

**ANALISIS RASIO KEUANGAN DALAM MEMPREDIKSI KONDISI
FINANCIAL DISTRESS PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL*
ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada Program Studi S1
Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Andalas

Oleh

DEBBY ANGGELIA

0810521007



PROGRAM STUDI S1 MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2012

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : DEBBY ANGGELIA
No. BP : 0810521007
Jenjang Pendidikan : S1 (Strata Satu)
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul Skripsi : Analisis Rasio Keuangan Dalam Memprediksi Kondisi *Financial Distress* Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia

Telah diuji dan disetujui skripsinya melalui seminar hasil skripsi pada tanggal **20 Juli 2012**.

Padang, September 2012
Pembimbing

Sari Surya, SE, MM
NIP. 197703292001121001

Mengetahui:

Ketua Jurusan Manajemen

Kepala Program Studi S1 Manajemen

DR. Harif Amali Rivai, SE, M.Si
NIP. 197102211997011001

Fajri Adrianto, SE, M.Bus
NIP. 198005292005011003



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“...Sesungguhnya Allah berkuasa atas segala sesuatu” (Q.S Albaqarah: 20)

*Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan
Maka apabila kamu telah menyelesaikan suatu urusan
Kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain
Dan kepada Tuhan-mu lah kamu berharap
(Q.S Al Insyirah : 6-8)*

Optimislah!

Peristiwa demi peristiwa

*Meski hanya keburukannya yang kau rasakan
Maka keburukan itulah yang akan mengajarkanmu tentang kenikmatan
Meskipun engkau berada di tengah-tengah badai yang menerjang
Pasti datang sebuah pertolongan tatkala harapanmu nyaris terputus.
Pertolongan dari Sang Maha Lembut Lagi Maha Mengabulkan
permintaan.
Kasih sayang Allah pasti datang, meski terasa nun jauh disana
Ia kan tiba laksana kerdipan mata, bila sudah saatnya.*

Alhamdulillahirabbil'alamiin..

Aku bersyukur pada-Mu ya Allah

*Betapa banyaknya nikmat tersembunyi dibalik hal-hal yang membuatku
jengah. Walaupun seribu tantangan masih harus ku hadapi, namun
segelintir harapan dan keberhasilan sudah ku gapai.
Dan aku yakin, bahwa setelah malam puas dengan gelap gulitanya
Maka fajar pagi pun pasti datang dengan sinar cahayanya
Ya Allah...*

*Dengan penuh ketulusan dan kerendahan hati, kupersembahkan setitik
kebahagiaan ini kepada keluargaku tercinta Mama (Harmaini), Papa
(Azwar Ibrahim), Adik (Reza, Tika)*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Rasio Keuangan Dalam Memprediksi Kondisi *Financial Distress* Perusahaan *Property Dan Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia”**. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari tahap awal sampai pada tahap akhir penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi:

1. Bapak Prof. Dr. Tafdil Husni, MBA selaku Dekan Fakultas Ekonomi, Universitas Andalas.
2. Bapak Dr. Harif Amali Rivai, SE, M.Si, selaku Ketua Jurusan Manajemen dan Dr. Vera Pujani, SE, MM.Tech, selaku Sekretaris Jurusan serta Bapak Fajri Adrianto, SE, M.Bus selaku Kepala Program Studi Manajemen yang telah memfasilitasi dari tahap penulisan proposal hingga pelaksanaan ujian skripsi.
3. Ibu Sari Surya, SE, MM selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Vera Pujani, SE, MM.Tech dan Bapak Fajri Adrianto, SE, M.Bus yang telah berkenan sebagai tim penguji skripsi ini.
5. Bapak Asmi Abbas, SE, MM, selaku pembimbing akademik yang telah memberikan arahan dalam perkuliahan.


6. Bapak/Ibu Dosen dan staff pengajar di Fakultas Ekonomi Universitas Andalas yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmu selama penulis menjalani perkuliahan.
7. Pihak birokrasi, Ibu Milda Metia selaku Kepala Biro Administrasi Jurusan Manajemen, Bang Frengki dan Da Yal selaku staff Biro Administrasi Jurusan Manajemen, serta Ibu Enita selaku Kepala MRR.
8. Kedua orang tua ku tercinta, Mama (Harmaini) dan Papa (Azwar Ibrahim) yang selalu memberikan kasih sayang serta dorongan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih untuk segala do'a dan bimbingan serta telah memberikan segala yang terbaik bagi penulis yang tidak akan pernah bisa terbalaskan. Adik-adikku Reza Marthadinata Putra dan Atikah Septia Yolanda untuk segala do'a yang kalian berikan. Kakak Sepupuku Syerli dan Syelvi makasih juga untuk doanya.
9. Buat penyemangatku Tasnim (abi), makasih ya udah nyemangatin debby terus menerus, mau dengerin keluh kesah debby selama ngerjain skripsi, dan nemenin debby bimbingan juga, Thanks for your love, Abi, Semoga cepat nyusul gelar ST dan cepat dapet kerja juga ya. Semangat!!. Sekalian buat mama (Salifmawati) yang ikut ngedoain sidang debby lancar 😊.
10. Teman-teman Manajemen angkatan 2008, khususnya Lisa (Selamat udah dapat kerja, doakan debby cepat nyusul), Buyek (Yani) dan Cha2dun (semangat cari kerja kita lagi), Ola Bebeb dan Tya Lukman (Semangat ngerjain skripsinya, Debby tunggu wisuda kalian 😊!!). Adhisti Fitriarsrini dan Dali Ichwan (makasii udah bantu debby saat kebingungan ngerjain skripsinya, dan meluangkan waktunya buat debby). Rekan-rekan seangkatan Cici, Nita, Sisil, Tari, Phane, Nenek, Valen, Rani, Titin, Oci, Vika, Siti, Ami, Anggi, Rini, Yudha, bang Adit, Jono, Dika, Vegi, Abdan, Gio, Pujik, Ronald dan Popon kabau (semangat), dan amak Rika. Teman-teman seangkatan lain

yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Adik-adik Manajemen 09, Uda/Uni Manajemen 07, Uda/Uni Manajemen 06, Uda/Uni Manajemen 05, dan teman-teman KKN (Ayu,Icha, Lila, Hamdi, Agung, Memet) yang telah menemani penulis hingga akhirnya sampai pada tahap ini, serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenaan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi. Penulis terbuka terhadap kritik dan saran demi penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini memberi manfaat bagi pengembangan ilmu.

Padang, September 2012

Debby Anggelia

	No. Alumni Universitas :	Debby Anggelia	No. Alumni Fakultas :
	a) Tempat/Tanggal Lahir: Padang/19 Desember 1990 b) Nama Orang Tua: Azwar Ibrahim dan Harmaini c) Fakultas: Ekonomi d) Jurusan: Manajemen e) No.BP: 0810521007 f) Tanggal Lulus: 20 Juli 2012 g) Predikat Lulus: Sangat Memuaskan h) IPK: 3,35 i) Lama Studi: 3 tahun 10 bulan j) Alamat Orang Tua: Komplek Cendana Mata Air Tahap I Blok B no 20, Padang		

Analisis Rasio Keuangan Dalam Memprediksi Kondisi *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia

Skripsi S1 Oleh: Debby Anggelia

Pembimbing: Sari Surya, SE, MM

ABSTRAK

Financial distress merupakan tahapan penurunan kondisi keuangan perusahaan sebelum terjadinya kebangkrutan ataupun likuidasi. Objek pada penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang terdaftar pada tahun 2007-2011. Sampel pada penelitian ini terdiri dari 18 perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan dan 16 perusahaan yang tidak mengalami kondisi kesulitan keuangan, yang dipilih berdasarkan kriteria *purposive (judgement)* sampling. Pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan analisis regresi logistik melalui program *SPSS (Statistical Product and Service Solution)* 17. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara simultan variabel *current ratio, working capital to total asset, total asset turnover, current asset turnover, fixed asset turnover, debt ratio, debt to equity, net profit margin, return on asset, dan return on equity* berpengaruh terhadap *financial distress*. Secara parsial variabel *total asset turnover, current asset turnover, fixed asset turnover, dan debt ratio* signifikan dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

Kata kunci: *Financial Distress*, Rasio Keuangan, Regresi Logistik.

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal 20 Juli 2012. Abstrak ini telah disetujui oleh pembimbing dan penguji :

Tanda Tangan			
Nama Terang	Sari Surya, SE, MM	Dr. Vera Pnjani, SE, MM. Tech	Fajri Adrianto SE, M.Bus

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen

Dr. Harif Amali Rivai, SE, M.Si
NIP. 197102211997011001

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat Nomor Alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas :	Nama	Tanda Tangan
No. Alumni Universitas :	Nama	Tanda Tangan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Sejak krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada bulan Juli 1997 yang ditandai dengan merosotnya nilai tukar Rupiah terhadap Dollar berdampak luas terhadap kegiatan ekonomi perusahaan di Indonesia. Dampak krisis ini semakin buruk yang mulai dirasakan oleh masyarakat dan dunia usaha dimana banyak perusahaan yang tutup, PHK, dan pengangguran. Gelombang kebangkrutan pun melanda perusahaan-perusahaan besar di Indonesia yang ditandai dengan adanya perusahaan yang mengalami kesulitan likuiditas serta tidak mampu menyelesaikan kewajiban keuangan yang jatuh tempo.

Pada September 2008 dunia mulai menyadari krisis ekonomi global sedang menghantam pertahanan budaya, ekonomi, dan sosial segenap lapisan masyarakat. Krisis ini diawali oleh kerugian yang terjadi di pasar perumahan (*subprime mortgages*) akibat kegagalan pembayaran kredit perumahan berimbas pada sektor keuangan yang menyebabkan kebangkrutan pada berbagai sektor industri yang ada di Amerika Serikat. Krisis ini berakhir dengan depresi ekonomi yang mendunia. Depresi ini diperkirakan akan menghentikan pertumbuhan kesejahteraan dan lapangan kerja dalam perekonomian barat selama kira-kira lebih dari satu dekade. Krisis ini juga memberikan dampak yang sangat besar terhadap perekonomian dunia termasuk Indonesia. Hal inilah yang menyebabkan banyak perusahaan di Indonesia yang mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) dan diprediksikan akan bangkrut (Trianingsih dan Yudiyani,2009).

Melihat kondisi ekonomi yang terjadi di Indonesia akibat krisis global tahun 2008 ini menuntut para pelaku ekonomi lebih waspada terhadap resiko dan masalah keuangan yang timbul. Disini penting bagi perusahaan untuk terus melakukan evaluasi keuangan dan kinerja

perusahaan untuk mengetahui apakah perusahaan mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang akan berdampak pada kebangkrutan.

Financial distress merupakan tahapan penurunan kondisi keuangan suatu perusahaan sebelum terjadinya kebangkrutan atau likuidasi (Platt dan Platt,2002). Istilah umum untuk menggambarkan situasi tersebut adalah kebangkrutan, kegagalan, ketidakmampuan melunasi utang dan *default*. *Default* berarti suatu perusahaan melanggar perjanjian dengan kreditur dan dapat menyebabkan tindakan hukum. *Insolvency* dalam kebangkrutan menunjukkan kekayaan bersih negatif. Ketidakmampuan melunasi utang menunjukkan kinerja negatif dan menunjukkan adanya masalah likuiditas. Ketidakmampuan atau kegagalan perusahaan-perusahaan tersebut dapat disebabkan oleh dua hal, pertama kegagalan keuangan (*financial failure*) dan yang kedua kegagalan ekonomi (*economic failure*) (Ramadhani dan Lukviarman, 2009). Oleh karena itu perusahaan dituntut untuk mempertahankan kinerja keuangan agar terhindar dari kegagalan atau mengalami *financial distress* yang menyebabkan kebangkrutan (Almilia dan Kristijadi, 2003).

Untuk mengatasi dan meminimalisir terjadinya kebangkrutan, perusahaan dapat mengawasi kondisi keuangan dengan menggunakan teknik-teknik analisis laporan keuangan. Laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan, kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan, yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan, data keuangan harus dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis. Analisis laporan keuangan merupakan alat yang penting untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan serta hasil yang telah dicapai sehubungan dengan pemilihan strategi perusahaan yang telah diterapkan. Dengan melakukan analisis laporan keuangan perusahaan, maka dapat diketahui kondisi dan perkembangan *financial distress*. Selain itu, juga dapat diketahui kelemahan serta hasil yang dianggap cukup baik dan potensi kebangkrutan perusahaan tersebut (Ramadhani dan Lukviarman, 2009). Model yang

sering digunakan dalam melakukan analisis tersebut adalah dalam bentuk rasio-rasio keuangan. Rasio keuangan merupakan salah satu bentuk informasi akuntansi yang penting dalam proses penilaian kinerja perusahaan dan dapat digunakan untuk menggambarkan kebangkrutan perusahaan (Almilia dan Kristijadi, 2003).

Kesehatan suatu perusahaan akan mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menjalankan usahanya, distribusi aktivitya, hasil usaha atau pendapatan yang telah dicapai, beban-beban tetap yang harus dibayar, serta potensi kebangkrutan yang akan dialami. Oleh karena itu, rasio keuangan bermanfaat dalam memprediksi kebangkrutan bisnis untuk periode satu sampai lima tahun sebelum bisnis tersebut benar-benar bangkrut (Brahmana, 2008). Salah satu aspek pentingnya analisis terhadap laporan keuangan dari sebuah perusahaan adalah kegunaannya untuk meramal kontinuitas atau kelangsungan hidup perusahaan. Prediksi kelangsungan hidup perusahaan sangat penting bagi manajemen dan pemilik perusahaan mengantisipasi kemungkinan adanya potensi kebangkrutan.

Platt dan Platt (2000) menyatakan kegunaan informasi jika suatu perusahaan mengalami *financial distress* adalah :

1. Dapat mempercepat tindakan manajemen untuk mencegah masalah sebelum terjadi kebangkrutan.
2. Pihak manajemen dapat mengambil tindakan *merger* atau *takeover* agar perusahaan lebih mampu untuk membayar hutang dan mengelola perusahaan dengan lebih baik.
3. Memberi tanda peringatan dini/awal adanya kebangkrutan pada masa yang akan datang.

Penelitian tentang kondisi *financial distress* telah dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya oleh Platt dan Platt (2002) melakukan penelitian terhadap 24 perusahaan yang mengalami *financial distress* dan 62 perusahaan yang tidak mengalami *financial distress*, dengan menggunakan model *logit* mereka berusaha untuk menentukan rasio keuangan yang paling dominan untuk memprediksi adanya *financial distress*. Hasil dari penelitian ini adalah:

variabel *net income/sales* memiliki hubungan negatif terhadap kemungkinan perusahaan akan mengalami *financial distress*. Semakin besar rasio ini maka semakin kecil kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*. Sedangkan variabel *current liabilities/total asset* memiliki hubungan positif terhadap kemungkinan perusahaan akan mengalami *financial distress*. Semakin besar rasio ini maka semakin besar kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*.

Penelitian lainnya dilakukan oleh Wahyu dan Dodi (2009) dengan hasil Penelitian menjelaskan bahwa likuiditas yang diukur dengan *current ratio* dan *cash ratio* tidak berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan. *Financial leverage* yang diukur dengan *total liabilities to total asset* dan *current liabilities to total asset* tidak berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan. Serta pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan.

Indonesia merupakan salah satu negara yang terkena imbas krisis yang terjadi di Amerika Serikat. Sebagian besar industri di Indonesia terkena dampak krisis tersebut, tak terkecuali industri *property* dan *real estate* yang berhubungan dengan industri perbankan. Perbankan akan berhati-hati memberikan kredit perumahan kepada nasabah.

Dampak dari pengaruh krisis keuangan global mulai mengganggu sektor *property* dan *real estate*, salah satunya pengembang mulai menahan dana (*wait and see*) untuk berinvestasi. Tingkat suku bunga acuan (*BI rate*) yang pasca krisis global berada pada posisi 9,50 persen diakui telah membebani pengembang saat ini, utamanya dalam memasarkan perumahan mereka, perbankan mengeluarkan kredit investasi, yang menyebabkan sektor *property* semakin sulit untuk bertahan. Dampak dari pengetatan yang diberlakukan oleh perbankan naik sampai 50% dari harga rumah darisebelumkrisisglobaliniterjadisekitar20%-30% (<http://mitachalik.wordpress.com>).

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress*. Sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2007-2011 yang memenuhi persyaratan untuk dijadikan sampel dalam penelitian. Alasan pemilihan sampel adalah karena perusahaan *property* dan *real estate* dinilai mampu memberikan gambaran yang lebih baik dalam melihat pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress*. Oleh karena itu penulis memberi judul penelitian ini : **“ANALISIS RASIO KEUANGAN DALAM MEMPREDIKSI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA ”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan yang akan dibahas adalah : Apakah rasio keuangan dapat memprediksi kondisi *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui rasio-rasio keuangan yang dapat digunakan untuk memprediksi kondisi *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan informasi tentang prediksi kondisi *financial distress* suatu perusahaan kepada investor sebelum melakukan investasi di pasar modal sehingga investasi dapat diketahui layak atau tidak untuk dilakukan.

2. Memberikan acuan kepada pihak manajemen tentang kinerja perusahaan khususnya indikasi kebangkrutan yang akan terjadi sehingga pihak manajemen dapat melakukan tindakan pencegahan yang cepat dan tepat, serta evaluasi terhadap kinerja keuangan.
3. Memberikan tambahan referensi dan bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya tentang *financial distress* untuk jurusan manajemen dan pihak yang berkepentingan.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti hanya membahas beberapa rasio keuangan yang mempengaruhi *financial distress* yaitu *current ratio*, *working capital to total asset*, *total asset turnover*, *current asset turnover*, *fixed asset turnover*, *debt ratio*, *debt to equity*, *net profit margin*, *return on asset*, dan *return on equity*. Penelitian ini dikhususkan menggunakan sampel penelitian pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Periode yang dipakai pada penelitian ini adalah dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2011.

1.6 Sistematika Penelitian

Secara garis besar penelitian ini dibagi atas lima bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Berisikan teori-teori yang berkaitan dengan objek penelitian, penelitian terdahulu, serta kerangka kerja teoritis dan hipotesis penelitian.

Bab III : Metode Penelitian

Berisikan desain penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, identifikasi variabel penelitian, operasionalisasi variabel dan teknik analisis data.

Bab IV : Analisis dan Pembahasan

Berisikan pembahasan mengenai masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

Bab V : Penutup

Berisikan kesimpulan dari uraian yang telah dipaparkan dalam landasan teori, keterbatasan penelitian, serta saran dan implikasi dari hasil penelitian yang dilakukan.