



**ANALISA PREDIKSI POTENSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN *PROPERTY* dan *REAL ESTATE* yang TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**TESIS**

Disampaikan Untuk Memenuhi persyaratan

Dalam Memperoleh Gelar Magister Manajemen

Oleh:

Faizal Ridwan Zamzany

NIM 0508026026



**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA**

**2011**

## ABSTRAK

Penelitian ini ingin mengetahui bagaimana tingkat kesehatan dan prediksi potensi kebangkrutan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2009. Dalam penelitian ini, peneliti membatasi penelitian hanya pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia dan *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2006-2009. Tingkat kesehatan perusahaan *property* dan *real estate* diukur dengan metode Rentabilitas Liabilitas Solvabilitas (RLS) berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992. sedangkan untuk memprediksi potensi kebangkrutan perusahaan, peneliti menggunakan teori Altman dengan rumus *Z-score*.

Hasil penelitian Metode yang didasarkan oleh SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992, dan metode berdasarkan model Altman *Z-Score* memberikan hasil yang berbeda. Pengukuran menggunakan Sk Menteri Keuangan diperoleh hasil sebagai berikut: selama empat periode perusahaan pada kondisi sehat 11,67 %, kurang sehat 6,67 %, dan tidak sehat 81,66 %. Sedangkan pengukuran menggunakan metode Altman diperoleh hasil sebagai berikut: berpotensi tidak bangkrut 0 %, berada pada posisi *grey area* 1,67 %, sedangkan pada kondisi berpotensi bangkrut 98,33 %. Perbedaan yang terjadi pada kedua metode tersebut disebabkan oleh perbedaan penggunaan rasio keuangan yang digunakan sebagai indikator pengukuran, serta perbedaan bobot yang diberikan pada setiap rasio tersebut. Perbedaan ini karena sebenarnya SK Menteri Keuangan berlatar belakang perusahaan perbankan yang kemudian diadopsi untuk menilai tingkat kesehatan perusahaan BUMN. Industri *real estate* dan *Property* sangat berbeda dengan perbankan. Tentu saja resiko yang dihadapinya pun berbeda. Oleh karena itu, resiko juga menjadi factor yang menyebabkan perbedaan hasil yang diperoleh.

Prediksi kebangkrutan menggunakan model Altman dengan *Z-Score* memberikan hasil bahwa pada periode 2006 – 2009 sebagian besra perusahaan berada pada kondisi berpotensi bangkrut karena nilai *Z-Score*nya  $\leq 1,8$ . Bahkan selama empat periode ini hanya ada satu perusahaan yang keluar dari kondisi berpotensi bangkrut dan berada pada wilayah abu – abu, yaitu PT Pembangunan Jaya Ancol pada tahun 2008. Kondisi ini disebabkan oleh rendahnya nilai rasio – rasio yang menjadi tolak ukur prediksi kebangkrutan. Sednagkan untuk tingkat kesehatan industry *real estate* dan *property* pada periode 2006 – 2009 sebagian besar berada pada kondisi tidak sehat karena nilai bobotnya  $\leq 90$  %. Hal ini disebabkan karena rendahnya rasio rentabilitas yang merupakan tolak ukur utama pengukuran tingkat kesehatan.

## ABSTRACT

This study wanted to know how health rates and prediction of potential bankruptcy and real estate property company listed on the Indonesia Stock Exchange 2006-2009 period. In this study, the researchers restricted their study only on the property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange and the Indonesian Capital Market Directory (ICMD) in 2006-2009. Soundness property companies and real estate measured by the method of Profitability Solvency Liability (RLS) by the Minister of Finance Decree No. 826.KMK-013/1992. whereas to predict the potential bankruptcy of companies, researchers used the theory to the Altman Z-score formula.

The method is based on research results by the Minister of Finance Decree. 826/KMK-013/1992, and methods based on the Altman Z-Score models give different results. Measurements using the Finance Minister Sk diperileh the following results: for four periods of the business, a healthy 11.67%, 6.67% less healthy, and not healthy 81.66%. While the measurement results obtained using the method of Altman as follows: 0% potentially bankrupt, gray areas are at 1.67%, while the condition of potentially bankrupt 98.33%. Differences that occur with these methods due to differences penngunaan financial ratios used as indicators of measurement, as well as differences in the weight given to each of these ratios. This difference is due to the actual background of the Minister of Finance Decree banking firm which was later adopted to assess the soundness of state-owned enterprises. Property and real estate industry is very different from banking. Of course the risks it faces are different. Therefore, the risk is also a factor that causes differences in the results obtained.

Altman's bankruptcy prediction model with a Z-score gives the result that in the period 2006 - 2009 in part besra company in a state of potentially insolvent because the value of Z-Scorenya  $\leq 1.8$ . Even during the four periods there is only one company out of bankruptcy and conditions potentially be on the ash - ash, namely PT Jaya Ancol Development in 2008. This condition is caused by the low value of the ratio - the ratio of the benchmark prediction kebangkrutan. Sednagkan to the health of real estate and property industry in the period 2006 - 2009 was the most unhealthy condition since the value of weight  $\leq 90\%$ . This is due to low profitability ratio which is the primary gauge of measuring the level of health.

**ANALISA PREDIKSI POTENSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN  
PROPERTY dan REAL ESTATE yang TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

TESIS

Oleh

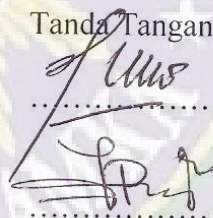
**FAIZAL RIDWAN ZAMZANY**  
0508026026

Pembimbing

1. Dr. H. M. Uzair Achmadi, MM.  
(Pembimbing 1)
2. Dr. Hj. Anik Tri Suwarni, MM  
(Pembimbing 2)

Tanda Tangan

Tanggal



Jakarta, .....20....

Program Studi Manajemen  
Program Pascasarjana  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA

Ketua



**Prof. Dr. H. JH. Sinaulan, MA, M.Sc**

## LEMBAR PENGESAHAN

ANALISA PREDIKSI POTENSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN  
*PROPERTY* dan *REAL ESTATE* yang TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA



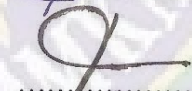
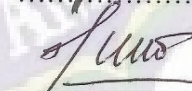
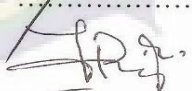
TESIS

Oleh

FAIZAL RIDWAN ZAMZANY

0508026026

Dipertahankan di Depan Komisi Penguji Tesis Program Pascasarjana  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA  
Tanggal 25 Mei 2011

Komisi Penguji Tesis	Tanda Tangan	Tanggal
1. Prof. Dr. H. R. Santosa Murwani (Ketua)		13/7-12
2. Prof. Dr. H. JH. Sinaulan, MA., M.Sc (Sekretaris, Penguji 1)		
3. Dr. H. Moh. Suryadi Syarif, SE., MM (Penguji 2)		30/6/2012
4. Dr. H. M. Uzair Achmadi, MM. (Pembimbing 1)		
5. Dr. Hj. Anik Tri Suwarni, MM. (Pembimbing 2)		

Jakarta, ..... 13-7-2012

Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA

  
Prof. Dr. H. R. Santosa Murwani

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : “**ANALISA PREDIKSI POTENSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN *PROPERTY* dan *REAL ESTATE* yang TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**” ini.

Penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister dalam program studi Magister Manajemen pada Program PASCASARJANA Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA Jakarta.

Dalam penyusunan tesis ini, berbagai pihak telah banyak memberikan dorongan, bantuan serta masukan sehingga dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA Jakarta, Bapak Prof. Dr. H. R. Santosa Murwani
2. Ketua Program Studi Magister Manajemen pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA Jakarta, Bapak Prof. Dr. H. JH. Sinaulan, MA., M.Sc
3. Bapak Dr. H. Uzair Achmadi, MM selaku pembimbing I yang telah memberikan pengetahuan dan bimbingannya yang sangat bermanfaat bagi penyusunan tesis ini.
4. Ibu Dr. Hj. Anik Tri Suwarni, MM selaku pembimbing II yang telah memberikan support sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

5. Dekan Fakultas Ekonomi UHAMKA, Bapak H. Ahmad SUBaki, SE, MM. Ak beserta seluruh staf di Fakultas Ekonomi atas segala bantuan dan support selama ini.
6. Papah dan Mamah saya tercinta, Rustamadji (Alm) dan Titin Upit Kartinah, beserta adik-adik saya tersayang Anti Nurul Ulfah dan M. Aulia Rahman, yang selalu memberikan do'a dan juga dukungan moril serta materiil sehingga tugas akhir ini dapat terlaksana dengan baik.
7. Bapak dan Ibu, H. Rahmat Suryadi dan Hj. Srie Nugraheni beserta Kakak dan adik-adik atas do'a dan support selama ini.
8. Istriku tercinta Renny Widiyanti, S.Gz dan Anakku tersayang Daffa Alif Al Karimi, atas segala Do'a, jerih payah, dorongan, kesabaran dan perhatiannya selama ini. I love you bunda dan kakak...
9. Orang-orang "tua" yang saya hormati: Pak Nuryadi Wijiharjono, Pak Bambang Sumaryanto, Pak Yusdi Daulay dan Pak Imam Baehaqi. Terima kasih pak atas masukkan dan dorongannya selama ini.
10. Sahabat dan teman-temanku Deny Indra, Falhan, Bang Zulpahmi dan Sony atas segala dukungan, bantuan dan sarannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
11. Kepada semua pihak yang membantu terlaksananya tesis ini, terima kasih atas dukungan dan doanya selama ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karenanya kritik dan saran sangat penulis harapkan guna menyempurnakan penulisan ini.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga tesis ini dapat berguna bagi kita semua.

Jakarta, Mei 2011

Penulis





## DAFTAR ISI

### DAFTAR ISI

#### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang masalah .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	3
1.3. Tujuan Penelitian .....	3

#### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Akuntansi .....	5
2.2. Laporan Keuangan .....	6
2.3. Rasio Keuangan .....	9
2.4. Pengukuran Tingkat Kesehatan Perusahaan .....	12
2.5. Pengukuran Potensi Kebangkrutan .....	14
2.6. Kerangka Pemikiran Teoritis .....	22

#### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metodologi Penelitian .....	24
3.2. Populasi dan Sampel .....	24
3.3. Teknik Pengumpulan Data .....	24
3.4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	25

#### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Industri Property dan Real Estate .....	28
4.2. Penelitian dan Hasil Pembahasan .....	47
4.2.1. Analisis Tingkat Kesehatan .....	47

4.2.2. Analisis Potensi Kebangkrutan .....	58
--	----

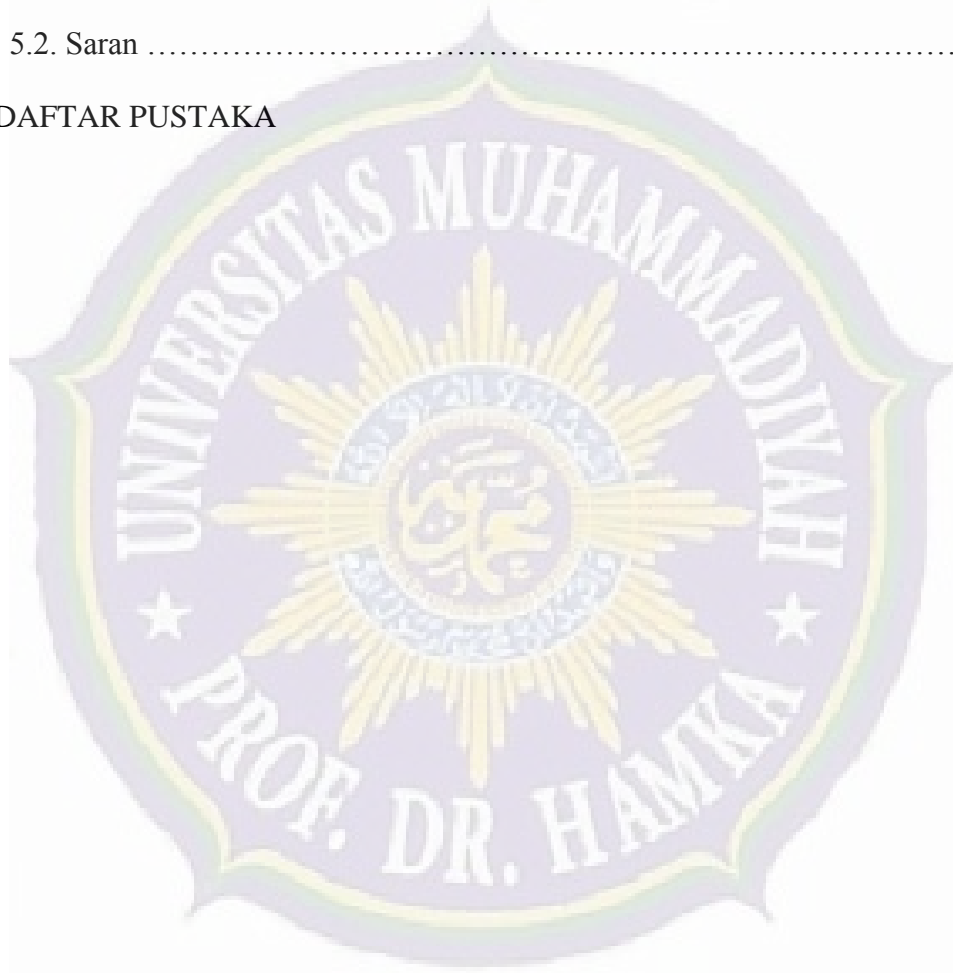
4.2.3. Hasil Analisis Metode RLS versus Metode Z-Score .....	67
--	----

## BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan .....	71
-----------------------	----

5.2. Saran .....	72
------------------	----

## DAFTAR PUSTAKA



## DAFTAR TABEL

Tabel 1: Ikhtisar Laporan Keuangan PT. Bakrie Development, Tbk	35
Tabel 2: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Bhuwantala Indah Permai Tbk	36
Tabel 3: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Ciputra Surya Tbk	37
Tabel 4: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Duta Pertiwi Tbk	39
Tabel 5: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk	40
Tabel 6: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Jaya Real property Tbk	41
Tabel 7: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	42
Tabel 8: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Lamicitra Nusantara Tbk	44
Tabel 9: Ikhtisar Laporan Keuangan PT Lippo Cikarang Tbk	45
Tabel 10: Ikhtisar Laporan Keuangan <i>PT Lippo Karawaci Tbk</i>	46
Tabel 11: Ikhtisar Laporan Keuangan <i>PT Modernland Realty Tbk</i>	47
Tabel 12: Ikhtisar Laporan Keuangan <i>PT Panca Wiratama Sakti Tbk</i>	49
Tabel 13: Ikhtisar Laporan Keuangan <i>PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk</i>	50
Tabel 14: Ikhtisar Laporan Keuangan <i>PT Ristia Bintang Tbk</i>	52
Tabel 15: Ikhtisar Laporan Keuangan <i>PT Surya Inti Permata Tbk</i>	53
Tabel 16: Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2006	54
Tabel 17: Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2007	56
Tabel 18: Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2008	58
Tabel 19: Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2009	60
Tabel 20: Ikhtisar Tingkat Kesehatan Tahun 2006 - 2009	62
Tabel 21: Prediksi Kebangrutan Perusahaan <i>Real Estate &amp; Property</i> Tahun 2006	63

Tabel 22: Prediksi Kebangkrutan Perusahaan <i>Real Estate &amp; Property</i> Tahun 2007	64
Tabel 23: Prediksi Kebangkrutan Perusahaan <i>Real Estate &amp; Property</i> Tahun 2008	66
Tabel 24: Prediksi Kebangkrutan Perusahaan <i>Real Estate &amp; Property</i> Tahun 2009	68
Tabel 25: Ikhtisar Prediksi Kebangkrutan Tahun 2006 – 2009	69
Tabel 25: Ikhtisar Tingkat Kesehatan dan Prediksi Kebangkrutan Tahun 2006 – 2009	70



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Krisis multi dimensi yang menimpa Indonesia sejak pertengahan tahun 1997 dan krisis global tahun 2008 telah menyebabkan terpuruknya perekonomian nasional. Krisis ini dimulai dengan merosotnya nilai rupiah yang sangat tajam, akibat meningkatnya permintaan Dollar AS yang besar dan secara bersamaan. Penyebab krisis ini tidak hanya karena struktur ekonomi kita yang lemah saja, tetapi karena utang swasta yang telah mencapai jumlah yang cukup besar.

Akibat terjadinya krisis ini, tingkat suku bunga dan inflasi meningkat tajam serta investasi kurang sehingga kesehatan perusahaan banyak yang mengalami penurunan bahkan berpotensi untuk bangkrut, termasuk perusahaan *property* dan *real estate*. Sektor ini terkena dampak yang signifikan, inflasi yang mencapai 24% dalam tiga bulan pertama tahun 1998, tingkat suku bunga SBI mencapai 30% kemudian naik 45%, tingkat suku bunga deposito mencapai 65% dan tingkat suku bunga kredit mencapai 70% dalam jangka waktu satu bulan (Dendawijaya, 2003). Hal ini juga menyebabkan biaya produksi dan biaya operasional membengkak, terlebih lagi karena alat-alat berat yang harus diimpor, akibatnya harga jual menjadi mahal tapi di sisi lain daya beli masyarakat menurun.

Sejak sektor *property* terpuruk, hampir tidak ada pengembang yang membangun proyek-proyek baru dan tidak sedikit perusahaan pengembang menjadi pasien Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Hal ini berpengaruh terhadap calon investor yang ingin menanamkan sahamnya dibidang *property*. Ditinjau dari kacamata investor, sebelum investor mengambil keputusan untuk menginvestasikan dananya dalam saham, maka investor harus memperhatikan reputasi dan prospek dari bisnis tersebut yang tergambar pada nilai sahamnya di pasar modal. Hal ini dilakukan agar investor terhindar dari *capital loss* atau secara jangka panjang tidak menerima deviden. Untuk itu investor harus mempelajari perusahaan tersebut dengan cara menganalisa laporan keuangan yang dipublikasikan oleh perusahaan tersebut.

Berkaitan dengan upaya melihat aspek keuangan dan resiko yang memadai dalam industri *property* yang saat ini sedang berjalan, diperlukan suatu indikator untuk melihat tingkat kesehatan dan kinerja perusahaan yang dapat digunakan untuk membuat prediksi apakah sebuah perusahaan memiliki potensi untuk bangkrut atau tidak. Salah satu cara untuk melihat kinerja yaitu dengan menggunakan rasio keuangan (Nendi, 2007 : 17).

Dalam perspektif ajaran Islam memandang bahwa berusaha atau bekerja atau berbisnis merupakan bagian integral dari ajaran Islam. Terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an dan hadis Nabi yang menjelaskan pentingnya aktivitas usaha, diantaranya; dalam Al-Qur'an surat Al-Jumuah (62): 10. "Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah di muka bumi. Dan

*carilah karunia Allah*". Dan juga seperti Hadist Nabi Muhammad yang diriwayatkan oleh Imam Bukhori "Sungguh seandainya salah seorang di antara kalian mengambil beberapa utas tali, kemudian pergi ke gunung kemudian kembali memikul seikat kayu bakar dan menjualnya, kemudian dengan hasil itu Allah mencukupkan kebutuhan hidupmu, itu lebih baik daripada meminta-minta kepada sesama manusia, baik mereka memberi maupun tidak". Pernah Rasulullah ditanya oleh sahabat, "Pekerjaan apa yang paling baik wahai Rasulullah?, Rasulullah menjawab, seorang bekerja dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang bersih". seperti yang diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan Ahmad.

Ayat dan hadis-hadis di atas menunjukkan bahwa bekerja mencari rizki adalah aktivitas yang *inheren* dalam ajaran Islam. Tentu mencari rizki dalam konteks ajaran Islam bukan untuk semata-mata memperkaya diri sendiri. Karena Islam mengajarkan bahwa kekayaan itu mempunyai fungsi sosial. Secara tegas Al-Qur'an melarang penumpukan harta dalam arti penimbunan (*hoarding*), seperti yang tercantum dalam Al-Qur'an Surat Al-Humazah (104): 2, dan juga melarang mencari kekayaan dengan jalan tidak benar seperti dalam Al-Qur'an Al-Baqarah (2): 188 dan memerintahkan membelanjakan secara baik dalam Al-Qur'an Al Baqarah (2): 261

Beberapa penelitian telah dilakukan untuk menguji manfaat rasio keuangan dalam menganalisis tingkat kesehatan, misalnya : Yulianti (2004), Sutrisno (2004), Sawitri, Peni (2002). Adapun penelitian mengenai manfaat rasio keuangan untuk memprediksi potensi kebangkrutan telah dilakukan

oleh Altman (1984), Fanny (2006), Samaroni, Umaris (2006). Hasilnya menunjukkan bahwa rasio keuangan bermanfaat dalam menilai kondisi kesehatan perusahaan, bahkan lebih dari itu, rasio keuangan bermanfaat dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan.

Informasi kesehatan dan prediksi kebangkrutan sangat penting, oleh karena itu penelitian ini perlu dilakukan. Penelitian ini mencoba menguji teori yang dihasilkan oleh Altman (1984) dan metode Rentabilitas Liabilitas Solvabilitas (RLS) berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) dan *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2006-2009 sebagai objek penelitian, sehingga dapat dianalisis posisi keuangan masing-masing perusahaan dalam industri *property* dan *real estate* itu sendiri. Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan **”ANALISA PREDIKSI POTENSI KEBANGKRUTAN PERUSAHAAN *PROPERTY* dan *REAL ESTATE* yang TERDAFTAR di BURSA EFEK INDONESIA”**.

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis mengidentifikasi beberapa masalah, antara lain:

1. Bagaimana tingkat investasi perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2006-2009 ?



2. Bagaimana potensi kebangkrutan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2006-2009 ?
3. Apakah ada hubungan antara tingkat kesehatan dan potensi kebangkrutan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2006-2009?

### **1.2.2 Pembatasan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti membatasi penelitian hanya pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia dan *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2006-2009. Tingkat kesehatan perusahaan *property* dan *real estate* diukur dengan metode Rentabilitas Liabilitas Solvabilitas (RLS) berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 826.KMK-013/1992. sedangkan untuk memprediksi potensi kebangkrutan perusahaan, peneliti menggunakan teori Altman dengan rumus *Z-score*.

### **1.2.3 Perumusan Masalah**

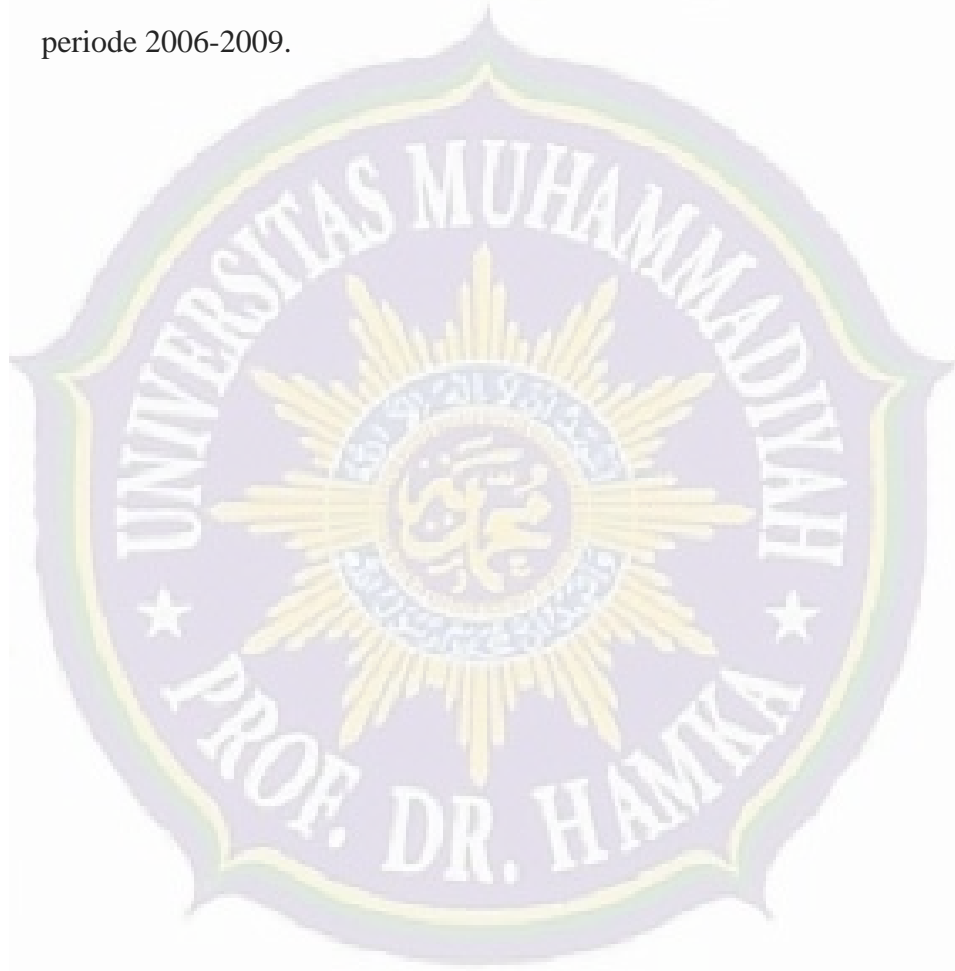
Berdasarkan keterangan di atas, maka masalah penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: “ bagaimana tingkat kesehatan dan prediksi potensi kebangkrutan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2009”.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara empiris:

1. Kondisi kesehatan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2006-2009.

2. Potensi kebangkrutan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2006-2009.
3. Hubungan tingkat kesehatan dengan potensi kebangkrutan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2006-2009.



## BAB II

### KAJIAN TEORI DAN HIPOTESIS

Beberapa penelitian mengenai manfaat rasio keuangan untuk memprediksi potensi kebangkrutan dengan menggunakan model Altman telah dilakukan, diantaranya oleh : Altman (1984). Hasil penelitiannya terhadap 66 perusahaan yang terdiri dari 33 perusahaan bangkrut dan 33 perusahaan tidak bangkrut, Altman menemukan bahwa rasio keuangan (*profitability, liquidity dan solvency*) bermanfaat dalam memprediksi kebangkrutan setahun dan dua tahun sebelum perusahaan bangkrut dengan tingkat keakuratan 95% dan 72%.

Adnan dan Kurniasih (2000) melakukan penelitian dengan menggunakan sampel lima bank dan lima perusahaan yang masuk dalam daftar *delisted company* di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perusahaan yang dikeluarkan dari Bursa Efek Indonesia (*delisted company*) memiliki tingkat resiko keuangan menurut persamaan Altman di bawah 1,80 artinya berpotensi bangkrut.

Macfoed (1994) menguji manfaat rasio keuangan dalam memprediksi laba perusahaan di masa yang akan datang. Rasio keuangan yang digunakan adalah *cash flows / current liabilities, net worth and total liabilities / fixed assets, gross, profit / sales, operating income / sales, net income / sales, quick asset / inventory, operating income / total liabilities, net worth / sales, current liabilities / net worth, dan net worth total liabilities* ditemukan bahwa

rasio keuangan yang digunakan dalam model bermanfaat untuk memprediksi laba satu tahun ke depan, namun tidak bermanfaat untuk memprediksi lebih dari satu tahun.

Penelitian mengenai hubungan tingkat kesehatan dengan potensi kebangkrutan telah dilakukan oleh Sutrisno (2004). Hasil penelitiannya menemukan bahwa tingkat kesehatan perusahaan *property* dan *real estate* dari periode 1999-2003 sebagian besar berada dalam kondisi yang tidak sehat karena nilai bobotnya  $\leq 90$ . Hal ini disebabkan rendahnya rasio rentabilitas yang merupakan tolak ukur utama pengukuran tingkat kesehatan. Penggunaan model prediksi kebangkrutan memperlihatkan bahwa sebagian besar perusahaan *property* dan *real estate* berada dalam kondisi berpotensi bangkrut. Dan dalam penelitian itu juga ditemukan ada hubungan positif antara tingkat kesehatan dan potensi kebangkrutan baik itu dianalisis per tahun maupun secara keseluruhan dengan koefisien korelasi rata-rata 82,2% dan tingkat signifikan di bawah 1%.

Dalam penelitian ini, peneliti mencoba untuk menguji teori yang dinyatakan oleh Altman (1984) dan mengembangkan penelitian Sutrisno (2004). Dalam penelitiannya membandingkan prediksi kebangkrutan model Altman dengan analisis tingkat kesehatan metode RLS (*Rentabilitas, Likuiditas, Solvabilitas*). Penelitian ini berbeda dengan Sutrisno yang menguji potensi kebangkrutan dengan rumus *Z-score* sebelum revisi, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan rumus *Z-score* yang telah direvisi oleh Altman. Penelitian ini menggabungkan penelitian Altman (1984) dan Sutrisno (2004).

## **2.1 Akuntansi**

Arens, et, al, 2004 : 18 mendefinisikan akuntansi sebagai :

“Akuntansi merupakan proses pencatatan, pengklasifikasian serta pengikhtisaran kejadian dan ekonomi dengan perlakuan yang logis yang bertujuan menyediakan informasi keuangan yang dapat digunakan dalam pengambilan keputusan”.

*American Accounting Association* (1996) dalam Soemarso (2002 : 3), mendefinisikan ”akuntansi sebagai proses mengidentifikasi, mengukur dan melaporkan informasi ekonomi untuk memungkinkan adanya penilaian dan keputusan yang jelas dan tegas bagi mereka yang menggunakan informasi tersebut”.

Sedangkan Warren, dkk (2006) mendefinisikan ”akuntansi sebagai sistem informasi yang memberikan laporan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai kegiatan ekonomi dan kondisi perusahaan”.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akuntansi merupakan proses pencatatan, pengidentifikasian, pengikhtisaran, kejadian ekonomi yang hasilnya berupa informasi ekonomi yang berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

## **2.2 Laporan Keuangan**

Laporan keuangan merupakan ringkasan dari kegiatan perusahaan selama periode tertentu (Nendi, 2007 : 17). Laporan keuangan juga merupakan

salah satu alat yang dapat digunakan untuk menganalisa kondisi kesehatan perusahaan dan melihat prospek ekonomi suatu perusahaan.

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), laporan keuangan bertujuan untuk :

- 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 disusun untuk memenuhi kebutuhan bersama oleh sebagian besar pemakainya, yang secara umum menggambarkan pengaruh keuangan dari kejadian masa lalu.
- 3 Laporan keuangan juga menunjukkan apa yang dilakukan manajemen atau pertanggung jawaban manajemen atas sumber daya yang dipercayakan kepadanya.

Sedangkan menurut Surat Edaran Ketua Badan Pengawasan Pasar Modal Nomor SE-02/ PM/ 2002 mengenai Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik Khusus Industri Real Estate, laporan keuangan disusun dengan tujuan :

#### *1. Pengambilan Keputusan Investasi dan Kredit*

Laporan keuangan bertujuan menyediakan informasi yang bermanfaat bagi investor, calon investor dan kreditor dalam pengambilan keputusan yang rasional atas investasi dan kredit yang dilakukan. Informasi harus dapat dipahami oleh pelaku bisnis dan ekonomi yang mencermati informasi yang disajikan secara seksama.

Pihak investor meliputi : pemegang efek ekuitas dan pemegang efek hutang, sedangkan pihak kreditur meliputi : pemasok, konsumen dan karyawan yang memiliki klaim atas perusahaan, lembaga pemberi pinjaman, pemberi pinjaman individual, dan pemegang efek hutang.

## *2. Menilai Prospek Arus Kas*

Laporan keuangan harus mampu menyediakan informasi yang dapat membantu investor, investor potensial, kreditur dan pengguna laporan keuangan lainnya untuk menilai (mengestimasi) jumlah, waktu, ketidakpastian penerimaan kas dari deviden atau bunga, seperti dari hasil penjualan, penebusan atau sekuritas dan pinjaman yang jatuh tempo.

## *3. Informasi atas Sumber Daya Perusahaan, Klaim atas Sumber Daya Tersebut serta Perubahannya*

Pelaporan keuangan bertujuan memberikan informasi tentang sumber daya ekonomis perusahaan, kewajiban perusahaan untuk mengalihkan sumber daya tersebut kepada entitas lain atau pemilik saham, dampak transaksi dan peristiwa yang mempengaruhi perubahan sumber daya tersebut.

Suatu laporan keuangan bermanfaat bagi sejumlah penggunanya apabila informasi yang disajikan dalam laporan keuangan tersebut dapat dipahami, relevan, andal dan dapat diperbandingkan (PSAK no.1 : 2004).

### *1. Dapat Dipahami*

Mencakup kemudahan untuk segera dapat dipahami oleh pemakai. Pemakai di sini diasumsikan memiliki pengetahuan yang memadai tentang

aktivitas ekonomi dan bisnis, akuntansi serta kemampuan untuk mempelajari informasi dengan ketekunan yang wajar.

2. *Relevan*

Mencakup kemampuan laporan keuangan mempengaruhi keputusan ekonomi pemakai dengan membantu mereka mengevaluasi peristiwa masa lalu, masa kini atau masa depan, menegaskan atau mengoreksi hasil evaluasi mereka di masa lalu.

3. *Keandalan*

Mencakup laporan keuangan untuk bebas dari pengertian yang menyesatkan, kesalahan material, dan dapat diandalkan pemakainya sebagai penyajian yang tulus atau jujur dari yang seharusnya atau secara wajar dapat disajikan.

4. *Dapat Diperbandingkan*

Mencakup bahwa laporan keuangan mampu memberikan informasi kepada pemakai tentang kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan dan pengaruh perubahan tersebut.

Untuk memahami laporan keuangan maka para pemakai laporan keuangan harus memiliki pengetahuan dasar mengenai komponen laporan keuangan yang terdiri dari : Neraca, Laporan laba rugi, Laporan perubahan ekuitas, Laporan arus kas dan Catatan atas laporan keuangan (PSAK no.1 : 2004).



### **2.3 Rasio Keuangan**

Laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan merupakan salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan, yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat. Agar informasi yang tersaji menjadi lebih bermanfaat dalam pengambilan keputusan, data keuangan harus dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan yang ekonomis. Hal ini ditempuh dengan cara melakukan analisis laporan keuangan. Model yang sering digunakan dalam melakukan analisis tersebut adalah dalam bentuk rasio-rasio keuangan.

Pengertian rasio itu sendiri sebenarnya hanyalah alat yang dinyatakan dalam *arithmetical term* yang digunakan untuk menjelaskan hubungan antara dua macam data *financial*. Dengan membandingkan berbagai perkiraan dalam laporan keuangan dapat memberikan gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan.

Rasio keuangan dapat disajikan dalam dua bentuk (Nendi, 2007 : 23) :

1. Untuk membuat perbandingan keadaan keuangan pada waktu yang berbeda, dengan demikian akan diketahui perubahan-perubahan rasio yang ada dari waktu ke waktu.
2. Untuk membuat perbandingan keadaan keuangan dengan perusahaan lain (rasio industri). Dengan demikian akan diketahui apakah perusahaan dalam aspek keuangan tertentu berada di atas rata-rata industri atau sebaliknya.

Menurut Nendi (2007 : 23) rasio keuangan dapat digolongkan menjadi lima jenis, yaitu :

1. *Rasio Likuiditas (Liquidity Ratio)*

Merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek (maksimal satu tahun). Rasio likuiditas ini terdiri dari :

- 1)  $Current Ratio = Current Assets / Current Liability$
- 2)  $Quick Ratio = (Current assets - inventory) / current liability$
- 3)  $Working Capital to Total Assets = (current assets - current liability) / total assets$
- 4)  $Cash Ratio = (cash + surat berharga) / current liability$

2. *Rasio Solvabilitas (Leverage Ratio)*

Rasio ini mengukur hingga sejauh mana perusahaan dibiayai oleh utang. Perusahaan yang utangnya lebih kecil dibandingkan asetnya disebut *solvable*, bila sebaliknya disebut *insolvable*. Rasio ini terdiri dari :

- 1)  $Debt Ratio = total debt / total assets$
- 2)  $Total Debt to Total Equity = total debt / total equity$
- 3)  $Time Interest Eearned Ratio = earning before interest and taxes / interest$
- 4)  $Leverage Interest Charge = net income operation / interest$
- 5)  $Total Assets to Net Worth = total assets / total equity$
- 6)  $Long Term Debt to Total Equity = long term debt / total equity$

### 3. Rasio Aktivitas (Activity Ratio)

Adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan semua sumber daya aset yang dimilikinya atau mengukur tingkat efektivitas pemanfaatan sumberdaya perusahaan. Rasio ini meliputi:

- 1)  $Total\ Assets\ Turnover = total\ sales / total\ assets$
- 2)  $Receivable\ Turnover = total\ sales\ credit / average\ receivable$
- 3)  $Average\ Receivable\ Collection\ Period = (piutang\ rata-rata\ x\ 360) /$   
 $penjualan\ kredit$
- 4)  $Inventory\ Turnover = cost\ of\ good\ sold / average\ inventory$
- 5)  $Working\ Capital\ Turnover = net\ sales / (current\ assets-current$   
 $liability)$

### 4. Rasio Profitabilitas (Profitability Ratio)

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, yaitu memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen seperti ditunjuk oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan dari pendapatan investasi.

Profit margin yaitu perbandingan antara *net operating income* dengan *net sales*. Rasio ini terdiri dari :

- 1)  $Gross\ Profit\ Margin = (net\ sales-cogs) / net\ sales$
- 2)  $Net\ Profit\ Margin = net\ profit\ after\ tax / net\ sales$
- 3)  $Basic\ Earning\ Power\ (BEP) = EBIT / total\ assets$
- 4)  $Return\ on\ Equity = EAT / equity$
- 5)  $Return\ on\ Assets = EAT / total\ assets$

$$6) \text{ Earning Power} = (\text{net sales} / \text{total assets}) \times (\text{EAT} / \text{net sales})$$

#### 5. Rasio Saham (Stock Ratio/Market Ratio)

Yaitu rasio untuk mengukur kemampuan manajemen untuk menciptakan nilai pasar saham. Rasio ini meliputi :

$$1) \text{ Earning Per-Share} = (\text{EAT} - \text{pembayaran deviden preferen stock}) / \text{outstanding share}$$

$$2) \text{ Deviden Per Share} = \text{deviden yang dibayarkan} / \text{outstanding share}$$

$$3) \text{ Hasil Deviden} = \text{deviden yang dibayarkan per saham} / \text{harga saham per lembar}$$

$$4) \text{ Payout Ratio} = \text{deviden per saham} / \text{EPS}$$

$$5) \text{ Book Value per Share} = (\text{modal sendiri-saham preferent}) / \text{jumlah saham biasa beredar}$$

$$6) \text{ Market to Book Value Ratio} = \text{harga saham} / \text{nilai buku per saham}$$

$$7) \text{ Price Earning Ratio (PER)} = \text{harga saham} / \text{EPS}$$

#### 2.4 Pengukuran Tingkat Kesehatan Perusahaan

Salah satu pengelompokan rasio yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan adalah metode RLS (Rentabilitas, Likuiditas, Solvabilitas) yang dikembangkan oleh Departemen Keuangan SK. Menteri Keuangan No.826.KMK-013/1992 yang mulai berlaku sejak tanggal 24 juni 1992. Peraturan ini digunakan untuk mengukur tingkat kesehatan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). SK tersebut merupakan pengganti SK No. 740/KMK/1989 tentang tata cara pengukuran tingkat kesehatan BUMN yang mulai berlaku sejak tanggal 28 juni 1989.

Berdasarkan SK tersebut, pengukuran tingkat kesehatan ini menggunakan rasio yang dibagi menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Kelompok utama yang terdiri dari tiga rasio yang digunakan sebagai indikator utama. Indikator utama ini diberi bobot 70% (Rentabilitas 75%, Likuiditas 15%, Solvabilitas 15%).

a. Rasio Rentabilitas ; rasio yang digunakan untuk melihat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Berdasarkan metode RLS Menteri Keuangan, rasio ini dihitung dengan cara membagi laba sebelum pajak dengan rata-rata modal yang digunakan.

b. Rasio Likuiditas ; rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Dari sekian banyak rasio yang termasuk dalam rasio likuiditas, metode RLS Menteri Keuangan hanya menggunakan rasio lancar (aktiva lancar / hutang lancar) sebagai ukurannya.

c. Rasio Solvabilitas ; menurut SK Menteri Keuangan, rasio ini dihitung dengan cara membagi total aktiva dengan total hutang.

2. Beberapa rasio sebagai indikator tambahan, rasio tambahan ini disesuaikan dengan jenis perusahaannya, indikator tambahan ini diberi bobot 30%. Indikator tambahan yang digunakan adalah :

a. *Profit Margin Ratio* ; yaitu merupakan perbandingan antara *net operating income* dengan *net sales*.

b. Rasio Operasi ; rasio ini dihitung dengan cara membandingkan

penjualan dengan total usaha.

Berdasarkan pasal 1 SK Menteri Keuangan No.826.KMK-013/1992, selanjutnya perusahaan diperingkatkan berdasarkan bobot yang diperoleh, yaitu : Sehat Sekali (SS) apabila bobotnya  $>110$ , Sehat (S) bobot 100-110, Kurang Sehat (KS) bobot 90-100 dan tidak sehat (TS)  $\leq 90$ .

## **2.5 Pengukuran Potensi Kebangkrutan**

### **2.5.1 Definisi Kebangkrutan**

Kebangkrutan biasanya diartikan sebagai kegagalan perusahaan dalam menjalankan operasi perusahaan untuk menghasilkan laba. Mertin,et. A1, 1995 ; 376 dalam Umaris (2006 : 23) mengatakan bahwa kebangkrutan sebagai kegagalan dapat didefinisikan dalam beberapa arti, yaitu :

a. Kegagalan Ekonomi (*Economic Failure*)

Kegagalan dalam arti ekonomi biasanya berarti bahwa perusahaan kehilangan uang atau pendapatan perusahaan tidak menutup biayanya sendiri, ini berarti tingkat labanya lebih kecil dari biaya modal atau nilai sekarang dari arus kas perusahaan lebih kecil dari kewajiban. Kegagalan terjadi bila arus kas sebenarnya dari perusahaan tersebut jauh di bawah arus kas yang diharapkan, bahkan kegagalan dapat juga berarti bahwa tingkat pendapatan atas biaya historis investasinya lebih kecil daripada biaya modal perusahaan.

b. Kegagalan Keuangan (*Financial Failure*)

Kegagalan keuangan bisa diartikan sebagai insolvensi yang membedakan antara dasar arus kas ada dua bentuk:

1. Insolvensi Teknis (*Technical Insolvensi*)

Perusahaan dapat dianggap gagal jika perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo walaupun total aktiva melebihi dari total utang, atau terjadi suatu perusahaan gagal memenuhi salah satu atau lebih kondisi dalam ketentuan hutangnya seperti rasio aktiva lancar terhadap utang lancar yang ditetapkan atau rasio kekayaan bersih terhadap total aktiva yang diisyaratkan. Insolvensi teknis juga terjadi bila arus kas tidak cukup untuk memenuhi pembayaran bunga atau pembayaran kembali pokok pada tanggal tertentu.

Insolvensi dalam pengertian kebangkrutan

Dalam pengertian ini kebangkrutan didefinisikan dalam ukuran sebagai kekayaan bersih negatif dalam neraca konvensional atau nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan lebih kecil dari kewajiban.

Kebangkrutan juga sering disebut likuidasi perusahaan atau penutupan perusahaan atau insolvabilitas. Likuidasi atau pembubaran perusahaan senantiasa berakibat penutupan perusahaan, tetapi likuidasi tidak berarti perusahaan bangkrut. Menurut Info Bank 1997 : 98 dalam Sutrisno (2004 : 19) likuidasi memiliki tiga arti, yaitu :

1. Realisasi Tunai, yaitu penjualan kepemilikan dalam bentuk saham, obligasi atau komoditas, baik untuk memperoleh laba maupun mengantisipasi atau menghindari kerugian-kerugian karena harga lebih rendah. Biasanya likuidasi menunjuk kepada lebih memperpanjang suatu periode yang telah ditentukan, dalam hal ini seperti bentuk-bentuk likuidasi menjadi bagian dari siklus bisnis yang terutama ditandai dengan jatuhnya harga, kegagalan usaha dan tidak aktifnya usaha.
2. Pengakhiran usaha dengan cara pengkonversian aset-asetnya menjadi uang tunai dan pendistribusian hasil pengkonversian tersebut. Yang pertama kepada kreditur sesuai urutan yang diutamakan dan sisanya kalau ada kepada pemilik perusahaan sesuai proporsi kepemilikan.
3. Suatu cara penyembuhan yang tersedia bagi debitur yang tidak bisa membayar kewajiban-kewajibannya (*insolvent*). Likuidasi bertujuan dasar realisasi aset-asetnya dan likuidasi kewajiban-kewajibannya ketimbang kesinambungan usaha, sebagaimana yang bisa terjadi dalam reorganisasi, insolvensi menunjukkan pada ketidakmampuan debitur dalam membayar kewajiban-kewajibannya yang sudah jatuh tempo.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa kebangkrutan merupakan situasi di mana perusahaan tidak mampu lagi atau gagal memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada kreditur karena perusahaan sudah tidak lagi memiliki atau kekurangan dana untuk tetap menjalankan operasi perusahaan, sehingga tujuan ekonomi perusahaan untuk memperoleh laba tidak tercapai.



Padahal laba dapat digunakan untuk membayar kewajiban tersebut dan dapat digunakan untuk membiayai operasi perusahaan.

### **2.5.2 Faktor-Faktor Penyebab Kebangkrutan**

Secara garis besar faktor-faktor penyebab kebangkrutan dibagi menjadi tiga, yaitu:

#### 1. Faktor Umum

##### 1) Sektor Ekonomi

Faktor-faktor penyebab kebangkrutan dari sektor ekonomi adalah gejala inflasi dan deflasi dalam harga barang dan jasa, kebijakan keuangan, suku bunga dan devaluasi atau revaluasi uang-uang dalam hubungannya dengan uang defisit dalam hubungannya dengan perdagangan luar negeri.

##### 2) Sektor Sosial

Faktor sosial yang sangat berpengaruh terhadap kebangkrutan cenderung pada perubahan gaya hidup masyarakat yang mempengaruhi permintaan terhadap produk dan jasa ataupun cara perusahaan berhubungan dengan karyawan. Faktor sosial lain yang juga berpengaruh yaitu kerusuhan atau kekacauan yang terjadi di masyarakat.

##### 3) Sektor Teknologi

Penggunaan teknologi informasi juga menyebabkan biaya yang ditanggung perusahaan membengkak terutama untuk pemeliharaan dan implementasi. Pembengkakan biaya terjadi, jika penggunaan teknologi informasi tersebut kurang terencana oleh pihak manajemen, sistemnya terpadu dan para manajer pengguna kurang profesional.

#### 4) Sektor Pemerintah

Kebijakan pemerintah terhadap pencabutan subsidi pada perusahaan dan industri, pengenaan tarif ekspor dan impor barang yang berubah, kebijakan undang-undang baru bagi perbankan atau tenaga kerja dan lain-lain.

### 2. Faktor Eksternal Perusahaan

#### 1) Sektor Pelanggan

Perusahaan harus mengidentifikasi sifat konsumen, karena berguna untuk menghindari kehilangan konsumen, juga untuk menciptakan peluang, menemukan konsumen baru dan menghindari menurunnya hasil penjualan sehingga akan menurunkan pendapatan yang diperoleh dan mencegah konsumen berpaling ke pesaing.

#### 2) Sektor Pemasok

Perusahaan dan pemasok harus tetap bekerja sama dengan baik karena kekuatan pemasok untuk menaikkan harga dan mengurangi keuntungan pembelinya tergantung pada seberapa besar pemasok ini berhubungan dengan perdagangan bebas.

#### 3) Sektor Pesaing

Perusahaan juga jangan melupakan persaingan karena kalau produk pesaing lebih diterima di masyarakat, maka perusahaan akan kehilangan konsumen dan hal tersebut akan berakibat menurunnya pendapatan perusahaan.

### 3. Faktor Internal Perusahaan

Faktor internal yang menyebabkan kebangkrutan perusahaan dapat dicegah melalui berbagai tindakan dalam perubahan itu sendiri. Faktor-faktor ini biasanya merupakan hasil dari keputusan dan kebijakan yang tidak tepat di masa yang lalu dan kegagalan manajemen untuk berbuat sesuatu pada saat yang diperlukan, seperti terlalu besarnya kredit yang diberikan pelanggan dan manajemen tidak efisien.

#### 2.5.3 Model Prediksi Kebangkrutan Model Altman Z-score

Model sistem peringatan untuk mengantisipasi adanya kebangkrutan perlu untuk dikembangkan, karena model ini dapat digunakan sebagai sarana untuk mengidentifikasi bahkan memperbaiki kondisi sebelum sampai pada kondisi krisis atau bangkrut. Model prediksi kebangkrutan perusahaan telah menjadi perhatian banyak pihak. Pihak-pihak yang menggunakan model tersebut meliputi :

##### 1. Pemberi Pinjaman

Penelitian berkaitan dengan prediksi kebangkrutan mempunyai relevansi terhadap institusi terhadap pemberi pinjaman, baik dalam memutuskan apakah akan memberikan suatu pinjaman dan menentukan suatu kebijakan untuk mengawasi pinjaman yang telah diberikan.

##### 2. Investor

Model ini dapat membantu investor ketika akan menilai kemungkinan masalah suatu perusahaan dalam melakukan pembayaran pokok dan bunga.

### 3. Pembuat Peraturan

Lembaga regulator memiliki tanggung jawab mengawasi kesanggupan membayar hutang dan menstabilkan perusahaan individu. Hal ini menyebabkan perlunya suatu model yang aplikatif untuk mengetahui kesanggupan perusahaan membayar hutang dan menilai stabilitas perusahaan.

### 4. Pemerintah

Model ini penting bagi pemerintah untuk *antitrust regulation*.

### 5. Auditor

Dapat digunakan sebagai alat untuk membuat penilaian *going concern* suatu perusahaan.

### 6. Manajemen

Apabila perusahaan mengalami kebangkrutan maka perusahaan akan menanggung biaya langsung (fee akuntan dan pengacara) dan biaya tidak langsung (kerugian atau kerugian paksaan akibat ketetapan pengadilan). Sehingga dengan adanya model prediksi kebangkrutan diharapkan perusahaan dapat menghindari biaya langsung dan biaya tidak langsung dari kebangkrutan tersebut.

Penelitian berkaitan dengan prediksi kebangkrutan usaha telah dilakukan oleh Altman (1968) dengan menggunakan metode *Multiple Discriminant Analysis* (MDA). Altman mengambil sampel 66 perusahaan yang dibagi menjadi dua kelompok, yaitu 33 perusahaan bangkrut dan 33 perusahaan tidak bangkrut. Altman menemukan bahwa perusahaan dengan profitabilitas dan solvabilitas yang rendah sangat berpotensi mengalami kebangkrutan.

Altman mengembangkan model kebangkrutan dengan menggunakan 22 rasio keuangan yang diklasifikasikan ke dalam lima kategori yaitu likuiditas, profitabilitas, *leverage*, rasio uji pasar dan aktivitas. Model Altman sebagai berikut:

$$Z = 1,2 (X1) + 1,42 (X2) + 3,3 (X3) + 0,6 (X4) + 0,999 (X5)$$

Keterangan :

(X1) = *working capital / total asset*

(X2) = *retained earning / total asset*

(X3) = *earning before interest and taxes / total asset*

(X4) = *Market capitalization / book value of debt*

(X5) = *sales / total asset*

Model yang dikembangkan sebelumnya mengalami revisi yang bertujuan agar model prediksinya tidak hanya digunakan pada perusahaan manufaktur saja tetapi juga dapat digunakan perusahaan selain manufaktur. Model revisi Altman (1993) sebagai berikut :

$$Z = 0,717 (X1) + 0,874 (X2) + 3,107 (X3) + 0,420 (X4) + 0,998 (X5)$$

Keterangan :

(X1) = *working capital / total asset*

(X2) = *retained earning / total asset*

(X3) = *earning before interest and taxes / total asset*

(X4) = *book value of equity / book value of debt*

(X5) = *sales / total asset*

Altman menyatakan bahwa jika perusahaan memiliki indeks kebangkrutan 2,99 atau di atasnya maka perusahaan tidak termasuk perusahaan yang dikategorikan akan mengalami kebangkrutan. Sedangkan perusahaan yang memiliki indeks kebangkrutan 1,81 atau di bawahnya maka perusahaan termasuk kategori bangkrut. Hasilnya menunjukkan bahwa tingkat ketepatan prediksi kebangkrutan sebesar 94% untuk model pertama Altman dan 95% untuk model Altman yang telah direvisi.

#### **2.5.4 Resiko Industri Property dan Real Estate**

Siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih baik dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup tinggi. Banyak resiko yang mungkin timbul dalam aktivitas subsektor industri *real estate*. Berdasarkan Surat Edaran Ketua Badan Pengawasan Pasar Modal Nomor SE-02/PM/2002, resiko yang mungkin timbul adalah :

1. Resiko Keberadaan Tanah

Resiko atas keberadaan tanah yang dikembangkan dapat disebabkan oleh kelangkaan tanah dan ketergantungan pada kebijakan pemerintah dalam pembangunan perumahan masyarakat.

2. Resiko Gugatan Hukum

Dalam proses pembebasan tanah, kemungkinan akan timbul sanggahan-sanggahan atas keabsahan hak atas tanah, antara lain disebabkan karena indonesia menganut sistem negatif untuk sistem pendaftaran tanah. Untuk mengurangi timbulnya sengketa tanah, dalam melakukan pembebasan tanah perusahaan subsektor industri *real estate* harus bertindak hati-hati dalam

meneliti kebenaran dan keaslian dokumen-dokumen tanah pada instansi yang berwenang serta wajib mengadakan pemeriksaan fisik tanah.

3. Peraturan Pihak Terkait

Industri *real estate* memiliki posisi yang strategis berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dan pelaku bisnis serta keterkaitannya dengan masalah lingkungan dan politik sehingga menjadi objek regulasi. Keberadaan dan perubahan dalam regulasi ini akan secara langsung mempengaruhi operasi industri ini.

4. Resiko Berfluktuasinya Nilai Tukar Rupiah

Sebagaimana dalam industri lain, perusahaan memiliki resiko mengalami kerugian atas transaksi valuta asing (misal : pembelian peralatan untuk pembangunan dan bahan baku dalam valuta asing secara kredit) yang terjadi karena perubahan naiknya kurs valuta asing.

5. Resiko Pemogokan atau Kerusuhan (riot)

Terjadinya pemogokan atau kerusuhan (riot) dapat terjadi antara lain karena ketidakpuasan karyawan terhadap kompensasi yang diterima, kondisi perekonomian atau kondisi politik yang tidak stabil.

6. Resiko *Leverage* (*leverage risk*)

Resiko-resiko yang terkait pada kewajiban perusahaan karena pendanaan yang berasal dari luar perusahaan (*external financing*).

7. Resiko Tidak Tertagihnya Piutang (account receivable risk)

Resiko yang muncul karena rendahnya kolektibilitas piutang. Resiko ini terkait langsung pada subsektor industri *real estate* karena sistem penjualan pada subsektor industri *real estate* umumnya dilakukan secara kredit.

8. Resiko Bencana Alam

Terjadi bencana alam dapat menyebabkan nilai wajar dari persediaan perusahaan mengalami penurunan.

## 2.6 Kerangka Pemikiran Teoritis

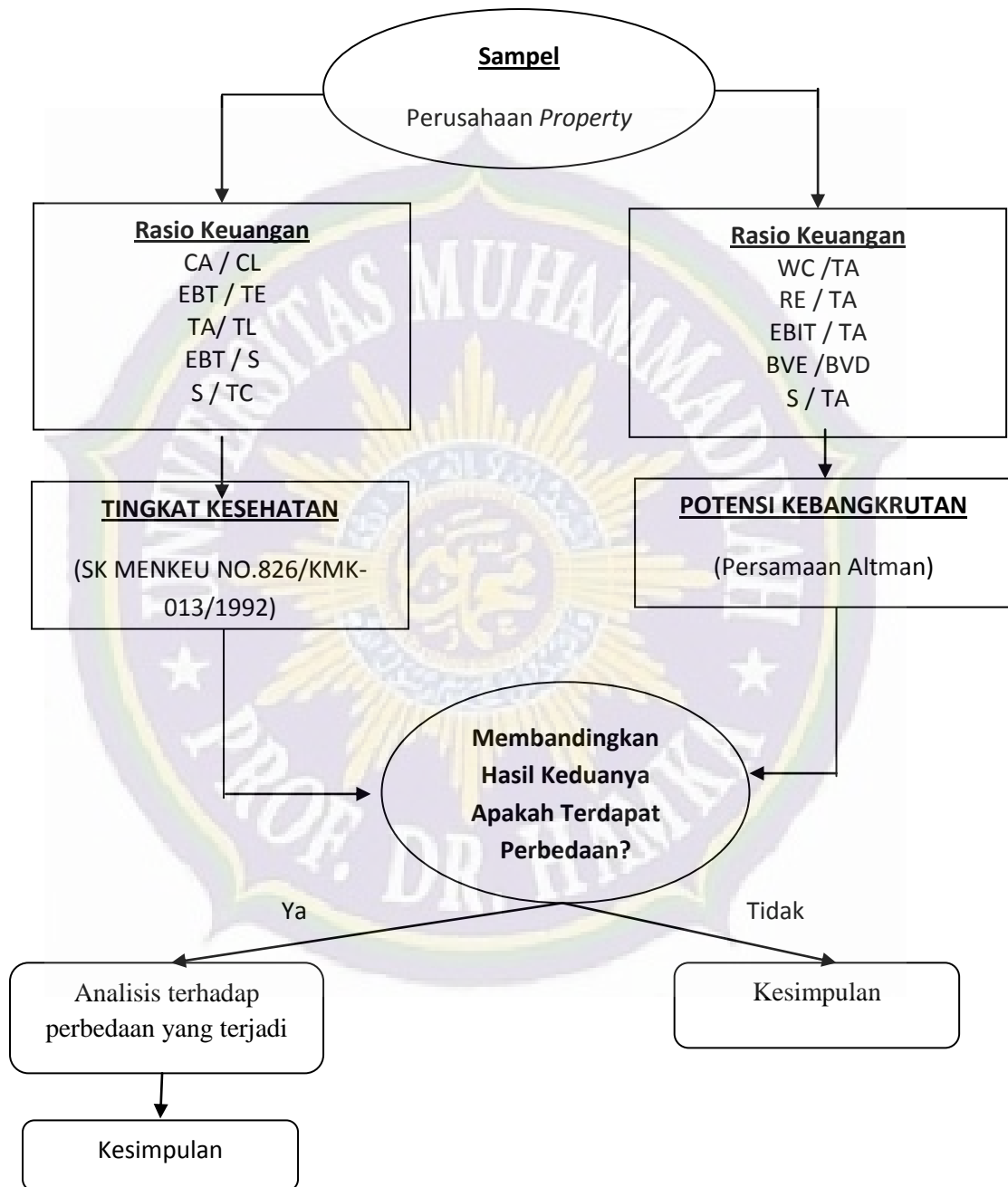
Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan masuk dalam daftar *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2003-2007, kemudian dari laporan keuangan perusahaan tersebut dilakukan perhitungan rasio-rasio keuangan. Rasio tersebut diklasifikasikan menjadi dua.

Pertama, rasio untuk mengukur tingkat kesehatan perusahaan yang didasarkan pada SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992. Rasio yang digunakan adalah *current asset / current liability*, *earning before taxes / total equity*, *total asset / total liability*, *earning before taxes / sales*, *sales / total cost*.

Kedua, rasio untuk mengukur potensi kebangkrutan yang didasarkan pada persamaan Altman *Z-score*. Rasio yang dimasukkan adalah *working capital / total asset*, *retained earning / total asset*, *earning before interest and taxes / total asset*, *book value of equity / book value of debt*, *sales / total asset*. Dari hasil kedua pengukuran tersebut kemudian dilakukan uji statistik dengan menggunakan uji



korelasi Pearson. Hal ini digunakan untuk menjawab hipotesis yang telah dirumuskan, apakah ditolak atau diterima.



Gambar 1. Skema Kerangka Pemikiran Teoritis

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Metode Penelitian**

Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah metode eksplanasi. Metode ini digunakan karena peneliti ingin melihat bagaimana tingkat kesehatan perusahaan dan apakah ada potensi kebangkrutan untuk perusahaan tersebut dengan teori Altman, serta melihat hubungan antara tingkat kesehatan dan potensi kebangkrutan perusahaan tersebut.

#### **3.2 Populasi dan Sampel**

Populasinya adalah keseluruhan data yang ada tersedia untuk dijadikan objek penelitian, yaitu perusahaan yang diklasifikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam kategori *property* dan *real estate* yaitu sebanyak tiga puluh delapan (38) perusahaan. Adapun sampel yang digunakan sebanyak tiga puluh delapan (38) perusahaan *property* dan *real estate* yang ditentukan secara *purposive sampling* atau *judgement sampling* dengan kategori sebagai berikut:

1. Perusahaan telah terdaftar di BEI pada periode penelitian 2006-2009
2. Perusahaan yang termasuk dalam kelompok perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Perusahaan telah terdaftar di *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) pada tahun 2006-2009.
4. Mengeluarkan laporan keuangan setiap tahunnya.

### **3.3 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah telaah dokumen, yaitu data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan auditan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2006-2009 yang telah dipublikasikan dan termasuk dalam *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) pada tahun 2006-2009, artikel, jurnal ilmiah, hasil penelitian, buku-buku, internet yang dianggap relevan dengan topik penelitian yang diangkat.

### **3.4 Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Penelitian ini akan menguji dua variabel utama, yaitu : tingkat kesehatan yang diukur dengan rasio keuangan metode RLS berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 826/KMK/-013/1992, dan prediksi kebangkrutan yang diukur menggunakan persamaan Altman.

#### **3.4.1 Analisis Tingkat Kesehatan Perusahaan**

Peneliti dalam menganalisa tingkat kesehatan perusahaan menggunakan prosedur analisis sebagai berikut :

1. Data laporan keuangan diklasifikasikan sesuai dengan rasio yang dibutuhkan, yaitu : Rentabilitas, Liabilitas, dan Solvabilitas (RLS).
2. Dari hasil olahan (1), kemudian dihitung dengan menggunakan rumus rasio keuangan sesuai dengan SK Menteri Keuangan No. 826/KMK/-013/1992.
3. Rasio yang diperoleh dari point (2), selanjutnya dikalikan sesuai dengan bobotnya masing-masing.

4. Hasil perhitungan dari point (3), selanjutnya dibandingkan dengan kriteria SK Menteri Keuangan No. 826/KMK/-013/10992.
5. Hasil dari point (4) dan (3) selanjutnya diinterpretasikan dan dianalisis.

Kriteria perhitungan nilai bobot kondisi kesehatan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 826/KMK/-013/1992 adalah :

1. Sehat sekali, bila RLS memiliki nilai bobo  $> 110$ .
2. Sehat, bila RLS memiliki nilai bobot 100-110.
3. Kurang sehat, bila RLS memiliki nilai bobot 90-100
4. Tidak sehat, bila RLS memiliki nilai bobot  $\leq 90$

#### 3.4.2 Analisis Potensi Kebangkrutan Perusahaan

Persamaan yang digunakan untuk memprediksi potensi kebangkrutan perusahaan yaitu persamaan *Z-score* Altman. Persamaan tersebut, yaitu :

$$Z = 0,717 (X1) + 0,874 (X2) + 3,107 (X3) + 0,420 (X4) + 0,998 (X5)$$

Keterangan :

(X1) = *working capital / total asset*

(X2) = *retained earning / total asset*

(X3) = *earning before interest and taxes / total asset*

(X4) = *book value of equity / book value of debt*

(X5) = *sales / total asset*

Persamaan ini merupakan ketentuan / kriteria sebagai berikut :

- a.  $Z \geq 3$ , berarti segalanya berjalan dengan baik / tidak berpotensi

bangkrut (*non-bankrupt company*).

- b.  $Z$  terletak diantara 1.8-2.99, berarti perusahaan mengalami sedikit masalah (tidak terlalu serius) atau disebut *gray area*.
- c.  $Z \leq 1.8$ , menunjukkan indikasi perusahaan menghadapi ancaman kebangkrutan yang serius (berpotensi bangkrut).

Adapun langkah-langkah yang perlu dilakukan untuk menghitung *Z-score* adalah :

1. Data laporan keuangan diklasifikasikan sesuai dengan variabel-variabel yang terdapat dalam persamaan *Z-score*.
2. Menghitung variabel-variabel sesuai dengan rasio yang terdapat pada persamaan *Z-score*.
3. Memasukkan angka yang diperoleh dari butir (b) ke dalam persamaan *Z-score*.
4. Menginterpretasikan dan menganalisis hasil dalam butir (c).

## **BAB IV**

### **TEMUAN PENELITIAN**

#### 4.1 Gambaran Umum Industri *Property* dan *Real Estate*

Penelitian mengenai tingkat kesehatan dan potensi kebangkrutan ini menggunakan seluruh perusahaan *property* dan *real estate* yang *go public* dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan penentuan sampelnya, penulis menggunakan metode Purposive sampling dan diperoleh sebanyak 15 perusahaan. Berikut ini merupakan profil singkat perusahaan – perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini:

##### 1. *PT Bakrieland Development Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Bakrieland Development Tbk (Perusahaan ) didirikan pada tanggal 12 Juni 1990 dengan akta Notaris John Leonard Waworuntu, SH No. 209. Akta pendirian disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Ketetapan No. C2 1978.HT.01.01.Th.91 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 19 Nopember 1991.

Sesuai dengan Anggaran Dasarnya, Perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, termasuk usahan jasa manajemen dan penyertaan pada perusahaan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan *property*, serta dalam bidang infrastruktur. Perusahaan berdomisili di Jakarta, kantor pusat Perusahaan berlokasi di gedung Wisma Bakrie 1 lantai 6 dan 7, Jalan Rasuna Said Kav. B1, Jakarta Selatan.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Elang Perkasa Pratama, PT Citrasaudara Abadi, PT Puri Diamond Pratama, PT Elang Parama

sakti, PT Villa Del Sol, PT Krakatau Lampung Tourism Development, PT Bakrie Swasakti Utama, PT Superwish Perkasa, PT Bakrie Nirwana Semesta, PT Bumi Daya makmur, PT Bakrie Infrastructure, PT Sanggraha Pelita Sentosa Bekasi, PT Graha Intan Bali, PT Samudra Asia Nasional, PT Dutaperkasa Unggullestari,

**Tabel 1**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	782.105.930	393.231.222	319.788.858	173.876.710
EBT	234.994.880	79.346.442	125.820.114	48.237.049
Net Profit	134.185.008	67.608.522	92.554.816	36.620.126
Total Assets	5.708.016.471	2.395.677.32	2.556.977.454.	1.220.992.047
Total Liabilities	1.575.184.841	1.076.847.145	10294.846.774	678.230.887
Total Equity	4.132.831.629	1.318.830.174	10262.130.679	542.761.160

Sumber: Laporan Keuangan 2006 - 2009

2. *PT Bhuwantala Indah Permai Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Bhuwantala Indah Permai Tbk didirikan berdasarkan Akta no. 165 tanggal 21 Desember 1981 yang dibuat dihadapan Notaris Koswara, Sh. Akta Notaris Pendirian disahkan oleh Menteri Kehakiman RI dalam Surat Ketetapan No. C2-4821.HT.01.01.Th.83 tanggal 29 Juni 1983 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 10 Pebruari 1989.

Sesuai dengan anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan perusahaan terutama meliputi pembangunan dan pengelolaan property seperti apartemen, perkantoran, pertokoan dan perumahan, perdagangan dan pelayanan jasa. Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor pusat beralamat di Graha BIP lantai 6, jalan Gatot Subroto Kav 23, Jakarta. Kegiatan utama

perusahaan saat ini adalah melakukan investasi saham pada beberapa Anak Perusahaan.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah BIP Holdings International Singapura, PT Asri Kencana Gemilang, PT BIP Nusatirta (d/h PT BIP Hotel), PT BIP Lokakencana, PT BIP Nusatirta, PT Binangun artha Perkasa Jakarta Perhotelan, PT Hotel Savoy Niaga Jakarta perhotelan, PT Suryagajah Maspertiwi.

**Tabel 2**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	21.036.567	21.085.048	20.076.451	18.288.283
EBT	4.264.431	(40.003.223)	(14.052.421)	37.300.633
Net Profit	(5.315.841.)	(41.688.598)	(15.509.642)	34.526.104
Total Assets	275.121.928	293.890.209	337.153.016	317.414.935
Total Liabilities	110.438.638	123.010.903	124.628.638	86.502.260
Total Equity	164.683.289	170.879.306	124.628.638	230.912.675

Sumber: Laporan Keuangan 2006 - 2009

### 3. *PT Ciputra Surya Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Ciputra surya Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 1 Maret 1989 berdasarkan Akta No.1 yang dibuat dihadapan Notaris Hobropoerwanto, Sh. Akta pendirian disahkann oleh Menteri Kehakiman RI dalam Surat Keputusan No. C2-546.HT.01.01.Th.90 tanggal 3 Pebruari 1990 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 26 Oktober 1990.

Ruang Lingkup kegiatan Perusahaan mencakup antara lain, perencanaan, pelaksanaan pembangunan dan penjualan kawasan perumahan (real estat)



perkantoran, pertokoan, pusat niaga beserta fasilitas – fasilitasnya. Perusahaan berkedudukan di Surabaya dan proyeknya yaitu Citra Raya Surabaya berlokasi di Lakarsantri, Surabaya. Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 1 Maret 1993.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Win Win Realty Centre, PT Galaxy Alam Semesta, PT Citra Bahagia Elok, PT Ciputra Graha Prima, PT Ciputra Delta, PT Cahaya fajar Abaditama, PT asendabangun Persada, PT Ciputra Surabaya Padang Golf, PT Saptamulia Hijaubangun, PT Aptacitra Surya, PT Cahayahijau Tamanindah, PT adhiwira Persada, PT Suburhijau Jayamakmur, PT Tamancitra Suryahijau, PT Bumi Indah Permaiterang.

**Tabel 3**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	690.927.376	657.588.720.	555.069.398	314.027.390
EBT	245.050.177	242.586.355	174.816.319	86.507.203
Net Profit	171.505.948	169.114.824	119.778.048	61.391.768
Total Assets	1.921.279.990	1.798.801.360	1.876.394.023	1.551.106.602
Total Liabilities	664.257.892	713.285.211	936.246.321.	701.053.976
Total Equity	1.257.022.097	1.085.561.148	940.147.702	850.052.625

Sumber: Laporan Keuangan 2006 – 2009

#### 4. *PT Duta Pertiwi Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Duta Pertiwi Tbk (“Perusahaan” atau “Induk Perusahaan”) didirikan dengan Akta No.237 tanggal 29 Desember 1972 dari Mohammad Said

Tadjoedin, SH. Anggaran Dasar perusahaan disahkan oleh Menteri Kehakiman RI ( sekarang Menteri Hukum dan HAM RI) dalam Surat Ketetapan No. Y.A/116/20 tanggal 4 Mei 1973 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 25 November 1986.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta dengan proyek real estatnya meliputi pusat perbelanjaan ITC Mangga Dua, Ruko Textil Mangga Dua, Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Mangga Dua Mall, Mangga Dua Court Apartement, Wisma Eka Jiea, Jembatan Niaga I,II,dan III, Pertumahan Taman Duta Mas, Mega ITC Cempaka MAs, Pusat Niaga Duta Mas Fatmawati, ITC Roxy Mas dan Apartemen, dan Roxy II yang seluruhnya berlokasi di Jakarta dan Pusat Perbelanjaan Mangga Dua Center di Surabaya. Kantor pusat perusahaan beralamat di Gedung ITC Lt 8, jalan Mangga Dua Raya, Jakarta.

Ruang lingkup Perusahaan meliputi usaha konstruksi dan pembangunan real estat serta perdagangan umum. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tanggal 1 Oktober 1988 dalam bidang real estat, sebelumnya perusahaan bergerak dalam bidang kontraktor.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Matra Olahcipta, PT Phinisindo Zamrud Nusantara, PT Dutakarya Propertindo, PT Citraagung Tirta Jatim, PT Anekagriya Buminusa, PT Kanaka Grahaasri, PT Melanusa Cipta, PT Prima Sehati, PT Putra Prabukarya.

**Tabel 4**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	1.274.545.939	1.101.410.974	891.189.913	900.126.759
EBT	131.761.384	137.968.788	102.375.325	107.825.451
Net Profit	58.938.358	72.943.280	60.856.737	59.642.976
Total Assets	4.513.453.801	4.518.811.475	4.612.140.018	4.705.261.173
Total Liabilities	2.801.802.176	2.867.538.865	3.034.704.432	3.029.478.212
Total Equity	1.711.651.624	1.651.272.609	1.577.435.585	1.675.782.960

Sumber: Laporan Keuangan 2006 - 2009

5. *PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 4 Mei 1991 berdasarkan akta Notaris Haji Abdullah Ashal, SH No. 34 yang kemudian diubah dengan Akta Notaris Dorcas Latanna, SH No. 5 tanggal 7 Agustus 1998. Akta pendirian dan perubahannya tersebut disetujui oleh Menteri Kehakiman dalam suratnya No. C-2288 HT.01.01 Th 99 tanggal 3 Februari 1999 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 1 Juni 1999.

Ruang lingkup kegiatan perusahaan terutama bergerak dalam bidang investasi dan pengembangan real estate dan property. Perusahaan berkedudukan di Makassar, Sulawesi Selatan dengan kantor pusat berlokasi di Jalan Metro Tanjung Bunga Kav. 3-5. Perusahaan beroperasi komersial pada tanggal 21 Juni 1997.

**Tabel 5**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	60.050.803	58.520.415	51.141.226	50.664.212
EBT	11.278.252	10.293.404	8.566.391	8.321.228
Net Profit	7.856.944	7.376.531	6.604.549	6.396.586
Total Assets	278.543.367	268.622.001	6.604.549	262.291.350
Total Liabilities	191.895.719	188.003.613	266.098.434	191.998.675
Total Equity	86.647.648	80.618.387	191.028.894	70.292.675

Sumber: Laporan Keuangan 2006 – 2009

6. *PT Jaya Real property Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Jaya Real Property Tbk didirikan di Indonesia pada tanggal 25 Mei 1979 berdasarkan akta Notaris Hobropoerwanto, SH No.36 yang kemudian diubah dengan Notaris yang sama No.14 tanggal 6 Desember 1979. Akta perdirian dan perubahannya tersebut oleh Menteri Kehakiman dalam suratnya No.Y.A 5/498/24 tanggal 22 Desember 1979 sdan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 18 Maret 1980.

Ruang lingkup kegiatan perusahhan adalah pengembangan kota yang meliputi pengembangan kawasan dan industry, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa – jasa pendukung , serta melakukan investasi, baik lamgsung dan tidak langsung melalui perusahaan anak maupun patungan dengan pihak – pihak lain.

Kantor perusahaan terletak di Bimntaro Trade Centre, Blok K, Jl Jend. Sudirman, Bintaro Jaya Sektor VII, Tangerang 15224, Banten Indonesia. Perusahaan mulai beroperasi sejak tahun 1980.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Rifi Permata, PT Intigraha Citra sejahtera, PT Sinarmulia Binapersada, PT Shinta Tangerang Abadi, PT Alamanda Permata, PT Loji Elok, PT Sanggar Idaman, PT Sanggar Rejeki, PT Sanggar Kejora.

**Tabel 6**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	527.358.558	408.218.497	346.511.680	241.018.440
EBT	150.245.086	115.166.080	87.307.035	58.648.635
Net Profit	110.127.635	84.119.953	67.226.436	41.622.059
Total Assets	1.907.357.328	1.682.386.172	1.448.366.279	1.387.854.718
Total Liabilities	771.787.041	632.193.520	463.043.580	610.008.455
Total Equity	1.135.570.287	1.050.192.652	985.322.699	777.846.263

Sumber: Laporan Keuangan 2006 - 2009

7. *PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk didirikan sesuai dengan Undnag – Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 yang telah diubah dengan Undang – undang No.12 tahun 1970, berdasarkan akta Notaris Nyonya Maria Kristiana Soeharyo, SH No. 18 tanggal 12 Januari 1989. Akta Pendirian disahkan oleh Menteri Kehakiman RI dalam Surat Keputusan No. C2-8154.HT.01.01.Th.89 tanggal 1 September 1989 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 10 Oktober 1989.

Ruang Lingkup kegiatan perusahaan meliputi usaha dibidang kawasan industry seluruhnya sarana penunjangnya dalam arti kata seluas – luasnya

antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, limbah, telepon dan listrik serta sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industry, juga termasuk penyediaan fasilitas olahraga dan rekreasi dilingkungan kawasan industry, ekspor dan impor barang – barang yang diperlukan bagi usaha – usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industry. Perusahaan berkedudukan di Bekasi dan Anak Perusahaan di Bekasi dan Jakarta. Anak perusahaan yang Rotterdam sudah dilikuidasi tahun 2008.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Grahabuana Cikarang, PT Jababeka Infrastructur, PT Indocargomas Persada, PT Saranapratama Pengembangan Kota, PT Padang Golf Cikarang, PT Jababeka International B.V, PT Jababeka Konstruksi, PT Gerbang Teknologi Cikarang.

**Tabel 7**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	375.027.022	429.958.921	567.357.352	83.120.287
EBT	32.434.343	42.646.874	148.637.058	8.499.203
Net Profit	30.827.857.	37.016.788	133.990.509	61.127.939
Total Assets	1.980.816.498	1.976.627.309	1.907.309.856	2.506.341.173
Total Liabilities	378.624.145	285.627.209	378.624.145	516.377.891
Total Equity	1.652.510.504	1.621.682.646	1.598.003.164	1.464.438.606

Sumber Laporan Keuangan 2006 – 2009

#### 8. *PT Lamicitra Nusantara Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Lamicitra Nusantara Tbk (d/h PT Lami Citra Persada) (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang – Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968. Undang – undang No.12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 32 tanggal 29 Januari 1988 dari Tjitra Sasanti Djatmiko, SH., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-9900.HT.01.01.TH.89 tanggal 25 Oktober 1989.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan property, jasa, perdagangann dan pertokoan. Saat ini kegiatan utama perusahaan adalah penjualan stand di Jembatan Merah Plaza Surabaya, pengelolaan kawasan verikat di Tanjung Emas semarang dan penyertaan modal pada Anak Perusahaan yang bergerak dalam bidang pengelolaan depo peti kemas, perhotelan, real astat dan property. Perusahaan berdomisilidi Srabaya dengan lokasi usaha di Surabaya dan Semarang. Kantor pusat Perusahaan berada di jembatan Merah Plaza lantai 5, Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Surabaya. Perusahaan memulai usaha komersialnya pada Januari 1990.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Tunjungan Crystal Hotel, PT Wiratangguh Dharmacitra, PT Dharmabhakti Adijaya, PT Persada Alam Nusantara, PT Penta Persada Pertiwi.

**Tabel 8**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006– 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	93.204.412	43.565.800	57.756.123	63.745.187
EBT	9.329.330	3.937.708	4.322.742	3.819.184
Net Profit	2.955.467	966.960	1.689.538	1.453.067
Total Assets	634.587.026	492.326.846	374.844.017	321.256.701
Total Liabilities	329.427.339	468.732.052	212.911.470	161.013.692.
Total Equity	165.854.974	162.899.507	161.932.547	160.243.009

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

9. *PT Lippo Cikarang Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Lippo Cikarang Tbk didirikan dalam rangka Undang – Undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 20 Juli 1987 dengan akta No. 43 dari Hendra Karyadi, SH., Notaris di Jakarta, yang diubah dengan akta No. 63 dari Notaris yang sama tanggal 22 April 1988. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI dalam Surat Keputusannya No. C2-4701.HT.01.01.TH.88 tanggal 30 Mei 1988.

Ruang lingkup perusahaan adalah pengembangan kawasan perumahan dan industry, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa pendukung, serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui perusahaan anak maupun patungan dari pihak lain. Pada saat ini kegiatan utama perusahaan adalah pembangunan kawasan industry, perumahan, dan penyediaan jasa- jasa pendukung lainnya.



Kantor Perusahaan terletak di Menara Pasifik, Jalan M>H Thamrin Kav. 107, Lippo Cikarang, Bekasi- 17550, Jawa Barat, Indonesia. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak 20 Mei 1989.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Great Jakarta Inti Development (2,5% dan 10% pemilikan masing – masing pada PT Dian Citimarga dan PT Dunia Air Indah), PT Erabaru Realindo, PT Kreasi Dunia Keluarga, PT Dian Citimarga.

**Tabel 9**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	158.771.324	120.763.398	140.810.236	187.413.239
EBT	13.951.428	243.467.885	4.810.410	29.886.014
Net Profit	11.061.416	3.269.855	3.732.760	28.936.338
Total Assets	1.284.391.266	1.161.979.825	1.110.566.438	1.129.852.091
Total Liabilities	825.782.847	714.416.103	666.242.651	689.266.565
Total Equity	458.608.419	447.563.722	444.323.787	440.585.526

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

#### 10. PT Lippo Karawaci Tbk dan Anak Perusahaan

PT Lippo Karawaci Tbk didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana pada tanggal 15 Oktober 1990 berdasarkan akta Notaris Misahardi Wilamarta, SH, No. 233. Akta Pendiria disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat keputusan No. C2-6974.HT.01.01.Th.91 tanggal 22 Nopember 1991 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 4 Agustus 1992.

Ruang lingkup kegiatan perusahaan adalah dalam bidang *real estat*, pengembangan perkotaan, pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurangan dan penggalian tanah; membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun gedung, perumahan, perkantoran, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olahraga dan sarana penunjang termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub – klub, restoran, tempat – tempat hiburan lainnya, laboratorium medic, apotik beserta fasilitasnya; menjual, menyewakan dan mengusahakan kegiatan – kegiatan tersebut. Kegiatan utama saat ini adalah dalam bidang *Housing and Land Development, healthcare and Hospitality and Infrastructure*. Perusahaan berdomisili di 2121 Bilevard gajah Mada, 01 – 01 Lippo Cyber Park, Lippo Karawaci Tangerang.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Grand Villa Persada, PT Graha Pilar Sejahtera, PT Perdana Kencana Mandiri, Jesselton Investment Ltd, LK Reit Management Pte. Ltd, PT Puri Paragon, PT Kuta Beach Paragon.

**Tabel 10**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	2.091.353.986	1.905.330.356	2.004.950.543	1.672.680.675
EBT	484.273.664	463.991.758	535.039.905	336.719.877
Net Profit	353.027.466	324.836.371	358.943.471	292.914.373
Total Assets	10.533.371	8.485.853.807	6.232.234.493	5.556.177.856
Total Liabilities	6.327.311.833	5.523.365.249	3.539.600.080	4.111.252.610
Total Equity	1.206.059.914	2.962.488.557	2.692.634.412	1.444.925.246

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

### 11. PT Modernland Realty Tbk dan Anak Perusahaan

PT Moderland RealtyTbk didirikan pada tanggal 8 Agustus 1983 berdasarkan akta Notaris hendra Karyadi N0 15. Akta pendirian di sahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat keputusan No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 tanggal 12 Nopember 1983 dan diumumkan dalam berita Negara tanggal 16 Desember 1983.

Ruang lingkup kegiatan perusahaan meliputi pengembangan real estat, golf dan country club, kontraktor dan perdagangan. Pada saat ini, kegiatan usaha perusahaan berupa pengembangan dan penjualan real setat dan apartemen serta pengelolaan lapangan golf dan restoran club house. Perusahaan berkedudukan di Jalan Hartono Boulevard Hall Ruko, Perumahan Moderland Cipondoh, Tangerang. Perusahaan memulai usaha komersialnya pada bulan Nopember 1989.

**Tabel 11**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	261.697.290	64.109.456	441.020.097	55.054.665
EBT	49.573.231	(3.763.260)	21.746.348	(48.630.585)
Net Profit	30.360.676	(2.833.488)	24.956.513	(45.978.592)
Total Assets	1.752.492.270	1.683.725.152	1.477.900.844	1.269.189.514
Total Liabilities	1.398.219.409	761.446.764	970.104.560	1.008.511.002
Total Equity	743.981.267	713.620.591	716.454.080	(129.029.895)

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

## *12. PT Panca Wiratama Sakti Tbk*

Perseroan didirikan dengan nama PT Panca Jasa Wira sakti dengan akta Notaris Mirah Dewi Ruslim Sukmadjaja SH (pengganti Notaris Samsul Hadi SH) tanggal 1 September 1986 No. 1, diubah dengan akta Notaris yang saman tanggal 19 Nopember 1986 No. 17 dan Akte Notaris Samsul Hadi SH tanggal 23 Februari 1987 No. 57; Perseroan mengubah namanya menjadi PT Panca Wiratama Sakti dengan Akta Notaris Samsul Hadi SH tanggal 12 Mei 1987 No. 49. Akta – akta ini disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat No. C2-3962.HT.01.TH.87 tanggal 26 Mei 1987, didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 422/Not/1987/PN JKT SEL-425/Not/1987/PN JKt SEL tanggal 10 Juni 1987, dan diumumkan dalam lembar Tambahan No. 611 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 7 Juli 1987.

Perseroan bergerak dalam bidang pembukaan lahan, pematangan tanah, pengurugan, pengerukan dan penimbunan tanah, kontruksi bangunan (termasuk perkantoran dan apartemen), pengelolaan bangunan, penyelenggaraan usaha real estat dan kawasan industry, instalasi fasilitas teknik, pertanaman, perancangan tata ruang, perdagangan dan keagenan/perwakilan. Sampai akhir tahun 2001, kegiatan Perseroan Terbatas hanya dalam bidang pengembangan real estat di tangerang, Jawa Barat. Operasional komersial dimulai Nopember 1989.

**Tabel 12**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	2.436.826	648.468	5.008.206	3.485.832
EBT	(28.110.709)	(29.467.950)	(31.735.768)	(27.154.034)
Net Profit	(45.265.123)	(29.294.371)	(29.773.209)	(19.010.264)
Total Assets	295.511.028	314.695.619	318.090.590	339.836.004
Total Liabilities	595.517.873	569.437.341	543.288.663	518.186.195
Total Equity	(300.006.845)	(254.741.722)	(225.198.073)	(178.350.190)

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

13. *PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 dari Sutjipto, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 34 tanggal 8 September 1992 dari Notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-7514.HT.01.01.Th.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992. Dalam rangka pengembangan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu, pada tahun 1966, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) menunjuk PT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPPP Ancol) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1b/3/1/26/1966

tanggal 19 oktober 1966. Pada tahun 1966, perusahaan memulai kegiatan operasinya secara komersial. Pada tanggal 10 Juli 1992, status BPPP Ancol diubah menjadi suatu badan hukum, yaitu menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol, dengan komposisi kepemilikan sahamnya adalah Pemda DKI sebesar 80 % dan PT Pembangunan Jaya sebesar 20 %.

Perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: menjalankan usaha – usaha di bidang pembangunan, antara lain dapat bertindak sebagai pengembang, pemborong pada umumnya, dan pengembang wilayah pemukiman: menjalankan usaha di bidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan. Pada saat ini perusahaan berusaha dalam bidang: Real Estat: yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan dan penjualan tanah kapling; Pariwisata, yaitu mengelola pasar seni, hotel wisata, padang golf dan dermaga. Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor Pusat Perusahaan beralamat di Gedung Cordova Tower, Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Ancol Timur, Jakarta Utara.

**Tabel 13**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	763.086.268	664.968.747	617.880.605	542.815.049
EBT	200.990.120	178.362.027	179.423.407	162.983.265
Net Profit	140.867.118	126.213.445	124.501.551	110.608.660
Total Assets	1.277.132.576	954.271.118	905.995.826	772.210.203

Total Liabilities	463.311.965	230.927.182	260.060.718	210.498.647
Total Equity	813.820.611	723.343.935	645.935.107	561.711.555

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

#### 14. PT Ristia Bintang Tbk dan Anak Perusahaan

PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta No. 114 tanggal 22 Mei 1985 yang dibuat dihadapan Lieke Lianadevi Tukgali, S.H., Notaris di Jakarta dan telah diubah berdasarkan Akta No. 30 tanggal 14 Oktober 1985 di hadapan notaries yang sama. Akta pendirian dan perubahannya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-31.HT.01.01.Th 86 tanggal 4 Januari 1986.

Ruang lingkup kegiatan perusahaan terutama bergerak dalam bidang real estat dan kontraktor. Perusahaan berkedudukan di Gedung Ribens Autocars, Jalan R.S Fatmawati No. 188, Jakarta Selatan. Perusahaan beroperasi secara operasional pada bulan Februari 1994. Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah pembangunan perumahan Bintang Metropole dan Mahkota Simprug yang masing – masing berlokasi di Bekasi dan Tangerang.

Beberapa anak perusahaan yang dimiliki adalah PT Royal Oak Development Asia Tbk (d/h PT Roda Panggon Harapan Tbk), PT Citra Kebun Raya Agri Tbk (d/h Pt Ciptojaya Kontrindoreksa Tbk) (PT CKRA), PT Bhaskara Mutu Sentosa.

**Tabel 14**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	48.661.458	33.209.730	21.766.669	12.614.554
EBT	1.713.522	734.741	(3.310.217)	(2.492.904)
Net Profit	843.277	180.011	(2.255.316)	(1.473.116)
Total Assets	220.746.874	204.676.893	206.600.900	212.762.593
Total Liabilities	68.350.338	53.123.634	55.227.653	59.134.029
Total Equity	152.396.536	151.553.258	151.373.247	153.628.563

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

*15. PT Surya Inti Permata Tbk dan Anak Perusahaan*

PT Surya Inti Permata Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan akta No. 74 tanggal 14 Februari 1990 oleh Ny. Endang Widjajanti Soejono, S.h., Notaris di Sidoarjo. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. C2-3460.HT.01.01.TH.91 tanggal 30 Juli 1991, serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 74 tanggal 13 September 1991.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama bergerak dalam bidang pembangunan dan pengusahaan gedung perkantoran, pertokoan dan pemukiman, bidang industry, perdagangan dan jasa. Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 1992, dengan melakukan aktivitas pembangunan dan penjualan rumah *took* (*ruko*), *town house*, pembangunan *operhotrlan*, jasa konstruksi gedung. Perusahaan berdomisili di JLn. Panglima Sudirman 55, Surabaya. Perusahaan memiliki saham pada anak perusahaan sebagai berikut: PT Duta Windumas Mitraloka, PT Benteng Tunggal.



**Tabel 15**  
**Ikhtiar Laporan Keuangan Periode 2006 – 2009**  
**(dalam Ribuan Rupiah)**

	2009	2008	2007	2006
Total Revenue	246.117.276	241.669.937	153.774.260	180.044.035
EBT	147.931.210	35.677.743	110.922.995	78.974.608
Net Profit	108.914.986	93.683.793	71.638.752	55.202.352
Total Assets	1.570.852.565	697.032.396	621.235.947	515.204.929
Total Liabilities	832.712.822	70.255.166	87.626.961	121.945.101
Total Equity	730.213.146	626.777.229	533.608.986	393.259.827

Sumber Laporan Keuangan 2006-2009

#### 4.2 Penelitian dan hasil Pembahasan

##### 4.2.1 Analisis Tingkat kesehatan

Penelitian ini menggunakan 15 sampel perusahaan *property* dan *real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pengukurannya dilakukan menggunakan metode RLS SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992. Berdasarkan Sk ini rasio keuangan dibagi menjadi dua kelompok, yaitu rasio keuangan yang digunakan sebagai indikator utama, yaitu rasio rentabilitas, likuiditas, dan solvabilitas. Dan dua rasio sebagai indikator tambahan, yaitu rasio *profit margin* dan rasio operasi.

Indikator utama memiliki bobot 70 % (rentabilitas 75%, likuiditas dan solvabilitas masing – masing 12,5%), sedangkan indikator tambahan memiliki bobot 30 % (*profit margin* dan rasio operasi masing - masing 15%). Sehingga bobot penilaian berdasarkan indikator – indikator tersebut adalah: rasio rentabilitas (52,5%), rasio likuiditas (8,75%), rasio solvabilitas (8,75%), rasio *profit margin* (15%), dan rasio operasi (15%).

Adapun kriterianya ialah dikatakan sehat sekali, bila RLS memiliki nilai bobot > 110; sehat bila bobotnya 100-110; kurang sehat, bila bobotnya 90-100; dan tidak sehat, apabila bobotnya  $\leq 90$ . Dari perhitungan yang telah dilakukan didapatkan hasil sebagai berikut:

**Tabel 16**  
**Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2006**

No	Nama Perusahaan	Rasio Rentabilitas	Rasio Likuiditas	Rasio Solvabilitas	Rasio Profit Margin	Rasio Operasi	RLS (%)
1	Bhuwantala Indah Permai	0,1615	0,1612	3,6694	2,0396	1,1273	<b>89,50</b>
2	Bakrieland Development	0,0889	1,6339	1,8003	0,2774	1,1504	<b>56,13</b>
3	Ciputra Surya	0,1018	1,1663	2,2125	0,2755	1,2527	<b>57,83</b>
4	Duta Pertiwi	0,0643	1,4642	1,5532	0,1198	1,1424	<b>48,71</b>
5	Gowa Makassar	0,1184	0,1733	1,3661	0,1642	1,1273	<b>39,06</b>
6	Jaya real P	0,0754	1,3425	2,2751	0,2433	1,3567	<b>59,61</b>
7	Kaw. Ind. Jababeka	0,0058	1,9231	3,8360	0,1023	1,0027	<b>67,27</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,0238	2,0996	1,9952	0,0599	1,1300	<b>54,93</b>
9	Lippo Cikarang	0,0678	1,0241	1,6392	0,1595	1,4282	<b>50,68</b>
10	Lippo Karawaci	0,2330	0,6492	1,3515	0,2013	1,2816	<b>51,98</b>
11	Modernland Realty	0,3769	0,1768	0,9077	(0,8833)	0,6804	<b>26,23</b>
12	Panca Wiratama	0,1523	0,3057	0,6558	(7,7898)	0,7884	<b>(88,61)</b>
13	Jaya Ancol	0,2902	1,9104	3,6685	0,3003	1,4452	<b>90,23</b>
14	Ristia Bintang	(0,0162)	10,1881	3,5980	(0,1976)	0,7825	<b>128,55</b>
15	Surya Inti P	0,2008	0,7706	4,2249	0,4386	1,9466	<b>90,03</b>
	<b>Rata Rata</b>	<b>0,1296</b>	<b>1,6659</b>	<b>2,3169</b>	<b>(0,2993)</b>	<b>1,1762</b>	<b>54,81</b>

Sumber: Hasil Analisis

Pada tabel 16, disajikan data tingkat kesehatan pada tahun 2006. Dari table tersebut dapat diketahui bahwa hampir semua perusahaan berada pada kondisi tidak sehat, yaitu sekitar 12 perusahaan atau 80 %. Perusahhan tidak sehat memiliki bobot -88,61 % sampai 89,50 % ( $\leq 90$  %) dengan bobot rata rata 54,81 %. Perusahaan dengan kondisi kurang sehat sebanyak dua perusahaan atau 13 % yaitu PT. Pembangunan Jaya Ancol dan PT. Surya Inti Permata dengan bobot masing – masing 90,23 % dan 90,03 %. Perusahaan dengan kondisi sehat tidak ada, sedangkan pada kondisi sehat sekali terdapat satu perusahaan, yaitu PT. Ristia Bintang (128, 55 %). Pada tahun ini, bahkan terdapat satu perusahaan yang memilikim bobot RLSnya negative, yaitu PT. Panca wiratama dengan bobot – 88, 61 %.

Tingkat kesehatan yang rendah terutama disebabkan oleh rendahnya nilai rasio *profit margin*. Pada tahun ini ada tiga perusahaan yang memiliki nilai rasio *profit margin* yang negatif, yaitu PT Modernland Realty, PT Panca Wiratama dan PT Ristia Bintang. Pada PT Ristia Bimntang, walaupun terdapat dua nilai negative pada rasio rentabilitas dan *profit margin*, tapi perusahaan ini masih tergolong perusahaan dengan tingkat kesehatan yang sehat sekali. Hal ini disebabkan kemampuan perusahaan ini untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya bagus, begitu juga dengan kemampuannya dalam membayar hutang – hutangnya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi.

**Tabel 17**

**Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2007**

<b>No .</b>	<b>Nama Perusahaan</b>	<b>Rasio Rentabilitas</b>	<b>Rasio Likuiditas</b>	<b>Rasio Solvabilitas</b>	<b>Rasio Profit Margin</b>	<b>Rasio Operasi</b>	<b>RLS (%)</b>
1	Bakrieland Development	0,0997	2,2590	1,9747	0,3934	1,1707	<b>65,74</b>
2	Bhuwantala Indah Permai	(0,1128)	0,1425	2,7053	(0,6999)	1,0450	<b>24,17</b>
3	Ciputra Surya	0,1859	1,1802	2,0042	0,3149	1,3836	<b>68,62</b>
4	Duta Pertiwi	0,0649	1,1509	1,5198	0,1149	1,1379	<b>45,57</b>
5	Gowa Makassar	0,1141	0,7076	1,3930	0,1675	1,1236	<b>43,74</b>
6	Jaya real P	0,0886	1,3709	3,1279	0,2520	1,4488	<b>69,53</b>
7	Kaw. Ind. Jababeka	0,0930	2,5785	5,2206	0,2620	1,3365	<b>97,10</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,0267	1,6814	1,7606	0,0748	1,2258	<b>51,03</b>
9	Lippo Cikarang	0,0108	1,1543	1,6669	0,0342	1,3615	<b>46,19</b>
10	Lippo Karawaci	0,1987	1,2638	1,7607	0,2669	1,3649	<b>61,37</b>
11	Modernland Realty	0,0304	2,0395	1,9409	0,0493	1,1218	<b>53,99</b>
12	Panca Wiratama	0,1409	0,2573	0,5855	(6,3368,)	1,2428	<b>(61,64)</b>
13	Jaya Ancol	0,2778	1,6207	3,4838	0,2904	1,3826	<b>84,34</b>
14	Ristia Bintang	(0,0219)	9,6341	3,7409	(0,1521)	0,8335	<b>126,10</b>
15	Surya Inti P	0,2079	2,5499	7,0896	0,7213	3,5602	<b>159,48</b>
	<b>Rata Rata</b>	<b>0,0936</b>	<b>1,8641</b>	<b>2,5333</b>	<b>(0,2831)</b>	<b>1,3046</b>	<b>57,97</b>

Sumber: Hasil Analisis

Tabel 17. Menunjukkan tingkat kesehatan perusahaan pada tahun 2007.

Pada tahun ini tidak banyak berubah. Pada tahun ini 80 % perusahaan mengalami

kondisi tidak sehat yaitu sebanyak 12 perusahaan. Perusahaan yang tidak sehat ini memiliki bobot negative antara -61,64% sampai 84,34 %. Pt Panca Wiratama masih memiliki bobot negatif pada tahun ini. Pada tahun ini hanya satu perusahaan yang berada pada kondisi kurang sehat, yaitu PT Kawasan Industri Jababeka dengan bobot 97,10 %. Bobot RLS PT Kawasan Industri Jababeka menaik sebesar 29, 83 % dari tahun sebelumnya. Untuk kondisi sehat tidak ada, tapi untuk kondisi sehat sekali terjadi kenaikan menjadi dua perusahaan dari tahun sebelumnya. Perusahaan yang sehat sekali memiliki bobot antara 126,10 % sampai 159,48 %, yaitu PT Ristia Bintang dan PT Surya Inti Permata.

Pada tahun 2007, dari ke 15 perusahaan real estat dan property, PT Surya Inti-lah yang paling besar perkembangannya. Perusahaan ini berkembang dari kondisi kurang sehat menjadi kondisi yang sehat sekali, yaitu sebesar 30,93 % dari bobot 90,03 % menjadi 159,48 %. Bila dilihat dari nilai rata – rata, hampir semua rasio keuangan mengalami kenaikan kecuali rasio rentabilitas. Ini berarti kemampuan perusahaan – perusahaan *real estat* dan *property* untuk menghasilkan laba pada tahun ini menurun. Pada tahun ini juga satu perusahaan yang kinerjanya menurun, yaitu PT Pembangunan Jaya Ancol. Perusahaan ini pada tahun 2006 berada pada posisi kurang sehat dengan bobot 90,23 turun menjadi posisi tidak sehat dengan bobot 84,34 %. Ini berarti turun sebesar 5,89 % dari tahun sebelumnya.

Tabel 18  
Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2008

No .	Nama Perusahaan	Rasio Rentabilitas	Rasio Likuiditas	Rasio Solvabilitas	Rasio Profit Margin	Rasio Operasi	RLS (%)
1	Bakrieland Development	0,0602	1,2791	2,2247	0,2018	1,2249	<b>55,22</b>
2	Bhuwanta Indah Permai	(0,2341)	0,7907	2,3891	(1,8972)	1,1446	<b>4,24</b>
3	Ciputra Surya	0,2235	2,2687	2,8569	0,3689	1,4579	<b>83,98</b>
4	Duta Pertiwi	0,0836	1,2488	1,5759	0,1253	1,1108	<b>47,64</b>
5	Gowa Makassar	0,1277	0,7210	1,4288	0,1759	1,2,68	<b>46,25</b>
6	Jaya real P	0,1097	1,1978	2,6612	0,2821	1,4341	<b>65,27</b>
7	Kaw. Ind. Jababeka	0,0263	2,9401	6,6776	0,0992	1,1373	<b>104,08</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,0242	1,4048	1,0503	0,0904	1,1059	<b>40,70</b>
9	Lippo Cikarang	0,0005	4,2967	1,6265	0,0020	1,1660	<b>69,38</b>
10	Lippo Karawaci	0,1566	2,4182	1,5364	0,2435	1,3070	<b>66,08</b>
11	Modernland Realty	(0,0053)	1,3921	1,7356	(0,0587)	0,7164	<b>36,96</b>
12	Panca Wiratama	0,1157	0,2393	0,5526	(45,4424)	0,1868	<b>(665,83)</b>
13	Jaya Ancol	0,2466	2,8241	4,1323	0,2682	1,3334	<b>97,84</b>
14	Ristia Bintang	0,0048	10,1881	3,8528	0,0221	0,9752	<b>128,55</b>
15	Surya Inti P	0,2165	1,5491	9,9214	0,5614	2,3105	<b>154,81</b>
	<b>Rata Rata</b>	<b>0,0771</b>	<b>2,3172</b>	<b>2,9481</b>	<b>(2,9972)</b>	<b>1,1878</b>	<b>22,34</b>

Sumber: Hasil Analisis

Tabel 18. Menunjukkan tingkat kesehatan pada tahun 2008. Tahun ini jumlah perusahaan yang berada pada kondisi tidak sehat berkurang menjadi 11 atau 73 % dengan bobot antara – 665,83 % sampai dengan 83,98 %. Kondisi

kurang sehat berkurang menjadi satu perusahaan, yaitu PT Jaya Ancol dengan bobot 97,84 %. Sedangkan untuk PT Kawasan Industri Jababeka meningkat dari kondisi kurang sehat menjadi sehat dengan bobot 104,08 % yang sebelumnya 97,10 %. Pada kondisi sehat sekali masih diduduki oleh PT Ristia Bintang dan PT Surya Inti dengan bobot masing – masing 128,55 % dan 154,81 %.

Bila dilihat dari tahun – tahun sebelumnya, PT Bhuwantala terus mengalami penurunan yang cukup besar. Hal ini bisa dilihat dengan bobot RLS-nya 89,50 % pada tahun 2006., 24,17 % tahun 2007, dan terus menurun menjadi 4,24 % pada tahun 2008. Dan yang paling menonjol juga terjadi pada PT Panca Wiratama yang dari tahun ke tahun bobot RLS-nya selalu negative bahkan cenderung menurun, yaitu dari -88,61 % (2006), -61,64 % (2007) menjadi -665,83 % pada tahun ini.

Dilihat secara keseluruhan, rata – rata rasio tingkat kesehatan perusahaan *real estat* dan *property* pada tahun ini mengalami penurunan dari 57,97 % menjadi 22,34 %. Hal ini sangat dipengaruhi oleh tingkat kesehatan PT Panca Wiratama yang memiliki nilai negatif yang sangat besar yaitu -665,83 %. Tapi bila melihat rata – rata setiap rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur tingkat kesehatan perusahaan, tahun ini mengalami kenaikan. Kenaikan itu terdapat tiga komponene utamanya yaitu pada rasio rentabilitas, likuiditas dan solvabilitas. Sedangkan untuk komponen pendukung yaitu *profit margin* dan *rasio operasi* mengalami penurunan.

**Tabel 19**  
**Tingkat Kesehatan Perusahaan Tahun 2009**

No .	Nama Perusahaan	Rasio Rentabilitas	Rasio Likuiditas	Rasio Solvabilitas	Rasio Profit Margin	Rasio Operasi	RLS (%)
1	Bakrieland Development	0,0569	3,1870	3,6237	0,3005	1,2788	<b>86,27</b>
2	Bhuwantal a Indah Permai	0,0259	0,4385	2,4912	0,2027	1,2017	<b>48,06</b>
3	Ciputra Surya	0,1949	2,6277	2,8924	0,3547	1,5318	<b>86,83</b>
4	Duta Pertiwi	0,0770	1,6375	1,6109	0,1034	1,1333	<b>51,01</b>
5	Gowa Makassar	0,1302	0,7571	1,4515	0,1878	1,2257	<b>47,36</b>
6	Jaya real P	0,1323	1,1192	2,4714	0,2849	1,3989	<b>63,62</b>
7	Kaw. Ind. Jababeka	0,0196	0,7165	6,6296	0,0865	1,2189	<b>84,80</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,0562	1,2304	109263	0,1001	1,1705	<b>49,63</b>
9	Lippo Cikarang	0,0304	2,9727	1,5554	0,0879	1,3437	<b>62,69</b>
10	Lippo Karawaci	0,1151	1,3521	1,6647	0,2316	1,2829	<b>55,16</b>
11	Modernland Realty	0,0666	1,4804	1,7377	0,1894	1,1153	<b>51,23</b>
12	Panca Wiratama	0,0937	(1,0152)	0,4962	(11,5358)	0,7862	<b>(160,87)</b>
13	Jaya Ancol	0,2470	2,4319	2,7565	0,2634	1,3109	<b>81,98</b>
14	Ristia Bintang	0,0112	4,9521	3,2296	0,0352	0,9990	<b>87,69</b>



15	Surya Inti P	0,2026	5,1988	1,8864	0,6011	2,1126	<b>1113,34</b>
	<b>Rata Rata</b>	<b>0,0973</b>	<b>1,9391</b>	<b>2,4276</b>	<b>(0,5671)</b>	<b>1,2740</b>	<b>53,92</b>

Sumber: Hasil Analisis

Tabel 19, menunjukkan tingkat kesehatan perusahaan *real estat* dan *property* pada tahun 2009. Pada tahun ini 14 atau 14 % perusahaan berada pada kondisi tidak sehat dan hanya satu perusahaan yang berada pada kondisi sehat sekali. Perusahaan tidak sehat tersebut berada pada nilai bobot antara – 160,87 % sampai dengan 87,69 %. Pada tahun ini PT Panca Wiratama mengalami peningkatan sebesar 504,96 %, yaitu dari -665,83 % menjadi – 160,87 %. Walaupun demikian, perusahaan ini masih menempati peringkat terendah. Untuk posisi sehat sekali ditempati oleh PT Surya Inti dengan bobot 113,34 %. Sedangkan untuk posisi kurang sehat dan sehat tidak ada.

Bila dilihat dari tahun sebelumnya, ada tiga perusahaan yang mengalami pergeseran kedudukan . Perusahaan tersebut terdiri dari PT Jaya Ancol yang bergeser dari posisi kurang sehat (97,84 %) menjadi tidak sehat (81,98 %), PT Kawasan Industri Jababeka yang bergeser dari posisi sehat (104,08 %) menjadi tidak sehat (84,8 5), dan PT Ristia Bintang yang sangat jauh pergeserannya dari posisi sehat sekali selama 3 tahun menurun pada tahun ini menjadi tidak sehat. Bila dilihat PT Ristia Bintang ini nilainya turun sebesar 40,86 % dari tahun sebelumnya, yaitu dari 128,55 % menjadi 87,69 %.

Namun, apabila dianalisis dari sisi rasio rentabilitas, *profit margin* dan operasi secara umum perusahaan – perusahaan ini mengalami kenaikan. Rasio yang mengalami kenaikan yang cukup besar adalah rasio *profit margin*, yaitu

sebesar 243,01 %. Sedangkan rasio rentabilitas mengalami kenaikan sebesar 2,02 % dan rasio operasi sebesar 8,62 %. Hal ini disebabkan oleh naiknya penjualan perusahaan.

**Tabel 20**

**Ikhtisar Tingkat Kesehatan Tahun 2006 - 2009**

Tahun	Sehat Sekali		Sehat		Kurang Sehat		Tidak Sehat	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
2006	1	7	0	0	2	13	12	80
2007	2	13	0	0	1	7	12	80
2008	2	13	1	7	1	7	11	73
2009	1	7	0	0	0	0	14	93
Frekuensi	6		1		4		49	

Sumber: Hasil Analisis

Berdasarkan analisis di atas dapat dibuat ikhtisar tingkat kesehatan perusahaan *real estat* dan *property* selama 4 periode. Selama 4 periode (2006 – 2009) sebagian besar perusahaan berada pada kondisi tidak sehat dengan frekuensi 49 kali, kurang sehat 4 kali, sehat sekali, sehat sekali enam kali.

Posisi sehat ditempati oleh PT Kawasan Jababeka pada tahun 2008. Adapun pada posisi sehat sekali ditempati oleh dua perusahaan, yaitu PT Ristia Bintang pada periode tahun 2006, 2007 dan tahun 2008, PT Surya Inti pada periode tahun 2007, 2008 dan tahun 2009.

#### 4.2.2 Analisis Potensi Kebangkrutan

Analisis prediksi kebangkrutan diukur menggunakan persamaan model altman (*Z-score*). Adapun kriterianya adalah:  $Z \geq 3$  berarti tidak berpotensi bangkrut,  $Z$  terletak antara 1,8 – 2,99 berarti perusahaan berada pada grey area, sedangkan apabila  $Z \leq 1,8$  berarti perusahaan berpotensi bangkrut.

Tabel 21

Prediksi Kebangkrutan Perusahaan *Real Estate & Property* Tahun 2006

No	Nama Perusahaan	X1 (wc/ta)	X2 (re/ta)	X3 (ebit/ta)	X4 (be/bvd)	X5 (s/ta)	Z-Score
1	Bakrieland Development	0,1813	(0,1437)	0,0790	1,2496	0,1424	<b>0,92</b>
2	Bhuwantala Indah Permai	(0,1221)	(1,9022)	0,1211	0,3746	0,0576	<b>(1,16)</b>
3	Ciputra Surya	0,0743	0,2181	0,0558	0,8247	0,2025	<b>0,97</b>
4	Duta Pertiwi	0,1918	0,1788	0,0484	1,8078	0,1913	<b>1,39</b>
5	Gowa Makassar	(0,6018)	0,0744	0,0326	2,7314	0,1932	<b>1,07</b>
6	Jaya Real P	0,0864	0,2903	0,0423	0,7842	0,1737	<b>0,95</b>
7	Kaw. Ind Jababeka	0,2140	0,0047	0,0046	0,3526	0,0420	<b>0,36</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,3482	0,0514	0,0287	1,0048	0,1984	<b>1,00</b>
9	Lippo Cikarang	0,0141	0,0470	0,0265	1,5644	0,1659	<b>0,96</b>
10	Lippo Karawaci	(0,2365)	0,0185	0,0663	2,8453	0,3010	<b>1,55</b>
11	Moderland Realty	(0,8864)	(0,4298)	(0,0383)	(10,8364)	0,0434	<b>(5,64)</b>
12	Panca Wiratama	(1,0140)	(0,7640)	(0,7215)	(2,9054)	0,0103	<b>(4,85)</b>
13	Jaya Ancol	0,1727	0,1619	0,2175	0,3747	0,7029	<b>1,80</b>
14	Ristia Bintang	0,5027	0,0495	(0,0364)	0,1617	0,0592	<b>0,42</b>
15	Surya Inti P	(0,0511)	0,1704	0,1533	0,3101	0,3495	<b>1,07</b>
	<b>Rata - rata</b>	<b>(0,0751)</b>	<b>(0,1316)</b>	<b>0,0053</b>	<b>0,0429</b>	<b>0,1889</b>	<b>0,05</b>

Sumber: Hasil Analisis

Tabel 21, menunjukkan prediksi kebangkrutan perusahaan *real estate* dan *property* pada tahun 2006. Dari table tersebut dapat dilihat bahwa semua perusahaan *real estate* dan *property* pada tahun 2006 berada pada kondisi berpotensi bangkrut ( $\leq 1,80$ ), yaitu 15 perusahaan atau 100 %. Nilai bobot perusahaan tersebut berada pada kisaran - 5,64 sampai dengan 1,80, dengan

bobot rata – rata 0,05. Hal ini berarti dari 15 sampel yang diambil, semuanya mengalami kesulitan keuangan dan sangat berpotensi untuk bangkrut.

Pada tahun ini, ada tiga perusahaan yang memiliki nilai *Z-Score* negatif. Perusahaan tersebut terdiri dari PT Bhuwantala Indah Permai dengan *Z-Score* -1,16, PT Panca Wiratama dengan nilai -4,85, dan yang terendah adalah PT Moderland Realty dengan nilai -5,64. Kondisi ini disebabkan oleh rendahnya rasio – rasio yang digunakan menjadi indikator prediksi kebangkrutan, bahkan sebagian besar negative. Bobot skor rasio likuiditas ( $X_1$ ) ketiga perusahaan ini negative, artinya perusahaan memiliki tingkat likuiditas yang rendah, jumlah aktiva lancar lebih kecil dari jumlah kewajiban lancar, sehingga tidak cukup menutup kewajibannya tersebut. Bobot skor laba ditahan terhadap total aktiva ( $X_2$ ) negative, artinya perusahaan belum optimal dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba. Hal ini disebabkan karena jumlah laba ditahan lebih kecil dari total aktiva. Bahkan untuk PT Panca Wiratama dan PT Moderland Realty, keduanya memiliki nilai yang negatif pula pada rasio *earning before tax and interest (ebit) to total asset* ( $X_3$ ) dan rasio *book value of equity to book value debt* ( $X_4$ ).

**Tabel 22**

**Prediksi Kebangkrutan Perusahaan *Real Estate & Property* Tahun 2007**

No	Nama Perusahaan	X1 (wc/ta)	X2 (re/ta)	X3 (ebit/ta)	X4 (be/bvd)	X5 (s/ta)	Z-Score
1	Bakrieland Development	0,3883	(0,0324)	0,0532	1,0259	0,1251	<b>0,97</b>
2	Bhuwantala Indah Permai	(0,1420)	(1,8368)	(0,0142)	1,0000	0,0595	<b>(1,27)</b>
3	Ciputra Surya	0,3932	0,2278	0,0932	0,9959	0,2958	<b>1,48</b>
4	Duta Pertiwi	0,0596	0,1610	0,0596	1,9238	0,1932	<b>1,37</b>

5	Gowa Makassar	(0,2094)	0,0913	0,0326	2,5447	0,1922	<b>1,29</b>
6	Jaya Real P	0,1020	0,3165	0,0603	0,4699	0,2392	<b>0,97</b>
7	Kaw. Ind Jababeka	0,4678	0,0725	0,0822	0,2369	0,2870	<b>1,04</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,2876	0,0486	0,0331	1,3148	0,1541	<b>1,06</b>
9	Lippo Cikarang	0,0879	0,0512	0,0043	1,4995	0,1268	<b>0,88</b>
10	Lippo Karawaci	0,1322	0,0694	0,0921	1,3145	0,3217	<b>1,31</b>
11	Moderland Realty	0,2028	(0,3522)	0,0156	1,0628	0,2984	<b>0,63</b>
12	Panca Wiratama	(1,2175)	(0,9636)	(0,0170)	(2,4125)	0,0157	<b>(2,77)</b>
13	Jaya Ancol	0,1384	0,2309	0,1997	0,4026	0,6820	<b>1,77</b>
14	Ristia Bintang	0,4903	0,0414	(0,0498)	0,1532	0,1051	<b>0,74</b>
15	Surya Inti P	0,0803	0,1744	0,1786	0,1642	0,2475	<b>1,08</b>
	<b>Rata - rata</b>	<b>0,0841</b>	<b>(0,1133)</b>	<b>0,0549</b>	<b>0,7797</b>	<b>0,2229</b>	<b>0,70</b>

Sumber: Hasil Analisis

Kondisi perusahaan pada tahun 2007 hampir sama dengan tahun sebelumnya. Pada tahun ini semua perusahaan real estate dan *property* yang dijadikan sampel berada pada posisi berpotensi bangkrut dengan nilai bobot antara -2,77 sampai 1,77 ( $\leq 1,80$ ). Tidak ada satu pun perusahaan yang berada pada posisi *grey area* dan posisi tidak bangkrut.

Pada tahun ini, perusahaan yang memiliki nilai Z-Score negatif berkurang menjadi dua perusahaan. Perusahaan tersebut adalah PT Bhuwantala Indah Permai dengan bobot nilai -1,27, dan PT Panca Wiratama dengan bobot nilai 2,77. Sedangkan untuk PT Modernland Realty mengalami kenaikan yang cukup besar yaitu sebesar 627 % dari -5.64 pada tahun 2006 sampai dengan 0,63 pada tahun ini. hal ini disebabkan karena empat dari ke lima rasio yang digunakan sebagai

indicator mengalami kenaikan terutama pada rasio likuiditas sebesar 109 %, *ratio book Value equity to book value debt* sebesar 1190 %.

Walaupun seluruh perusahaan pada tahun ini berada pada kondisi berpotensi bangkrut, tetapi bila dilihat dari nilai rata – rata Z-Score nya perusahaan – perusahaan tersebut mengalami peningkatan sebesar 65 % dari tahun sebelumnya. hal ini dikarenakan seluruh rasio yang digunakan sebagai indicator mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya<sup>7</sup>. Rasio likuiditas merupakan rasio yang paling besar peningkatannya, yaitu sebesar 159 % dari -0,0751 sampai dengan 0,0841. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan untuk menghasilkan modal kerja bersih dari keseluruhan total aktiva yang dimiliki mulai membaik. Sedangkan untuk keempat rasio yang lain juga mengalami kenaikan, yaitu berkisar antara 2 % sampai dengan 74 %.

**Tabel 23**

**Prediksi Kebangrutan Perusahaan *Real Estate & Property* Tahun 2008**

No	Nama Perusahaan	X1 (wc/ta)	X2 (re/ta)	X3 (ebit/ta)	X4 (be/bvd)	X5 (s/ta)	Z-Score
1	Bakrieland Development	0,0995	(0,0064)	0,0330	0,8165	0,1641	<b>0,67</b>
2	Bhuwantala Indah Permai	(0,0453)	(2,2491)	(1,3342)	0,7199	0,0717	<b>(5,77)</b>
3	Ciputra Surya	0,4888	0,3184	0,1349	0,6571	0,3656	<b>1,69</b>
4	Duta Pertiwi	0,0994	0,1805	0,0305	1,7366	0,2437	<b>1,30</b>
5	Gowa Makassar	(0,1953)	0,1111	0,0385	2,3320	0,2179	<b>1,27</b>
6	Jaya Real P	0,0665	0,3110	0,0685	0,6020	0,2426	<b>1,03</b>
7	Kaw. Ind Jababeka	0,4145	0,0873	0,0275	0,1761	0,2254	<b>0,76</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,2272	0,0389	0,0202	2,8774	0,0885	<b>1,56</b>

9	Lippo Cikarang	0,5000	0,0517	0,0002	1,5962	0,1039	<b>1,18</b>
10	Lippo Karawaci	0,4397	0,0823	0,0547	1,8644	0,2245	<b>1,56</b>
11	Moderland Realty	0,1039	(0,3108)	0,0008	1,3594	0,0381	<b>0,41</b>
12	Panca Wiratama	(1,3236)	(1,0678)	(0,0099)	(2,2354)	0,0021	<b>(2,85)</b>
13	Jaya Ancol	0,2626	0,3004	0,1869	0,3192	0,6968	<b>1,86</b>
14	Ristia Bintang	0,5084	0,0426	0,0112	0,1472	0,1619	<b>0,87</b>
15	Surya Inti P	0,0486	0,2898	0,1947	0,1121	0,3467	<b>1,29</b>
	<b>Rata - rata</b>	<b>0,1130</b>	<b>(0,1213)</b>	<b>(0,0362)</b>	<b>0,8720</b>	<b>0,2129</b>	<b>0,46</b>

Sumber: Hasil Analisis

Table 23, menunjukkan kondisi perusahaan pada tahun 2008. Pada tahun ini perusahaan yang berpotensi bangkrut berkurang menjadi 14 perusahaan atau 93 %. Perusahaan – perusahaan tersebut memiliki bobot nilai antara -2,85 sampai dengan 1,69 ( $\leq 1,80$ ). Pada wilayah abu – abu atau *grey area* ditempati oleh PT Pembangunan Jaya Ancol yang meningkat sebesar 9 % dari nilai 1,77 menjadi 1,86. Peningkatan ini disebabkan terjadinya kenaikan pada rasio likuiditas sebesar 12 %, dan rasio *retaind earning to total assets* sebesar 7 %. Sedangkan untuk posisi tidak bangkrut dengan nilai Z Score  $\geq 3$  tidak ada pada tahun ini. Pada tahun ini, secara rata – rata bobot likuiditas semakin membaik, yaitu naik sebesar 3 %. Hal ini berarti kemampuan perusahaan untuk menghasilkan modal kerja bersih dari nilai aktivasinya semakin membaik, karena bila modal kerja bernilai positif maka jarang sekali perusahaan menghadapi kesulitan dalam membayar kewajibannya. Pada tahun ini ada tiga perusahaan yang memiliki nilai rasio likuiditas negative, yaitu PT Bhuwantala (-0,0453), PT Gowa Makassar (-0,1953), dan PT Panca Wiratama (-1,3236). Rasio laba ditahan menurun sebesar 0,8 %, dibandingkan tahun 2007. Hal ini disebabkan karena terjadi kenaikan jumlah

aktiva yang tidak diimbangi oleh kenaikan jumlah laba ditahannya. Tahun ini ada empat perusahaan yang memiliki nilai rasio laba ditahan negatif, yaitu PT Bakrieland Development (-0,0064), PT Bhuwantala (-2,2491), PT Moderland Realty (-0,3108), dan PT Panca Wiratama (-1,0678). Untuk rasio profitabilitas turun sebesar 9 % dari tahun sebelumnya. Dan pada tahun ini efisiensi manajemen dalam menggunakan keseluruhan aktiva untuk menghasilkan penjualan dan laba menurun sebesar 1 %.

**Tabel 24**  
**Prediksi Kebangrutan Perusahaan *Real Estate & Property* Tahun 2009**

No	Nama Perusahaan	X1 (wc/ta)	X2 (re/ta)	X3 (ebit/ta)	X4 (be/bvd)	X5 (s/ta)	Z-Score
1	Bakrieland Development	0,4086	0,0083	0,0303	0,3811	0,1370	<b>0,69</b>
2	Bhuwantala Indah Permai	(0,1324)	(2,4218)	0,0155	0,6706	0,0765	<b>(1,81)</b>
3	Ciputra Surya	0,4308	0,3874	0,1275	0,5284	0,3596	<b>1,62</b>
4	Duta Pertiwi	0,1890	0,1937	0,0671	1,6369	0,2824	<b>1,48</b>
5	Duta Makassar	(0,1673)	0,1288	0,0405	2,2147	0,2156	<b>1,26</b>
6	Jaya Real P	0,0440	0,3191	0,0788	0,6796	0,2765	<b>1,12</b>
7	Kaw. Ind Jababeka	0,2388	0,0788	0,0333	0,2291	0,1496	<b>0,59</b>
8	Lamicitra Nusantara	0,1551	0,0349	0,0276	1,9862	0,1469	<b>1,21</b>
9	Lippo Cikarang	0,4372	0,0554	0,0109	1,8006	0,1236	<b>1,28</b>
10	Lippo Karawaci	0,1946	0,0968	0,0460	1,5043	0,1985	<b>1,20</b>
11	Moderland Realty	0,1451	((0,2813)	0,0435	1,3556	0,1493	<b>0,71</b>
12	Panca Wiratama	(1,5594)	(1,2903)	)0,0060)	(1,9850)	0,0082	<b>(3,09)</b>
13	Jaya Ancol	0,2314	0,2953	0,1574	0,5693	0,5975	<b>1,75</b>
14	Ristia Bintang	0,3680	0,0428	0,1384	0,1884	0,2200	<b>0,96</b>



15	Surya Inti P	0,4306	0,1979	0,0948	1,1404	0,1567	<b>1,41</b>
	<b>Rata - rata</b>	<b>0,0943</b>	<b>(0,1436)</b>	<b>0,0604</b>	<b>0,8600</b>	<b>0,2056</b>	<b>0,69</b>

Sumber: Hasil Analisis

Kondisi perusahaan pada tahun 2009 sama dengan tahun 2006 dan tahun 2007. Pada tabel diatas, terlihat bahwa semua perusahaan berada pada kondisi berpotensi bangkrut, yaitu sebesar 15 perusaahn dengan bobot berkisar antara 3,09 sampai dengan 1,75. Pada tahun ini bobot terendah diduduki oleh PT Panca Wiratama sebesar -3,09, sedangkan boboy tertinggi oleh PT Pembangunan Jaya Ancol yang turun sebesar 11 % dari 1,86 menjadi 1,75 pada tahun ini.

Walaupun semua perusahaan berada pada kondisi berpotensi bangkrut, tapi bila dilihat dri rata – rata Z-Score perusahaan mengalami peningkatan sebesar 24 % dari tahun sebelumnya. Hal ini dikarenakan ada peningkatan sebesar 2 % pada rasio profitabilitas ( $X_3$ ). Hasil ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari total aktiva sebelum pajak dan bunga meningkat sebesar 2 %.

**Tabel 25**  
**Ikhtisar Prediksi Kebangkrutan Tahun 2006 – 2009**

Tahun	Tidak Bangkrut		<i>Grey Area</i>		Bangkrut	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
2006	0	0	0	0	15	100
2007	0	0	0	0	15	100
2008	0	0	1	7	14	93
2009	0	0	0	0	15	100
Frekuensi	0		1		59	

Sumber: Hasil Analisis

Berdasarkan analisis di atas, maka dapat dibuat ikhtisar tingkat kebangkrutan selama empat periode (2006 – 2009), seperti yang disajikan pada Tabel 25. Selama empat periode, sebagian besar perusahaan berada pada kondisi

yang berpotensi bangkrut dengan frekuensi 59 kali, *grey area* satu kali, dan tidak berpotensi bangkrut tidak ada. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kinerja perusahaan *real estate* dan *property* sedang berada pada posisi sangat buruk.

#### 4.2.3 Hasil Analisis Tingkat Kesehatan dan Potensi Kebangkrutan

Analisa tingkat kesehatan berdasarkan SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992 ini memiliki empat criteria, yaitu sehat sekali, sehat, kurang sehat, dan tidak sehat. Sedangkan pada pengukuran potensi kebangkrutan dengan metode Altman hanya menggunakan tiga criteria, yaitu berpotensi bangkrut, *grey area* (wilayah abu-bau), dan berpotensi bangkrut. Untuk membandingkan antara kedua metode tersebut, maka kriterianya harus dibuat sama, yaitu sehat sekali dan sehat disamakan dengan tidak berpotensi bangkrut, hampir bangkrut disamakan dengan wilayah *grey area* (wilayah abu-bau), sedangkan kondisi tidak sehat berarti berpotensi bangkrut.

**Tabel 26**  
**Ikhtisar Tingkat Kesehatan dan**  
**Prediksi Kebangkrutan Tahun 2006 – 2009**

Tahun	SK Menteri Keuangan			Metode Altman		
	Sehat	Kurang Sehat	Tidak Sehat	Tidak Bangkrut	<i>Grey Area</i>	Bangkrut
2006	1	2	12	0	0	15
2007	2	1	12	0	0	15
2008	3	1	12	0	1	14
2009	1	0	14	0	0	15
Jumlah	7	4	49	0	1	59

Sumber: Hasil analisis

Tabel di atas menunjukkan bahwa dengan pengukuran menggunakan SL Menteri Keuangan diperoleh hasil sebagai berikut: selama empat periode perusahaan pada kondisi sehat ada tujuh perusahaan atau 11,67 %, kurang sehat

ada empat atau 6,67 % dan tidak sehat ada 49 perusahaan atau 81,66 %. Sedangkan pengukuran menggunakan metode Altman diperoleh hasil sebagai berikut: berpotensi tidak bangkrut nol, berada pada posisi *grey area* ada satu perusahaan atau 1,67 % sedangkan pada kondisi berpotensi bangkrut ada 59 perusahaan atau 98,33 %.

Perbedaan yang terjadi pada kedua metode tersebut disebabkan oleh perbedaan menggunakan rasio keuangan yang digunakan sebagai indikator pengukuran. Seperti pada SK Menkeu jenis rasio likuiditas yang digunakan adalah aktiva lancar / kewajiban lancar, sedangkan pada model Altman yang digunakan adalah *working capital / total asset*. Untuk rasio solvabilitas, SK Menkeu menggunakan *total asset / total liability*, sedangkan Altman menggunakan *book value equity / book value debt*. Pengukuran kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pun berbeda. Bila SK Menkeu pengukurannya berasal dari ekuitas dan penjualan, sedangkan Altman hanya berasal dari *asset* saja. Selain perbedaan rasio keuangan yang digunakan, perbedaan bobot yang diberikan pada setiap rasio yang dijadikan indikator juga sangat berpengaruh.

Perbedaan indikator pengukuran pada kedua metode ini disebabkan karena latar belakang lahirnya kedua metode ini. SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992 sebenarnya berlatar belakang industry perbankan, yang kemudian digunakan untuk pengukuran kinerja perusahaan BUMN. Bila ditinjau lebih lanjut, industry *real estate* dan *property* berbeda dengan industry perbankan. Real estate dan *property* bergerak dibidang manufaktur, sedangkan perbankan dibidang jasa. Perbedaan bidang gerak industry tentu saja membuat resiko yang dihadapi

kedua industry inipun berbeda. Contohnya pada industry *real estate* dan *property* terdapat resiko atas keberadaan tanah dan resiko gugatan hokum sdalam proses pembebasan tanah, tapi pada perbankan tidak terdapat resiko tersebut. Begitupun sebaliknya. Perbedaan resiko ini juga merupakan factor perbedaan hasil yang diperoleh. Dari kedua analisis tersebut, terlihat bahwa metode Altman dengan Z-Scorenya lebih ketat dalam menilai tingkat kesehatan dan prediksi potensi kebangkrutan sebuah perusahaan dibandingkan dengan metode RLS yang berdasarkan pada SK Menteri Keuangan.pengukuran kedua metode ini menitik beratkan pada kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bagi perusahaan (rasio probabilitas). Oleh karena itu, untuk meningkatkan kinerja perusahaan maka disarankan untuk meningkatkan laba. Peningkatan laba dapat dilakukan dengan meningkatkan penjualan perusahaan.

Bila dilihat dari hasil yang diperoleh, kondisi perusahaan sangat bertolak belakang dengan nama besar perusahaan. Oleh karena itu, bila perusahaan – perusahaan tersebut ingin menarik perhatian para investor, maka sebaiknya perusahaan memiliki strategi yang jitu untuk meningkatkahn kinerja mereka. Bila hal tersebut tidak dilakukan, maka sangat mungkin tidak akan ada investor yang mau mennamkan modalnya ke perusahaan tersebut.

## BAB V

### KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kesehatan dan potensi kebangkrutan dengan menggunakan dua metode, yaitu metode yang didasarkan oleh SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992, dan metode berdasarkan model Altman *Z-Score*. Kedua metode ini sama – sama menggunakan lima rasio keuangan sebagai indikator pengukurannya. Objek penelitian ini adalah *industry property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2006 – 2009. Hasil pengujian yang dilakukan terhadap 15 perusahaan yang terpilih menjadi sampel adalah:

1. Metode yang didasarkan oleh SK Menteri Keuangan No. 826/KMK-013/1992, dan metode berdasarkan model Altman *Z-Score* memberikan hasil yang berbeda. Pengukuran menggunakan Sk Menteri Keuangan diperoleh hasil sebagai berikut: selama empat periode perusahaan pada kondisi sehat 11,67 %, kurang sehat 6,67 %, dan tidak sehat 81,66 %. Sedangkan pengukuran menggunakan metode Altman diperoleh hasil sebagai berikut: berpotensi tidak bangkrut 0 %, berada pada posisi *grey area* 1,67 %, sedangkan pada kondisi berpotensi bangkrut 98,33 %. Perbedaan yang terjadi pada kedua metode tersebut disebabkan oleh perbedaan penggunaan rasio keuangan yang digunakan sebagai indikator pengukuran, serta perbedaan bobot yang diberikan pada setiap rasio

tersebut. Perbedaan ini karena sebenarnya SK Menteri Keuangan berlatar belakang perusahaan perbankan yang kemudian diadopsi untuk menilai tingkat kesehatan perusahaan BUMN. Industri *real estate* dan *Property* sangat berbeda dengan perbankan. Tentu saja resiko yang dihadapinya pun berbeda. Oleh karena itu, resiko juga menjadi factor yang menyebabkan perbedaan hasil yang diperoleh.

2. Prediksi kebangkrutan menggunakan model Altman dengan *Z-Score* memberikan hasil bahwa pada periode 2006 – 2009 sebagian besar perusahaan berada pada kondisi berpotensi bangkrut karena nilai *Z-Score*nya  $\leq 1,8$ . Bahkan selama empat periode ini hanya ada satu perusahaan yang keluar dari kondisi berpotensi bangkrut dan berada pada wilayah abu – abu, yaitu PT Pembangunan Jaya Ancol pada tahun 2008. Kondisi ini disebabkan oleh rendahnya nilai rasio – rasio yang menjadi tolak ukur prediksi kebangkrutan. Sednagkan untuk tingkat kesehatan industry *real estate* dan *property* pada periode 2006 – 2009 sebagian besar berada pada kondisi tidak sehat karena nilai bobotnya  $\leq 90 \%$ . Hal ini disebabkan karena rendahnya rasio rentabilitas yang merupakan tolak ukur utama pengukuran tingkat kesehatan.

## 5.2 Saran

1. Bagi dunia akademik. Penelitian selanjutnya sebaiknya lebih memperluas sampel yang digunakan agar hasil yang diperoleh lebih akurat. Selain itu juga akan lebih baik jika memasukkan variabel – variabel ekonomi seperti inflasi dan tingkat pertumbuhan ekonomi dan lain – lain. Sebaiknya juga

tidak hanya menggunakan sampel perusahaan yang masih terdaftar di Bursa Efek Indonesia, tetapi juga menggunakan sampel perusahaan yang sudah tidak terdaftar lagi (sudah bangkrut), sehingga dapat diperoleh bukti yang lebih empiris.

2. Bagi Perusahaan. Pengukuran kedua metode ini menitik beratkan pada kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bagi perusahaan (rasio profitabilitas). Maka disarankan untuk meningkatkan laba. Peningkatan laba dapat dilakukan dengan meningkatkan penjualan perusahaan. Dan untuk menarik para investor supaya mau berinvestasi, sebaiknya perusahaan *real estate* dan *property* tersebut membuat strategi – strategi yang dapat meningkatkan kinerja perusahaan tersebut. Hal ini diperlukan karena hasil yang diperoleh dari kedua metode ini menunjukkan bahwa perusahaan berada pada kondisi sangat buruk.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arens, dkk (2004) *Auditing dan Pelayanan Verifikasi : Pendekatan terpadu*. Gramedia. Jakarta.
- Arifin Zaenal dan S. Amran Tasai (2004) *Cermat Berbahasa Indonesia untuk Perguruan Tinggi*. Akademika Pressindo. Jakarta.
- Brigham, Eugene F dan Joel F. Houston (2001). *Manajemen Keuangan*. Erlangga. Jakarta
- Bursa Efek Jakarta (2006) *Indonesian Capital Market Directory*. Institute for Economic and Financial Research.
- Fanny, Margaretta dan Saputra S (2005) *Opini Audit Going Concern : Kajian berdasarkan model prediksi kebangkrutan, pertumbuhan perusahaan dan reputasi Kantor Akuntan Publik (Studi pada Emitten Bursa Efek Jakarta)*. Simposium Nasional Akuntansi VIII. 966-978
- Luciana Spica Amalia dan Emmanuel Kritijadi (2003) *Analisis Rasio Keuangan untuk Memprediksi Kondisi Financial Distress Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta*. Jurnal Akuntansi dan Auditing Indonesia (JAAI) Vol 7 No. 2; 1410-2420.
- Luciana Spica Amalia (2006) *Prediksi Kondisi Financial Distress Perusahaan Go Public dengan Menggunakan Analisis Multinomial Logit*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Vol XII No.1 0854-9087.
- Nendi Juhandi (2007). *Manajemen Keuangan*. Pelangi Nusantara. Jakarta.
- Peni Sawitri (2002) *Prediksi Tingkat Kesehatan Perusahaan Akuntansi Jiwa Termasuk Kemungkinan Kebangkrutan dengan Rasio-Rasio Keuangan*. Jurnal Ekonomi & Bisnis No.2, Jilid 7. 69-76.
- Sutrisno (2004) *Tingkat Kesehatan dan Potensi Kebangkrutan*. Skripsi. FE UIN Syarif Hidayatullah. Jakarta.
- Sumarso S. R (2002). *Akuntansi Suatu Pengantar*. Edisi 5. Salemba Empat. Jakarta.

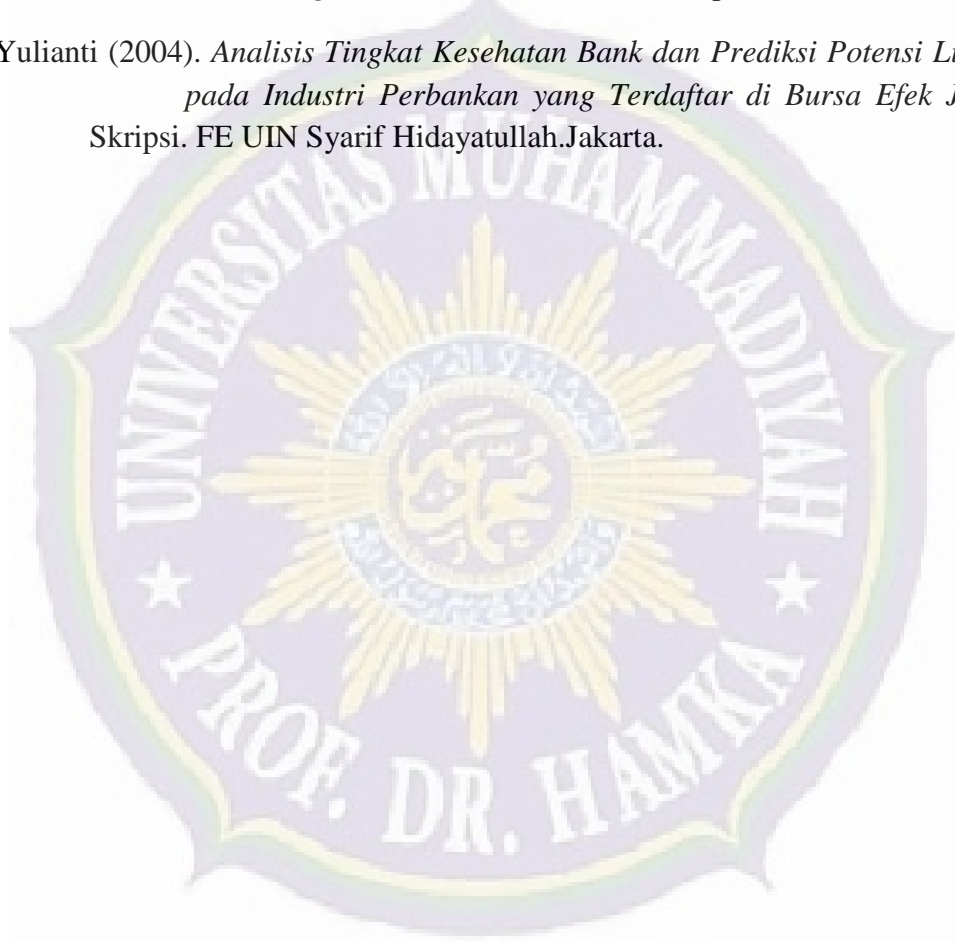


Team Penyusun Skripsi (2004). *Pedoman Penyusunan Skripsi*. FE Uhamka, Jakarta.

Umaris Samaroni (2005). *Penentu Indikator Perusahaan Property pada Bursa Efek Jakarta periode 1999-2003*. Skripsi. FE UIN Syarif Hidayatullah.Jakarta.

Warren, dkk (2006). *Pengantar Akuntansi*. Salemba Empat. Jakarta.

Yulianti (2004). *Analisis Tingkat Kesehatan Bank dan Prediksi Potensi Likuidasi pada Industri Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta*. Skripsi. FE UIN Syarif Hidayatullah.Jakarta.



**SALINAN**  
**KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 826/KMK.013/1992**  
**TENTANG**  
**PERUBAHAN KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK**  
**INDONESIA NOMOR 740/KMK.00/1989 TANGGAL 28 JUNI 1989**

- Menimbang :**
- a. bahwa terhadap sistem penilaian kinerja BUMN sebagaimana dimaksudkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 740/KMK.00/1989 tanggal 28 Juni 1989, perlu dilakukan penyesuaian yang lebih mencerminkan kegiatan usaha masing-masing;
  - b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada huruf a di atas dipandang perlu untuk mengubah ketentuan sebagaimana tersebut dalam pasal 4 dan 5 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 tanggal 28 Juni 1989;
  - c. bahwa perubahan tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan.

- Mengingat :**
1. Pasal 17 Undang Undang Dasar 1945;
  2. Undang-undang Nomor 19 Prp Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 69 Tambahan Lembaran Negara Nomor 1989);
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1969 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) (Lembaran Negara Tahun 1969 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2894);
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1983 tentang Tata Cara Pembinaan dan Pengawasan Perusahaan Jawatan (PERJAN), Perusahaan Umum (PERUM) dan Perusahaan Perseroan (PERSERO) (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3246);
  5. Keputusan Presiden Nomor 64/M Tahun 1988 tentang Susunan Kabinet Pembangunan V.

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PERUBAHAN KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 740/KMK.00/ 1989 TANGGAL 28 JUNI 1989.

**Pasal 1**

Mengubah ketentuan Pasal 4 dan 5 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 740/KMK.00/1989 tanggal 28 Juni 1989 sehingga berbunyi sebagai berikut:

1. Pasal 4.  
Tingkat kesehatan BUMN digolongkan menjadi:
  - a. Sehat Sekali, yaitu BUMN yang nilai bobot kinerja tahun terakhir menunjukkan angka di atas 110;

- b. Sehat, yaitu BUMN yang nilai bobot kinerja tahun terakhir menunjukkan angka di atas 100 s/d 110;
- c. Kurang Sehat yaitu BUMN yang nilai bobot kinerja tahun terakhir menunjukkan angka di atas 90 s/d 100;
- d. Tidak Sehat yaitu BUMN yang nilai bobot kinerja tahun terakhir menunjukkan angka kurang dari atau sama dengan 90;
- e. Khusus untuk BUMN dalam bidang usaha tanaman tahunan, ketentuan-ketentuan dalam huruf a, b, c dan d di atas didasarkan pada perhitungan angka rata-rata tiga tahun terakhir.

2. Pasal 5

- (1). Nilai bobot perusahaan didasarkan atas rentabilitas, likuiditas, solvabilitas serta indikator tambahan yang ditetapkan dari tahun ke tahun dalam Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan perkembangan dunia usaha dan perkembangan perusahaan.
- (2). Rentabilitas dihitung dari laba sebelum pajak dibagi dengan rata-rata modal yang digunakan (capital employed) dalam tahun yang bersangkutan. Dalam laba sebelum pajak tersebut di atas tidak termasuk laba hasil penjualan aktiva tetap.
- (3). Modal rata-rata yang digunakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah rata-rata Aktiva Lancar ditambah Aktiva Tetap netto termasuk Penyertaan, pada awal tahun dan akhir tahun.
- (4). Likuiditas dihitung dari aktiva lancar dibagi dengan pasiva lancar.
- (5). Solvabilitas dihitung dari jumlah aktiva dibagi jumlah hutang.
- (6). Indikator tambahan adalah faktor penilai atas produktivitas perusahaan yang disesuaikan dengan jenis kegiatan usaha masing-masing BUMN.
- (7). Nilai bobot dan penghitungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) dilakukan dengan cara sebagaimana tersebut dalam lampiran Keputusan ini.
- (8). Khusus untuk BUMN Bank penghitungan tingkat kesehatannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal II**

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 24 Juli 1992

**MENTERI KEUANGAN**  
ttd  
**J.B. SUMARLIN**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : *Faizal Ridwan Zamzany*  
NIM : *0508026026*  
Program Studi : Manajemen  
Program Pascasarjana  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA  
Judul Tesis : *Analisa Prediksi Potensi kebangkrutan Perusahaan  
Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa  
Efek Indonesia.*

Demi Allah dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis/Disertasi ini merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiat dari karya orang lain atau dibuatkan oleh orang lain.
2. Tesis/Disertasi ini disusun dengan mengacu kepada norma-norma Etika Penelitian.
3. Jika pernyataan saya ini ternyata tidak benar, saya mempersilahkan Program Pascasarjana untuk mencabut ijazah dan gelar saya.

Demikianlah Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Jakarta, .....  
Penulis,



*Faizal Ridwan Zamzany*  
.....  
*Faizal Ridwan Zamzany*

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



FAIZAL RIDWAN ZAMZANY, dilahirkan di Bogor pada tanggal 30 Agustus 1982, sebagai Putra pertama dari pasangan Alm. Bapak Rustamadji dan Ibu Titin Upit Kartinah.

Setamat Sekolah Dasar Negeri (SDN) Cisalak 2 tahun 1994 kemudian melanjutkan ke Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Cimanggis tamat tahun 1997, selanjutnya menempuh Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 99 Jakarta lulus tahun 2000.

Setelah lulus SMA kemudian melanjutkan studi S1 di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA (UHAMKA) Jakarta dengan Program Studi Manajemen di Fakultas Ekonomi dan lulus tahun 2004. Kemudian pada tahun 2005/2006 melanjutkan S2 di tempat yang sama dengan mengambil Program Studi Magister Manajemen.

Dari tahun 2005 sampai dengan sekarang bekerja sebagai Dosen pada Fakultas Ekonomi UHAMKA.