



**ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN
2015-2017**

SKRIPSI

Oleh:

Andina Nurul Ayu

NIM 110810301016

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS JEMBER
2019**



**ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN
2015-2017**

SKRIPSI

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi (S1) dan mencapai gelar Sarjana Ekonomi

Oleh:
Andina Nurul Ayu
NIM 110810301016

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS JEMBER
2019**

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan skripsiku ini sebagai bentuk tanggung jawab, bakti, dan ungkapan terima kasihku kepada:

1. Kedua orangtuaku tercinta, Ibunda Endang Sulistyowatie dan Ayahanda Hadiyanto yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang serta pengorbanan selama ini;
2. Kakakku Dita, Khafidh dan Tanthia yang telah memberikan semangat;
3. Bapak/Ibu guru dan dosen sejak taman kanak-kanak hingga perguruan tinggi;
4. Almamater Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

MOTTO

“Every accomplishment starts with the decision to try”

(Anonymous)

“Stop making people feel bad for liking things that make them happy”

(Anonymous)

“Be proud of who you are”

(Eminem)

*“Why change? Everyone has their own style. When you have found it, you should
stick to it”*

(Audrey Hepburn)

*“Be Yourself. Be true to that, to your heart. Patience. See what happens if you step
back instead of bounding forward”*

(Nora Roberts)

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Andina Nurul Ayu

NIM : 110810301016

Judul Skripsi : **ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA TAHUN 2015-2017**

Konsentrasi : Akuntansi Keuangan

Menyatakan bahwa skripsi yang telah saya buat merupakan hasil karya sendiri dan bukan karya jiplakan kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia menerima sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 Januari 2019

Yang menyatakan,

Andina Nurul Ayu

NIM 110810301016

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **ANALISIS PREDIKSI KEBANGRUTAN
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN
2015-2017**

Nama Mahasiswa : Andina Nurul Ayu

NIM : 110810301016

Jurusan : S1 Akuntansi

Tanggal Persetujuan : 19 Desember 2018

Yang menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II

Dr. Yosefa Sayekti, SE, M.com., Ak.

Dr. Agung Budi S, SE, M.Si, Ak.

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1 Akuntansi

Dr. Agung Budi Sulistiyo, SE, M.Si, Ak.

NIP. 1978092720011210012

SKRIPSI

**ANALISIS PREDIKSI KEBANGRUTAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN
2015-2017**

Oleh

Andina Nurul Ayu
NIM 110810301016

Pembimbing

DosenPembimbingUtama : Dr. Yosefa Sayekti,SE, M.Com., Ak.

DosenPembimbingAnggota : Dr. Agung Budi Sulistiyo, SE, M.Si, Ak.

ABSTRAK

Analisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017

Andina Nurul Ayu

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis laporan keuangan perusahaan guna memprediksi kebangkrutan perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif-deskriptif, dimana alat analisis data yang digunakan berupa statistik deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* tahun 2015-2017. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 6 perusahaan memiliki nilai rata-rata yang setara atau melebihi standar industri *debt to asset rasionya*. Rata-rata nilai *debt to equity ratio* 10 perusahaan diatas standar industri yang ditetapkan. 7 perusahaan memiliki nilai rata-rata *long term debt to equity ratio* diatas standar industri. Dari 12 perusahaan sampel hanya dua perusahaan yang memiliki nilai rata-rata *times interest earned ratio* diatas standar industri. Hasil *operating income to liabilities ratio*, tiga dari 12 perusahaan sampel memiliki nilai rata-rata diatas standar industrinya.

Kata Kunci : Kebangkrutan, Laporan Keuangan, Rasio Keuangan, Rasio Solvabilitas, Properti, Real Estate

ABSTRACT

Analysis of Bankruptcy Prediction for Property and Real Estate Firms Listed on Indonesia Stock Exchange From 2015-2017

Andina Nurul Ayu

Accounting Department, Economics and Business Faculty, University of Jember

The purpose of this research is to find out and analyze the financial statement to predict the bankruptcy of property and real estate companies that listed on the Indonesia Stock Exchange. This research is a quantitative-descriptive research which using statistic descriptive as an analysis tool. The data used in this study are secondary data, that is the financial statement of property and real estate companies in 2015-2017. Data collection techniques in this study using purposive sampling method. The results showed that 6 companies have an average value that is equal to or exceeds the industry standart of debt to asset ration. 10 companies have an average value of debt to equity ratio that above the industry standart. 7 companies have an exceeds average value of long term debt to equity ratio of the industry standart. Out of 12 companies, only two companies have an exceeds average value of times interest earned ratio of industry standart. The result of operating income to liabilities ratio, three out of 12 companies have an exceeds average value of industry standart.

Keywords: *Bankruptcy, Financial Statements, Financial Ratios, Solvability Ratio, Property, Real Estate*

RINGKASAN

Analisis Prediksi Kebangkrutan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Saham Indonesia Tahun 2015-2017; Andina Nurul Ayu; 110810301016; 2018; 49 Halaman; Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1998 tentang kepailitan, kebangkrutan adalah keadaan di mana suatu institusi dinyatakan oleh keputusan pengadilan bila debitur memiliki dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Menurut Toto (2011), kebangkrutan merupakan kondisi dimana perusahaan tidak mampu lagi untuk melunasi kewajibannya. Kondisi ini biasanya tidak muncul begitu saja di perusahaan, ada indikasi awal dari perusahaan tersebut yang biasanya dapat dikenali lebih kalau laporan keuangan dianalisis secara lebih cermat dengan suatu cara tertentu.

Menurut Kordestani et al. (2011), tahap-tahap dari kebangkrutan adalah *Latency*, ROA akan mengalami penurunan; *Shortage of Cash*, kurangnya kas. Perusahaan tidak memiliki cukup sumber daya kas untuk memenuhi kewajiban saat ini, meskipun masih mungkin memiliki tingkat profitabilitas yang kuat; *Financial Distress*, kesulitan keuangan dapat dianggap sebagai keadaan darurat keuangan, dimana keadaan ini mendekati kebangkrutan; *Bankruptcy*, jika perusahaan tidak dapat menyembuhkan gejala kesulitan keuangan, maka perusahaan akan bangkrut.

Dilansir ekbis.sindonews.com, Ford Motor Indonesia, perusahaan automotif asal Amerika Serikat ini menutup bisnisnya di kuartal kedua tahun 2016. GMI mengalami kerugian US\$ 4 juta setiap bulannya sejak mulai beropersasi pada tahun 2013, sehingga total kerugian yang dialami GMI hingga 2015 mencapai US\$ 200 juta. Perusahaan jamu dan obat tradisional Nyonya Meneer pun diputuskan pailit oleh Pengadilan Negeri Semarang pada Agustus 2017. Perusahaan lawas yang hampir menginjak satu abad ini dinyatakan pailit setelah gagal membayar utang sebesar Rp 7,04 miliar.

Gulung tikarnya perusahaan – perusahaan tersebut, tidak jauh berbeda dengan sektor lainnya, tak terkecuali di sektor properti dan real estate. Hal tersebut terjadi, berimbas dari krisis keuangan global yang terjadi dekade lalu yang bermula di Amerika Serikat. Detikfinance.com, menjabarkan krisis tersebut dipicu oleh tingginya *subprime mortgage*. *Subprime mortgage* merupakan istilah yang diberikan kepada debitor dengan sejarah kredit yang buruk atau belum memiliki sejarah kredit sama sekali, sehingga digolongkan sebagai kredit yang beresiko tinggi.

Senior Associate Director Research Colliers International Indonesia, Ferry Salanto, mengatakan kondisi properti 2017 masih stagnan. Colliers mencatat, kenaikan *take up rate* pada kuartal kedua 2017 hanya 84,86 persen. Artinya, terjadi penurunan 1,04 persen bila dibandingkan dengan kuartal pertama 2017 yaitu 85,91 persen atau turun 1,05 persen bila dibandingkan kuartal yang sama di tahun 2016 yaitu 85,90 persen (property.kompas.com).

Selaras dengan Colliers, Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menyatakan penjualan semua perusahaan developer tahun 2017 mengalami penurunan atau stagnan. Servei tatap muka dengan responden para pengembang di 16 kota besar di Indonesia ini menyebutkan pertumbuhan penjualan rumah turun dari 3,61 persen menjadi 2,58 persen dibanding kuartal dua karena masih terbatasnya permintaan. Karena penjualan masih lesu, harga pun hanya naik 0,5 persen (Q3) dibanding 1,18 persen pada kuartal dua. Survey menyebutkan factor-faktor yang menjadi penghambat pertumbuhan bisnis properti itu adalah bunga KPR (20,36%), persyaratan uang muka (16,57%), pajak (16,13%), perizinan (14,45%), serta kenaikan harga bahan bangunan (11,68%) (detik.com).

Di tengah perlambatan ekonomi yang terjadi pada sektor ini, laju inflasi yang semakin meningkat dapat menjadi masalah bagi pelaku bisnis properti dan real estate di Indonesia. Salah satu cara untuk mengurangi terjadinya kebangkrutan yang dapat dialami oleh perusahaan adalah diperlukan adanya analisis kebangkrutan. Resiko kebangkrutan bagi perusahaan dapat dilihat melalui laporan keuangan, dengan cara

melakukan analisis rasio terhadap laporan keuangan yang dikeluarkan oleh perusahaan yang bersangkutan (Jamalia, 2016).

Tujuan penelitian ini untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan-perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2015 sampai 2017. Metode analisis yang digunakan adalah rasio solvabilitas, dimana fungsi dari rasio ini adalah untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 6 perusahaan memiliki nilai rata-rata yang setara atau melebihi standar industri *debt to asset rationya*. Rata-rata nilai *debt to equity ratio* 10 perusahaan diatas standar industri yang ditetapkan. 7 perusahaan memiliki nilai rata-rata *long term debt to equity ratio* diatas standar industri. Dari 12 perusahaan sampel hanya dua perusahaan yang memiliki nilai rata-rata *times interest earned ratio* diatas standar industri. Hasil *operating income to liabilities ratio*, tiga dari 12 perusahaan sampel memiliki nilai rata-rata diatas standar industrinya.

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS PREDIKSI KEBANGRUTAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2015-2017

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Andina Nurul Ayu

NIM : 110810301016

Jurusan : S1Akuntansi

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

SUSUNAN TIM PENGUJI

Ketua : (.....)

Sekretaris : (.....)

Anggota : (.....)

Mengetahui/Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Dekan,

Dr. Muhammad Miqdad, S.E, M.M, Ak, CA
NIP. 197107271995121001

PRAKATA

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Prediksi Kebangrutan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis dengan sepuh hati mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak sebagai berikut:

1. Dr. Muhammad Miqdad, S.E, M.M, Ak, CA. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.
2. Dr. Yosefa Sayekti, SE, M.Com, Ak, CA. Selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Binsis Universitas Jember.
3. Dr. Agung Budi Sulistiyo, S.E, M.Si, Ak, CA. Selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.
4. Ibu Dr. Yosefa Sayekti, SE M.Com, Ak, CA. Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing saya selama menjadi mahasiswi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.
5. Ibu Dr. Yosefa Sayekti, SE M.Com, Ak, CA. Selaku Dosen Pembimbing Utama yang tak pernah lelah mengarahkan dan membimbing dalam penyusunan skripsi.
6. Bapak Dr. Agung Budi Sulistiyo, S.E, M.Si, Ak, CA. Selaku Dosen Pembimbing Anggota yangselalu memberikan motivasi dan secara sabar mengarahkan saat penyusunan skripsi.
7. Seluruh Dosen dan Staf Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember yang telah memberikan bimbingan untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi.

8. Ibunda Endang Sulistyowatie dan Ayahanda Hadiyanto yang selama ini dengan sabar dan penuh kasih sayang telah membesarkan dan merawat saya sampai saat ini. Dan juga dengan sabar memberi dukungan, doa, saran, dan kritikan kepada saya. Terima kasih yang tak terhingga untuk Ayah dan Ibu, sungguh karunia yang terhebat menjadi putri kalian.
9. Kakakku Dita, Khafidh, dan Tanthia yang sudah mendukung dan memberikan semangat kepadaku selama ini.
10. Abbiyu Natha dan Anindita Shaqueena, Mimo sayang kalian.
11. Sahabat-sahabat “Werewolf” Satriani, Denok dan Novita yang sudah memberikan semangat, keceriaan dan kesenangan dikala gundah.
12. Ery, Savira, Yusi, Aida dan Winda yang sudah memberi semangat.
13. Mutiara, Fransiska, Akak Res dan teman-teman Ecposer terima kasih sudah memberikan ilmu, semangat dan kesenangan dalam masa-masa perkuliahan.
14. Teman-teman P6, Mariamul dan Amelia terima kasih kepada kalian yang sudah memberikan semangat.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 28 Januari 2019

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PEMBIMBING	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
RINGKASAN.....	ix
HALAMAN PENGESAHAN	xii
PRAKATA	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Laporan Keuangan.....	5
2.1.1 Pengertian Laporan Keuangan.....	5
2.1.2 Tujuan Laporan Keuangan	5
2.1.3 Karakteristik Kualitatif Laporan Keuangan	6
2.1.4 Komponen Laporan Keuangan	7

2.1.5 Keterbatasan Laporan Keuangan	7
2.1.6 Pemakai Laporan Keuangan	8
2.2 Analisis Laporan Keuangan.....	8
2.3 Analisis Rasio Keuangan	9
2.3.1 Jenis-Jenis Rasio Keuangan	11
2.4 Kebangkrutan.....	14
2.5 Teori Sinyal (Signalling Theory)	15
2.6 Penelitian Terdahulu	16
2.7 Kerangka Konseptual	17
BAB 3. METODE PENELITIAN	19
3.1 Populasi dan Sampel.....	19
3.2 Jenis Penelitian	19
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	19
3.4 Metode Analisis Data	20
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN	22
4.1 Sampel Perusahaan	22
4.2 Perhitungan Rasio Solvabilitas	23
4.2.1 Rasio Utang Terhadap Aset (Debt to Asset Ratio)	23
4.2.2 Rasio Utang Terhadap Modal (Debt to Equity Ratio)	29
4.2.3 Rasio Utang Jangka Panjang Terhadap Modal (Long Term Debt to Equity Ratio).....	34
4.2.4 Rasio Kelipatan Bunga yang Dihasilkan (Times Interest Earned Ratio)	40
4.2.5 Rasio Laba Operasional Terhadap Kewajiban (Operating Income to Liabilities Ratio).....	44
BAB 5. KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN	48
5.1 Kesimpulan	48
5.2 Keterbatasan.....	49
5.3 Saran	49

DAFTAR PUSTAKA..... xx

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

	Halaman
4.1 Kriteria Sampel Penelitian.....	22
4.2 Daftar Sampel Perusahaan.....	22
4.3 Hasil Perhitungan <i>Debt to Asset Ratio</i>	23
4.4 Hasil Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i>	29
4.5 Hasil Perhitungan <i>Long Term Debt to Equity Ratio</i>	35
4.6 Hasil Perhitungan <i>Times Interest Earned Ratio</i>	40
4.7 Hasil Perhitungan <i>Operating Income to Liabilities Ratio</i>	44

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Kerangka Konseptual.....	18



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Tabulasi Perusahaan Tahun 2015

Lampiran 2. Data Tabulasi Perusahaan Tahun 2016

Lampiran 3. Data Tabulasi Perusahaan Tahun 2017



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1998 tentang kepailitan, kebangkrutan adalah keadaan di mana suatu institusi dinyatakan oleh keputusan pengadilan bila debitur memiliki dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Menurut Toto (2011), kebangkrutan merupakan kondisi dimana perusahaan tidak mampu lagi untuk melunasi kewajibannya. Kondisi ini biasanya tidak muncul begitu saja di perusahaan, ada indikasi awal dari perusahaan tersebut yang biasanya dapat dikenali lebih kalau laporan keuangan dianalisis secara lebih cermat dengan suatu cara tertentu.

Menurut Kordestani *et al.* (2011), tahap-tahap dari kebangkrutan adalah *Latency*, *ROA* akan mengalami penurunan; *Shortage of Cash*, kurangnya kas. Perusahaan tidak memiliki cukup sumber daya kas untuk memenuhi kewajiban saat ini, meskipun masih mungkin memiliki tingkat profitabilitas yang kuat; *Financial Distress*, kesulitan keuangan dapat dianggap sebagai keadaan darurat keuangan, dimana keadaan ini mendekati kebangkrutan; *Bankruptcy*, jika perusahaan tidak dapat menyembuhkan gejala kesulitan keuangan, maka perusahaan akan bangkrut.

Menurut Standar Akuntansi Keuangan (2015), laporan keuangan bertujuan untuk memberikan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja keuangan dan arus kas entitas yang bermanfaat bagi sebagian besar kalangan pengguna laporan dalam pembuatan keputusan ekonomi. Laporan juga menunjukkan hasil pertanggungjawaban manajemen atas penggunaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka.

Dilansir ekbis.sindonews.com, *Ford Motor Indonesia*, perusahaan automotif asal Amerika Serikat ini menutup bisnisnya di kuartal kedua tahun 2016. *General Motors Indonesia* (GMI) yang memproduksi mobil *Chevrolet Spin* di Bekasi

menghentikan operasinya dan resmi ditutup pada Juni 2015 akibat selalu mengalami kerugian dan tidak mampu bersaing dengan produk lain sejenis. GMI mengalami kerugian US\$ 4 juta setiap bulannya sejak mulai beroperasi pada tahun 2013, sehingga total kerugian yang dialami GMI hingga 2015 mencapai US\$ 200 juta. Perusahaan jamu dan obat tradisional Nyonya Meneerpun diputuskan pailit oleh Pengadilan Negeri Semarang pada Agustus 2017. Perusahaan lawas yang hampir menginjak satu abad ini dinyatakan pailit setelah gagal membayar utang sebesar Rp 7,04 miliar.

Gulung tikarnya perusahaan – perusahaan tersebut, tidak jauh berbeda dengan sektor lainnya, tak terkecuali di sektor properti dan *real estate*. Hal tersebut terjadi, berimbas dari krisis keuangan global yang terjadi dekade lalu yang bermula di Amerika Serikat. Detikfinance.com, menjabarkan krisis tersebut dipicu oleh tingginya *subprime mortgage*. *Subprime mortgage* merupakan istilah yang diberikan kepada debitur dengan sejarah kredit yang buruk atau belum memiliki sejarah kredit sama sekali, sehingga digolongkan sebagai kredit yang beresiko tinggi. Dipicu oleh perubahan arah kebijakan moneter AS yang mulai berubah menjadi ketat memasuki pertengahan 2004, tren peningkatan suku bunga terjadi dan terus berlangsung sampai dengan 2006. Kondisi ini pada akhirnya memberi pukulan berat pada pasar perumahan AS, yang ditandai dengan banyaknya debitur yang mengalami gagal bayar. Gelombang gagal bayar yang terjadi bersamaan dengan jatuhnya harga rumah di AS, akhirnya menyeret semua investor maupun lembaga yang terlibat dalam penjaminan ke dalam persoalan likuiditas yang sangat besar.

Melihat dekade setelahnya, sektor properti dan *real estate* di Indonesiapun masih belum stabil. Satu persatu perusahaan di sektor ini, *delisting* dari Bursa efek Indonesia (BEI). Pada 24 Januari 2011, perusahaan yang berbasis di Jakarta, New Century Development Tbk dinyatakan *delisting* dari BEI. Surya Inti Permata Tbk *delisting* dari BEI di tahun 2012 terkait masalah utang. Panca Wirasakti Tbk

juga *delisting* dari BEI dikarenakan pailit perusahaan tersebut. Limicitra Nusantara Tbk *delisting* dari Bursa Efek Indonesia di tahun 2017 (idx.co.id).

Senior Associate Director Research Colliers International Indonesia, Ferry Salanto, mengatakan kondisi properti 2017 masih stagnan. Colliers mencatat, kenaikan *take up rate* pada kuartal kedua 2017 hanya 84,86 persen. Artinya, terjadi penurunan 1,04 persen bila dibandingkan dengan kuartal pertama 2017 yaitu 85,91 persen atau turun 1,05 persen bila dibandingkan kuartal yang sama di tahun 2016 yaitu 85,90 persen (property.kompas.com).

Selaras dengan *Colliers*, Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menyatakan penjualan semua perusahaan developer tahun 2017 mengalami penurunan atau stagnan. Servei tatap muka dengan responden para pengembang di 16 kota besar di Indonesia ini menyebutkan pertumbuhan penjualan rumah turun dari 3,61 persen menjadi 2,58 persen dibanding kuartal dua karena masih terbatasnya permintaan. Karena penjualan masih lesu, harga pun hanya naik 0,5 persen (Q3) dibanding 1,18 persen pada kuartal dua. Survey menyebutkan factor-faktor yang menjadi penghambat pertumbuhan bisnis properti itu adalah bunga KPR (20,36%), persyaratan uang muka (16,57%), pajak (16,13%), perizinan (14,45%), serta kenaikan harga bahan bangunan (11,68%) (detik.com).

Di tengah perlambatan ekonomi yang terjadi pada sektor ini, laju inflasi yang semakin meningkat dapat menjadi masalah bagi pelaku bisnis properti dan *real estate* di Indonesia. Salah satu cara untuk mengurangi terjadinya kebangkrutan yang dapat dialami oleh perusahaan adalah diperlukan adanya analisis kebangkrutan. Resiko kebangkrutan bagi perusahaan dapat dilihat melalui laporan keuangan, dengan cara melakukan analisis rasio terhadap laporan keuangan yang dikeluarkan oleh perusahaan yang bersangkutan (Jamalia, 2016).

Mengingat pentingnya analisis laporan keuangan untuk memprediksi keadaan keuangan perusahaan sebelum terjadinya kebangkrutan, maka penulis akan meneliti lebih lanjut mengenai Analisis Prediksi Kebangkrutan Terhadap

Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2017.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, peneliti ingin menganalisis laporan keuangan perusahaan. Apakah dengan menganalisis laporan keuangan dapat memprediksi kebangkrutan perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis laporan keuangan perusahaan guna memprediksi kebangkrutan perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat untuk berbagai pihak, diantaranya:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan literatur terkait kebangkrutan yang terjadi pada perusahaan. Juga sebagai sumber referensi mengenai kebangkrutan untuk peneliti selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi manajemen perusahaan mengenai kebangkrutan sehingga manajemen dapat mengetahui faktor yang dapat menyebabkan terjadinya kebangkrutan dan dapat menghindari akan terjadinya kebangkrutan di masa yang akan datang.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Laporan Keuangan

2.1.1 Pengertian Laporan Keuangan

Berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (2015), laporan keuangan adalah suatu penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Menurut Kasmir (2012), laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu. Berdasarkan definisi laporan di atas, secara garis besar bahwa laporan keuangan merupakan hasil tindakan pembuatan dan peringkasan data keuangan perusahaan yang disusun serta ditafsirkan secara sistematis dan tepat untuk kepentingan internal maupun eksternal perusahaan. Laporan keuangan yang disusun dengan eksistensi suatu perusahaan, pada hakikatnya merupakan alat komunikasi. Disamping sebagai alat komunikasi, laporan keuangan sekaligus sebagai pertanggungjawaban bagi manajemen kepada semua pihak yang menanamkan dan mempercayakan pengelolaan dananya di dalam perusahaan tersebut terutama kepada pemilik (Srengga, 2012).

2.1.2 Tujuan Laporan Keuangan

Menurut uraian pada prinsip Standar Akuntansi Keuangan (2015), tujuan laporan keuangan adalah:

- 1) Menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi.
- 2) Laporan keuangan yang disusun untuk memenuhi kebutuhan bersama sebagian besar pengguna namun tidak menyediakan semua informasi yang mungkin dibutuhkan, karena secara umum menggambarkan pengaruh keuangan dari kejadian masa lalu dan tidak diwajibkan untuk menyediakan informasi non keuangan.

- 3) Laporan keuangan juga menunjukkan pertanggungjawaban manajemen atas penggunaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka.

2.1.3 Karakteristik Laporan Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan (2015) dalam Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan menetapkan empat karakteristik kualitatif pokok laporan keuangan, yaitu:

- 1) Dapat Dipahami (*understandability*)

Kualitas penting informasi dalam laporan keuangan adalah kemudahannya untuk segera dapat dipahami oleh pengguna sehingga pengguna diasumsikan memiliki pengetahuan yang memadai tentang aktivitas ekonomi, bisnis, dan akuntansi.

- 2) Relevan (*relevance*)

Agar bermanfaat, informasi harus relevan untuk memenuhi kebutuhan pengguna dalam proses pengambilan keputusan. Informasi memiliki kualitas relevan jika dapat membantu mereka mengevaluasi peristiwa masa lalu, masa kini, atau masa depan, menegaskan atau mengoreksi hasil evaluasi mereka di masa lalu.

- 3) Keandalan (*reliability*)

Informasi memiliki kualitas andal jika bebas dari pengertian yang menyesatkan, kesalahan material, dan dapat diandalkan penggunaannya sebagai penyajian yang tulus/jujur dari yang seharusnya disajikan atau yang secara wajar diharapkan dapat disajikan.

- 4) Dapat Diperbandingkan (*comparability*)

Pengguna harus dapat memperbandingkan laporan keuangan perusahaan antar periode untuk mengidentifikasi kecenderungan posisi dan kinerja keuangan. Implikasi penting dari kualitatif dapat dibandingkan adalah bahwa pengguna harus mendapatkan informasi tentang kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan dan dapat mengidentifikasi

perbedaan yang diberlakukan untuk transaksi serta peristiwa lain yang sama dalam sebuah perusahaan antar periode dalam perusahaan yang berbeda.

2.1.4 Komponen Laporan Keuangan

Komponen laporan keuangan yang lengkap menurut Standar Akuntansi Keuangan (2015) sebagai berikut:

- 1) Laporan posisi keuangan pada akhir periode;
- 2) Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain selama periode;
- 3) Laporan perubahan ekuitas selama periode;
- 4) Laporan arus kas selama periode;
- 5) Catatan atas laporan keuangan, berisi ringkasan kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan lain;
- 6) Laporan posisi keuangan pada awal periode terdekat sebelumnya ketika entitas menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara retrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan, atau ketika entitas mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya sesuai dengan paragraph 40A-40D.

2.1.5 Keterbatasan Laporan Keuangan

Menurut Kasmir (2012) terdapat lima keterbatasan laporan keuangan yang dimiliki perusahaan yaitu :

- 1) Pembuatan laporan keuangan disusun berdasarkan sejarah (historis), dimana data yang diambil dari data masa lalu.
- 2) Laporan keuangan dibuat umum, artinya untuk semua orang, bukan hanya untuk pihak tertentu saja.
- 3) Proses penyusunan tidak terlepas dari taksiran-taksiran dan pertimbangan-pertimbangan tertentu.
- 4) Laporan keuangan bersifat konservatif dalam menghadapi situasi ketidakpastian.

- 5) Laporan keuangan selalu berpegang teguh kepada sudut pandang ekonomi dalam memandang peristiwa-peristiwa yang terjadi bukan kepada sifat formalnya.

2.1.6 Pemakai Laporan Keuangan

Laporan keuangan digunakan berbagai pemakai untuk memenuhi beberapa kebutuhan informasi yang berbeda. Adapun para pemakai laporan keuangan dan kebutuhan informasi dalam PSAK (2015), sebagai berikut :

- 1) Investor, membutuhkan informasi untuk membantu apakah harus membeli, menahan atau menjual investasi yang mereka lakukan.
- 2) Karyawan, mereka tertarik pada informasi mengenai stabilitas dan profitabilitas perusahaan.
- 3) Pemberi pinjaman, tertarik dengan informasi yang memungkinkan mereka untuk memutuskan apakah pinjaman serta bunganya dapat dibayar pada saat jatuh tempo.
- 4) Pemasok dan kreditur usaha lainnya, tertarik dengan informasi yang memungkinkan mereka untuk memutuskan apakah jumlah yang terhutang akan dibayar pada saat jatuh tempo.
- 5) Pelanggan, berkepentingan dengan informasi mengenai kelangsungan hidup perusahaan terutama dalam perjanjian jangka panjang.
- 6) Pemerintah, berkepentingan dengan alokasi sumber daya dan aktivitas perusahaan, untuk menetapkan kebijakan pajak, mengatur aktivitas perusahaan dan menyusun statistik pendapatan nasional.
- 7) Masyarakat, laporan keuangan membantu masyarakat dengan menyediakan informasi kecenderungan dan perkembangan terakhir kemakmuran perusahaan serta rangkaian aktivitasnya.

2.2 Analisis Laporan Keuangan

Dalam bukunya, Analisis Laporan Keuangan, Kasmir (2012) menjabarkan, agar laporan keuangan menjadi lebih berarti sehingga dapat dipahami dan dimengerti oleh berbagai pihak, perlu dilakukan analisis laporan keuangan. Bagi pihak pemilik dan manajemen, tujuan utama analisis laporan keuangan adalah agar dapat mengetahui posisi keuangan saat ini. Dengan mengetahui posisi keuangan, setelah dilakukan analisis laporan keuangan secara mendalam, akan terlihat apakah perusahaan dapat mencapai target yang direncanakan sebelumnya atau tidak. Hasil analisis laporan keuangan juga dapat memberikan informasi tentang kelemahan dan kekuatan yang dimiliki perusahaan. Dengan mengetahui kelemahan ini, manajemen akan memperbaiki atau menutupi kelemahan tersebut. Kemudian kekuatan yang dimiliki perusahaan harus dipertahankan atau bahkan ditingkatkan. Dengan adanya kelemahan dan kekuatan yang dimiliki, akan tergambar kinerja manajemen selama ini. Pada akhirnya bagi pihak pemilik dan manajemen, dengan mengetahui posisi keuangan dapat merencanakan dan mengambil keputusan yang tepat tentang apa yang harus dilakukan ke depan. Perencanaan ke depan dengan cara menutupi kelemahan yang ada, mempertahankan posisi yang sudah sesuai dengan yang diinginkan dan berupaya untuk meningkatkan lagi kekuatan yang sudah diperolehnya selama ini.

2.3 Analisis Rasio Keuangan

Perusahaan menggunakan rasio keuangan untuk menganalisa kondisi keuangan perusahaan. Menurut James C Van Horne, dalam Kasmir (2012), rasio keuangan merupakan indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dapat diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Rasio keuangan digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Dari hasil rasio keuangan ini akan terlihat kondisi kesehatan bersangkutan.

Analisis rasio keuangan pada umumnya digunakan oleh tiga kelompok utama pemakai laporan keuangan, yaitu manajer perusahaan, analisis kredit, dan analisis

saham. Kegunaan analisis rasio keuangan bagi ketiga kelompok utama tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Manajer perusahaan, menerapkan rasio untuk membantu menganalisis, mengendalikan, dan meningkatkan kinerja operasi serta keuangan perusahaan.
- b. Analisis kredit, termasuk petugas pinjaman bank dan analisis peringkat obligasi, yang menganalisis rasio-rasio untuk mengidentifikasi kemampuan debitur dalam membayar utang-utangnya.
- c. Analisis saham, yang tertarik efisiensi, risiko, dan prospek pertumbuhan perusahaan.

Analisis rasio keuangan merupakan analisis yang paling sering dilakukan untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan dibandingkan dengan alat analisis keuangan lainnya. Analisis rasio keuangan memiliki beberapa keunggulan sebagai alat analisis, yaitu:

- a. Rasio merupakan angka-angka atau iktisar statistik yang lebih mudah dibaca dan ditafsirkan.
- b. Rasio pengganti yang cukup sederhana dari informasi yang disajikan dalam laporan keuangan yang pada dasarnya sangat rinci dan rumit.
- c. Rasio dapat mengidentifikasi posisi perusahaan dalam industri.
- d. Rasio sangat bermanfaat dalam pengambilan keputusan.
- e. Dengan rasio lebih mudah untuk membandingkan suatu perusahaan terhadap perusahaan lain atau melihat perkembangan perusahaan secara periodik.
- f. Dengan rasio lebih mudah untuk melihat tren perusahaan serta melakukan prediksi di masa yang akan datang.

Sebagai alat analisis keuangan, analisis rasio juga memiliki keterbatasan atau kelemahan. Keterbatasan utama dalam analisis rasio keuangan adalah sulitnya

membandingkan hasil perhitungan rasio suatu perusahaan dengan rata-rata industri. Kritik terbesar atas analisis rasio adalah sulitnya mencapai komparabilitas yang tinggi di antara perusahaan-perusahaan dalam industri tertentu. Untuk mencapai komparabilitas, mengharuskan analisis untuk mengidentifikasi perbedaan mendasar yang terdapat dalam prinsip dan prosedur akuntansi yang digunakan, serta menyesuaikan saldo untuk mencapai komparabilitas tersebut (Kasmir, 2012).

2.3.1 Jenis-Jenis Rasio Keuangan

Dalam bukunya, Analisis Laporan Keuangan, Hery (2015) menjelaskan bahwa saat ini dalam praktik setidaknya ada lima jenis rasio keuangan yang sering digunakan untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja keuangan. Kelima jenis rasio keuangan tersebut adalah:

1. Rasio Likuiditas, merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo. Rasio likuiditas diperlukan untuk kepentingan analisis kredit atau analisis risiko keuangan. Rasio likuiditas terdiri atas:
 - a. Rasio Lancar (*Current Ratio*), merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan aset lancar yang tersedia.
 - b. Rasio Sangat Lancar atau Rasio Cepat (*Quick Ratio* atau *Acid Test Ratio*), merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan aset sangat lancar (kas + sekuritas jangka pendek + piutang), tanpa memperhitungkan persediaan barang dagang dan aset lancar lainnya (seperti perlengkapan dan biaya dibayar di muka).

- c. Rasio Kas (*Cash Ratio*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar uang kas atau setara kas yang tersedia untuk membayar utang jangka pendek.
2. Rasio Solvabilitas atau Rasio Struktur Modal atau Rasio Leverage, merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya. Rasio solvabilitas terdiri atas:
 - a. Rasio Utang (*Debt Ratio*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aset.
 - b. Rasio Utang Terhadap Ekuitas (*Debt to Equity Ratio*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total ekuitas.
 - c. Rasio Utang Jangka Panjang Terhadap Ekuitas (*Long Term Debt to Equity Ratio*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara utang jangka panjang dengan total ekuitas.
 - d. Rasio Kelipatan Bunga yang Dihasilkan (*Times Interest Earned Ratio*), merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana atau berapa kali kemampuan perusahaan dalam membayar bunga. Kemampuan perusahaan disini diukur dari jumlah laba sebelum bunga pajak.
 - e. Rasio Laba Operasional Terhadap Kewajiban (*Operating Income to Liabilities*), merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana atau berapa kali kemampuan perusahaan dalam melunasi seluruh kewajiban. Kemampuan perusahaan di sini diukur dari jumlah laba operasional.
3. Rasio Aktivitas, merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi atas pemanfaatan sumber daya yang dimiliki perusahaan, atau untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari. Rasio ini dikenal juga sebagai rasio pemanfaatan aset, yaitu rasio yang digunakan untuk menilai efektivitas dan intensitas aset perusahaan dalam menghasilkan penjualan. Rasio aktivitas terdiri atas:

- a. Perputaran Piutang Usaha (*Accounts Receivable Turn Over*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama penagihan piutang usaha atau berapa kali dana yang tertanam dalam piutang usaha akan berputar dalam satu periode.
 - b. Perputaran Persediaan (*Inventory Turn Over*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang tertanam dalam persediaan akan berputar dalam satu periode.
 - c. Perputaran Modal Kerja (*Working Capital Turn Over*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur keefektifan modal kerja (aset lancar) yang dimiliki perusahaan dalam menghasilkan penjualan.
 - d. Perputaran Asset Tetap (*Fixed Assets Turnover*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur keefektifan aset tetap yang dimiliki perusahaan dalam menghasilkan penjualan.
 - e. Perputaran Total Aset (*Total Aset Turnover*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa jumlah penjualan yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset.
4. Rasio Profitabilitas, merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Rasio ini dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu rasio tingkat pengembalian atas investasi dan rasio kinerja operasi. Rasio tingkat pengembalian atas investasi adalah rasio yang digunakan untuk menilai kompensasi finansial atas penggunaan aset atau ekuitas terhadap laba bersih. Rasio ini terdiri atas:
- a. Hasil Pengembalian atas Aset (*Return of Assets*), merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas penggunaan aset perusahaan dalam menciptakan laba bersih.
 - b. Hasil Pengembalian atas Ekuitas (*Return on Equity*), rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas.

Rasio kinerja operasi adalah rasio yang digunakan untuk mengevaluasi margin laba dari aktivitas operasi (penjualan). Rasio ini terdiri atas:

- a. Margin Laba Kotor (*Gross Profit Margin*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya presentase laba kotor atas penjualan bersih.
 - b. Margin Laba Operasional (*Operating Profit Margin*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya presentase laba operasional atas penjualan bersih.
 - c. Margin Laba Bersih (*Net Profit Margin*), merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya presentase laba bersih atas penjualan bersih.
5. Rasio Penilaian atau Rasio Ukuran Pasar, merupakan rasio yang digunakan untuk mengestimasi nilai intrinsik perusahaan (nilai saham). Rasio ini terdiri atas:
- a. Laba Per Lembar Saham Biasa (*Earning Per Share*), merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemegang saham biasa.
 - b. Rasio Harga Terhadap Laba (*Price Earning Ratio*), merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan laba per lembar saham.
 - c. Imbal Hasil Dividen (*Dividend Yield*), merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara dividen tunai per lembar saham dengan harga pasar per lembar saham.
 - d. Rasio Pembayaran Dividen (*Dividend Payout Ratio*), merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara dividen tunai per lembar saham dengan laba per lembar saham.
 - e. Rasio Harga Terhadap Nilai Buku (*Price to Book Value Ratio*), merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham.

2.4 Kebangkrutan

Kebangkrutan diawali dengan kesulitan keuangan (*financial distress*), yaitu keadaan dimana perusahaan tidak mampu membayar kewajiban pada saat jatuh tempo yang menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan, atau menyebabkan terjadinya kasus dengan kreditur untuk mengurangi atau menghapus utangnya (Munawir, 2010).

Financial distress merupakan tahap akhir sebelum terjadinya kebangkrutan. Perusahaan akan mengalami *financial distress* jika arus kas operasi perusahaan tidak mampu mencukupi pemenuhan kewajiban jangka pendek seperti pembayaran bunga kredit yang telah jatuh tempo. Semakin besar kewajiban yang dimiliki perusahaan, akan menyebabkan semakin besarnya risiko terjadinya *financial distress* (Nasution, 2015). Altman (1968) menggolongkan *financial distress* ke dalam empat istilah umum, yaitu:

1) *Economic Failure*

Economic failure terjadi ketika pendapatan perusahaan tidak dapat menutup total biaya termasuk biaya modal. Usaha yang mengalami hal tersebut dapat meneruskan operasinya sepanjang kreditur berkeinginan untuk menyediakan tambahan modal dan pemilik dapat menerima tingkat pengembalian di bawah tingkat bunga pasar.

2) *Business Failure*

Business failure seringkali digunakan untuk menggambarkan berbagai macam kondisi bisnis yang tidak memuaskan. *Business failure* mengacu pada sebuah perusahaan berhenti beroperasi karena ketidakmampuannya untuk menghasilkan keuntungan atau mendatangkan penghasilan yang cukup untuk menutupi pengeluaran. Sebuah bisnis yang menguntungkan dapat gagal jika tidak menghasilkan arus kas yang cukup untuk memenuhi pengeluaran.

3) *Insolvency*

Insolvency dapat dibedakan dalam dua karegori yaitu; *technical insolvency*, merupakan kondisi di mana perusahaan tidak mampu memenuhi

kewajibannya yang jatuh tempo sebagai akibat dari ketidakcukupan kas, dan *insolvency in bankruptcy sense*, merupakan kondisi di mana total kewajiban lebih besar dari nilai pasar total aset perusahaan sehingga memiliki ekuitas yang negatif.

4) *Legal Bankruptcy*

Legal bankruptcy merupakan sebuah bentuk formal kebangkrutan dan telah disahkan secara hukum.

2.5 Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Menurut Wolk, et. At (2001) *signalling theory* menjelaskan alasan perusahaan menyajikan informasi untuk pasar modal. Teori ini menjelaskan tentang bagaimana seharusnya sebuah perusahaan memberikan sinyal kepada pengguna laporan keuangan. Sinyal ini dapat berupa informasi mengenai apa yang sudah dilakukan oleh manajemen untuk merealisasikan keinginan pemilik.

Signaling theory dapat membantu pihak perusahaan (*agent*), pemilik (*principal*), dan pihak luar perusahaan mengurangi asimetri informasi dengan menghasilkan kualitas pelaporan keuangan (Kurnianto, 2013). Menurut Jogiyanto (2014), informasi yang dipublikasikan sebagai suatu pengumuman akan memberikan sinyal bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi.

Pada saat informasi diumumkan, pelaku pasar terlebih dahulu menginterpretasikan dan menganalisis informasi tersebut sebagai sinyal baik atau sinyal buruk. Jika pengumuman informasi tersebut dianggap sebagai sinyal baik, maka investor akan tertarik untuk melakukan perdagangan saham, dengan demikian pasar akan bereaksi yang tercermin melalui perubahan dalam perdagangan saham (Suwardjono, 2010).

2.6 Penelitian Terdahulu

Abadi dan Ghoniyah (2016) meneliti potensi kebangkrutan pada perusahaan industri properti *go public*, yang menyimpulkan bahwa kelompok perusahaan di

atas 30 tahun memiliki presentase kebangkrutan yang paling tinggi dari pada kelompok perusahaan properti berumur di bawah 30 tahun.

Andre (2013) meneliti pengaruh profitabilitas, likuiditas dan leverage dalam memprediksi *financial distress*. Hasil penelitian ini menyimpulkan profitabilitas mempunyai pengaruh negatif dan signifikan dengan nilai *wald test* sebesar 7,167 dan nilai signifikan $0,007 < 0,05$. Likuiditas tidak berpengaruh terhadap memprediksi *financial distress* perusahaan dengan nilai *wald test* sebesar 2,374 dan nilai signifikansi $0,123 > 0,05$. Leverage mempunyai pengaruh positif dan signifikan dalam memprediksi *financial distress* dengan nilai *wald test* sebesar 17,995 dan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$.

Angelina (2012) meneliti analisis rasio keuangan dalam memprediksi kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*. Penelitian ini menghasilkan 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 properti dan *real estate*.

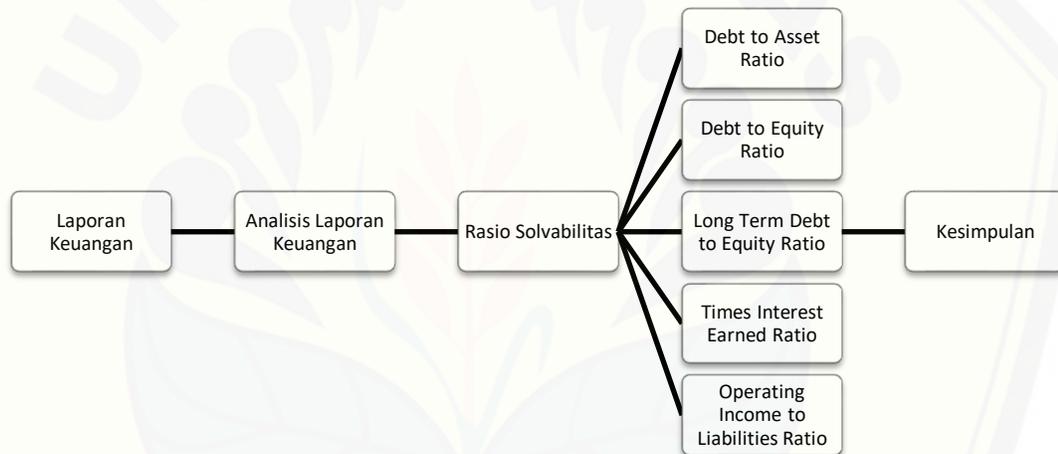
Hapsari (2012) meneliti mengenai kekuatan rasio keuangan dalam memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan manufaktur di BEI. Hasilnya, rasio likuiditas (*current ratio*) dan rasio profitabilitas (*profit margin on sales*) tidak berpengaruh signifikan terhadap kondisi *financial distress* perusahaan meskipun bertanda negatif sedangkan rasio profitabilitas (*return on total assets*) dan rasio leverage (*current liabilities total asset*) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kondisi *financial distress* perusahaan.

Marcelina (2011) menganalisis arus kas dan laba dalam memprediksi *financial distress* perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa rasio yang paling dominan dalam model laba adalah penjualan dan *operating profit margin*.

Angka ketepatan klasifikasi kedua kelompok perusahaan untuk model laba sebesar 80%. Sedangkan untuk model arus kas, rasio yang dominan adalah *dividend payout ratio* dan *cash flow return on stockholder's equity*. Angka ketepatan klasifikasi kedua kelompok perusahaan untuk model arus kas adalah sebesar 95%.

2.7 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian diatas, berikut adalah kerangka konseptual penelitian:



Gambar 2.1 Kerangka Konseptual

BAB 3 METODE PENELITIAN

3.1 Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian adalah metode *purposive sampling*, yaitu penentuan sampel berdasarkan kriteria tertentu sesuai dengan yang dikehendaki oleh peneliti. Adapun kriteria-kriteria yang dipilih dalam penentuan sampel adalah :

- a. Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- b. Perusahaan menyampaikan laporan keuangan 31 Desember secara rutin selama 3 tahun terakhir sesuai dengan periode penelitian yang diperlukan untuk periode 2015, 2016 dan 2017 (laporan keuangan per 31 Desember merupakan laporan keuangan yang telah diaudit).
- c. Perusahaan melakukan IPO kurang dari 20 tahun.
- d. Kelengkapan data pada laporan keuangan.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini ialah penelitian kuantitatif-deskriptif. Dimana alat analisis data yang digunakan berupa statistik deskriptif. Peneliti menjelaskan fakta dengan menggunakan hasil olahan data yang diperolehnya (Sanusi, 2011).

3.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang sudah tersedia dan dikumpulkan oleh pihak lain (Sanusi, 2011). Data sekunder nantinya dapat penulis kumpulkan melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id.

3.4 Metode Analisis Data

Rasio solvabilitas atau rasio leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar beban utang yang harus ditanggung perusahaan dalam rangka pemenuhan aset. (Hery, 2015)

Perusahaan dengan rasio solvabilitas yang tinggi (memiliki utang yang besar) dapat berdampak pada timbulnya risiko keuangan yang besar, tetapi juga memiliki peluang yang besar pula untuk menghasilkan laba yang tinggi. Risiko keuangan yang besar ini timbul karena perusahaan harus menanggung atau terbebani dengan pembayaran bunga dalam jumlah yang besar.

Sebaliknya perusahaan dengan rasio solvabilitas yang rendah memiliki rasio keuangan yang kecil, tetapi juga mungkin memiliki peluang yang kecil pula untuk menghasilkan laba yang besar. Berikut adalah jenis-jenis rasio solvabilitas yang lazim digunakan dalam praktik untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya:

1. Rasio Utang Terhadap Aset (*Debt to Asset Ratio*), digunakan untuk mengukur seberapa besar aset perusahaan dibiayai oleh utang, atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pembiayaan aset. Rumus yang digunakan untuk menghitung rasio ini adalah:

$$Debt\ to\ asset\ ratio = \frac{total\ utang}{total\ aset}$$

2. Rasio Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*), rasio ini berguna untuk mengetahui besarnya perbandingan antara jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan. Rumus perhitungan rasio ini, adalah:

$$Debt\ to\ equity\ ratio = \frac{total\ utang}{total\ modal}$$

3. Rasio Utang Jangka Panjang Terhadap Modal (*Long Term Debt to Equity Ratio*), rasio ini berguna untuk mengetahui besarnya perbandingan antara

jumlah dana yang disediakan oleh kreditor jangka panjang dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan. Rumus perhitungan rasio ini, adalah:

$$LTDtER = \frac{\text{utang jangka panjang}}{\text{total modal}}$$

4. Rasio Kelipatan Bunga yang Dihasilkan (*Times Interest Earned Ratio*), rasio ini menunjukkan sejauh mana atau berapa kali kemampuan perusahaan dalam membayar bunga. Rumus perhitungan rasio ini, adalah:

$$\text{Times Interest Earned} = \frac{\text{laba sebelum bunga dan pajak}}{\text{beban bunga}}$$

5. Rasio Laba Operasional Terhadap Kewajiban (*Operating Income to Liabilities Ratio*), rasio ini menunjukkan sejauh mana atau berapa kali kemampuan perusahaan dalam melunasi seluruh kewajiban. Rumus perhitungan rasio ini, adalah:

$$OILR = \frac{\text{laba operasional}}{\text{kewajiban}}$$

BAB 5 KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil perhitungan rasio solvabilitas yang telah dijabarkan pada bab 4, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Berdasarkan hasil *debt to asset ratio* dari seluruh sampel, setengah atau enam perusahaan memiliki nilai rata-rata yang setara atau melebihi standar industrinya. Artinya sebagian besar perusahaan asetnya dibiayai oleh utang. Bhuawanatala Indah Permai Tbk (BIPP) memiliki nilai rata-rata terendah sebesar 0,25 sedangkan Summarecon Agung Tbk (SMRA) memiliki nilai rata-rata tertinggi, yaitu 0,60.
2. Berdasarkan hasil *debt to equity ratio* dari keseluruhan sampel, 10 perusahaan memiliki nilai rata-rata diatas standar industri, dimana sebagian besar kewajiban perusahaan lebih besar dibandingkan modal yang dimiliki oleh perusahaan. Bhuawanatala Indah Permai Tbk (BIPP) memiliki nilai rata-rata terendah dengan 0,34, sedangkan Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) memiliki nilai rata-rata tertinggi sebanyak 1,88.
3. Berdasarkan hasil *long term debt to equity ratio*, 7 perusahaan memiliki nilai rata-rata diatas standar industri. Artinya, struktur pembiayaan perusahaan lebih besar menggunakan pinjaman jangka panjang dibandingkan modalnya. Jaya Real Property Tbk (JRPT) memiliki nilai rata-rata terendah dengan 0,39 dan Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) memiliki nilai rata-rata tertinggi sebesar 1,29.
4. Berdasarkan hasil *times interest earned ratio*, dari 12 perusahaan sampel hanya dua perusahaan yang memiliki nilai rata-rata diatas standar industrinya. Artinya, kedua perusahaan tersebut memiliki laba sebelum bunga dan pajak lebih besar dibandingkan dengan bunga beban yang dibayarnya. Jaya Real Property Tbk (JRPT) memiliki nilai rata-rata

tertinggi dengan nilai 421,7 sedangkan Duta Anggada Realty Tbk (DART) memiliki nilai rata-rata terendah sebesar 0,88.

5. Berdasarkan hasil *operating income to liabilities ratio*, 3 dari 12 perusahaan sampel memiliki nilai rata-rata diatas standar industri, dimana laba industri perusahaan lebih besar dibandingkan dengan kewajibannya. Lippo Cikarang Tbk (LPCK) memiliki nilai rata-rata tertinggi dengan 0,82 sedangkan Lippo Karawaci Tbk (LPKR) memiliki nilai terendah sebesar 0,17.

5.2 KETERBATASAN

Adapun keterbatasan yang dimiliki penelitian ini, diantaranya:

1. Periode penelitian yang relatif singkat, yaitu selama tiga tahun kurang mewakili apa yang telah dan/atau yang akan terjadi.
2. Penggunaan data sekunder yang diterbitkan oleh perusahaan, tidak adanya kontak secara riil, dan keterbatasan data yang ada, sehingga berdampak pada kurang mencerminkan realita keadaan yang dialami oleh perusahaan.
3. Model analisis yang digunakan hanya satu, yaitu rasio solvabilitas.

5.3 SARAN

Berdasarkan kesimpulan dan keterbatasan di atas, maka dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perpanjangan periode penelitian hingga bisa menghasilkan nilai dan pembahasan yang lebih akurat.
2. Penggunaan data dan pendekatan yang lebih riil sehingga dapat menghasilkan penelitian yang sesuai dengan realita keadaan perusahaan.
3. Penggunaan rasio tambahan atau lainnya, seperti rasio aktivitas maupun rasio likuiditas sebagai metode analisis penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abadi, M. Taufiq., dan Ghoniyah, Nunung. 2016. Studi Potensi Kebangkrutan Pada Perusahaan Industri Properti yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Bisnis Indonesia*. 13(1): 91-100.
- Altman, Edward I. 1968. *Financial Ratios, Discriminant Analysis and The Prediction of Corporate Bankruptcy*. *The Journal of Finance*. 23(4):589-609.
- Andre, Orina. 2013. Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Leverage Dalam Memprediksi *Financial Distress*. *Skripsi*. Padang: Universitas Negeri Padang.
- Anggelia, Debby. 2012. Analisis Rasio Keuangan Dalam Memprediksi Kondisi *Financial Distress* Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*. Padang: Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.
- Hapsari, Evanny Indri. 2012. Kekuatan Rasio Keuangan Dalam Memprediksi Kondisi *Financial Distress* Perusahaan Manufaktur di BEI. *Jurnal Dinamika Manajemen*. 3(2): 101-109.
- Hery. 2015. Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta: *Center for Academic Publishing Service*.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2015. Standar Profesional Akuntansi Publik. Jakarta: Salemba Empat.
- Jamalia, Rizka Septiyani. 2016. Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Menggunakan Model Springage dan Umur Perusahaan Sebagai Variabel Penjelas. *Skripsi*. Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas.
- Jogiyanto, H. 2014. Teori Portofolio dan Analisis Investasi, Edisi Kesembilan. BPEF Jogjakarta
- Kasmir. 2012. Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kurnianto, Ajeng Dewi. 2013. Analisis Pengaruh EPS, ROE, DER, dan CR terhadap Harga Saham dengan PER Sebagai Variabel Moderating. *Skripsi*. Semarang: Universitas Diponegoro.

- Kordestani, G et al. 2011. *Ability of Combinations of Cash Flow Components to Predict Financial Distress*. Business: Theory and Practice.
- Marcelina, Pandu Dian. 2011. Analisis Arus Kas dan Laba Dalam Memprediksi *Financial Distress* Perusahaan. *Skripsi*. Jember: Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
- Mas'ud, Imam., dan Srengga, Reva M. 2015. *Financial Distress* Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*. Jember: Fakultas Ekonomi Universitas Jember
- Munawir. 2007. Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta: Liberty.
- Nasution, Andini Putri. 2015. Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Financial Distress pada Perusahaan Farmasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2014. Palembang: Politeknik Negeri Sriwijaya.
- Sanusi, Anwar. 2014. Metode Penelitian Bisnis. Jakarta: Salemba Empat.
- Suwardjono. 2010. Teori Akuntansi: Perencanaan Laporan Keuangan. Edisi Ketiga. Yogyakarta: BPFE
- Toto, Prihadi. 2011, Analisis Laporan Keuangan Teori dan Aplikasi. Jakarta: PPM.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1998. Tentang Kepailitan. Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Wolk, et al. 2001. *Signaling, Agency Theory, Accounting Policy Choice*. *Accounting and Business Research*. 18(2): 47-56
- <http://detik.com/finance/moneter/d-1115753/kronologi-dan-latar-belakang-krisis-financial-global.html> [diakses pada 3 Maret 2018]
- <http://ekbis.sindonews.com/read/1085897/39/perusahaan-besar-bangkrut-di-indonesia-1455640928/13.html> [diakses pada 8 Mei 2018]
- <https://properti.kompas.com/read/2017/07/13/212815521/kondisi-properti-2017-masih-stagnan.html> [diakses pada 8 Mei 2018]
- <https://detik.com/finance/properti/d-3778476/mengintip-perkembangan-industri-properti-sepanjang-2017.html> [diakses pada 8 Mei 2018]

Lampiran 1 Data Tabulasi Perusahaan Tahun 2015

No	Nama Perusahaan	Kode Saham	DAR		DAR	DER		DER
			Total Utang	Total Aset		Total Utang	Total Modal	
1	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	247,411,164,002	1,324,396,226,004	0.187	247,411,164,002	1,076,985,062,002	0.22973
2	Sentul City Tbk	BKSL	5,034,486,488,719	11,145,896,809,593	0.452	5,034,486,488,719	6,549,719,346,013	0.76866
3	Ciputra Development Tbk	CTRA	13,208,497	26,258,718	0.503	13,208,497	13,050,221	1.01213
4	Duta Anggada Reality Tbk	DART	2,311,459,415	5,739,863,241	0.403	2,311,459,415	3,428,403,826	0.67421
5	Intiland Development Tbk	DILD	5,517,743,393,322	10,288,572,076,882	0.536	5,517,743,393,322	4,770,828,683,560	1.15656
6	Jaya Real Property Ybk	JRPT	3,437,170,298	7,578,101,438	0.454	3,437,170,298	4,140,931,140	0.83005
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	1,843,461,568,152	5,476,757,336,509	0.337	1,843,461,568,152	3,633,295,768,357	0.50738
8	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	22,409,794	41,326,558	0.542	22,409,794	18,916,764	1.18465
9	Modernland Reality Tbk	MDLN	6,785,593,826,555	12,843,050,665,229	0.528	6,785,593,826,555	6,057,456,838,674	1.12021
10	Plaza Indonesia Reality Tbk	PLIN	2,264,520,602	4,671,089,985	0.485	2,264,520,602	2,406,569,383	0.94097
11	Pakuwon Jati Tbk	PWON	9,323,066,490	18,778,122,467	0.496	9,323,066,490	9,455,055,977	0.98604
12	Summarecon Agung Tbk	SMRA	11,228,512,108	18,758,262,022	0.599	11,228,512,108	7,529,749,914	1.49122

No	Nama Perusahaan	Kode Saham	LDER		LDER	TIER		TIER	OILR		OILR
			Utang Jangka Panjang	Total Modal		EBIT	Beban Bunga		Laba Operasional	Kewajiban	
1	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	141,375,614,924	1,076,985,062,002	0.131	130,632,658,408	12346316295	10.58	42766582156	247411164002	0.173
2	Sentul City Tbk	BKSL	1,368,252,636,975	6,549,719,346,013	0.209	62,046,220,824	185710355694	0.33	-400788375163	5034486488719	-0.08
3	Ciputra Development Tbk	CTRA	5,194,942	13,050,221	0.398	2,165,700	463805	4.67	3717	13208497	3E-04
4	Duta Anggada Reality Tbk	DART	1570676258	3,428,403,826	0.458	240,176,803	184133273	1.30	155460301	2311459415	0.067
5	Intiland Development Tbk	DILD	2,232,018,222,774	4,770,828,683,560	0.468	532,624,035,428	263996760833	2.02	-81010683134	5517743393322	-0.01
6	Jaya Real Property Ybk	JRPT	462,810,921	4,140,931,140	0.112	876,618,269	761061	1151.84	586232684	3437170298	0.171
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	702,465,808,616	3,633,295,768,357	0.193	930,517,532,765	1756206230	529.85	699597002456	1843461568152	0.38
8	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	17,552,910	18,916,764	0.928	1,284,830	863970	1.49	-1411396	22409794	-0.06
9	Modernland Reality Tbk	MDLN	3634901343476	6,057,456,838,674	0.6	960,109,200,223	429899386036	2.23	-654647285088	6785593826555	-0.1
10	Plaza Indonesia Reality Tbk	PLIN	1,517,963,942	2,406,569,383	0.631	272,322,139	40809192	6.67	-86152374	2264520602	-0.04
11	Pakuwon Jati Tbk	PWON	4899388584	9,455,055,977	0.518	1,425,142,011	397491084	3.59	726935130	9323066490	0.078
12	Summarecon Agung Tbk	SMRA	6818826064	7,529,749,914	0.906	1,382,182,920	486365874	2.84	617928872	11228512108	0.055

Lampiran 2 Data Tabulasi Perusahaan Tahun 2016

No	Nama Perusahaan	Kode Saham	DAR		DAR	DER		DER
			Total Utang	Total Aset		Total Utang	Total Modal	
1	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	444,202,117,934	1,648,021,678,720	0.26954	444,202,117,934	1,203,819,560,786	0.368994
2	Sentul City Tbk	BKSL	4,199,257,402,891	11,359,506,311,011	0.36967	4,199,257,402,891	7,160,248,908,120	0.586468
3	Ciputra Development Tbk	CTRA	14,774,323	29,072,250	0.50819	14,774,323	14,297,927	1.033319
4	Duta Anggada Realty Tbk	DART	2,442,909,056	6,066,257,596	0.4027	2,442,909,056	3,623,348,540	0.674213
5	Intiland Development Tbk	DILD	6,782,581,912,231	11,840,059,936,442	0.57285	6,782,581,912,231	5,057,478,024,211	1.3411
6	Jaya Real Property Ybk	JRPT	3,578,037,749	8,484,436,652	0.42172	3,578,037,749	4,906,398,903	0.729259
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	1,410,461	5,653,153	0.2495	1,410,461	4,242,692	0.332445
8	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	23,528,544	45,603,683	0.51594	23,528,544	22,075,139	1.065839
9	Modernland Realty Tbk	MDLN	7,944,774,284,719	14,540,108,285,179	0.5464	7,944,774,284,719	6,595,334,000,460	1.204605
10	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	2,301,324,680	4,586,569,370	0.50175	2,301,324,680	2,285,244,690	1.007036
11	Pakuwon Jati Tbk	PWON	9,654,447,854	20,674,141,654	0.46698	9,654,447,854	11,019,693,800	0.876109
12	Summarecon Agung Tbk	SMRA	12,644,764,172	20,810,319,657	0.60762	12,644,764,172	8,165,555,485	1.548549

No	Nama Perusahaan	Kode Saham	LDER		LDER	TIER		TIER	OILR		OILR
			Utang Jangka Panjang	Total Modal		EBIT	Beban Bunga		Laba Operasional	Kewajiban	
1	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	368,871,456,857	1,203,819,560,786	0.3064	33,407,908,403	18,706,191,924	1.786	38,249,414,914	444,202,117,934	0.086108
2	Sentul City Tbk	BKSL	1,350,586,222,063	7,160,248,908,120	0.1886	562,390,582,418	211,425,951,170	2.66	256,005,834,498	4,199,257,402,891	0.060965
3	Ciputra Development Tbk	CTRA	7,463,279	14,297,927	0.522	1,500,850	660,842	2.271	1,239,788	14,774,323	0.083915
4	Duta Anggada Realty Tbk	DART	1,837,767,713	3,623,348,540	0.5072	233,675,186	243,527,294	0.96	313,038,010	2,442,909,056	0.128141
5	Intiland Development Tbk	DILD	3,490,081,305,284	5,057,478,024,211	0.6901	406,500,808,511	470,579,436,428	0.864	337,611,016,974	6,782,581,912,231	0.049776
6	Jaya Real Property Ybk	JRPT	466,404,935	4,906,398,903	0.0951	1,027,479,880	4,398,308	233.6	1,082,616,227	3,578,037,749	0.302573
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	488,309,211,047	4,242,692	115094	549,872	2,950	186.4	507,253,882,630	1,410,461	359636.94
8	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	16,662,235	22,075,139	0.7548	1,557,747	1,258,485	1.238	1,310,657	23,528,544	0.055705
9	Modernland Realty Tbk	MDLN	5,027,733,288,100	6,595,334,000,460	0.7623	661,683,374,456	494,171,508,736	1.339	883,380,814,922	7,944,774,284,719	0.11119
10	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	1,370,475,589	2,285,244,690	0.5997	397,530,958	53,232,259	7.468	535,506,214	2,301,324,680	0.232695
11	Pakuwon Jati Tbk	PWON	5,036,185,947	11,019,693,800	0.457	1,731,763,680	453,018,330	3.823	1,593,526,421	9,654,447,854	0.165056
12	Summarecon Agung Tbk	SMRA	8,427,392,644	8,165,555,485	1.0321	877,504,997	576,404,598	1.522	1,405,506,310	12,644,764,172	0.111153

Lampiran 3 Data Tabulasi Perusahaan Tahun 2017

No	Nama Perusahaan	Kode Saham	DAR		DAR	DER		DER
			Total Utang	Total Aset		Total Utang	Total Modal	
1	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	534,787,535,126	1,748,640,897,106	0.306	534,787,535,126	1,213,853,361,980	0.441
2	Sentul City Tbk	BKSL	4,596,177,463,580	14,977,041,120,833	0.307	4,596,177,463,580	9,942,554,632,114	0.462
3	Ciputra Development Tbk	CTRA	16,255,398	31,706,163	0.513	16,255,398	15,450,765	1.052
4	Duta Anggada Reality Tbk	DART	2,801,378,185	6,360,845,609	0.44	2,801,378,185	3,559,467,424	0.787
5	Intiland Development Tbk	DILD	6,786,634,657,165	13,097,184,984,411	0.518	6,786,634,657,165	6,310,550,327,246	1.075
6	Jaya Real Property Ybk	JRPT	3,496,187,155	9,472,682,688	0.369	3,496,187,155	5,976,495,533	0.585
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	4,657,491	12,378,227	0.376	4,657,491	7,720,736	0.603
8	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	26,911,822	56,772,116	0.474	26,911,822	29,860,294	0.901
9	Modernland Reality Tbk	MDLN	7,522,211,606,109	14,599,669,337,351	0.515	7,522,211,606,109	7,077,457,731,242	1.063
10	Plaza Indonesia Reality Tbk	PLIN	3,652,525,537	4,639,438,405	0.787	3,652,525,537	986,912,868	3.701
11	Pakuwon Jati Tbk	PWON	10,567,227,711	23,358,717,736	0.452	10,567,227,711	12,791,490,025	0.826
12	Summarecon Agung Tbk	SMRA	13,308,969,928	21,662,711,991	0.614	13,308,969,928	8,353,742,063	1.593

No	Nama Perusahaan	Kode Saham	LDER		LDER	TIER		TIER	OILR		OILR
			Utang Jangka Panjang	Total Modal		EBIT	Beban Bunga		Laba Operasional	Kewajiban	
1	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	428,327,784,246	1,213,853,361,980	0.353	-24,770,062,671	35,632,673,460	-0.7	12,710,371,773	534,787,535,126	0.023767
2	Sentul City Tbk	BKSL	2.0802E+12	9,942,554,632,114	0.209	468,310,373,708	235,704,867,707	1.987	422,610,182,181	4,596,177,463,580	0.091948
3	Ciputra Development Tbk	CTRA	8,472,413	15,450,765	0.548	1,298,013	717,402	1.809	1,007,722	16,255,398	0.061993
4	Duta Anggada Reality Tbk	DART	2,134,918,222	3,559,467,424	0.6	55,260,398	264,035,080	0.209	116,258,871	2,801,378,185	0.041501
5	Intiland Development Tbk	DILD	2,683,443,100,508	6,310,550,327,246	0.425	261,050,142,825	447,538,568,248	0.583	192,859,238,944	6,786,634,657,165	0.028418
6	Jaya Real Property Ybk	JRPT	402,475,386	5,976,495,533	0.067	1,162,352,423	10,382,826	111.9	1,090,889,527	3,496,187,155	0.312023
7	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	93,887	7,720,736	0.012	380,748	14,393	26.45	341,096	4,657,491	0.073236
8	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	18,166,636	29,860,294	0.608	1,167,129	1,152,740	1.012	1,212,018	26,911,822	0.045037
9	Modernland Reality Tbk	MDLN	5,147,846,746,438	7,077,457,731,242	0.727	774,750,862,050	518,958,151,296	1.493	802,863,113,946	7,522,211,606,109	0.106732
10	Plaza Indonesia Reality Tbk	PLIN	2,828,371,340	986,912,868	2.866	280,440,687	144,403,654	1.942	405,000,793	3,652,525,537	0.110882
11	Pakuwon Jati Tbk	PWON	5,654,049,521	12,791,490,025	0.442	2,071,691,771	451,970,137	4.584	1,986,140,181	10,567,227,711	0.187953
12	Summarecon Agung Tbk	SMRA	7,033,142,261	8,353,742,063	0.842	798,948,092	573,998,836	1.392	1,336,227,738	13,308,969,928	0.100401