

ARTIKEL

**PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* DENGAN PENDEKATAN
MODEL OHLSON O-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTY DAN *REAL ESTATE* PERIODE 2022-2024**

Oleh:

ASNANIL KHOIRIYAH

NPM. 2203032004



Program Studi Akuntansi Syariah

Falkutas Ekonomi dan Bisnis Islam

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) JURAI SIWO LAMPUNG

1447 H / 2026 M

**PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* DENGAN PENDEKATAN
MODEL OHLSON O-SCORE PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTY DAN *REAL ESTATE* PERIODE 2022-2024**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Akuntansi (S. Akun)

Oleh:

Asnanil Khoiriyah

NPM. 2203032004

Pembimbing : Era Yudistira, M. Ak

Program Studi Akuntansi Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) JURAI SIWO LAMPUNG

1447 H/2026 M



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki.Hajar Dewantara No. 118. Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website: www.uinjusila.ac.id
E-mail: humas@uinjusila.ac.id

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : **Pengajuan Permohonan untuk di Uji Artikel**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Jurai Siwo
Lampung

Di_
Tempat

Assalamu'alaikum, Wr.Wb

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka Artikel yang disusun oleh :

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Akuntansi Syariah
Judul : PREDIKSI FINANCIAL DISTRESS DENGAN
PENDEKATAN MODEL OHLSON O-SCORE PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE
PERIODE 2022-2024

Sudah kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Jurai Siwo Lampung untuk di Uji Artikel. Demikian harapan kami dan atas perhatiannya saya ucapkan trima kasih.

Wassalamu'alaikum, Wr.Wb

Metro, 06 April 2026

Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak

NIP. 19901003 201503 2 010

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : PREDIKSI FINANCIAL DISTRESS DENGAN
PENDEKATAN MODEL OHLSON O-SCORE PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE PERIODE 2022-2024

Nama : Asnanil Khoiriyah

NPM : 2203032004

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Akuntansi Syariah

MENYETUJUI

Untuk di Ujikan dalam Uji Artikel Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Jurai Siwo Lampung.

Metro, 06 April 2026
Pembimbing,



Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) JURAI SIWO LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki.Hajar Dewantara No. 118. Inngmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website: www.uinjusila.ac.id
E-mail: humas@uinjusila.ac.id

PENGESAHAN ARTIKEL

No. B-1025 /Un-36-3 /D /PP.00-9 /05 / 2026.....

Artikel dengan Judul : Prediksi Financial Distress Dengan Pendekatan Model Ohlson O-Score Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Periode 2022-2024. Disusun Oleh: Asnanil Khoiriyah. NPM. 2203032004, Program Studi Akuntansi Syariah (AKS) telah diujikan dalam Sidang Uji Artikel Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Jurai Siwo Lampung pada hari/tanggal : Jum'at/ 24 April 2026.

TIM PENGUJI

Penguji I : Era Yudistira, M.Ak (.....)

Penguji II : Esty Apridasari, M.Si (.....)

Penguji III : Witantri Dwi Swandini, M.Ak (.....)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Sri Santoso, M.H

NIP. 19670316 199503 1 001

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prediksi *financial distress* pada 14 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Menggunakan metode kuantitatif deskriptif, penelitian ini menerapkan model *Ohlson O-Score* yang mengintegrasikan sembilan variabel keuangan, termasuk ukuran perusahaan, solvabilitas, likuiditas, dan profitabilitas. Ambang batas (cut-off) yang digunakan adalah 0,38, di mana skor di atas nilai tersebut mengindikasikan kondisi *distress*. Hasil pembahasan menunjukkan terjadinya risiko kebangkrutan yang signifikan, di mana jumlah perusahaan yang mengalami *distress* meningkat dari 8 perusahaan pada tahun 2022 menjadi 11 perusahaan pada tahun 2024. Analisis mendalam mengidentifikasi bahwa pada tahun 2022, faktor ukuran perusahaan (O1) menjadi pembeda utama ketahanan finansial, namun memasuki tahun 2023 kondisi memburuk dengan 9 perusahaan mengalami *distress* karena kegagalan struktural akibat ketidakseimbangan arus kas operasional terhadap beban kewajiban (O7) serta penurunan drastis profitabilitas (O9). Puncaknya pada 2024, risiko finansial mencapai titik kritis di mana hanya 3 perusahaan (DMAS, BEST, BSDE) yang dinyatakan sehat, sementara 11 perusahaan lainnya terjebak dalam kondisi *distress*. Bahkan, perusahaan besar dengan laba nominal positif seperti PWON dan SMRA tetap terjebak dalam zona *distress* karena efisiensi operasional yang rendah dan beban utang yang melampaui kemampuan arus kas. Kondisi ini diperburuk oleh tekanan eksternal pasca-pandemi berupa kenaikan suku bunga acuan hingga 6% dan inflasi tinggi yang meningkatkan beban pinjaman, sehingga pada akhir pengamatan analisis menunjukkan adanya peningkatan risiko kebangkrutan yang signifikan di sektor properti dan real estate selama periode pengamatan, yang menunjukkan 6 perusahaan konsisten pada kondisi *distress* sepanjang periode pengamatan diantaranya (APLN, ASRI, CTRA, LPKR, MTLA dan SMRA) dan hanya DMAS dan BSDE yang mampu mempertahankan status *non-distress*. Secara keseluruhan, model *Ohlson O-Score* terbukti efektif sebagai sistem peringatan dini bagi manajemen dan investor dalam mengidentifikasi kerentanan sektor properti dan *real estate* terhadap tekanan ekonomi.

Kata Kunci: Financial distress, model Ohlson O-Score, Properti dan real estate

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Asnanil Khoiriyah

NPM : 2203032004

Prodi : S1 Akuntansi Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa Artikel ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 25 Mei 2026
Yang Menyatakan,



Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004

MOTTO

وَأَن لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَىٰ ﴿٣٩﴾

“Dan bahwa manusia hanya memperoleh apa yang telah diusahakannya”

(QS. An-Najm ayat 39)

Kesuksesan, pahala, dan hasil yang didapatkan manusia di dunia maupun akhirat adalah murni hasil dari ikhtiar, kerja keras, serta amal perbuatannya sendiri.

"Masa depan adalah milik mereka yang percaya pada keindahan mimpi mereka".

~Eleanor Roosevelt~

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan segala kerendahan hati dan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah Swt. atas limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, skripsi ini dapat terselesaikan. Karya ilmiah ini saya persembahkan sebagai ungkapan hormat dan tanda kasih yang tulus kepada:

1. Orang Tuaku Tercinta untuk Bapak Samingun dan Ibu Mardiyah karya sederhana ini adalah persembahan kecilku untuk membalas samudera pengorbanan yang tak akan pernah sanggup kuhitung. Terima kasih atas setiap peluh yang jatuh demi memastikan jalanku tetap terang, atas rapalan doa-doa di sepertiga malam yang menembus langit saat aku sendiri sedang tertidur lelah, dan atas kepercayaan tanpa batas bahkan di saat aku meragukan diriku sendiri. Keberhasilan ini bukanlah milikku, melainkan buah dari air mata, kesabaran, dan cinta kasih kalian yang tak pernah menuntut balas. Semoga pencapaian kecil ini bisa menjadi sedikit penyejuk hati dan alasan untuk kalian tersenyum bangga melihat anakmu melangkah sejauh ini, sehat selalu duniaku karena aku akan selalu berlingung di bawah doamu.
2. Teruntuk adikku Rahma Nur Anisa terima kasih telah menjadi penyemangat, penghibur di kala jenuh, dan pendengar yang baik. Semoga langkah kecil kakak ini bisa menjadi motivasi untukmu agar terbang lebih tinggi dan meraih mimpi-mimpimu yang jauh lebih besar.
3. Dengan penuh rasa hormat, saya mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu Era Yudistira M.Ak, selaku dosen pembimbing skripsi. Bimbingan, arahan, dan ilmu yang telah ibu curahkan senantiasa menjadi penuntun saya dalam menyelesaikan karya ilmiah ini. Semoga Allah SWT membalas semua jasa dan kebaikan ibu.
4. Dengan penuh rasa hormat, saya mengucapkan terima kasih Bapak Berwin Anggara, M.S.Ak., QRMA, CMiP selaku dosen pembimbing akademik saya, yang telah mengarahkan perjalanan akademik saya.
5. Teruntuk Sahabat-sahabatku seperjuangan yang dipertemukan oleh semesta di sepanjang perjalanan ini. Terima kasih telah bersedia menjadi tempat bersandar paling aman saat dunia sedang terasa begitu bising dan menekan. Terima kasih untuk setiap cangkir kopi yang menemani diskusi kita, tawa lepas yang selalu berhasil mengusir stres, serta kesediaan kalian untuk saling menarik dan merangkul saat salah satu dari kita hampir menyerah. Kita telah berbagi tangis, lelah, dan kecemasan yang sama, dan aku sangat bersyukur tidak harus melewati badai itu sendirian.
6. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung.
7. Teruntuk Pemilik Sepatu Ukuran 44 yang selalu menemani Langkah penulis terima kasih telah menjadi sosok yang selalu ada, berjalan beriringan di setiap

jengkal proses yang melelahkan ini. Terima kasih atas sabarmu yang seluas langkah kakimu, yang selalu bersedia meluangkan waktu, dan meyakinkanku bahwa aku mampu menyelesaikannya. Kehadiranmu bukan sekadar teman perjalanan, melainkan jangkar yang membuatku tetap membumi dan tenang di tengah badai kecemasan. Karya ini juga milikmu, karena di setiap langkah menuju garis akhir ini, selalu ada jejak kakimu yang setia menemani.

8. Dan Terakhir terima kasih untuk Diri sendiri karena tidak pernah menyerah, bahkan di hari-hari paling gelap saat semuanya terasa begitu berat dan jalan keluar seolah tertutup rapat. Terima kasih telah memeluk erat semua rasa lelah, kecemasan, keraguan, dan air mata yang jatuh dalam diam, lalu dengan hebatnya mengubah semua itu menjadi keberanian untuk kembali melangkah di keesokan harinya. Lembar demi lembar karya ilmiah ini adalah saksi bisu dari setiap malam tanpa tidur, kepala yang dipaksa berpikir keras, dan raga yang mengabaikan lelah demi sebuah kata 'selesai'. Meskipun dihantam berkali-kali dan hampir menyerah tapi tetap memilih untuk menyelesaikan karena penulis yakin pertolongan Allah seringkali hadir di saat batas kesabaran manusia hampir habis dan terasa ingin menyerah. Ini adalah hadiah terindah untuk semua doa dan usaha keras yang telah penulis pertaruhkan. Mari memulai perjalanan baru untuk menjemput cita-cita yang lain. I'm sure you can do it!

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT. Tuhan semesta alam yang telah menciptakan alam semesta beserta isinya, puji syukur kehadirat Allah SWT. Berkat taufik dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan artikel dengan judul “Prediksi *Financial Distress* Dengan Pendekatan *Model Ohlson O-Score* Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Periode 2022-2024” sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) Program Studi Akuntansi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun). Tak lupa pula peneliti panjatkan sholawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, Nabi yang menjadi panutan kita semua.

Dalam upaya penyelesaian artikel ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Ida Umami, M.Pd., Kons. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung
2. Bapak Dr. Dri Santoso, M.H, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Ibu Atika Lusi Tania, M.Acc.,Ak.,CA.,A-CPA., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Syariah.
4. Ibu Era Yudistira, M.Ak, selaku Pembimbing Artikel saya, yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi kepada peneliti.
5. Bapak Berwin Anggara, M.S.Ak., QRMA, CMiP selaku dosen pembimbing akademik saya, yang telah mengarahkan perjalanan akademik saya.
6. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.
7. Pihak-pihak yang ikut membantu dalam memberikan pengetahuan dan motivasinya. Peneliti menyadari, bahwa artikel ini belum mencapai kesempurnaan, oleh karena itu peneliti mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak untuk kesempurnaannya. Semoga artikel ini dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri dan juga bagi pembaca pada umumnya.

Metro 25 Mei 2026
Peneliti,



Asnanil Khoiriyah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xii
1. PENDAHULUAN.....	2
2. TINJAUAN PUSTAKA	5
3. METODE PENELITIAN	7
4. HASIL DAN PEMBAHASAN	8
5. KESIMPULAN DAN SARAN	12
6. REFERENSI.....	13
RIWAYAT HIDUP PENULIS	25

RESEARCH ARTICLE

PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* DENGAN PENDEKATAN MODEL OHLSON *O-SCORE* PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* PERIODE 2022-2024Asnanil Khoiriyah¹⁾, Era Yudistira²⁾, Esty Apridasari³⁾, Witantri Dwi Swandini⁴⁾

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung, Indonesia

Email: ¹⁾ asnani.khoiriyah@gmail.com ²⁾ erayudistira@metrouniv.ac.id ³⁾ estyapridasari27@gmail.com
⁴⁾ witantridwiswandini@metrouniv.ac.id**Histori Artikel:**

Dikirim 6 Mei 2025; Diterima dalam bentuk revisi 20 Mei 2025; Diterima 1 Juni 2025; Diterbitkan 1 Agustus 2025. Semua hak dilindungi oleh Lembaga Otonom Lembaga Informasi dan Riset Indonesia (KITA INFO dan Riset) – Lembaga KITA.

Suggested citation:**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prediksi *financial distress* pada 14 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Menggunakan metode kuantitatif deskriptif, penelitian ini menerapkan model *Ohlson O-Score* yang mengintegrasikan sembilan variabel keuangan, termasuk ukuran perusahaan, solvabilitas, likuiditas, dan profitabilitas. Ambang batas (cut-off) yang digunakan adalah 0,38, di mana skor di atas nilai tersebut mengindikasikan kondisi *distress*. Hasil pembahasan menunjukkan terjadinya risiko kebangkrutan yang signifikan, di mana jumlah perusahaan yang mengalami *distress* meningkat dari 8 perusahaan pada tahun 2022 menjadi 11 perusahaan pada tahun 2024. Analisis mendalam mengidentifikasi bahwa pada tahun 2022, faktor ukuran perusahaan (O1) menjadi pembeda utama ketahanan finansial, namun memasuki tahun 2023 kondisi memburuk dengan 9 perusahaan mengalami *distress* karena kegagalan struktural akibat ketidakseimbangan arus kas operasional terhadap beban kewajiban (O7) serta penurunan drastis profitabilitas (O9). Puncaknya pada 2024, risiko finansial mencapai titik kritis di mana hanya 3 perusahaan (DMAS, BEST, BSDE) yang dinyatakan sehat, sementara 11 perusahaan lainnya terjebak dalam kondisi *distress*. Bahkan, perusahaan besar dengan laba nominal positif seperti PWON dan SMRA tetap terjebak dalam zona *distress* karena efisiensi operasional yang rendah dan beban utang yang melampaui kemampuan arus kas. Kondisi ini diperburuk oleh tekanan eksternal pasca-pandemi berupa kenaikan suku bunga acuan hingga 6% dan inflasi tinggi yang meningkatkan beban pinjaman, sehingga pada akhir pengamatan analisis menunjukkan adanya peningkatan risiko kebangkrutan yang signifikan di sektor properti dan *real estate* selama periode pengamatan, yang menunjukkan 6 perusahaan konsisten pada kondisi *distress* sepanjang periode pengamatan diantaranya (APLN, ASRI, CTRA, LPKR, MTLA dan SMRA) dan hanya DMAS dan BSDE yang mampu mempertahankan status *non-distress*. Secara keseluruhan, model *Ohlson O-Score* terbukti efektif sebagai sistem peringatan dini bagi manajemen dan investor dalam mengidentifikasi kerentanan sektor properti dan *real estate* terhadap tekanan ekonomi.

Kata Kunci: Financial distress, model Ohlson O-Score, Properti dan real estate

Abstract

This study aims to analyze the prediction of financial distress among 14 companies in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange for the period 2022–2024. Using a descriptive quantitative method, this study applies the Ohlson O-Score model, which integrates nine financial variables, including firm size, solvency, liquidity, and profitability. The threshold (cut-off) used is 0.38, where a score above this value indicates a state of distress. The results of the analysis indicate a significant risk of bankruptcy, with the number of companies experiencing distress increasing from 8 companies in 2022 to 11 companies in 2024. An in-depth analysis identified that in 2022, the firm size factor (O1) was the primary determinant of financial resilience; however, conditions deteriorated by

2023, with 9 firms experiencing distress due to structural failures resulting from an imbalance between operating cash flow and liability burdens (O7) as well as a drastic decline in profitability (O9). Peaking in 2024, financial risk reached a critical point where only 3 companies (DMAS, BEST, BSDE) were deemed healthy, while the other 11 were trapped in distress. Even large companies with positive nominal profits, such as PWON and SMRA, remained trapped in the distress zone due to low operational efficiency and debt burdens exceeding their cash flow capacity. This situation was exacerbated by post-pandemic external pressures, including a rise in the benchmark interest rate to 6% and high inflation, which increased the cost of borrowing, so that by the end of the observation, the analysis indicated a significant increase in bankruptcy risk in the property and real estate sector during the observation period, showing that 6 companies remained in distress throughout the observation period (APLN, ASRI, CTRA, LPKR, MTLA, and SMRA), while only DMAS and BSDE were able to maintain a non-distressed status. Overall, the Ohlson O-Score model proved effective as an early warning system for management and investors in identifying the vulnerability of the property and real estate sector to economic pressures.

Keyword: Financial distress, Ohlson O-Score model, Property and real estate

1. Pendahuluan

Perusahaan merupakan suatu organisasi yang dibentuk dengan sasaran utama untuk menghasilkan keuntungan. Melalui kegiatan operasional yang dijalankannya, perusahaan berusaha memaksimalkan semua sumber daya yang tersedia. Keuntungan yang diperoleh menjadi tolak ukur kesuksesan perusahaan dalam meraih tujuan ekonominya. Perusahaan berusaha untuk memajukan kesejahteraan ekonominya. Namun, terkadang perusahaan tidak dapat mencapai tujuan tersebut akibat berbagai faktor, salah satunya adalah keadaan ekonomi yang selalu berubah (Yusnita et al, 2023). Ketidakmampuan perusahaan untuk menyesuaikan operasionalnya dengan perubahan ekonomi akan berpotensi mengarah pada kebangkrutan atau kesulitan keuangan (*financial distress*) (Hasibuan, 2025).

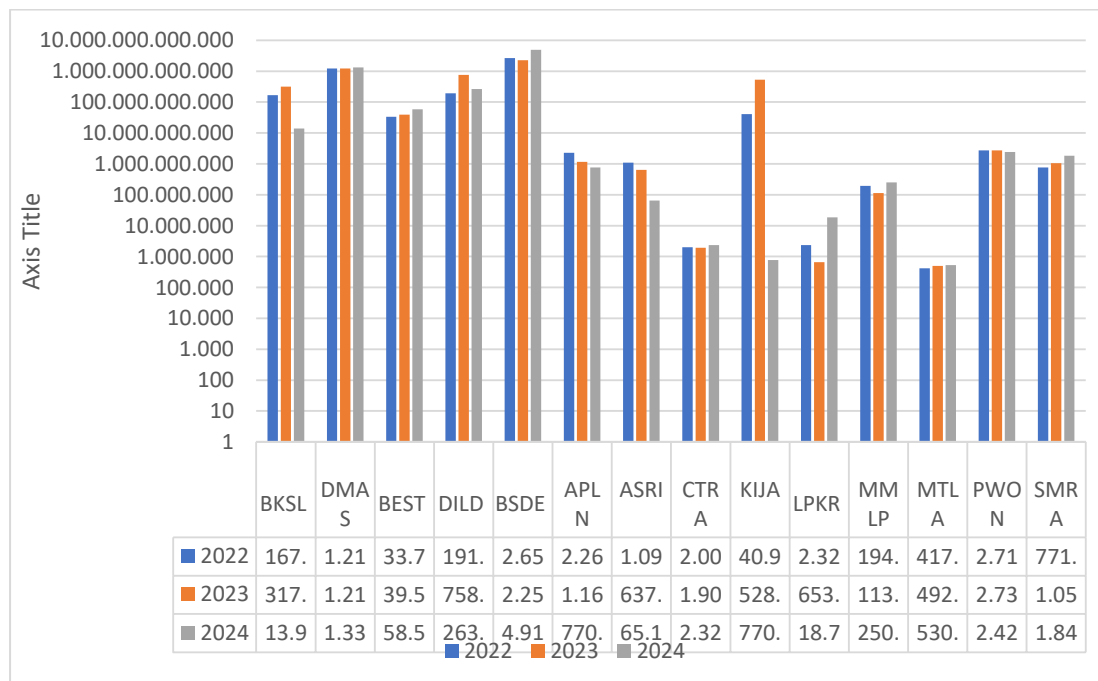
Kesulitan keuangan (*Financial Distress*) adalah kondisi di mana keadaan finansial sebuah organisasi berada dalam situasi darurat. Istilah kesulitan finansial dipakai untuk menjelaskan saat di mana modal kerja organisasi dan aset jangka panjang tidak memadai untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Berbagai faktor dapat memicu hal ini, seperti kurangnya arus kas, pengeluaran yang melebihi batas, atau kurangnya dana dari pihak eksternal (Lau, 2021). Kesulitan keuangan (*Financial Distress*) dapat muncul kapan saja di organisasi mana pun, terlepas dari apakah itu perusahaan rintisan kecil atau perusahaan besar yang sudah mapan. Tantangan tersebut dapat timbul dari faktor internal, termasuk manajemen yang tidak efektif atau keputusan investasi yang kurang optimal, atau dari faktor eksternal seperti resesi ekonomi, perubahan peraturan, atau fluktuasi pasar (Goh, 2023).

Salah satu subsektor pasar properti dan real estate berfokus pada pengembangan bangunan publik dan infrastruktur. Terdapat banyak ketidakpastian dan bahaya yang terkait dengan perusahaan di bidang ini. Industri ini mengalami fluktuasi yang substansial sebagai akibat dari ketidakpastian ini. Harga property dan real estate cenderung meroket dan bahkan menjadi jenuh selama masa ekspansi ekonomi yang kuat. Sebaliknya, ketika pertumbuhan ekonomi melambat, sektor ini biasanya mengalami penurunan tajam. Karena ketergantungannya yang besar pada pinjaman bank untuk pembiayaan dan operasinya yang melibatkan aset tetap seperti tanah dan bangunan, industri real estate dan properti juga dianggap berisiko tinggi (Tauke et al., 2017).

Pasca pandemi Covid-19, fenomena ini semakin terasa nyata. Perekonomian global yang terguncang membuat banyak proyek properti terhenti, utang menumpuk, dan harga tanah serta bangunan turun karena permintaan yang lesu. Pada tahun 2023 pasar properti di Indonesia, terutama di Jakarta sebagai pusat perekonomian utama, masih berada dalam fase pemulihan setelah dampak pandemi *Covid-19* yang melanda sejak tahun 2020. Pandemi tersebut menyebabkan penurunan signifikan dalam aktivitas ekonomi, dengan bantuan mobilitas dan penurunan pendapatan masyarakat yang berdampak langsung pada permintaan properti. Sektor properti dan real estate komersial, seperti gedung perkantoran dan apartemen, masih menghadapi tantangan berat, termasuk tingkat hunian yang rendah, kesulitan pembiayaan, dan tertundanya proyek akibat kenaikan biaya bahan bangunan serta inflasi (Sunarsip, 2024). Berdasarkan survei Properti Market Report (PMR) di Indonesia pada tahun 2023, perekonomian ditandai oleh tingkat inflasi yang tinggi dan langkah-langkah dari Bank Indonesia yang berorientasi pada pengendalian inflasi serta menjaga stabilitas nilai tukar rupiah, dengan produk domestik bruto mencapai Rp5,296 triliun pada kuartal ketiga. Meskipun terdapat pertumbuhan di seluruh sektor, seperti transportasi dan perdagangan yang mencatatkan pertumbuhan 14,74%, serta konsumsi lembaga nirlaba yang meningkat 6,21%, proyeksi untuk tahun 2024 menunjukkan perlambatan seiring dengan adanya tahun pemilihan umum dan tekanan dari isu geopolitik global. Inflasi menurun menjadi 2,56% pada bulan Oktober 2023, namun Bank Indonesia memutuskan untuk menaikkan suku bunga acuan menjadi 6% sebagai respons terhadap risiko global, sementara nilai tukar rupiah mengalami pelemahan signifikan akibat dampak dari pandemi COVID-19 dan ketidakstabilan investasi asing, yang diperkirakan akan terus melemah pada tahun

2024. Situasi ini, termasuk tingginya suku bunga dan melemahnya rupiah, akan menambah biaya bahan bangunan dan pinjaman, sehingga berdampak pada penurunan pendapatan sektor properti dan real estate yang diakibatkan oleh melambatnya investasi dan penjualan properti (Pramana, 2024). Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2024 tumbuh terbatas. Hal ini tecermin dari pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan III 2024 sebesar 1,46% (yoy), lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan II 2024 sebesar 1,76% (yoy). Dari sisi penjualan, hasil survei mengindikasikan penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2024 menurun dan terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama pada rumah tipe kecil. Pada periode triwulan ini, pertumbuhan penjualan properti residensial di pasar primer tercatat mengalami kontraksi sebesar 7,14% (yoy). Dari sisi pembiayaan, hasil survei menunjukkan pembiayaan pembangunan properti residensial terutama bersumber dari dana internal pengembang, dengan pangsa sebesar 74,31%. Sementara dari sisi konsumen, mayoritas pembelian rumah primer dilakukan melalui skema pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan pangsa 75,80% dari total pembiayaan (Prakoso, 2024).

Diagram berikut menggambarkan laba bersih perusahaan sektor Properti dan *real estate* (Papan Utama) yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2022 hingga 2024



Gambar 1. Diagram Data laba bersih Perusahaan sektor properti dan real estate periode 2022-2024

Sumber: Laporan Keuangan Perusahaan sektor properti dan real estate periode 2022-2024

Penelitian ini berfokus pada Papan Utama dalam sektor properti dan *real estate* didasarkan oleh besarnya kapitalisasi pasar dan pemenuhan syarat operasional yang ketat, yang memperlihatkan kondisi pasar yang lebih stabil dan representative (Rahmawati & Asandimitra, 2016). pemilihan pada Papan Utama bertujuan untuk menghasilkan kesimpulan penelitian yang lebih tepat dan relevan bagi pengambilan keputusan strategis. Berdasarkan diagram laba bersih sektor properti dan real estate periode 2022-2024, terlihat dinamika performa yang bervariasi di mana terdapat 7 perusahaan yang menunjukkan kondisi stabil karena mampu mempertahankan profitabilitasnya di tengah kondisi pasar, sementara 4 perusahaan lainnya berada dalam kondisi fluktuasi tinggi yang tidak menentu, serta 3 perusahaan mengalami tren laba menurun secara konsisten atau drastis. Penurunan laba yang berkelanjutan selama beberapa tahun menunjukkan adanya tekanan pada pendapatan, peningkatan beban operasi, atau permintaan pasar yang melemah. Perusahaan-perusahaan ini perlu mengambil langkah strategis untuk memperbaiki profitabilitas dan menjaga keberlanjutan bisnis.

Berkaitan dengan fenomena yang terjadi, masalah mulai muncul akibat ketidakstabilan keuntungan yang tidak konsisten. Berisiko pada perusahaan yang mengalami kesulitan finansial yang tidak segera ditangani bisa mengarah pada kebangkrutan perusahaan. Analisis mengenai kemungkinan kesulitan keuangan di sebuah perusahaan dapat berfungsi sebagai sinyal awal untuk mendeteksi gejala masalah keuangan yang sedang dihadapinya. Merupakan kepentingan terbaik manajemen untuk bertindak cepat jika terdeteksi indikasi peringatan insolvensi. Kreditur dan pemegang saham bergantung pada data keuangan untuk mempersiapkan diri menghadapi kemungkinan situasi buruk. (Yosandra & Sembiring, 2022). Analisis prediksi risiko finansial dan kesulitan keuangan pada penelitian ini adalah menggunakan model *Ohlson O-Score*. Model *Ohlson O-Score* adalah metode yang menerapkan analisis logistik untuk membangun model prediksi kebangkrutan dengan sembilan variable independen. Terdapat berbagai model dalam analisis prediksi kebangkrutan, tetapi model *Ohlson o-score* ini memanfaatkan jumlah indikator yang terbanyak. Rasio yang digunakan mencakup rasio utang, likuiditas, dan profitabilitas. Penelitian yang dilakukan (Setyaningsih & Fahma, 2021) menunjukkan bahwa akurasi dari model *Ohlson* bisa mencapai 90% berkat kemampuannya dalam menggabungkan ukuran perusahaan serta struktur modal secara bersamaan untuk mengidentifikasi kemungkinan kebangkrutan.

Alasan yang mendasari keputusan peneliti untuk menjadikan perusahaan sektor properti dan real estate sebagai subjek penelitian selama tahun 2022-2024 adalah disebabkan oleh peranan signifikan sektor ini dalam ekonomi nasional. Setelah melewati tantangan yang berat akibat pandemi, sektor properti dan real estate mulai menunjukkan tanda-tanda pemulihan yang tidak stabil, seiring meningkatnya populasi dan permintaan untuk rumah, ruang kantor, serta pusat perbelanjaan, menjadikannya peluang investasi yang menarik menurut pandangan para investor. Ketidakstabilan dan pola di pasar ini, khususnya yang terpengaruh oleh kebijakan moneter (seperti tingkat bunga dan nilai tukar rupiah) serta kinerja finansial perusahaan (seperti keuntungan, utang, dan kebijakan dividen), menghasilkan berbagai isu dan variabel yang relevan untuk diteliti, yang meliputi analisis kinerja finansial, nilai perusahaan, hingga reaksi pasar saham, di mana semua informasi tersebut mudah diakses melalui Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian (Rahayu & Idayati, 2022) dengan menggunakan model *Ohlson O-score* terhadap perusahaan tekstil dan garmen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2020, menyimpulkan bahwa Selama tahun 2018-2019, lima perusahaan (PT Trisula Textile, PT Panasia Indo Resources, PT Asia Pasific Investama, PT Star Petrochem, PT Mega Perintis) dalam kondisi non distress, namun pada tahun 2020 mengalami distress dengan modal kerja, laba, dan arus kas operasional menurun. Empat perusahaan lain (PT Ricky Putra Globalindo, PT Sunson Textile, PT Star Petrochem, PT Trisula Internasional) tetap *non-distress* hingga tahun 2020, meskipun ada kerugian, karena modal kerja dan arus kas operasional masih aman. Menurut penelitian yang dilakukan (Setyaningsih & Fahma, 2021) menemukan bahwa ketika mengevaluasi kesulitan keuangan perusahaan ritel, metode *Ohlson O-Score* mengungguli model *Altman*, *Zmijewski*, *Grover*, dan *Springate*. Beberapa bank bangkrut antara tahun 2011 dan 2013. Hasil penelitian (Sujimantoro, 2015) dengan memanfaatkan model *Ohlson O-Score* pada perusahaan perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Satu-satunya bank yang berhasil tetap stabil secara finansial selama periode tersebut adalah Bank Mandiri (Persero) Tbk. Salah satu kekurangan studi Rahayu dan Idayati (2022) tentang bisnis tekstil dan garmen adalah tidak memperhitungkan ukuran perusahaan. Peneliti dapat mengisi kesenjangan pengetahuan ini dengan berkonsentrasi pada industri real estate dan properti, yang memiliki lebih banyak aset yang dinilai berdasarkan nilai buku.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis mengenai potensi kesulitan keuangan di perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2022 hingga 2024. Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi dampak yang ditimbulkan oleh perubahan keadaan ekonomi setelah pandemi *COVID-19*, termasuk tingkat inflasi yang tinggi, peningkatan suku bunga acuan dari Bank Indonesia, penurunan nilai tukar rupiah, dan variasi dalam laba bersih Perusahaan. Selain itu, penelitian ini memberikan sinyal awal dalam mencegah kebangkrutan melalui tindakan pencegahan, seperti pengelolaan utang dan penyesuaian dalam operasi. Dengan menggunakan data keuangan dari Bursa Efek Indonesia, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman mengenai risiko keuangan di sektor properti dan *real estate*, demi mendukung keberlangsungan bisnis serta meningkatkan kesejahteraan ekonomi nasional di tengah tantangan global yang ada.

Berdasarkan fluktuasi kinerja keuangan pada sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024 yang diwarnai oleh penurunan laba bersih secara konsisten pada sejumlah perusahaan, serta adanya tekanan eksternal pasca pandemi *COVID-19* berupa kenaikan suku bunga acuan dan inflasi, maka

permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana potensi kesulitan keuangan (*financial distress*) dan risiko kebangkrutan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tersebut jika dianalisis menggunakan model *Ohlson O-Score* yang mengintegrasikan sembilan variabel independen termasuk rasio utang, likuiditas, dan profitabilitas. Selain itu, sejauh mana faktor-faktor internal dan dinamika ekonomi makro tersebut mempengaruhi akurasi prediksi kesulitan keuangan dalam upaya memberikan sinyal awal (*early warning system*) bagi manajemen dan investor untuk mencegah kegagalan bisnis di tengah ketidakpastian pasar properti nasional.

2. Tinjauan Pustaka

Financial Distress

Kesulitan Keuangan (*Financial Distress*), secara harfiah berarti kondisi keuangan yang bermasalah (Ayem et al., 2023). Menurut (Riesmiyantiningtias et al., 2025) mengartikan tekanan keuangan sebagaimana sebuah kegagalan finansial yang disebabkan oleh penurunan pendapatan perusahaan serta ketidakmampuan dalam menyelesaikan pengeluaran yang terjadi. Kondisi ini menunjukkan bahwa perusahaan sedang menghadapi tantangan serius dalam mengelola arus kas dan kewajiban finansialnya, yang jika tidak segera diatasi bisa mengancam kelangsungan operasional perusahaan. Masalah keuangan ini biasanya bermula dari ketidakmampuan perusahaan memenuhi kewajiban secara tepat waktu, terutama kewajiban jangka pendek seperti pembayaran utang lancar, gaji karyawan, atau pembelian bahan baku. Dalam hal ini, terdapat aspek likuiditas kemampuan perusahaan mengubah aset menjadi uang tunai untuk memenuhi kebutuhan mendesak serta solvabilitas kemampuan jangka panjang perusahaan untuk membayar utang tanpa harus menjual aset utama (Goh, 2023).

Indikator Financial Distress

Untuk menilai kondisi keuangan suatu perusahaan, pihak terkait perlu melakukan prediksi terhadap kemungkinan terjadinya *Financial Distress* (kesulitan keuangan). Oleh karena itu, penting bagi perusahaan untuk melakukan pengamatan secara cermat terhadap efektivitas dan efisiensi operasinya. Dalam proses ini, indikator-indikator tertentu harus diperhatikan untuk mendeteksi tanda-tanda munculnya *financial distress*, sehingga dapat diketahui apakah perusahaan berisiko mengalami kebangkrutan atau tidak. Menurut (Hidayat, 2024) indikator *financial distress* antara lain: (a) Laba yang terus menurun menandakan kerugian berkepanjangan dan efisiensi usaha yang kurang baik. (b) Arus kas negatif berarti perusahaan kekurangan pemasukan dibanding pengeluaran, berisiko gagal bayar. (c) Rasio utang tinggi meningkatkan risiko gagal bayar dan beban bunga besar. (d) Nilai aset menurun akibat depresiasi, kerugian, atau penjualan untuk bayar utang. (e) Tidak mampu bayar dividen menunjukkan keuangan perusahaan sedang tidak sehat. (f) Penurunan penjualan menandai berkurangnya permintaan atau masalah kualitas produk. (g) Biaya operasional yang naik tanpa pendapatan yang mengikuti menggerus laba perusahaan. (h) Likuiditas yang menurun membuat perusahaan sulit memenuhi kewajiban jangka pendek.

Model Ohlson O-Score

Model *Ohlson O-Score* adalah sebuah metode prediksi kebangkrutan perusahaan yang dikembangkan oleh James Ohlson pada tahun 1980. Model ini dirancang sebagai jawaban atas keraguan terhadap metode Altman (1968), yang menggunakan *Multiple Discriminant Analysis*. *Ohlson O-Score* membuat model prediksi kebangkrutan dengan memakai analisis logistik yang melibatkan sembilan variabel, guna memprediksi apakah perusahaan mengalami kebangkrutan atau tidak. Rasio-rasio yang dipakai meliputi *leverage*, likuiditas, dan profitabilitas. Pada saat perhitungannya, model *Ohlson O-Score* memakai regresi logistik sebagai pengembangan dari model probabilitas linier agar dapat mengatasi kelemahan-kelemahan dari model tersebut. Dalam model ini, ada sembilan rasio keuangan yang digunakan sebagai variabel prediktor, dan nilai ambang batas (*cut off point*) optimalnya adalah 0,38. Jika skor *Ohlson O-score* yang dihitung lebih dari 0,38, maka perusahaan diperkirakan mengalami kondisi keuangan yang semakin parah atau bangkrut. Sebaliknya, jika skor *O-score* kurang dari 0,38, perusahaan dianggap tetap dalam kondisi keuangan yang sehat dan tidak bangkrut (Ohlson, 1980).

Indikator Model Ohlson O-Score

Model Ohlson adalah sebuah pendekatan untuk menilai risiko kebangkrutan perusahaan dengan menggunakan sembilan indikator, yang masing-masing berupa rasio keuangan atau skala pengukuran (Rahayu & Idayati, 2022). Indikator-indikator tersebut dirancang untuk menganalisis berbagai aspek keuangan perusahaan, seperti ukuran, solvabilitas, likuiditas, dan profitabilitas. Berdasarkan sembilan indikator menurut (Ohlson, 1980) untuk menghitung skor risiko kebangkrutan adalah sebagai berikut:

1. Size, untuk mengukur ukuran perusahaan (*firm size*) dengan menggunakan rumus:

$$Size = \frac{\text{Log Total Aktiva}}{\text{Indeks Harga GNP}}$$

2. *Total liabilities/total assets (TLTA)* Rasio Solvabilitas, untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka menengah apabila Perusahaan dilikuidasi, dengan menggunakan rumus:

$$TLTA = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Total Aktiva}}$$

3. *Working Capital to Total Asset (WCTA)* Rasio Likuiditas, dalam perhitungan ini membandingkan antara aktiva lancar setelah dikurangi hutang lancar dengan total aktiva. Rasio likuiditas, dihitung dengan menggunakan rumus:

$$WCTA = \frac{(\text{Aktiva Lancar} - \text{Utang Lancar})}{\text{Total Aktiva}}$$

4. *Current liabilities/current assets (CLCA)*, menunjukkan kemampuan untuk membayar utang lancar dibandingkan dengan aktiva lancar, dihitung dengan rumus:

$$CLCA = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}}$$

5. *Dummy for Negative Equity (OENEG)* Mengukur likuiditas perusahaan dengan menggunakan skala sebagai berikut:

- a. Bernilai 1 jika total asset lebih kecil dari total kewajibannya.
- b. Bernilai 0 jika total asset lebih besar dari total kewajibannya.

6. *Net income/total assets (NITA)* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam mencapai laba bersih dari total aktiva yang dimiliki perusahaan.

$$NITA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}}$$

7. *Cash flow from operations/total liabilities (CFOTL)*, digunakan untuk mengukur dana yang berasal dari aktivitas operasional yang dibiayai dengan total kewajiban perusahaan.

$$CFOTL = \frac{\text{Arus Kas Dari Kegiatan Operasi}}{\text{Total Kewajiban}}$$

8. *Dummy for Negative Net Income (INTWO)* Mengukur profitabilitas perusahaan dengan melihat kondisi laba dua tahun terakhir, dengan ketentuan penilaian sebagai berikut:

- a. Nilai 1 jika laba bersih perusahaan negative selama 2 tahun berturut-turut,
- b. Nilai 0 jika laba bersih perusahaan positif selama 2 tahun berturut-turut.

9. *Change in Net Income (CHIN)* Mengukur perubahan profitabilitas perusahaan dengan membandingkan laba bersih tahun berjalan dengan laba bersih tahun sebelumnya.

$$CHIN = \frac{(Net\ income - Net\ income - 1)}{(Net\ income + Net\ income - 1)}$$

3. Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif deskriptif (Sahir, 2022) Menjelaskan bahwa metode kuantitatif merupakan sebuah pendekatan ilmiah yang mengutamakan analisis angka dari sampel yang dapat menggambarkan keseluruhan. Metode penelitian deskriptif adalah suatu pendekatan dalam studi kondisi kelompok manusia, suatu objek, keadaan tertentu, suatu ide, atau kejadian terkini. Pendekatan deskriptif digunakan untuk menyusun gambaran atau representasi yang terencana, nyata, dan tepat mengenai fenomena yang ada (Agustina et al., 2024). Penelitian ini menyediakan data kuantitatif tentang perusahaan-perusahaan terpilih dari sumber sekunder, dikategorikan sebagai *non-eksperimental*. Model *Ohlson O-score* digunakan untuk mengevaluasi kesulitan keuangan pada data sekunder. Untuk memastikan data akurat dan relevan, data tersebut diambil dari laporan keuangan yang telah diaudit yang dapat ditemukan di situs web resmi idx.co.id. Untuk tahun 2022–2024, populasi penelitian ini terdiri dari perusahaan sektor properti dan *real estate* (papan utama) yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah sampel bertujuan (*purposive sampling*), yaitu metode yang memilih sampel dengan pertimbangan tertentu (Machali, 2021). Penelitian ini mengambil data berupa laporan keuangan tahunan selama tiga tahun dari tahun 2022 sampai 2024 Populasi dari penelitian ini yaitu perusahaan sektor properti dan *real estate* (papan utama) yang berjumlah 15 perusahaan, dengan kriteria berikut: (a) Perusahaan yang terdaftar sebagai emiten di sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2022-2024, (b) Perusahaan emiten di sektor properti yang memiliki data lengkap yang diperlukan untuk studi ini, (c) Perusahaan emiten sektor properti dan real estate yang menggunakan mata uang rupiah. Dari kriteria tersebut, berhasil diidentifikasi 14 perusahaan yang dijadikan sampel untuk penelitian ini.

Tabel1. Sampel Penelitian

No	Nama perusahaan	Kode Saham
1.	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN
2.	Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI
3.	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.	BEST
4.	Sentul City Tbk.	BKSL
5.	Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE
6.	Ciputra Development Tbk.	CTRA
7.	Intiland Development Tbk.	DILD
8.	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS
9.	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	KIJA
10.	Lippo Karawaci Tbk.	LPKR
11.	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP
12.	Metropolitan Land Tbk.	MTLA
13.	Pakuwon Jati Tbk.	PWON
14.	Summarecon Agung Tbk.	SMRA

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data untuk penelitian ini menerapkan analisis logistik yang diperkenalkan oleh James A. Ohlson pada tahun 1980. Dalam proses menganalisis data, peneliti memanfaatkan perangkat lunak *Microsoft Excel* untuk menghitung sembilan rasio keuangan dan ukuran yang dipandang sebagai indikator paling unggul. Model *Ohlson (O-score)* dapat dinyatakan dalam bentuk persamaan berikut:

$$O = -1,32 - 0,407O1 + 6,03O2 - 1,43O3 + 0,0757O4 - 2,37O5 - 1,83O6 + 0,285O7 - 1,72O8 - 0,521O9$$

Keterangan:

O1 = $\text{Log} (\text{Total Assets} / \text{GNP Price-Level Index})$

O2 = $\text{Total Liabilities} / \text{Total Assets}$

O3 = $\text{Working Capital} / \text{Total Assets}$

O4 = $\text{Current Liabilities} / \text{Current Assets}$

O5 = 1 Jika total liabilities > total assets; 0 jika sebaliknya

O6 = $\text{Net Income} / \text{Total Assets}$

O7 = $\text{Cash Flow from Operation} / \text{Total Liabilities}$

O8 = 1 jika net income negatif; 0 jika sebaliknya

O9 = $(\text{NIt} - \text{NIt-1}) / (\text{NIt} + \text{NIt-1})$

Kriteria penilaian ditetapkan sebagai berikut:

1. *Cut off point* adalah 0,38.
2. Jika nilai *O-score* > 0,38 = *financial distress* atau perusahaan berpotensi bangkrut,
3. Jika nilai *O-score* < 0,38 = *non financial distress* atau perusahaan aman dan dinyatakan sehat.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Hasil

Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan oleh peneliti menggunakan *Microsoft Excel* maka perhitungan rasio keuangan yang diperlukan model *Ohlson O-Score* pada 14 perusahaan yang tergabung dalam sektor perusahaan properti dan *real estate* periode 2022-2024 dan prediksi perusahaan yang mengalami *financial distress* yang ditandai dengan simbol (FD) serta perusahaan yang *Non-distress* ditandai dengan simbol (ND) maka didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 2. Perhitungan Rasio Ohlson O-score 2022

	SIZE O1	TLTA O2	WCTA O3	CLCA O4	OENEG O5	NITA O6	CFOTL O7	INTWO O8	CHIN O9	O-Score	Kategori
BKSL	4,123	0,383	0,135	2,022	0	0,01	0,041	0	-6,374	2,583	FD
DMAS	3,72	0,136	0,454	4,815	0	0,184	1,413	0	0,26	-2,371	ND
BEST	3,683	0,288	0,38	9,241	0	0,006	0,073	0	-3,324	0,816	FD
DILD	4,113	0,62	0,016	1,043	0	0,012	0,044	0	1,357	0,084	ND
BSDE	4,712	0,415	0,281	2,611	0	0,041	0,115	0	0,266	-1,122	ND
APLN	1,356	0,564	0,193	1,958	0	0,079	0,156	0	1,544	0,497	FD
ASRI	1,248	0,523	-0,004	0,978	0	0,049	0,213	0	0,77	0,973	FD
CTRA	-1,477	0,5	0,307	2,196	0	0,048	0,179	0	-0,021	1,998	FD
KIJA	4,017	0,504	0,532	4,515	0	0,003	0,165	0	-0,363	-0,106	ND
LPKR	-1,403	0,616	0,397	3,125	0	0,047	0,008	1	0,178	0,739	FD
MMLP	0,782	0,19	0,179	4,935	0	0,025	0,166	0	-0,306	-0,214	ND
MTLA	-2,272	0,294	0,352	2,648	0	0,062	0,296	0	0,047	1,022	FD
PWON	1,385	0,323	0,314	4,653	0	0,06	0,275	0	0,083	-0,108	ND
SMRA	1,353	0,587	0,119	1,356	0	0,027	0,035	0	0,168	1,471	FD

Sumber: Data sekunder diolah, 2025

Penghitungan *Ohlson O-Score* Tahun 2022 menampilkan data awal untuk 14 perusahaan dalam sektor properti dan real estate selama tahun 2022. Indikator yang paling penting terlihat pada variabel O5 yang memiliki nilai nol untuk semua emiten, yang menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut tidak mengalami kekurangan ekuitas dalam dua tahun terakhir. Berbagai komponen dari variabel O1 hingga O9 mencerminkan perbedaan kondisi keuangan di antara setiap perusahaan. Seperti, variabel O1 (ukuran perusahaan) secara umum, Perusahaan dengan asset yang lebih besar dianggap lebih stabil dalam menghadapi krisis. Nilai yang lebih besar, BSDE menunjukkan jumlah aset tertinggi (4,712) menandakan perusahaan dalam kondisi stabil, sedangkan tiga perusahaan diantaranya CTRA, LPKR dan MTLA menunjukan hasil negatif yang menunjukan perusahaan dalam kondisi krisis. Keberadaan nilai negatif pada variabel O9 (Perubahan Laba Bersih) di lima perusahaan, seperti BKSL, BEST, CTRA, KIJA dan MMLP menunjukkan adanya penurunan pada laba bersih di periode ini, yang merupakan salah satu indikator risiko menurut model *Ohlson*. Berdasarkan data diatas pada tahun 2022, dari 14 perusahaan properti yang diteliti menunjukkan enam perusahaan dalam kondisi keuangan yang sehat dan stabil, seperti PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS), PT Intiland Development Tbk (DILD), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA), PT Mega Manunggal Property Tbk (MMLP), dan PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) yang juga berada dalam kondisi *non-distress*. Namun, sejumlah delapan perusahaan berada dalam kondisi *distress*, diantaranya PT Sentul City Tbk (BKSL) dikarenakan penurunan laba bersih pada tahun berjalan daripada tahun sebelumnya yang mengakibatkan pada tahun 2022 memperoleh skor rasio O9 negatif, PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) menghadapi kesulitan ekstrem, didorong oleh O4 tinggi yang menunjukkan kemampuan pembayaran kewajiban jangka pendek yang buruk, PT Alam Sutera Realty (APLN), PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) disebabkan nilai O3 yang negatif menandakan likuiditas yang buruk, PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dengan penurunan kinerja perusahaan dan profitabilitas sehingga menyebabkan nilai O1 dan O9 bernilai negatif, PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang dibebani hutang lancar yang besar diakibatkan tingginya nilai O4 dan penurunan kinerja yang menyebabkan nilai O1 negatif, PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) hal ini disebabkan O1 bernilai negatif dikarenakan penurunan kinerja.

Tabel 3. Perhitungan Rasio Ohlson O-score 2023

KODE	SIZE O1	TLTA O2	WCTA O3	CLCA O4	OENEG O5	NITA O6	CFOTL O7	INTWO O8	CHIN O9	O- Score	Kategori
BKSL	1,167	0,239	0,026	1,168	0	0,016	0,070	0	0,311	-1,990	ND
DMAS	0,696	0,125	0,538	5,966	0	0,180	1,606	0	-0,003	-1,039	ND
BEST	0,642	0,265	0,368	10,031	0	0,007	0,067	0	0,079	0,213	ND
DILD	1,033	0,552	0,040	1,140	0	0,052	-0,012	0	0,596	1,210	FD
BSDE	1,694	0,383	0,262	2,469	0	0,034	0,033	0	-0,081	0,105	ND
APLN	-1,679	0,525	0,191	1,301	0	0,041	0,066	0	-0,322	2,610	FD
ASRI	-1,784	0,493	-0,035	0,788	0	0,029	0,093	0	-0,265	2,602	FD
CTRA	-4,487	0,487	0,343	2,423	0	0,043	0,180	0	-0,024	3,121	FD
KIJA	0,981	0,465	0,564	5,746	0	0,041	0,160	0	0,856	0,236	ND
LPKR	-4,436	0,604	0,401	3,005	0	0,013	0,069	0	-0,561	4,072	FD
MMLP	-2,304	0,322	0,006	1,059	0	0,017	0,097	0	-0,264	1,766	FD
MTLA	-5,273	0,287	0,340	2,596	0	0,068	0,192	0	0,082	2,153	FD
PWON	-1,617	0,303	0,322	5,156	0	0,073	0,276	0	0,131	0,923	FD
SMRA	-1,638	0,605	0,119	1,315	0	0,034	0,074	0	0,156	2,803	FD

Sumber: Data sekunder diolah, 2025

Perhitungan Ohlson O-Score Tahun 2023, terjadi perubahan yang cukup signifikan dalam variabel-variabel yang membentuk skor. Data mengindikasikan adanya perubahan pada variabel (O1) yang berjumlah delapan perusahaan mendapatkan hasil yang negatif yang menandakan perusahaan dalam kondisi krisis karena mengalami penurunan kinerja, serta (O4) (Kewajiban Lancar/Aset Lancar) yang mencerminkan tingkat likuiditas perusahaan. Dalam tabel ini, BEST mencatat nilai (O4) tertinggi (10,031), yang menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan yang lemah dalam membayar kewajiban jangka pendeknya. Di sisi lain, sejumlah tujuh perusahaan menunjukkan nilai negatif pada variabel (O9), yang menunjukkan tantangan terkait kestabilan profitabilitas pada tahun tersebut. Analisis keuangan di sektor properti dan real estate untuk tahun 2023 memperlihatkan adanya pembagian yang signifikan antara keberlanjutan yang stabil dan upaya pemulihan yang masih lemah. Lima perusahaan berhasil mempertahankan atau mencapai kondisi non-distress, dengan PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menunjukkan kekuatan fundamental yang paling konsisten, sedangkan pemulihan yang signifikan terlihat pada BKSL dan BEST, yang sukses mengatasi kesulitan dari tahun sebelumnya. Walaupun begitu, sebagian besar emiten yaitu sembilan perusahaan, masih terjebak dalam keadaan distress yang terutama disebabkan oleh ketidakseimbangan antara arus kas operasional dan struktur kewajiban (O7) serta penurunan tajam pada rasio profitabilitas (O9). Fenomena ini sangat jelas terlihat pada PT Intiland Development Tbk (DILD), di mana peningkatan laba yang tampak tidak selalu menjamin kesehatan keuangan karena rendahnya kemampuan arus kas untuk menangani utang, sementara entitas lain seperti ASRI dan MMLP mengalami kekurangan modal kerja serta penurunan performa operasional (O1) yang memperburuk profil risiko mereka.

Tabel 4. Perhitungan Rasio Ohlson o-score 2024

KODE	SIZE O1	TLTA O2	WCTA O3	CLCA O4	OENEG O5	NITA O6	CFOTL O7	INTWO O8	CHIN O9	O-Score	Kategori
BKSL	1,193	0,285	-0,01	0,944	0	0,001	0,061	0	-0,916	0,582	FD
DMAS	0,783	0,126	0,616	6,338	0	0,162	0,719	0	0,049	-1,307	ND
BEST	0,632	0,24	0,353	9,915	0	0,01	0,06	0	0,194	0,106	ND
DILD	1,004	0,508	0,021	1,08	0	0,019	0,024	0	-0,484	1,698	FD
BSDE	1,748	0,378	0,218	2,156	0	0,065	0,032	0	0,37	-0,115	ND
APLN	-1,716	0,472	0,245	2,433	0	0,029	0,115	0	-0,204	2,235	FD
ASRI	-1,79	0,485	-0,04	0,765	0	0,003	0,109	0	-0,815	2,989	FD
CTRA	-4,461	0,477	0,279	1,986	0	0,05	0,133	0	0,099	3,106	FD
KIJA	-4,987	0,462	0,609	5,235	0	0,055	0,341	0	-1	3,629	FD
LPKR	-4,403	0,425	0,435	3,108	0	0,348	0,076	0	0,933	1,634	FD
MMLP	-2,321	0,262	0,029	2,594	0	0,039	0,018	0	0,377	1,187	FD
MTLA	-5,262	0,248	0,389	3,186	0	0,071	0,137	0	0,036	1,983	FD
PWON	-1,585	0,301	0,331	4,769	0	0,068	0,316	0	0,008	1,075	FD
SMRA	-1,608	0,588	0,075	1,196	0	0,055	0,029	0	0,271	2,717	FD

Sumber: Data sekunder diolah, 2025

Perhitungan variabel Ohlson O-Score Tahun 2024 Tabel terakhir menampilkan situasi finansial terbaru pada tahun 2024, di mana beberapa faktor menunjukkan tren yang perlu diwaspadai. Variabel (O1) dari Sembilan Perusahaan yang terdaftar dengan nilai negatif, yang secara teknis dipengaruhi oleh penurunan kinerja Perusahaan. Di sisi lain, variabel (O4) terus menjadi indikator penting dengan angka yang tinggi pada DMAS (6,338) dan BEST (9,915), yang menunjukkan bahwa tantangan likuiditas masih menjadi masalah utama bagi beberapa perusahaan properti sampai akhir periode 2024. Memasuki tahun 2024, risiko keuangan meningkat secara signifikan yang tercermin dalam berkurangnya jumlah perusahaan yang tergolong sehat, yang kini hanya terdiri dari tiga emiten, yaitu DMAS, BSDE, dan BEST. Di sisi lain, sebelas perusahaan saat ini berada dalam keadaan tertekan, menunjukkan adanya kegagalan untuk mempertahankan pemulihan atau malah mengalami penurunan kinerja. Perusahaan seperti BKSL dan DILD sekali lagi mengalami fluktuasi negatif disebabkan oleh ketidakseimbangan arus kas dengan kewajiban yang ada, sedangkan CTRA dan KIIA menunjukkan kelemahan dalam likuiditas jangka pendek (O4) serta penurunan profitabilitas yang berkepanjangan. Situasi ini semakin parah oleh rendahnya efisiensi operasional di perusahaan-perusahaan besar seperti PWON dan SMRA, di mana meski terdapat peningkatan laba bersih dalam angka nominal, penurunan kinerja dan beban kewajiban yang melebihi arus kas operasional tetap membuat mereka berada dalam posisi rentan secara finansial. Secara umum, pada tahun 2024 menunjukkan bahwa sektor properti dan *real estate* masih berhadapan dengan tantangan struktural dalam menyeimbangkan pertumbuhan aset dan kemampuan untuk memenuhi kewajiban finansial secara berkelanjutan.

4.2 Pembahasan

Analisis kondisi keuangan di sektor properti dan *real estate* antara tahun 2022 dan 2024 dengan menggunakan pendekatan Ohlson O-Score mengindikasikan interaksi yang rumit antara stabilitas aset, efisiensi dalam operasi, dan tekanan likuiditas. Di tahun 2022, faktor O1 (ukuran perusahaan) muncul sebagai elemen utama yang membedakan dasar-dasar perusahaan; emiten besar seperti BSDE menunjukkan ketahanan yang tinggi, berbanding terbalik dengan CTRA, LPKR, dan MTLA yang mencatatkan angka negatif dalam manajemen aset. Meski variabel kerugian bersih O5 menunjukkan hasil nihil, tanda-tanda risiko sistemik mulai terlihat dari perubahan negatif dalam laba bersih O9 di lima emiten serta rendahnya rasio kewajiban lancar dibandingkan aset lancar O4 pada BEST dan APLN. Hasil ini menguatkan penelitian (Setyaningsih & Fahma, 2021) yang menunjukkan bahwa akurasi dari model *Ohlson* bisa mencapai 90% berkat kemampuannya dalam menggabungkan ukuran perusahaan serta struktur modal secara bersamaan untuk mengidentifikasi kemungkinan kebangkrutan. Penelitian ini juga didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh (Kartikasari & Hariyani, 2019) Hasil penelitian ini menunjukkan tingkat kesesuaian dalam memprediksi financial distress yang berbeda dari masing-masing model, model *Ohlson* memiliki tingkat kesesuaian sebesar 83,3%. Hal ini menunjukkan bahwa model *Ohlson* memiliki nilai kesesuaian yang paling tinggi, sehingga dapat digunakan analisis financial distress untuk memprediksi kebangkrutan.

Kondisi di sektor ini semakin memburuk pada tahun 2023, dengan peningkatan jumlah perusahaan yang berada dalam keadaan distress menjadi sembilan emiten. Peningkatan ini dipicu oleh pembesaran faktor O4, khususnya pada BEST (10.031), yang menunjukkan adanya kegagalan serius dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Sejumlah 3 emiten seperti DILD, ASRI, dan MMLP tidak berhasil mengatur arus kas operasional mereka agar sesuai dengan struktur kewajiban O7, hal ini semakin diperparah oleh penurunan tajam pada rasio profitabilitas O9. Meskipun penelitian yang dilakukan (Vestari, 2023) mengatakan apabila saldo laba mengalami kecenderungan nilai yang meningkat dalam jangka panjang, mencerminkan bahwa perusahaan dapat membukukan cadangan laba yang bernilai positif berdasarkan akumulasi hasil usaha periode-periode sebelumnya sehingga kondisi keuangan perusahaan akan terhindar dari *financial distress*. Sebaliknya, apabila saldo laba mengalami kecenderungan yang menurun, maka kondisi keuangan perusahaan akan mengarah pada financial distress. Penelitian ini menunjukkan hasil yang sebaliknya bahwa pertumbuhan laba nominal bersifat semu jika tidak didukung oleh manajemen modal kerja yang efisien.

Puncak risiko terjadi pada tahun 2024, dimana risiko finansial mencapai titik kritis dengan hanya tiga emiten (DMAS, BSDE, dan BEST) yang tergolong sehat, sedangkan sebelas emiten lainnya terjebak dalam kondisi distress. Dari segi teknis, tanda-tanda kegagalan struktural muncul melalui variabel O1 yang menunjukkan nilai negatif pada sebagian besar emiten, yang mencerminkan pertumbuhan aset yang tidak sejalan dengan

efisiensi operasional. Meskipun emiten besar seperti PWON dan SMRA melaporkan laba yang terlihat baik, mereka tetap berada di zona berisiko akibat penurunan kinerja perusahaan dan beban kewajiban yang melebihi kemampuan arus kas operasional mereka. Tingginya tantangan dalam hal likuiditas O4 yang terus berlanjut hingga akhir 2024 menegaskan adanya permasalahan struktural yang belum teratasi dalam memenuhi kewajiban keuangan yang berkelanjutan. Temuan ini mendukung argumen (Kriswijaya & Budiantoro, 2025) bahwa ukuran perusahaan, likuiditas, dan profitabilitas adalah faktor penting bagi perusahaan real estate untuk bertahan di tengah ketidakstabilan ekonomi global. Untuk perusahaan yang stabil, kunci untuk tetap bertahan terletak pada variasi sumber pendapatan (seperti *recurring income*) dan efisiensi biaya yang dapat memastikan rasio likuiditas tetap terjaga (Febriana et al., 2016).

5. Kesimpulan dan Saran

a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai potensi *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate periode 2022-2024 menggunakan model *Ohlson O-Score*. Analisis menunjukkan adanya peningkatan risiko kebangkrutan yang signifikan di sektor properti dan real estate selama periode pengamatan, yang menunjukkan 6 perusahaan konsisten pada kondisi *distress* sepanjang periode pengamatan diantaranya (APLN, ASRI, CTRA, LPKR, MTLA dan SMRA). Pada tahun 2022, terdapat 8 perusahaan yang tergolong *distress*, namun jumlah ini membengkak menjadi 11 perusahaan pada tahun 2024, di mana hanya PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang mampu mempertahankan kondisi sehat (*non-distress*). Potensi kesulitan keuangan ini dipicu oleh faktor internal berupa ketidakseimbangan antara arus kas operasional dengan struktur kewajiban rasio (O7), penurunan profitabilitas (O9), serta rendahnya likuiditas jangka pendek (O4). Selain itu, dinamika ekonomi makro pasca pandemi, seperti inflasi yang tinggi, kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia menjadi 6%, dan pelemahan nilai tukar rupiah, secara langsung meningkatkan biaya operasional dan beban pinjaman yang memperburuk kinerja keuangan perusahaan. Model *Ohlson O-Score* terbukti efektif sebagai sistem peringatan dini (*early warning system*) karena mampu mengintegrasikan ukuran perusahaan dan struktur modal secara akurat untuk mengidentifikasi kerentanan sektor terhadap tekanan ekonomi berkelanjutan.

Kelemahan utama penelitian ini terletak pada keterbatasan cakupan analisis yang hanya berfokus pada indikator keuangan internal melalui sembilan variabel model *Ohlson O-Score*. Penelitian ini belum mempertimbangkan faktor-faktor non-keuangan seperti strategi bisnis spesifik perusahaan, praktik tata kelola perusahaan (*corporate governance*), serta pengaruh langsung regulasi pemerintah yang dapat menjadi pendorong utama perubahan status perusahaan dari sehat (*non-distress*) menjadi bermasalah (*distress*). Selain itu, terdapat volatilitas yang sangat tinggi pada sektor properti dan real estate selama periode 2022-2024, namun penelitian ini baru menggunakan satu model prediksi saja. Hal ini menyebabkan perlunya pengujian lebih lanjut menggunakan model pembandingan lain (seperti Altman Z-Score atau *Springate*) untuk memastikan konsistensi dan akurasi hasil prediksi di tengah ketidakpastian ekonomi pasca-pandemi.

b. Saran

1) Saran Praktis

Manajemen perusahaan di sektor properti dan real estate perlu segera memperkuat tata kelola arus kas operasional dan struktur kewajiban jangka pendek untuk memitigasi risiko kebangkrutan, mengingat tingginya volatilitas pasar pasca-pandemi. Perusahaan yang saat ini berada dalam kategori *distress* disarankan untuk melakukan restrukturisasi utang dan diversifikasi sumber pendapatan, seperti meningkatkan *recurring income* (pendapatan berulang) dari sewa ruang kantor atau pusat perbelanjaan, guna menjaga rasio likuiditas tetap aman di tengah tekanan inflasi dan kenaikan suku bunga. Selain itu, investor diharapkan lebih selektif dan tidak hanya terpaku pada angka laba nominal semata, melainkan juga harus mencermati indikator teknis seperti skor *Ohlson O-Score* sebagai sistem peringatan dini sebelum mengambil keputusan investasi pada emiten yang rentan secara finansial.

2) Saran Teoritis

Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk melakukan studi komparatif dengan menguji konsistensi serta akurasi model *Ohlson O-Score* terhadap model prediksi kebangkrutan lainnya, seperti *Altman Z-Score*, *Springate*, atau *Grover*, guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai kondisi sektor properti dan *real estate* yang sangat dinamis. Penelitian selanjutnya juga perlu memperluas cakupan analisis dengan mengintegrasikan variabel non-keuangan, seperti strategi bisnis, praktik tata kelola perusahaan (*Corporate Governance*), serta dampak langsung regulasi pemerintah yang menjadi faktor pendorong utama perubahan status perusahaan dari non-distress menjadi distress. Dengan demikian, kerangka teori mengenai prediksi kesulitan keuangan dapat terus berkembang dan memberikan kontribusi yang lebih mendalam terhadap pemahaman risiko keuangan di tengah tantangan ekonomi global yang tidak menentu.

6. Referensi

- Agustina, E. S., Paharuddin, Dewi, D. S., Lidyah, R., Ridwan, A. M., Munadiyan, A. El, & Padminari, I. A. E. (2024). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Pandu Gemilang Pustaka.
- Ayem, S., Enggar Kartika Cahyaning, Putri Rahma Sari, A. H. A. S., Puspita, A., & Priambodo, D. (2023). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Financial Distress: *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(6), 3057–3076. <https://doi.org/10.47467/reslaj.v5i6.2971>
- Febriana, H., Vidya, A. R., Bertuah, E., Permata, S. U., Anismadiyah, V., Sembiring, L. D., Dewi, N. S., Jamaludin, Jatmiko, N. S., Inrawan, A., Astuti, W., & Dewi, I. K. (2016). *Analisi Laporan Keuangan*. CV. Media Sains Indonesia.
- Goh, T. S. (2023). *Financial Financial Distress Distress*. Indomedia Pustaka. www.indomediapustaka.com
- Hasibuan, D. K. S. (2025). Restrukturisasi Perusahaan Yang Mengalami Financial Distress Dalam Hukum Bisnis Indonesia Di Era Digitalisasi. *Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 9. <https://doi.org/10.37817/ikraith-humaniora.v9i2>
- Hidayat, W. W. (2024). *Indikasi Kesulitan Keuangan (Financial Distress)*. 1(1), 226–238. http://www.biblioteka.pucminas.br/teses/Educacao_PereiraAS_1.pdf%0Ahttp://www.anpocs.org.br/portal/publicacoes/rbcs_00_11/rbcs11_01.htm%0Ahttp://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7845/1/td_2306.pdf%0Ahttps://direitofma2010.files.wordpress.com/2010/
- Kartikasari, K., & Hariyani, D. S. (2019). Ketepatan Model Prediksi Financial Distress Pada Perusahaan Retail Di Indonesia. *Jurnal Nusantara Aplikasi Manajemen Bisnis*, 4(2), 117–127. <https://doi.org/10.29407/nusamba.v4i2.12651>
- Kriswijaya, N., & Budiantoro, R. (2025). Financial distress di sektor property and estate: Tinjauan empiris atas kinerja keuangan perusahaan terbuka di Indonesia. *Journal of Accounting and Digital Finance*, 5(3), 309–328. <https://journal.nurscienceinstitute.id/index.php/jadfi/article/view/2157/869>
- Lau, E. A. (2021). Financial Distress dan Faktor-Faktor Prediksinya. *Jurnal Exchall*, 3. <https://www.semanticscholar.org/paper/Financial-Distress-dan-Faktor-Faktor-Prediksinya-Lau/edb0e0beaa33b425a46e697f5a7372f32f50fbfb>
- Machali, I. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Ohlson, J. A. (1980). Financial Ratios and the Probabilistic Prediction of Bankruptcy. *Journal of Accounting Research*, 18(1), 109. <https://doi.org/10.2307/2490395>
- Prakoso, R. D. (2024). *No Title Survei Harga Properti Residensial Triwulan III 2024: Harga Properti Residensial Tumbuh Terbatas siaran Pers*. Departemen Komunikasi. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2625924.aspx
- Pramana, I. G. G. A. (2024). *Kinerja Pasar Properti H2 2023 dan Outlook Pasar Properti di Tahun Pemilu*.

- Rahayu, Y., & Idayati, F. (2022). Analisis Penggunaan Model Ohlson Score (O-Score) Untuk Memprediksi Financial Distres Pada Perusahaan Tekstil Dan Garmen. *Bisman (Bisnis Dan Manajemen): The Journal Of Business and Management*, 5(3), 458. <https://ejurnal.unim.ac.id/index.php/bisman/article/view/2294>
- Rahmawati, D., & Asandimitra, N. (2016). Perbandingan Kinerja Indeks Papan Utama Dengan Indeks Papan Pengembangandi Bursa Efek Indonesia. *Competence: Journal of Management Studies*, 10(1).
- Riesmiyantiningtias, N., Amalia, R., Abdurrachman, & Kusuma, A. B. (2025). Analisa Perbandingan Prediksi Financial Distress Dengan Metode Altman Z-Score, Springate, Zmijewski Dan Taffler Sebelum & Sesudah Pandemi Covid-19. *Wikipedia Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Bebas*, 8. <https://id.wikipedia.org/wiki/Indofarma>
- Sahir, S. H. (2022). *Metodologi Penelitian*. KBM Indonesia.
- Setyaningsih, N. D., & Fahma, Y. T. (2021). Analisis Financial Distress dengan Metode Grover, Springate, dan Ohlson untuk Memprediksi Kebangkrutan Perusahaan Ritel. *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Ekonomi Asia*, 15, 200–216. <https://doi.org/10.32812/jibeka.v15i2.398>
- Sujimantoro, M. (2015). analisis kondisi kebangkrutan dengan model Ohlson (1980) O-score. *Jurnal Manajemen Dan Akuntansi*.
- Sunarsip. (2024). "Prospek Properti 2024: Potensi Pertumbuhan dan Tantangannya." CNBC Indonesia. <https://www.cnbcindonesia.com/opini/20240131115052-14-510443/prospek-properti-2024-potensi-pertumbuhan-dan-tantangannya>
- Tauke, P. Y., Murni, S., & Tulung, J. E. (2017). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate And Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015. *Jurnal EMBA*, 5(2), 919–927.
- Vestari, W. S. M. (2023). Pengaruh Leverage, Profitabilitas, Arus Kas Operasi, Intellectual Capital, Dan Risiko Bisnis Terhadap Financial Distress. *Edunomika*, 4(1), 88–100.
- Yosandra, D. S. A., & Sembiring, F. M. (2022). Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Financial Distress (Studi pada beberapa Badan Usaha Milik Negara di Indonesia). *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan, Dan Akuntansi*, 14(1), 22–41. <https://doi.org/10.35313/ekspansi.v14i1.3629>
- Yusnita et al. (2023). *Manajemen risiko*. Pt Mafy Media Literasi Indonesia.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI JURAI SIWO LAMPUNG
UNIT PENUNJANG AKADEMIK PERPUSTAKAAN

NPP: 1807062F0000001

Jalan Ki. Hajat Dowantara No. 118. Itingmutyo 15 A, Metro Timur Kota Metro Lampung
34112 Telepon (0725) 47297. 42775. Faksimili (0725) 47296,
Website. www.metrouniv.ac id; e-matl. iainmetro@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA

Nomor : P.203/Un.36/S/U.110T.01/03/2026

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung menerangkan bahwa:

Nama : ASNANIL KHOIRIYAH
NPM : 2203032004
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Akuntansi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung Tahun Akademik 2025/2026 dengan nomor anggota 2203032004.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi

Perpustakaan Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 09 Maret 2026

Kepala Perpustakaan,


Aan Guntoni, S.I.Pust.
NIP. 19920428 201903 1 009/



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO FAKULTAS
EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Ki Hajar Dewantara 15A Iringmulyo, Metro Timur, Kota Metro, Lampung, 34111
Telepon (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296

SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa;

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004
Jurusan : Akuntansi Syariah

Adalah benar-benar telah mengirimkan naskah Skripsi berjudul **Prediksi Financial Distress Dengan Pendekatan Model Ohlson O-Score Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Periode 2022-2024** untuk diuji plagiasi. Dan dengan ini dinyatakan **LULUS** menggunakan aplikasi **Turnitin** dengan **Score 19%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 13 April 2026
Ketua Jurusan Akuntansi Syariah



Atika Lusi Tania, M.Acc., Ak.,CA.,A-CPA
NIP.199205022019032021



JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi)

P-ISSN: 2460-5891; E-ISSN: 2579-5635.

www.journal.lembagakita.org

Nomor : 47.12-4/EMT-LOA/2026
Lampiran : 1 (satu) eks
Perihal : **Surat Penerimaan Naskah Publikasi Jurnal**

Kepada Yth:

Asnanil Khoiriyah¹, Era Yudistira², Esty Apridasari³, Witantri Dwi Swandini⁴

^{1,2,3,4}, Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,
Indonesia

Terimakasih telah mengirimkan artikel ilmiah untuk diterbitkan pada JEMSI (Jurnal
Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi) (Print ISSN: 2460-5891; ISSN Online: 2579-5635)
dengan Judul:

**PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* DENGAN PENDEKATAN MODEL OHLSON *O-SCORE*
PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* PERIODE
2022-2024**

Berdasarkan hasil *review*, artikel tersebut dinyatakan DITERIMA untuk dipublikasikan di
JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi) untuk Volume 12, Nomor 4,
Agustus 2026. Kami akan mengirimkan *hardcopy* edisi tersebut pada akhir bulan
penerbitan. Artikel tersebut akan lebih dahulu tersedia secara *online* di
<http://journal.lembagakita.org/index.php/jemsi> Demikian informasi ini disampaikan, dan
atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

Hormat Kami,

Sarbaini, SE., MM.

Ketua Harian Redaksi JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi)
Divisi Riset dan Publikasi
Lembaga KITA






KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Ki Hajar Dewantara No. 118. Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website: www.uinjusila.ac.id
E-mail: humas@uinjusila.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN RANCANGAN ARTIKEL

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS
Semester/TA : VII/2025

No	Hari/ Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Dum'at - 07 November 2025	<ul style="list-style-type: none">- Bimbingan terkait judul Artikel yang akan diambil.- Penyesuaian judul agar mencerminkan Variabel Penelitian secara spesifik dan menarik- Diskusi mengenai novelty Penelitian	  

Dosen Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs,

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki Hajar Dewantara No. 118 Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website: www.uin-siwo.ac.id
E-mail: humas@uin-siwo.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN RANCANGAN ARTIKEL

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS
Semester/TA : VII/2025

No	Hari/ Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jum'at - 14. November 2025	<ul style="list-style-type: none">- Bimbingan terkait latar belakang yang sudah disusun sampai dengan metode penelitian.- Penyediaan alur penyusunan LBM dari umum ke khusus- Pemekikan teori-teori yang perlu dimasukkan ke penelitian	 ef ef ef

Dosen Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs,

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Ki Hajar Dewantara No. 118. Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website: www.uinjusila.ac.id
E-mail: humas@uinjusila.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN RANCANGAN ARTIKEL

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS
Semester/TA : VII/2025

No	Hari/ Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin - 19 Desember 2025	<ul style="list-style-type: none">- Bimbingan terkait hasil dan pembahasan sampai dengan kesimpulan- Revisi terhadap pustaka bagian model Ollefon- Hasil ditambahkan lagi untuk Perhitungan- Pembahasan dibuat secara global- Bagian kesimpulan telah ditengkas	

Dosen Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs,

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004






KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki Hajar Dewantara No. 118 Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47295 Website: www.uinjula.ac.id
E-mail: humas@uinjula.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN ARTIKEL JURNAL

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS
Semester/TA : VIII/2026

No	Hari/ Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis - 22 Januari 2026	<ul style="list-style-type: none">- Bimbingan terkait Hasil yang sudah diteliti.- Pada hasil / pembahasan, tambahkan penjelasan pada setiap penyajian tabel- tambahkan paragraf pengantar sebelum penyajian tabel	  

Dosen Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs,

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki Hajar Dewantara No. 118 Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telp. (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website: www.uinusa.ac.id

E-mail: humas@uinusa.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN ARTIKEL JURNAL

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS
Semester/TA : VIII/2026

No	Hari/ Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis - 29 Januari 2026	<ul style="list-style-type: none">- Bimbingan terkait Hasil dan Pembahasan yang telah direvisi- Diskusi mengenai penyajian tabel agar mudah dipahami.- tentukan Revisi dan Revisi tabel- Pada bagian Pembahasan tambahkan Paragraf analisis- Kesimpulan dan Saran tidak digabung- Kesimpulan cukup dibuat 1 paragraf	<p>el</p> <p>el</p> <p>el</p> <p>el</p> <p>el</p> <p>el</p>

Dosen Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs,

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
JURAI SIWO LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki Hajar Dewantara No. 118 Iringmulyo 15A Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 47297, Fax (0725) 47296 Website www.uinjember.ac.id
E-mail humas@uinjember.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN ARTIKEL JURNAL

Nama : Asnanil Khoiriyah

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS

NPM : 2203032004

Semester/TA : VIII/2026

No	Hari/ Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa, 3/2 - 2026	KCC Rancangan artikel penelitian Lanjutkan proses agar dapat diseminarkan..	ef

Dosen Pembimbing.

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs.

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004



FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN ARTIKEL JURNAL

Nama : Asnanil Khoiriyah
NPM : 2203032004

Fakultas/Jurusan : FEBI/AKS
Semester/TA : VIII/2026

No	Hari/Tanggal	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	15/2026/03	<ul style="list-style-type: none">- pastikan sistematika sudah terpenuhi dan dg template.- tiap sub bagian harus menyajikan penjelasan yg komprehensif sesuai dg tuturan penelitian.- pastikan nama jurnal sesuai dg rumus ilmu ahuntasi	ef ef ef
2	28/2026/03	Acc artikel penelitian lengkapi proses dan lengkapi lampiran lainnya agar dapat dipublikasikan dan sedang menunggu	ef

Dosen Pembimbing,

Era Yudistira, M.Ak
NIP. 19901003 201503 2 010

Mahasiswa Ybs,

Asnanil Khoiriyah
NPM. 2203032004

RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama lengkap Asnanil Khoiriyah dilahirkan pada tanggal 30 Juni 2003 di Purbosembodo, Kecamatan Metro Kibang, Provinsi Lampung. Peneliti merupakan anak pertama dari 2 bersaudara dari pasangan Bapak Samingun dan Ibu Mardiyah. Pendidikan dasar peneliti tempuh di SD Negeri Purbosembodo dan selesai pada tahun 2016, kemudian peneliti melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 02 Natar dan selesai pada tahun 2019, kemudian peneliti melanjutkan pendidikan menengah atas di SMA Negeri 01 Metro Kibang dan selesai pada tahun 2022. Kemudian peneliti melanjutkan pendidikan perguruan tinggi, yaitu di Universitas Islam Negeri (UIN) Jurai Siwo Lampung pada Jurusan Akuntansi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada tahun 2022. Pada akhir masa studi peneliti mempersembahkan Artikel yang berjudul: “Prediksi *Financial Distress* Dengan Pendekatan Model *Ohlson O-Score* Pada Perusahaan Sektor Property Dan *Real Estate* Periode 2022-2024”.