

**PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI
INDONESIA**

***BANKRUPTCY PREDICTION OF PROPERTY AND REAL
ESTATE COMPANIES IN INDONESIA***

TESIS

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata 2

Program Studi Magister Manajemen



Diajukan Oleh:

Khorifah Arum

20161020003

**PROGRAM PASKASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2018

TESIS
PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI
INDONESIA

Diajukan Oleh:
KHORIFAH ARUM
20161020003

Telah Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Dr. Arni Surwanti, M.Si

Tanggal...6/9/2018.....

NIK: 19641219199003 143 007

Pembimbing II



Dr. Firman Pribadi, M.Si

Tanggal...6/9/2018.....


NIK: 19670617201110 173 179


TESIS
PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI
INDONESIA

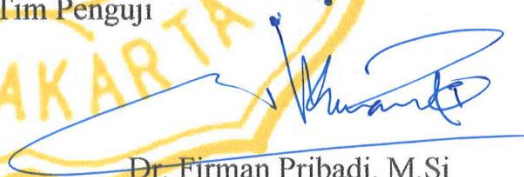
Diajukan Oleh
KHORIFAH ARUM
20161020003

Tesis ini telah dipertahankan dan disahkan di depan
Dewan Penguji Program Magister Manajemen
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Tanggal 6 September 2018


Yang terdiri dari


Dr. Nuryakin, MM
Ketua Tim Penguji


Dr. Arni Surwanti, M.Si
Anggota Tim Penguji


Dr. Firman Pribadi, M.Si
Anggota Tim Penguji

Mengetahui
Ketua Program Magister Manajemen
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta


Dr. Arni Surwanti, M.Si

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Khorifah Arum
Nomor Mahasiswa : 20161020003
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tesis : "Prediksi Kebangkrutan pada Perusahaan
Sektor Properti dan Real Estate di
Indonesia"

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Dalam penelitian ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara jelas telah dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
2. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan aturan yang berlaku di Universitas Muhamadiyah Yogyakarta.

Yogyakarta, 27 Agustus 2018
Yang Membuat Pernyataan



KHORIFAH ARUM

MOTTO

“Try a little harder to be a little better”

-Gordon B. Hinkley

PERSEMBAHAN

Karya nyata sederhana yang begitu banyak perjuangan dan pengorbanan ini, Penulis persembahkan kepada:

Kedua orang tuaku, Bapak Sapardi dan Ibu Sri Winarsih, yang tiada henti mendoakanku, memberikan perhatian penuh kepadaku. Terima kasih telah menyayangiku, mendukung dan menasehatiku sampai aku bisa menyelesaikan tesis ini.

Kakak dan keluarga besarku yang selalu mendukungku.

Maliki Aji Prakoso, yang selalu memberikan perhatian dan semangat untukku.

Andriani Nursasrila Pasaribu dan Ulyaeni Maulida, sahabat yang selalu membantu, menghibur dan menemaniku dalam susah maupun senang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan limpahan karunia, nikmat, serta hidayahnya sehingga tugas akhir dalam perkuliahan Strata Dua ini dapat terselesaikan. Tak lupa pula penulis haturkan sholawat dan salam kepada nabi Muhammad SAW yang telah meninggikan derajat manusia, dan membawa manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang penuh dengan perubahan.

Tesis yang penulis susun dengan judul “Prediksi Kebangkrutan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia” merupakan salah satu syarat kelulusan dan memperoleh gelar Sarjana Strata Dua (S2). Dalam proses penyusunan tesis ini, penulis telah menerima banyak dukungan, bimbingan serta bantuan yang sangat bermakna dari berbagai pihak, sehingga apa yang ditargetkan oleh penulis dapat tercapai. Untuk itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Arni Surwanti, M.Si selaku ketua Program Studi Magister Manajemen UMY sekaligus dosen pembimbing 1 yang telah berkenan meluangkan waktu untuk membimbing

serta memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis tepat waktu.

2. Bapak Dr. Firman Pribadi, M.Si selaku dosen pembimbing 2 yang telah berkenan meluangkan waktu untuk membimbing serta memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis tepat waktu.
3. Bapak Dr. Nuryakin, MM selaku sekretaris Program Studi Magister Manajemen sekaligus ketua penguji, yang telah memberikan masukan, saran dan dukungannya untuk membuat tesis ini menjadi lebih baik.
4. Seluruh Dosen Program Studi Pascasarjana Magister Manajemen UMY, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada saya selama perkuliahan.
5. Bapak Nikin, Ibu Wati dan seluruh pegawai bagian TU MM UMY, yang selalu memberikan informasi dan sabar menjawab berbagai pertanyaan dari kami serta telah meluangkan waktu untuk membantu kelancaran proses tesis dari awal sampai akhir.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutan, saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati. Besar harapan penulis, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta, 27 Agustus 2018

Khorifah Arum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK	xvii
ABSTRACK	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Originalitas Penelitian.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1. Pengertian Financial Distress dan Kebangkrutan	10
2.2. Faktor-Faktor Penyebab Kebangkrutan	13
2.3. Metode dalam Memprediksi Kebangkrutan Perusahaan.....	32
2.3.1. Analisis Diskriminan.....	32
2.3.1.1. Pengertian Analisis Diskriminan	32
2.3.1.2. Proses Analisis Diskriminan.....	32
2.3.1.3. Model Diskriminan Altman.....	37

2.3.2. Analisis Regresi Logistik.....	45
2.3.2.1. Pengertian Analisis Regresi Logistik	45
2.3.2.2. Proses Analisis Regresi Logistik	46
2.3.2.3. Model Logit Ohlson.....	47
2.4. Kerangka Pemikiran.....	50
BAB III METODE PENELITIAN	51
3.1. Jenis Penelitian.....	51
3.2. Sumber Data.....	51
3.3. Definisi Operasional Variabel.....	52
3.4. Populasi dan Sampel	57
3.5. Metode Pengumpulan Data	58
3.6. Metode Analisis Data.....	58
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	72
4.1. Hasil Penelitian	72
4.1.1. Sampel dan Variabel.....	72
4.1.2. Analisis Diskriminan (Model Altman)	75
4.1.2.1. Asumsi Analisis Diskriminan	75
4.1.2.1.1. Uji Normalitas	75
4.1.2.1.2. Uji Multikolinearitas.....	76
4.1.2.1.3. Uji Kesamaan Matrik Kovarian..	78
4.1.2.2. Estimasi Model Diskriminan dan Menilai	
<i>Overall Model Fit</i>	79
4.1.2.2.1. Menilai Perbedaan Kelompok.....	79
4.1.2.2.2. Pemilihan Variabel Diskriminator	82
4.1.2.2.3. Membentuk Fungsi Diskriminan .	86
4.1.2.2.4. Menghitung Optimal Cutting	
Score.....	87
4.1.2.2.5. Menguji Ketepatan Klasifikasi.....	89
4.1.2.3. Interpretasi Hasil.....	90
4.1.2.4. Validasi Hasil	101
4.1.3. Analisis Regresi Logistik (Model Ohlson).....	102
4.1.3.1. Estimasi Model Regresi Logistik.....	102
4.1.3.2.1. Memilih Variabel Diskriminator	

dan Menilai Overall Model Fit....	103
4.1.3.2.2. Membentuk Fungsi Logit.....	106
4.1.3.2.3. Uji Wald Statistic	109
4.1.3.2.4. Menguji Ketepatan Klasifikasi...	110
4.1.3.2. Interpretasi Hasil.....	111
4.1.3.3. Validasi Hasil	123
4.2. Pembahasan.....	124
4.2.1. Analisis Hasil Prediksi Kebangkrutan pada Perusahaan Properti dan Real Estate.....	124
4.2.2. Analisis Faktor-Faktor yang Mem- pengaruhi Kebangkrutan pada Perusahaan Properti dan Real Estate	140
BAB V PENUTUP.....	143
5.1. Kesimpulan	143
5.2. Keterbatasan Penelitian.....	146
5.3. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA	149

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test	75
Tabel 4.2 Uji Multikolinieritas.....	76
Tabel 4.3 Uji Asumsi Box's M	77
Tabel 4.4 Tests of Equality of Group Means	79
Tabel 4.5 Uji Analisis Diskriminan Dengan Metode Stepwise	81
Tabel 4.6 Uji Wilk's Lambda	83
Tabel 4.7 Uji Eigenvalues	83
Tabel 4.8 Wilks' Lambda	84
Tabel 4.9 Canonical Discriminant Function Coefficients.....	85
Tabel 4.10 Functions at Group Centroids	87
Tabel 4.11 Classification Results	88
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Model Altman (Z Score) pada Perusahaan Properti dan Real Estate.....	89
Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Nilai Z Score dan Laba Bersih Setelah Pajak Perusahaan	92
Tabel 4.14 Persentase Besarnya Liabilitas Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada Tahun 2016 Berdasarkan Model Altman	99
Tabel 4.15 Case Processing Summary	102
Tabel 4.16 Hasil Penilaian Statistik Dengan -2LogL (Block Number = 0)	103
Tabel 4.17 Hasil Penilaian Statistik Dengan -2LogL (Block Number = 1)	103
Tabel 4.18 Hasil Penelitian Model Fit	105

Tabel 4.19 Hasil Estimasi Parameter dan Interpretasi	106
Tabel 4.20 Ketepatan Kalsifikasi Model Logit	109
Tabel 4.21 Hasil Perhitungan Nilai Y Score (model Ohlson) pada Perusahaan Properti dan Real Estate	111
Tabel 4.22 Hasil Perhitungan Nilai Y Score dan Laba Bersih Setelah Pajak Perusahaan	113
Tabel 4.23 Persentase Besarnya Liabilitas Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada Tahun 2016 Berdasarkan Model Ohlson	121
Tabel 4.24 Daftar Nilai Z Score dan EAT Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada tahun 2016 Bedasarkan Model Altman serta Rasio-Rasio yang Mempengaruhinya	134
Tabel 4.25 Persentase Besarnya Liabilitas Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada Tahun 2016 Berdasarkan Model Altman	134
Tabel 4.24 Daftar Nilai Z Score dan EAT Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada tahun 2016 Bedasarkan Model Ohlson serta Rasio-Rasio yang Mempengaruhinya	136
Tabel 4.25 Persentase Besarnya Liabilitas Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada Tahun 2016 Berdasarkan Model Ohlson	136

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir Penelitian	49
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Earning After Tax (EAT) Perusahaan Properti dan Real Estate	153
Lampiran 2 Hasil Perhitungan Rasio Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate	155
Lampiran 3 Hasil Output SPSS Uji Asumsi Klasik	170
Lampiran 4 Hasil Output SPSS Analisis Diskriminan.....	173
Lampiran 5 Hasil Output SPSS Analisis Regresi Logistik	183
Lampiran 6 Daftar Nilai Aset dan Liabilitas Perusahaan yang Mengalami Kesulitan Keuangan pada Tahun 2016 Berdasarkan Model Altman dan Model Ohlson ...	190

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estate cenderung mengalami kebangkrutan berdasarkan model Altman dan model Ohlson serta untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang paling dominan mempengaruhi kebangkrutan perusahaan berdasarkan model Altman dan model Ohlson. Namun, dalam penelitian ini peneliti tidak menggunakan kedua model dengan fungsi yang telah terbentuk sebelumnya, tetapi peneliti membentuk fungsi baru dengan menggunakan analisis diskriminan dan analisis regresi logistik yang kemudian digunakan untuk memprediksi kebangkrutan pada perusahaan. Sample yang digunakan penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor property dan real estate yang listed di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 sampai 2016. Penelitian ini menghasilkan fungsi baru pada model Altman dan model Ohlson dengan tingkat ketepatan prediksi yang cukup tinggi yaitu sebesar 89,4% dan 83,3%. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat dilihat bahwa terdapat perusahaan-perusahaan yang cenderung mengalami kesulitan keuangan berdasarkan model Altman dan model Ohlson yaitu PT Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), PT Bakrieland Development Tbk (ELTY), PT Metro Realty Tbk (MTSM), PT Nirvana Development Tbk (NIRO), dan PT Ristia Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS). Selain itu, diketahui juga bahwa rasio keuangan yang paling dominan mempengaruhi kebangkrutan perusahaan property dan real estate berdasarkan model Altman dan model Ohlson yaitu QR dan ROE.

Kata kunci: kebangkrutan, model altman, model ohlson, analisis diskriminan, analisis regresi logistik

ABSTRACT

This research aims to analyze bankruptcy prediction in property and real estate sector companies based on Altman model and Ohlson model and analyze the most dominant factors affecting bankruptcy based on Altman model and Ohlson model. But in this study the researcher did not use both models with functions that already existed before, but researchers formed a new functions using discriminant and logistic regression analysis to predict bankruptcy. The sample of this research is all property and real estate sectors listed in Indonesia Stock Exchange 2012 to 2016. This research resulted a new function in Altman model and Ohlson model with high predictive accuracy levels of 89.4% and 83.3 %. The result of this research show that there are companies that fall into the category of financial distress based on Altman model and Ohlson model, namely PT Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), PT Bakrieland Development Tbk (ELTY), PT Metro Realty Tbk (MTSM), PT Nirvana Development Tbk (NIRO), and PT Ristia Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS). Other than that, it is also known that the most dominant factors affecting bankruptcy based on Altman model and Ohlson model, it is QR and ROE.

Keywords: bankruptcy, altman model, ohlson model, discriminant analysis, logistic regression analysis