



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS**

SKRIPSI

**ANALISIS LAPORAN KEUANGAN DALAM MEMPREDIKSI
KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE
DAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh :

**VINA HOLANIA
04952036**

Mahasiswa Program S-1 Jurusan Manajemen

*Untuk memenuhi sebahagian dari syarat-syarat
Guna memperoleh gelar sarjana ekonomi*

**PADANG
2009**

	No Alumni Universitas	VINA HOLANIA	No Alumni Fakultas:
BIODATA			
a) Tempat/Tgl Lahir : Bukittinggi, 09 September 1986, b) Nama Orang Tua : Drs. Faisal Yulius dan Hj. Devy Mirlanza Sos, c) Fakultas : Ekonomi, d) Jurusan : Manajemen, e) No.Bp : 04952036 f) Tanggal Lulus : 25 Juli 2009 h) Prediket Lulus: Sangat Memuaskan, g) IPK : 3.06 h) Lama Studi : 4 tahun 11 bulan i) Alamat Orang Tua: Wisma Lapai Jaya Blok C 9			

**ANALISIS LAPORAN KEUANGAN DALAM MEMPREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA
PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA**

Skripsi SI Oleh : VINA HOLANIA Pembimbing : Desyetti, SE, ME

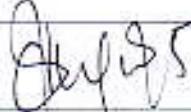
ABSTRAK

Krisis global yang terjadi akan menyeret Negara-negara lain baik negara maju maupun negara berkembang, akibat krisis global dan kondisi ekonomi yang tidak dapat dipastikan akan sangat mempengaruhi sektor real estate dan properti yang akan mengalami perlambatan karena tingkat inflasi, menurunnya penjualan akibat merosotnya daya beli masyarakat, dan pihak perbankan akan lebih teliti dalam memberikan kredit kepada nasabah.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui prediksi kebangkrutan perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dimana perusahaan tersebut listing di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2000 sampai dengan 2002. Data yang digunakan adalah data sekunder yang berasal dari laporan keuangan perusahaan pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2007. Penelitian dilakukan dengan menggunakan model yang dikembangkan oleh Altman (Z Score), sedangkan rasio yang digunakan oleh Altman adalah Net Working To Total Assets, Retained Earning To Total Assets, Earnings Before Interest and Tax To Total Assets, Market Value Of Equity To Book Value Of Debt dan Sales To Total Assets. Dari analisis yang dilakukan dapat dilihat bahwa ada 4 perusahaan yang diprediksi mengalami kebangkrutan yaitu Gowa Makassar Tourism Development Tbk, Jakarta Setia Budi Internasional Tbk, Lamicitra Nusantara Tbk dan Lippo Cikarang Tbk karena memiliki nilai Z Score perusahaan dibawah 1.8 sedangkan 2 perusahaan diprediksi tidak mengalami kebangkrutan karena nilai Z Score perusahaan diatas 2.99

Key Words : Kebangkrutan

Skripsi telah dipertahunkan di depan sidang pengujian dan dinyatakan lulus pada tanggal 25 Juli 2009 dengan pengujian :

Tanda Tangan	1. 	2.	3.
Nama Terang	Desyetti, SE, ME	Drs. H Yusri Yusuf	Drs Rasyidin Kamer

Mengetahui :

Ketua Jurusan Manajemen : Dr. Harif Amali Rivai, SE, MSI
NIP. 131 598 288

Tandatangan

Alumnus telah mendaftar ke fakultas/Universitas dan telah 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 pertengahan tahun 1997 kawasan ASEAN dilanda krisis moneter yang melanda hampir seluruh sektor perekonomian. Pengaruh sektor ini pertama kali mengenai sektor keuangan, sektor jasa dan akhirnya mempengaruhi secara signifikan seluruh sektor kehidupan diwilayah yang mengalami krisis moneter tersebut.

Krisis ekonomi tersebut menyebakan angka pertumbuhan Indonesia secara makro menjadi minus 13,06% pada tahun 1998. Kegiatan ekonomi mengalami pertumbuhan negatif relatif paling besar adalah jenis usaha yang bergantung pada komponen impor. Hal ini disebabkan oleh penguatan nilai tukar Dollar Amerika terhadap Rupiah, nilai mata uang rupiah merosot tajam yang menyebabkan hutang dan bunga yang ditanggung oleh perusahaan menjadi lebih tinggi. Sementara pasar, terutama pasar domestik sudah tidak mampu menyerap karena melemahnya daya beli. Sehingga menyebabkan banyak perusahaan yang kesulitan dalam membayar kewajiban utangnya terhadap para kreditor dan lebih jauh lagi banyaknya perusahaan yang bangkrut. Bank-bank swasta yang dilikuidasi, karyawan yang di PHK yang akan mendongkrak angka pengangguran, laba perusahaan rendah, perusahaan menjadi tidak likuid.

Belum selesai dampak dari krisis ekonomi dunia dikagetkan dengan terjadinya krisi global. Terjadinya kenaikan harga minyak dunia pada level diatas US\$140/barel yang merupakan level kenaikan yang tertinggi sepanjang sejarah

serta krisis di Amerika Serikat yang dipicu kredit perumahan akibat kredit macet yang berimbas ke sektor lainnya. Harga properti di Amerika menjadi turun. Di Amerika krisis ini menyebabkan kelesuan ekonomi di AS, konsumen mengurangi belanja dan akan menyebabkan peningkatan pengangguran.

Krisis di Amerika akan menyeret negara-negara lain baik negara maju maupun negara berkembang. Di negara berkembang dampak krisis sudah terasa dalam bentuk melemahnya ekspor ke negara maju dan krisis di AS telah menurunkan aktivitas bisnis di Jepang, Eropa dan seluruh dunia yang tercermin dari proyeksi ekonomi dunia yang terus menurun. Hal ini dikarenakan Amerika merupakan kekuatan perekonomian apapun aktivitas ekonomi di Amerika dapat mempengaruhi ekonomi negara-negara lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung.

Properti atau rael estate merupakan investasi yang populer dan digandrungi oleh seluruh kalangan, mulai dari pengusaha, kelas menengah hingga rakyat biasa. Hal ini dapat dilihat secara kasat mata dengan maraknya pembangunan sektor properti seperti kompeleks-kompleks perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, hotel, tempat rekreasi hingga rumah-rumah petakan dan kos-kosan. Seseorang dapat saja berinvestasi pada properti dengan melakukan hal-hal seperti menjual, membeli dan menyewa properti dengan harapannya untuk meraih keuntungan, kesuksesan maupun manambah kekayaan yang dimilikinya. Pada umumnya orang mempunyai dua tujuan yang berbeda dalam investasi properi, tujuan pertama adalah investasi yang dilakukan hanya bersifat jangka pendek dimana dalam membeli properti investasi lalu kemudian dijual kembali kepada pihak lain dan tujuan kedua adalah investasinya bersifat jangka panjang dimana

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan yang go public yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan mengambil perusahaan sampel adalah perusahaan real estate dan properti. Penelitian menggunakan sumber data historis. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari pihak ke 3 atau melalui perantara. Data sekunder berupa laporan keuangan dari perusahaan real estate dan properti dari tahun 2003 sampai dengan 2007 dan laporan keuangan tersebut berakhir pada 31 Desember. Dimana data tersebut dapat diperoleh dari Indonesian Capital Market Directory (ICMD).

Berdasarkan hasil analisis diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil perhitungan rata-rata Z Score perusahaan menunjukkan bahwa setiap perusahaan memiliki kecenderungan untuk mengalami kebangkrutan yang dikarenakan nilai Z score perusahaannya berada dibawah 1.8 diantaranya Gowa Makassar Tourism Development Tbk, Jakarta Setiabudi Internasional Tbk, Lamicitra Nusantara Tbk, dan Lippo Cikarang Tbk
2. Pada perusahaan yang dijadikan sampel ada 2 perusahaan yang diprediksi tidak mengalami kebangkrutan yaitu Jaka Inti Realtindo Tbk dan Royal Oak Development Asia Tbk karena mempunyai nilai Z Score perusahaan diatas 2,99

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, Silvia dan Sugiharto Toto. *Analisis Z Skor Untuk Penilaian Kinerja Keuangan Serta Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Perdagangan Di BEJ*. Majalah Ekonomi dan Komputer No.3 Tahun XII-2004. Fakultas Ekonomi Universitas Gunadarma.
- Almilia, S.L. dan Kristijadi. *Analisis Rasio Keuangan Untuk Memprediksi Kondisi Financial Distress Perusahaan Manufactur Yang terdaftar di BEJ*. Jurnal Akuntansi. Vol. 7. No.2. Hal. 138-208. Universitas Islam Indonesia. 2003.
- Brahmana, Rayenda K. *Identifying Financial Distress Condition in Indonesia Manufacture Industry*. Birmingham Business School, University of Birmingham. United Kingdom
- Gamayuni, Rindu Rika. *Rasio Keuangan Sebagai Predictor Kegagalan Perusahaan Di Indonesia*. Jurnal Bisnis Dan Manajemen. ISSN 1411-9366 Vol 3 No 1. September 2006
- Hanafi, Mamduh M, dan Halim Abdul, 2005, *Analisis Laporan keuangan*, cetakan pertama edisi kedua, YKPN, Yogyakarta
- Munawir. *Analisa Laporan Keuangan*, edisi keempat, Liberty, Yogyakarta
- Rodliyah, Siti. *Penerapan Analisis Diskriminan Altman Untuk Memprediksi Tingkat Kebangkrutan (Studi Kasus Pada Perusahaan Tekstil dan Produk Tekstil Yang Tercatat Di BEJ)*.
- , Indonesian Capital Market Directory 2003, ECFIN
- , Indonesian Capital Market Directory 2004, ECFIN