

**PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
(BEI) TAHUN 2011-2014**



LAPORAN AKHIR

Laporan Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat
menyelesaikan pendidikan Diploma III
pada Jurusan Akuntansi

OLEH :

CHANIA MULYADI

NIM 061230500363

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

PALEMBANG

2015

**PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
(BEI) TAHUN 2011-2014**



LAPORAN AKHIR

Laporan Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat
menyelesaikan pendidikan Diploma III
pada Jurusan Akuntansi

OLEH :

CHANIA MULYADI

NIM 061230500363

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

PALEMBANG

2015

ABSTRAK

Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2014

Chania Mulyadi, 2015, Akuntansi, Politeknik Negeri Sriwijaya

(LXIII+63 Halaman)

Email : Chaniamulyadi@yahoo.com

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kondisi keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014 berdasarkan analisis kebangkrutan metode Altman Z-Score. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan posisi keuangan yang dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan metode multiple analisis diskriminan. Berdasarkan penerapan dengan menggunakan metode Altman Z-Score, hasil penelitian terhadap sebelas perusahaan properti dan real estate menunjukkan bahwa terdapat tiga perusahaan dinyatakan dalam estimasi kebangkrutan selama empat tahun berturut-turut yaitu PT Cowell Development Tbk, PT Bakrieland Development Tbk, dan PT Lamicitra Nusantara Tbk. Adapun dua perusahaan dalam kondisi sehat yaitu perusahaan PT Mnc Land Tbk dan PT Metro Realty Tbk. Adapun perusahaan yang mengalami perubahan prediksi kebangkrutan yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Ciputra Property Tbk, PT Perdana Gapuraprima Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, PT Modernland Realty Tbk, dan PT Indonesia Prima Property Tbk

Kata Kunci: Kebangkrutan, Altman *Z-Score*, Properti dan Real Estate

ABSTRACT

Bankruptcy Prediction On Property and Real Estate Companies Which Listed In Indonesia Stock Exchange (IDX) year 2011-2014

**Chania Mulyadi, 2015, Akuntansi, Politeknik Negeri Sriwijaya
(LXIII+63 Pages)**

Email : Chaniamulyadi@yahoo.com

The objectives of this study is to know the financial condition of the property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2011-2014 based on the analysis of bankruptcy Altman Z-Score method. The data used are secondary data from published statement of financial position in the Indonesia Stock Exchange. This research is quantitative with multiple discriminant analysis method. Based on the application of the Altman Z-Score, the result of the eleven property companies and real estate show that there is one company estimated in bankruptcy for four consecutive years, namely PT Cowell Development Tbk, PT Bakrieland Development Tbk, dan PT Lamicitra Nusantara Tbk.. The two companies are in a healthy condition, namely PT Mnc Land Tbk and PT Metro Realty Tbk. The companies that experience a change in bankruptcy prediction, namely PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Ciputra Property Tbk, PT Perdana Gapuraprima Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, PT Modernland Realty Tbk, dan PT Indonesia Prima Property Tbk.

Keywords: Bankruptcy, Altman Z-Score, Property and Real Estate

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
TANDA PERSETUJUAN LAPORAN AKHIR	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAK	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	10
1.3 Ruang Lingkup Pembahasan	10
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
1.4.1 Tujuan Penelitian	11
1.4.2 Manfaat Penelitian	11
1.5 Sistematika Penulisan	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Laporan Keuangan.....	13
2.1.1	Pengertian Laporan Keuangan.....	13
2.1.2	Tujuan Laporan Keuangan	13
2.1.3	Jenis-Jenis Laporan Keuangan	16
2.2	Analisa Laporan Keuangan.....	16
2.2.1	Pengertian Analisis Laporan Keuangan.....	17
2.2.2	Metode Analisis Laporan Keuangan	17
2.2.3	Teknik Analisis Laporan Keuangan	18
2.2.4	Tujuan Analisis Laporan Keuangan	19
2.3	Rasio Keuangan	20
2.3.1	Pengertian Rasio Keuangan	20
2.3.2	Jenis Rasio Keuangan	21
2.4	Kebangkrutan.....	24
2.4.1	Pengertian Kebangkrutan.....	24
2.4.2	Penyebab Kebangkrutan	26
2.5	Analisis Altman Z-Score	27
2.6	Penelitian Terdahulu	30
2.7	Kerangka Pemikiran	33
2.8	Hipotesis Penelitian	34

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Jenis Penelitian	35
3.2	Populasi dan Sampel.....	35
3.2.1	Populasi.....	35
3.2.2	Sampel	37
3.3	Metode Pengumpulan Data.....	38
3.3.1	Teknik Pengumpulan Data	38
3.3.2	Sumber Data	39
3.4	Model dan Teknik Analisis Data	39
3.4.1	Model Analisis Data	39
3.4.2	Teknik Analisis Data	40
3.5	Identifikasi dan Defisi Operasional Variabel.....	41
3.5.1	Identifikasi Operasional Variabel	41
3.5.2	Operasionalisasi Variabel Penelitian	42

BAB IV PEMBAHASAN

4.1	Hasil Data Variabel Penelitian.....	45
4.1.1	Deskripsi Objek Penelitian	45
4.2.2	Deskripsi Data Penelitian	45
4.2	Hasil Perhitungan dan Pembahasan Altman Z-Score	48

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	54
5.2 Saran	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kerangka Pemikiran	33

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Laba Bersih Perusahaan Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014	7
1.2 Rasio Margin Laba Bersih Perusahaan Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014	8
2.1 Titik Cut Off Metode Altman Z-Score	29
2.2 Penelitian Terdahulu	30
3.1 Daftar Populasi Penelitian	36
3.2 Daftar Sampel Penelitian	37
3.3 Titik Cut Off Z-Score	42
3.4 Operasionalisasi Variabel Penelitian	42
4.1 Working Capital To Total Assets Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2011-2014	46
4.2 Retained Earnings To Total Assets Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2011-2014	47
4.3 <i>Earnings Before Interest And Taxes To Total Assets</i> Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2011-2014	47
4.4 Market Value Of Equity To Book Vale Of Total Liabilities Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2011-2014	48

4.5	Sales To Total Assets Perusahaan Properti dan Real Estate	
	Periode 2011-2014	48
4.6	Hasil Perhitungan Z-Score PT Alam Sutera Reality Tbk	
	Periode 2011-2014	49
4.7	Hasil Perhitungan Z-Score PT Bumi Citra Permai Tbk	
	Periode 2011-2014	50
4.8	Hasil Perhitungan Z-Score PT Lippo Cikarang Tbk	
	Periode 2011-2014	51
4.9	Hasil Perhitungan Z-Score PT Lippo Karawaci Tbk	
	Periode 2011-2014	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

- 1 Surat Kesepakatan Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing I
- 2 Surat Kesepakatan Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing II
- 3 Kartu Konsultasi Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing I
- 4 Kartu Konsultasi Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing II
- 5 Data Laba Ditahan Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014
Data *Earnings Before Intrests and Taxes* Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014

Data Total Ekuitas Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014
- 6 Data Total Penjualan/*Sales* Perusahaan Properti dan Real Estate 2011- 2014

Data Total Aset Lancar Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014

Data Total Liabilitas Lancar Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014
- 7 Data Total Aset Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014

Data Total Liabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014

Data Modal Kerja Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014
- 8 Laporan Keuangan Komprehensif (Laporan Posisi Keuangan dan Laporan Laba Rugi Komprehensif) Perusahaan Properti dan Real Estate 2011-2014



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id E-mail : info@polsri.ac.id

SURAT PERNYATAAN LAPORAN AKHIR

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 061230500363
Jurusan/Program Studi : Akuntansi
Judul Laporan Akhir : Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2014

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Laporan yang saya buat dengan judul sebagaimana tersebut di atas beserta isinya merupakan hasil penelitian saya sendiri
2. Laporan Akhir bukanlah plagiat atau salinan Laporan Akhir milik orang lain
3. Apabila Laporan Akhir saya plagiat atau menyalin Laporan Akhir milik orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan Laporan Akhir beserta konsekuensinya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Palembang, 18 Juni 2015

Yang Membuat Pernyataan



Chania Mulyadi

NIM 061230500363



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id E-mail : info@polsri.ac.id

KESEPAKATAN BIMBINGAN LAPORAN AKHIR (LA)

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

Pihak Pertama

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 0612 3050 0363
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Akuntansi

Pihak Kedua

Nama : Dra. Faridah, M.S.
NIP : 195907081988112001
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Akuntansi

Pada hari ini Kamis tanggal 19 Maret 2015 telah sepakat untuk melakukan konsultasi bimbingan Laporan Akhir.

Isi kesepakatan :

1. Konsultasi bimbingan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) minggu.
2. Pelaksanaan bimbingan pada setiap hari Selasa pukul 12.40 tempat di Politeknik Negeri Sriwijaya.

Demikianlah kesepakatan ini dibuat dengan penuh kesadaran guna kelancaran penyelesaian Laporan Akhir.

Pihak Pertama,

Chania Mulyadi
NIM 0612 3050 0363

Palembang, 19 Maret 2015
Pihak Kedua,

Dra. Faridah, M.S.
NIP 195907081988112001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Aladin, S.E., M.Si., Ak.CA
NIP 195706141990031001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Sriwijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id E-mail : info@polsri.ac.id

KESEPAKATAN BIMBINGAN LAPORAN AKHIR (LA)

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

Pihak Pertama

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 0612 3050 0363
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Akuntansi

Pihak Kedua

Nama : Indra Satriawan, S.E., M.Si., Ak.CA.
NIP : 197211161999031001
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Akuntansi

Pada hari ini Kamis tanggal 19 Maret 2015 telah sepakat untuk melakukan konsultasi bimbingan Laporan Akhir.

Isi kesepakatan :

1. Konsultasi bimbingan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) minggu.
2. Pelaksanaan bimbingan pada setiap hari Kamis pukul 10.30 tempat di Politeknik Negeri Sriwijaya.

Demikianlah kesepakatan ini dibuat dengan penuh kesadaran guna kelancaran penyelesaian Laporan Akhir.

Pihak Pertama,

Chania Mulyadi
NIM 0612 3050 0363

Palembang, 19 Maret 2015

Pihak Kedua,

Indra Satriawan, S.E., M.Si., Ak.CA.
NIP 197211161999031001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Aladin, S.E., M.Si., Ak.CA
NIP 195706141990031001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id E-mail : info@polsri.ac.id

LEMBAR KONSULTASI BIMBINGAN LAPORAN AKHIR

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 0612 3050 0363
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Akuntansi
Judul Laporan Akhir : Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2014
Pembimbing I : Dra. Faridah, M.S.

No	Tanggal	Uraian Pembimbing	Tanda Tangan Pembimbing
1	19 Maret 2015	Pengajuan Proposal	
2	02 April 2015	Baca Referensi tahun-tahun lalu	
3	21 April 2015	Perbaikan proposal	
4	18 Mei 2015	Acc Proposal, Lanjut Bab I, Bab II, Bab III	
5	29 Mei 2015	Acc Bab I, Bab II, Bab III, sertakan daftar pustaka	
6	09 Juni 2015	Acc IV dengan perbaikan, lanjut Bab V	
7	12 Juni 2015	Perbaikan kelengkapan daftar pustaka	
8	18 Juni 2015	Acc of pksman	
9	18 Juni 2015	Acc Cover laporan LA	
10			
11			
12			

Palembang, Juni 2015
Ketua Jurusan, ,

Aladin, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 195706141990031001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id E-mail : info@polsri.ac.id

LEMBAR KONSULTASI BIMBINGAN LAPORAN AKHIR

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 0612 3050 0363
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/Akuntansi
Judul Laporan Akhir : Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2014
Pembimbing II : Indra Satriawan, S.E., M.Si., Ak.CA.

No	Tanggal	Uraian Pembimbing	Tanda Tangan Pembimbing
1	17 April 2015	Perbaiki Proposal	
2	09 Mei 2015	Perbaiki Proposal	
3	21 Mei 2015	Acc Proposal, Lanjut Bab I, Bab II, Bab III	
4	22 Mei 2015	Acc Bab I, Bab II, Bab III, Lanjut Bab IV	
5	27 Mei 2015	Perbaiki Bab IV	
6	29 Mei 2015	Perbaiki Bab IV	
7	2 Juni 2015	Perbaiki Bab IV, sertakan Lampiran	
8	4 Juni 2015	Acc Bab IV dengan perbaikan, Lanjut Bab V	
9	11 Juni 2015	Acc Bab IV, Perbaiki Bab V	
10	12 Juni 2015	Acc Bab V	
11	17 Juni 2015	Acc keseluruhan	
12			

Palembang, Juni 2015

Ketua Jurusan,

Aladin, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 195706141990031001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA
JURUSAN AKUNTANSI

Jalan Srijaya Negara Bukit Besar - Palembang 30139
Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918 Website: <http://www.polisriwijaya.ac.id> E-mail: akuntansi@polisriwijaya.ac.id

TANDA PENGESAHAN LAPORAN AKHIR

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 061230500363
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi
Mata Kuliah : Analisis Laporan Keuangan
Judul Laporan Akhir : Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2014

Telah Diujikan pada Ujian Laporan Akhir, Tanggal 29 Juni 2015
Dihadapan Tim Penguji Jurusan Akuntansi
Politeknik Negeri Sriwijaya

Palembang, Juli 2015

Tim Pembimbing

Pembimbing I

Dra. Faridah, M.S.
NIP 195907081988112001

Pembimbing II

Indra Satriawan, S.E., M.Si., Ak., CA.
NIP 19721116199931001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Aladin, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 195706141990031001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id E-mail : info@polsri.ac.id

PELAKSANAAN REVISI LAPORAN AKHIR (LA)

Mahasiswa berikut:

Nama : Chania Mulyadi
NIM : 0612 3050 0363
Jurusan /Program Studi : Akuntansi/Akuntansi
Judul Laporan Akhir : Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2014

Telah melaksanakan revisi terhadap Laporan Akhir yang diujikan pada tanggal 29 Juni 2015. Pelaksanaan revisi terhadap Laporan Akhir tersebut telah disetujui oleh Dosen Penguji yang memberikan revisi:

No	Komentar	Nama Dosen Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
1	- Perbaiki sampel - Perbaiki lampiran	Drs. Ardiyan., M.Si.	7/7-15	
2	- Perbaiki teknik mengutip - Sumber dari indikator yang dipakai - Perbaiki sampel	Bainil Yulina. S.E., M.Si.	7/7-15	
3	- Perbaiki tata tulis - Perbaiki pendahuluan - Analisis altman z-score	Nelly Masnila., S.E., M.Si., Ak.,CA	6/7-15	
4	- Benahi Judul - Perbaiki sampel	Riza Wahyudi., S.E., Ak	07/2015 /07	

Palembang, Juni 2015

Ketua Penguji,

Bainil Yulina, S.E., M.Si.

NIP 196107011989032001

