangan, seperti inflasi yang tinggi dan suku bunga yang cenderung meningkat, yang dapat memengaruhi likuiditas dan profitabilitas perusahaan (Suryani et al., 2023).

Selain itu, tahun 2022-2023 juga mencatat perubahan signifikan dalam kebijakan moneter dan fiskal di Indonesia, yang turut mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), terutama di sektor *property* dan *real estate*. Menurut Rini dan Widodo (2022), perubahan suku bunga dan kebijakan kredit perbankan di tahun 2022 menjadi faktor krusial yang memengaruhi kinerja sektor ini, yang meningkatkan urgensi untuk menganalisis risiko *financial distress* pada periode tersebut.

Tentunya memilih tahun 2022-2023 juga didorong oleh data yang tersedia untuk periode ini, yang memberikan gambaran yang lebih jelas tentang kondisi keuangan perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Penelitian oleh Fikri et al. (2023) menunjukkan bahwa pada tahun 2023, sektor *property* Indonesia menghadapi tantangan seperti tingginya biaya bahan baku dan ketidakpastian ekonomi global, yang dapat mempengaruhi kesehatan finansial perusahaan di sektor ini. Dengan demikian, tahun 2022-2023 dianggap sebagai periode yang krusial untuk dianalisis, mengingat perusahaan-perusahaan ini beroperasi di tengah berbagai ketidakpastian ekonomi yang sangat relevan dengan prediksi *financial distress*.

Meskipun banyak studi telah membandingkan model prediksi kebangkrutan, namun hanya sedikit yang secara khusus meneliti aplikasi model *Springate* dalam konteks sektor *property* dan *real estate* di masa pascapandemi. Perubahan kebijakan moneter, inflasi global, serta tekanan ekonomi 2022–2023 membuat kondisi perusahaan semakin kompleks. Penelitian oleh Fikri et al. (2023) dan Rini & Widodo (2022) menunjukkan bahwa perusahaan *property* menghadapi tekanan dari biaya bahan baku, suku bunga, dan kebijakan kredit, yang dapat meningkatkan risiko *financial distress*. Oleh karena itu, diperlukan studi terbaru yang fokus pada sektor ini dan periode krusial tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut topik: “Analisis *Financial Distress* dengan Model *Springate* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022–2023.” Penelitian ini dianggap relevan

karena sektor properti dan real estat memiliki karakteristik keuangan yang unik dan rentan terhadap kesulitan keuangan, terutama dalam kondisi pasar pascapandemi yang belum stabil. Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang faktor-faktor yang memengaruhi kesehatan keuangan perusahaan di sektor ini, serta menilai efektivitas model Springate dalam memprediksi potensi kebangkrutan. Lebih lanjut, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi strategis bagi manajemen perusahaan dalam mengelola risiko keuangan dan meningkatkan kinerja operasional untuk memastikan keberlanjutan bisnis di tengah tantangan yang ada.

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Terjadinya penurunan Return on Assets (ROA) pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* periode 2022–2023 yang mencerminkan berkurangnya efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki.
- 2) Menurunnya Current Ratio (CR) yang menunjukkan pelemahan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sehingga meningkatkan risiko kesulitan likuiditas.
- 3) Peningkatan Debt to Equity Ratio (DER) yang signifikan dalam satu tahun terakhir mengindikasikan pergeseran strategi pembiayaan yang dapat menambah tekanan keuangan akibat meningkatnya beban utang.

- 4) Ketidakstabilan kondisi ekonomi pascapandemi COVID-19 yang masih memengaruhi kinerja sektor *property*, terutama dalam hal arus kas, penjualan proyek, serta pengendalian biaya operasional.
- 5) Sektor *property* dan *real estate* memiliki karakteristik keuangan yang khas, seperti penggunaan aset tetap dalam jumlah besar dan ketergantungan tinggi pada pembiayaan jangka panjang, yang membuat perusahaan rentan terhadap *financial distress*.
- 6) Kebutuhan akan model prediksi yang akurat seperti model *Springate* yang dinilai sesuai dengan struktur keuangan perusahaan sektor *property*, namun masih minim digunakan secara spesifik dalam periode pascapandemi.
- 7) Kurangnya penelitian terkini yang menganalisis potensi *financial distress* pada sektor *property* dan *real estate* di BEI selama masa pemulihan ekonomi tahun 2022–2023 menggunakan pendekatan model *Springate*.

Identifikasi masalah ini menjadi dasar untuk meneliti lebih lanjut potensi *financial distress* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2023 serta memberikan rekomendasi bagi pemangku kepentingan dalam mengambil keputusan strategis.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, dan untuk memastikan penelitian tetap fokus pada pertanyaan dan tujuan penelitian yang telah dirumuskan, ruang lingkup studi ini dibatasi pada analisis potensi kesulitan keuangan menggunakan model *Springate*. Studi ini secara khusus menargetkan perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di

Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2022–2023. Model prediktif yang digunakan terbatas pada model Springate, dengan menggunakan indikator rasio keuangan meliputi Modal Kerja terhadap Total Aset, EBIT terhadap Total Aset, Laba Bersih Sebelum Pajak terhadap Liabilitas Lancar, dan Penjualan terhadap Total Aset.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut.

- 1) Bagaimana distribusi perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2023 kedalam kategori *financial distress*, *non-distress*, dan *grey zone* berdasarkan model *springate*?
- 2) Apa saja faktor-faktor yang memengaruhi perusahaan di sektor *property* dan *real estate* berada pada kategori *financial distress*, *non-distress*, dan *grey zone* pada periode 2022-2023 berdasarkan model *springate*?
- 3) Bagaimana model *springate* dapat mengidentifikasi perbedaan antara perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia dalam kategori *financial distress*, *non-distress*, dan *grey zone*?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut.

- 1) Untuk mengetahui bagaimana distribusi perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2023 kedalam kategori *financial distress*, *non-distress*, dan *grey zone* berdasarkan model *springate*.
- 2) Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang memengaruhi perusahaan di sektor *property* dan *real estate* berada pada kategori *financial distress*, *non-distress*, dan *grey zone* pada periode 2022-2023 berdasarkan model *springate*.
- 3) Untuk mengetahui bagaimana model *springate* dapat mengidentifikasi perbedaan antara perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia dalam kategori *financial distress*, *non-distress*, dan *grey zone*.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini, adalah sebagai berikut.

- 1) Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan dilihat dari hasil penelitian ini khususnya mengenai analisis *financial distres* dengan menggunakan model *Springate*. Untuk penelitian selanjutnya dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai sumber rujukan dalam menyusun kajian pustaka saat penulisan ilmiah terkait model *Springate* yang digunakan untuk memprediksi kondisi *financial distress*. Manfaat teoritis diharapkan dapat tercapai karena dalam hal ini sektor *property* dan *real estate* yang telah diperoleh datanya pada website idx.co.id dengan hasil analisis yang mendeskripsikan suatu kondisi

keuangan perusahaan sebagai salah satu dasar dalam pengambilan keputusan investasi

2) Manfaat Praktis

(1) Bagi Investor

Bagi investor, studi ini diharapkan dapat memberikan wawasan mengenai kondisi kesulitan keuangan perusahaan-perusahaan tertentu. Berdasarkan temuan ini, investor dapat menilai kembali dan memilih perusahaan mana yang akan menjadi mitra investasi modal mereka. Penelitian ini menghasilkan informasi mengenai kondisi keuangan perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estat, apakah mereka sedang mengalami kesulitan keuangan, berada di zona abu-abu (berisiko), atau berada dalam kondisi sehat (tidak mengalami kesulitan keuangan). Informasi yang diperoleh dari studi ini dapat menjadi referensi tambahan bagi investor sebelum mengambil keputusan investasi, khususnya di sektor properti dan real estate.

(2) Bagi Perusahaan

Studi ini diharapkan dapat memberikan wawasan berharga bagi para pemilik bisnis mengenai kondisi perusahaan mereka. Sebagaimana dijelaskan dalam penelitian ini, kesulitan keuangan dapat terjadi akibat penurunan modal kerja yang berkelanjutan, laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) negatif, laba sebelum pajak (EBT) negatif, dan volume penjualan yang rendah. Dengan informasi ini, para pemilik bisnis diharapkan dapat segera mengidentifikasi kondisi kritis dalam

perusahaan mereka untuk menghindari risiko likuidasi. Perbaikan manajemen yang diperlukan dapat mencakup pengurangan biaya produksi, pembatasan pemberian kredit kepada pelanggan, dan upaya untuk meningkatkan penjualan dalam periode tertentu.

(3) Bagi Universitas Pendidikan Ganesha

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tambahan bagi institusi dan sebagai pedoman bagi mahasiswa lain dalam menyusun karya ilmiah mereka.

