

**ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN MODEL Z-
SCORE, S-SCORE DAN X-SCORE PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013 - 2016**

SKRIPSI

OLEH :

LIANY DERMAWAN

20160110002

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

KONSENTRASI AKUNTANSI KEUANGAN DAN PERPAJAKAN



**FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA TANGERANG
2018**

**ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN MODEL Z-
SCORE, S-SCORE DAN X-SCORE PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013 - 2016**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar
Sarjana Pada Progam Studi Akuntansi Fakultas Bisnis
Universitas Buddhi Dharma Tangerang
Jenjang Pendidikan Strata 1**

OLEH :

LIANY DERMAWAN

20160110002



**FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA TANGERANG
2018**

UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA

TANGERANG

TANDA PERSETUJUAN USULAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Liany Dermawan
NIM : 20160110002
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan dan Perpajakan
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Bisnis
Judul Skripsi : Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model *Z-Score*, *S-Score* dan *X-Score* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016.

Usulan skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam pembuatan Skripsi.

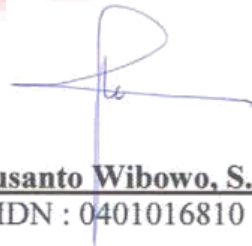
Tangerang, 16 Maret 2018

Menyetujui,
Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Etty Herijawati, S.E., M.M
NIDN : 0416047001



Susanto Wibowo, S.E., M.Akt
NIDN : 0401016810

**UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA
TANGERANG**

TANDA PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Prediksi Kebangkrutan dengan Model *Z-Score*, *S-Score* dan *X-Score* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016.

Disusun oleh,
Nama Mahasiswa : Liany Dermawan
NIM : 20160110002
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan dan Perpajakan
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Bisnis

Skripsi ini kami setujui untuk dipertahankan didepan tim penguji Universitas Buddhi Dharma sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar **Sarjana Akuntansi (S.Ak)**.

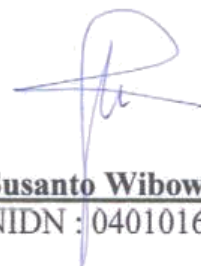
Tangerang, 13 Juli 2018

Menyetujui,
Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Etty Herijawati, S.E., M.M
NIDN : 0416047001



Susanto Wibowo, S.E., M.Akt
NIDN : 0401016810

UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA

TANGERANG

REKOMENDASI KELAYAKAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Etty Herijawati, S.E., M.M
Kedudukan : Pembimbing

Menyatakan bahwa,

Nama Mahasiswa : Liany Dermawan
NIM : 20160110002
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan dan Perpajakan
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Bisnis
Judul Skripsi : Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model *Z-Score*, *S-Score* dan *X-Score* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016.

Telah layak untuk mengikuti Sidang Skripsi.

Tangerang, 13 Juli 2018

Menyetujui,
Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Etty Herijawati, S.E., M.M
NIDN : 0416047001



Susanto Wibowo, S.E., M.Akt
NIDN : 0401016810

**UNIVERSITAS BUDDHI DHARMA
TANGERANG**

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Liany Dermawan
NIM : 20160110002
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan dan Perpajakan
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Bisnis
Judul Skripsi : Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model *Z-Score*,
S-Score dan *X-Score* Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016.

Telah dipertahankan dan dinyatakan **LULUS** pada Yudisium dalam Predikat “**DENGAN PUJIAN**” oleh Tim Penguji pada hari Jumat, tanggal 10 Agustus 2018.

Nama Penguji

Tanda Tangan

Ketua Penguji : **Dr. Suryadi Winata, S.E., M.M., M.Si.,
AK., CA., CMA., CBV.**
NIDN : 0311046501




Penguji I : **Susanto Wibowo, S.E., M.Akt.**
NIDN: 0401016810



Penguji II : **Etty Herijawati, S.E., M.M.**
NIDN: 0416047001



Dekan Fakultas Bisnis


Sutrisna, S.E., S.H., M.M., M.Kn.
NIDN : 0421077402

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Sarjana baik di Universitas Buddhi Dharma maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan original. Penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dosen pembimbing.
3. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dengan jelas dan dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Karya tulis, skripsi ini tidak terdapat (kebohongan) pemalsuan, seperti: buku, artikel, jurnal, data sekunder, rumus yang di gunakan dan pemalsuan tanda tangan dosen atau Ketua Program Studi atau Pembantu Ketua Bidang Akademik atau Rektor Universitas Buddhi Dharma yang dibuktikan dengan Keasliannya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas.

Tangerang, 13 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



Liany Dermawan

NIM: 20160110002

ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN MODEL *Z-SCORE*, *S-SCORE* DAN *X-SCORE* PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013 – 2016

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prediksi kebangkrutan dengan menggunakan model Altman *Z-Score*, Springate *S-Score* dan Zmijewski *Z-Score* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016.

Kebangkrutan suatu perusahaan secara metodologi dapat di nilai dan di ukur melalui analisis laporan keuangan, sehingga perusahaan dapat mengetahui keadaan serta perkembangan usahanya atas hasil yang telah di capai Laporan keuangan menjadi salah satu sumber informasi yang dapat di gunakan. Pengambilan data dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. Teknik analisis yang dilakukan menggunakan model rumus rasio sebagai variabel dalam model *Z-Score*, *S-Score* dan *X-Score*.

Hasil penelitian ini menunjukkan dari ketiga model prediksi kebangkrutan yang di gunakan bahwa variabel modal kerja bersih yang negative, kecilnya jaminan modal perusahaan atas kewajiban yang di miliki, penggunaan asset dalam menghasilkan laba yang kurang maksimal, besarnya asset yang miliki yang di biayai oleh hutang dan ketidakstabilan penjualan bisa membuat kondisi perusahaan berada dalam kebangkrutan.

Dalam model *Z-Score* dan *S-Score* dinyatakan dalam kategori bangkrut selama periode 2013 – 2016, di karenakan variabel modal kerja yang negative dan kecilnya jaminan modal akan kewajiban yang di miliki. Sedangkan dalam model *X-Score* kelima perusahaan dalam sampel penelitian selama periode 2013 – 2016 masuk ke dalam kategori sehat, namun perusahaan yang memiliki posisi terendah dalam model ini , disebabkan besarnya asset yang di miliki di biayai oleh hutang dan penggunaan asset lancar kurang efisiensi dalam pelunasan kewajiban jangka pendek.

Kata Kunci : Prediksi Kebangkrutan, Altman *Z-Score*, Springate *S-Score*, Zmijewski *X-Score*.

**ANALYSIS OF BANKRUPTCY PREDICTION WITH Z-SCORE,
S-SCORE AND X-SCORE MODELS ON PROPERTY AND REAL
ESTATE COMPANIES LISTED IN INDONESIA STOCK
EXCHANGE 2013 – 2016**

ABSTRACT

The research purpose to determine the prediction of bankruptcy using the Altman Z-Score model, Springate S-Score and Zmijewski Z-Score in property and real estate companies listed on the IDX period 2013-2016.

The bankruptcy of a company methodologically can be in value and measured through financial statement analysis, so that the company can know the condition and the development of its business on the results that have been achieved. Financial reports into one source of information that can be used. Intake of data in this research using purposive sampling method. The analytical technique is performed using the formula of the ratio formula as a variable in the Z-Score, S-Score and X-Score models.

The results of this study indicate that from the three bankruptcy prediction models that are used that the variable net working capital is negative, the small guarantee of the company's capital for the obligations that are owned, the use of assets in generating less maximum profit, the amount of assets that are financed by debt and instability sales can make the condition of the company in bankruptcy.

In the Z-Score and S-Score models are declared in bankruptcy category during the 2013-2016 period, because the working capital variable is negative and the small capital guarantee will be on the obligation. Whereas in the fifth X-Score model, the companies in the research sample during the 2013-2016 period were in the healthy category, but the companies that had the lowest position in this model were due to the amount of assets owned by the debt and the use of current assets lacking efficiency in repayment. short-term liabilities

Keywords: *Bankruptcy Prediction, Altman Z-Score, Springate S-Score, Zmijewski X-Score.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas berkat Tuhan Yesus Kristus, peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini disusun dengan judul “ANALISIS PREDIKSI KEBANGKRUTAN DENGAN MODEL *Z-SCORE*, *S-SCORE*, DAN *X-SCORE* PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013 - 2016”.

Pembuatan skripsi ini merupakan kewajiban bagi seluruh mahasiswa/mahasiswi yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana di Universitas Buddhi Dharma Tangerang.

Tidak sedikit halangan dan rintangan yang dilalui peneliti selama proses penyusunan dan pembuatan skripsi ini. Namun berkat doa dan dukungan, baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Peneliti ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang senantiasa membantu penyusunan skripsi ini, diantaranya :

1. Bapak Prof. Dr. KPH Harimurti Kridalaksana selaku Rektor Universitas Buddhi Dharma Tangerang.
2. Bapak Sutrisna, S.E., S.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma Tangerang.
3. Bapak Susanto Wibowo, S.E., M.Akt selaku Kepala Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma Tangerang.

4. Ibu Etty Herijawati, S.E., M.M selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan banyak memberikan arahan yang benar. Terima kasih untuk semua saran yang diberikan oleh ibu selama proses penyusunan dan pembuatan skripsi sampai terlaksananya sidang skripsi.
5. Seluruh dosen yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan ilmu, pendapat dan saran yang membantu bagi peneliti.
6. Papa, Mama dan Cece yang selalu mendoakan, mendengarkan keluh-kesah, memotivasi untuk menyelesaikan skripsi ini dan senantiasa mendukung dengan berbagai cara.
7. Kepada teman-teman seperjuangan di Fakultas Bisnis Universitas Buddhi Dharma yang selalu siap membantu dan saling memberikan pendapat.
8. Kepada teman-teman yang selalu mendukung khususnya Deborah, Wildan, Selena, Bealii, Bu Shally, Pak Agus, dan Bang Segho.
9. Kepada teman-teman diberbagai organisasi seperti UKM Persekutuan Mahasiswa Kristen (PMK) di Universitas Buddhi Dharma, grup First Leader, grup CG PRO 20 & 52 GMS dan grup NoName.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, untuk itu peneliti sangat menghargai kritik dan saran-saran yang bersifat membangun agar skripsi ini menjadi lebih baik dan sempurna.

Tangerang, 13 Juli 2018

Liany Dermawan

DAFTAR ISI

Halaman

JUDUL LUAR

JUDUL DALAM

TANDA PERSETUJUAN USULAN SKRIPSI

TANDA PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

REKOMENDASI KELAYAKAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN

SURAT PERNYATAAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI v

DAFTAR TABEL x

DAFTAR LAMPIRAN xii

DAFTAR GAMBAR xiii

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Gambaran Umum Teori.....	11
A.1 Pengertian Akuntansi.....	11
A.2 Pengertian Laporan Keuangan.....	12
A.3 Tujuan Laporan Keuangan.....	13
A.4 Unsur-unsur Laporan Keuangan.....	13
A.5 Pengguna Laporan Keuangan	15
A.6 Pengertian Analisis Laporan Keuangan.....	17
A.7 Tujuan Analisis Laporan Keuangan.....	18
A.8 <i>Financial Distress</i>	19
A.9 Pengertian Analisis Rasio Keuangan	20
A.10 Keunggulan Analisis Rasio Keuangan.....	21

A.11 Keterbatasan Analisis Rasio Keuangan	22
A.12 Pengertian Kebangkrutan.....	23
A.13 Faktor-Faktor Penyebab Kebangkrutan	24
A.14 Manfaat Prediksi Kebangkrutan	26
B. Model Prediksi Kebangkrutan	27
B.1 Model Altman <i>Z-Score</i>	27
B.2 Model Springate <i>S-Score</i>	31
B.3 Model Zmijewski <i>X-Score</i>	33
C. Hasil Penelitian Terdahulu.....	34
D. Kerangka Pemikiran	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian	38
B. Objek Penelitian.....	38
C. Jenis dan Sumber Data.....	39
D. Populasi dan Sampel.....	39
D.1 Populasi.....	39
D.2 Sampel.....	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	41
F. Operasionalisasi Variabel Penelitian.....	42

G. Teknik Analisis Data	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Deskripsi Data Hasil Penelitian	46
B. Analisis Hasil Penelitian	49
B.1 Model variabel X1 <i>Z-Score</i>	49
B.2 Model variabel X2 <i>Z-Score</i>	50
B.3 Model variabel X3 <i>Z-Score</i>	52
B.4 Model variabel X4 <i>Z-Score</i>	53
B.5 Model variabel X5 <i>Z-Score</i>	55
B.6 Model variabel X1 <i>S-Score</i>	56
B.7 Model variabel X2 <i>S-Score</i>	58
B.8 Model variabel X3 <i>S-Score</i>	59
B.9 Model variabel X4 <i>S-Score</i>	61
B.10 Model variabel X1 <i>X-Score</i>	62
B.11 Model variabel X2 <i>X-Score</i>	64
B.12 Model variabel X3 <i>X-Score</i>	65
C. Pembahasan	67
C.1 Hasil Analisis Prediksi Kebangkrutan Model Altman <i>Z-Score</i>	67
C.2 Hasil Analisis Prediksi Kebangkrutan Model Springate <i>S-Score</i>	69
C.3 Hasil Analisis Prediksi Kebangkrutan Model Zmijewski <i>Z-Score</i>	71

D. Intepretasi Hasil Peelitian	73
D.1 Model Altman <i>Z-Score</i>	73
D.2 Model Springate <i>S-Score</i>	73
D.3 Model Zmijewski <i>X-Score</i>	74
BAB V PENUTUP	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Implikasi	79
B.1 Implikasi Teoritis	79
B.2 Implikasi Manajerial	81
B.3 Implikasi Metodologi.....	81
C. Saran	82
D. Keterbatasan Penelitian	83
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
SURAT KETERANGAN PENELITIAN	

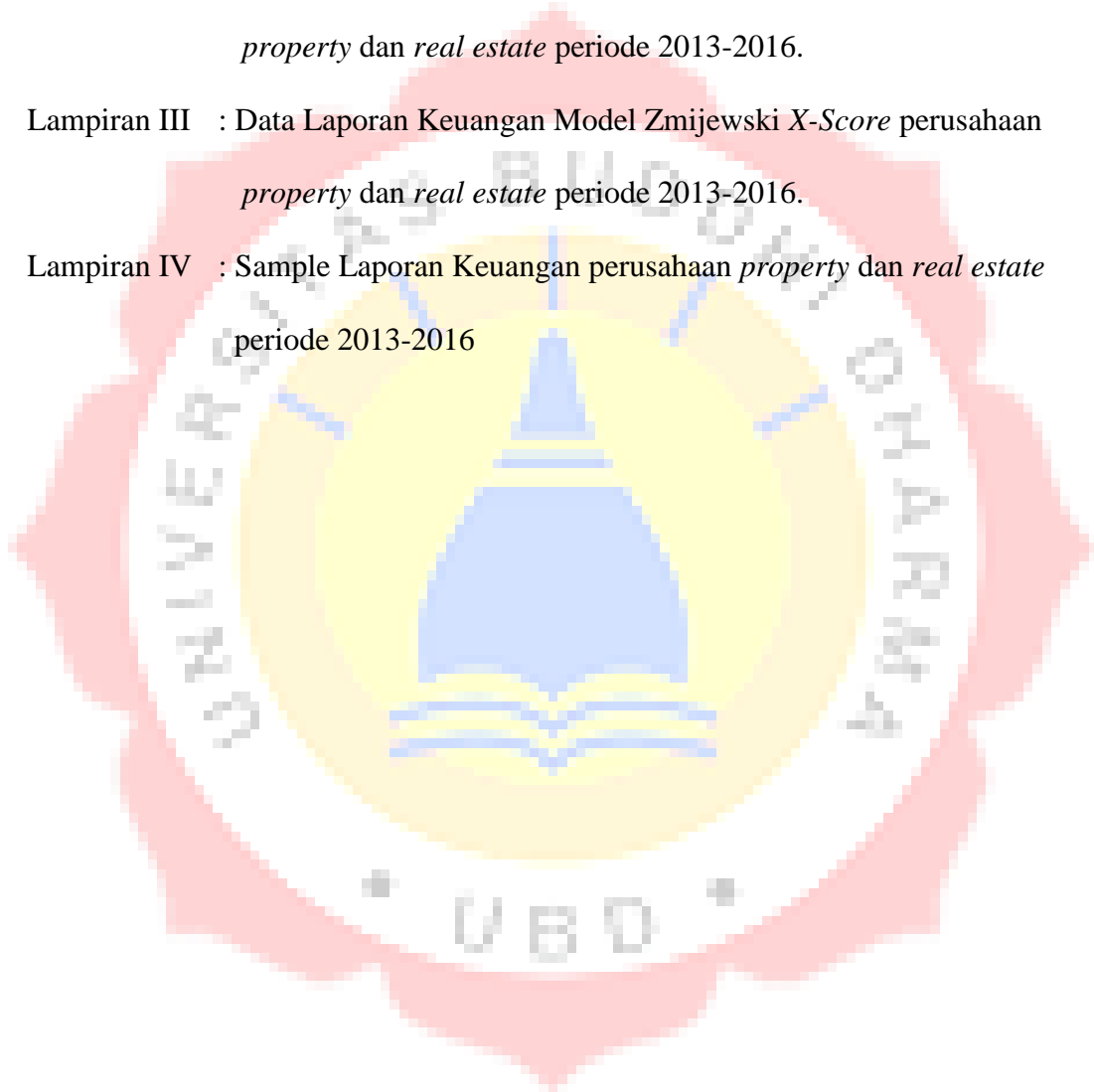
DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel II.1 Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel III.1 Tabel Kriteria Sampel	40
Tabel III.2 Daftar Nama Perusahaan Sampel Penelitian	41
Tabel IV.1 Hasil Analisis Variabel X1 <i>Z-Score</i> 2013 - 2016	49
Tabel IV.2 Hasil Analisis Variabel X2 <i>Z-Score</i> 2013 - 2016	51
Tabel IV.3 Hasil Analisis Variabel X3 <i>Z-Score</i> 2013 - 2016	52
Tabel IV.4 Hasil Analisis Variabel X4 <i>Z-Score</i> 2013 - 2016	54
Tabel IV.5 Hasil Analisis Variabel X5 <i>Z-Score</i> 2013 - 2016	55
Tabel IV.6 Hasil Analisis Variabel X1 <i>S-Score</i> 2013 - 2016	57
Tabel IV.7 Hasil Analisis Variabel X2 <i>S-Score</i> 2013 - 2016	58
Tabel IV.8 Hasil Analisis Variabel X3 <i>S-Score</i> 2013 - 2016	60
Tabel IV.9 Hasil Analisis Variabel X4 <i>S-Score</i> 2013 - 2016	61

Tabel IV.10 Hasil Analisis Variabel X1 <i>X-Score</i> 2013 - 2016.....	63
Tabel IV.11 Hasil Analisis Variabel X2 <i>X-Score</i> 2013 - 2016.....	64
Tabel IV.12 Hasil Analisis Variabel X3 <i>S-Score</i> 2013 - 2016	66
Tabel IV.13 Hasil Analisis Model Altman <i>Z-Score</i> 2013 - 2016	67
Tabel IV.14 Hasil Analisis Model Springate <i>S-Score</i> 2013 - 2016	69
Tabel IV.15 Hasil Analisis Model Zmijewski <i>X-Score</i> 2013 - 2016.....	71
Tabel IV.16 Hasil Persentase Model Altman <i>Z-Score</i> 2013 - 2016.....	73
Tabel IV.17 Hasil Persentase Model Springate <i>S-Score</i> 2013 - 2016.....	73
Tabel IV.18 Hasil Persentase Model Zmijewski <i>X-Score</i> 2013 - 2016.....	74

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Data Laporan Keuangan Model Altman *Z-Score* perusahaan *property* dan *real estate* periode 2013-2016.
- Lampiran II : Data Laporan Keuangan Model Springate *S-Score* perusahaan *property* dan *real estate* periode 2013-2016.
- Lampiran III : Data Laporan Keuangan Model Zmijewski *X-Score* perusahaan *property* dan *real estate* periode 2013-2016.
- Lampiran IV : Sample Laporan Keuangan perusahaan *property* dan *real estate* periode 2013-2016



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar II.1 Kerangka Pemikiran	37
--------------------------------------	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan merupakan suatu badan yang didirikan oleh perorangan atau lembaga dengan tujuan utama untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Sebuah perusahaan juga di harapkan dapat menghasilkan profit dalam jangka panjang, sehingga mampu untuk dapat bertahan dan berkembang dalam jangka waktu yang tak terbatas. Hal ini dapat di asumsikan bahwa perusahaan harus tetap hidup dan jauh dari kata likuidasi. Namun dalam kenyataannya banyak perusahaan yang telah berdiri dalam jangka waktu yang panjang terpaksa bubar karena mengalami *financial distress* yang berujung pada kebangkrutan.

Perusahaan yang di kategorikan gagal keuangannya jika perusahaan tersebut tidak mampu membayar kewajibannya pada waktu jatuh tempo meskipun total aktiva melebihi total kewajibannya. Ketidakmampuan melunasi utang menunjukkan perusahaan memiliki kinerja negative baik dari internal maupun eksternal, yang jika lama-kelamaan di biarkan akan terjadi kebangkrutan pada perusahaan tersebut. Maka dari itu di perlukan analisis kebangkrutan untuk mengetahui tingkat kebangkrutan yang dialami perusahaan. Hal ini sangat bermanfaat bagi para investor dan kreditur dalam menanamkan dananya.

Salah satu bisnis yang di minati investor adalah bisnis properti, karena *sector* ini merupakan alternatif investasi jangka panjang yang multiguna. *Sector Property, Real Estate* dan Konstruksi bangunan ini mempunyai struktur modal yang tinggi jika di gunakan sebagai jaminan dalam perusahaan. Akan tetapi, *Sector Property, Real Estate* dan Konstruksi bangunan bisa menjadi sektor yang paling rentan dalam industri makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan mempengaruhi daya beli masyarakat (Theresia, 2010).

Saat ajang South East Asia Property Awards 2016, Direktur PT Summarecon Agung Tbk, Herman Nagaria menyatakan bahwa investasi property melonjak mencapai 30 – 40 persen dari tahun 2011 sampai 2013, namun di pertengahan tahun 2013 berdasarkan buku pengaduan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), mencatat sekitar 121 kasus atau sekitar 15,5% mulai dari sengketa hingga kepailitan.

Kemudian tahun 2014 berdasarkan data *Indonesia Property Watch* (IPW) menyatakan pada bulan januari – februari 2014 tercatat 43 pengaduan konsumen property yang melibatkan “Mafia Pailit”. Penurunan ini terjadi hingga kuartal 1 tahun 2015, di lansir dari katadata.co.id menyatakan PT Summarecon Agung Tbk mencatat penurunan 50% di bandingkan kuartal 1-2014, PT Agung Podomoro Land Tbk turun 31,9% dan pra penjualan PT Alam Sutera Tbk juga turun 29%. Hal senada juga di kemukakan Country Head Knight Frank Indonesia, Wilson Kalip bahwa *sector property* mengalami penurunan 40% sampai akhir desember 2015.

Menurut kompas.com penurunan dalam sector property terjadi karena perlambatan ekonomi yang hanya berkisar 4,5%, terjadi depresiasi rupiah terhadap dollar AS dan kebijakan pemerintah yang belum jelas khususnya dalam aturan perpajakan, 3 hal ini yang di anggap penyebab property menjadi lesu. Pendiri Ciputra Grup juga menyatakan situasi ini harus di sikapi dengan hati-hati, meski tak seburuk kondisi tahun 1998. Situasi ini bisa saja menyeret para pengembang jatuh dalam kebangkrutan.

Penurunan ini juga terjadi di pertengahan tahun 2017. Menurut Colliers International Indonesia, terjadi penurunan 1,04% bila di bandingkan dengan kuartal pertama tahun 2017 yaitu 85,91% atau turun 1,05% bila di bandingkan kuartal yang sama tahun 2016 yaitu 85,90%. Menyikapi hal tersebut Gubernur Bank Indonesia (BI) Agus Martowardjo menilai wajar apabila industry di sector property cenderung melemah mengingat jika periode sebelumnya pertumbuhannya sangat tinggi sekali dan adanya pengoreksian. Pengoreksian ini yang membuat para investor mengunci profitnya, ujarnya.

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, Laporan keuangan ini di gunakan sebagai alat untuk memprediksi kebangkrutan dengan cara menganalisis. Menurut John Wild K.R subrayaman dan Robert F. Hasley mengenai Analisis Laporan Keuangan (2013 : 1), analisis laporan

keuangan adalah aplikasi dari alat dan teknik analisis untuk laporan keuangan bertujuan umum dan data-data yang berkaitan untuk menghasilkan estimasi dan kesimpulan yang bermanfaat dalam analisis bisnis. Sebagaimana di ketahui laporan keuangan adalah media informasi yang merangkum semua aktivitas perusahaan. Rangkuman dari aktivitas perusahaan inilah yang di gunakan ke dalam analisis prediksi kebangkrutan suatu perusahaan.

Salah satu studi tentang dalam memprediksi kebangkrutan usaha adalah analisis diskriminan yaitu analisis yang di lakukan dengan menganalisa laporan keuangan suatu perusahaan dua sampai lima tahun sebelum perusahaan tersebut di prediksi bangkrut. Menginterpretasikan laporan keuangan pada suatu model atau teknik tertentu. Ada 3 model prediksi kebangkrutan yang dianggap memiliki tingkat akurasi yang cukup kuat adalah *model Altman Z-Score*, *model Springate S-Score* dan *model Zmijewski X-Score*.

Menurut penelitian Imanzadeh dkk dalam Lili Syafitri (2011) menyatakan bahwa *model Springate* lebih konservatif dibandingkan model lain. Dan menurut penelitian Mila Fatmawati (2012) menyatakan bahwa *model Zmijewski* memiliki nilai yang lebih akurat dari *model Altman Z-score* dan *Springate S-Score*, di karenakan *model Zmijewski X-Score* lebih menekankan besarnya hutang dalam memprediksi. Perbedaan penelitian tersebut disebabkan karena pada dasarnya dari setiap model memiliki karakteristik yang berbeda. Oleh karena itu ketiga model tersebut di

angkat sebagai alat untuk menganalisis laporan keuangan dalam memprediksi kesehatan laporan keuangan

Dalam penelitian ini, perusahaan yang menjadi objek penelitian adalah Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan sumber data berupa laporan laba rugi dan neraca tahun 2013 – 2016.

Penulis merasa tertarik untuk meneliti tingkat kebangkrutan yang di alami perusahaan yang di nilai dengan tiga metode analisis *model Altman Z-Score, model Springate S-Score* dan *model Zmijewski X-Score*.

Berdasarkan uraian serta pertimbangan diatas penulis tertarik untuk melakukan penulisan skripsi dengan judul “ **Analisis Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Z-Score, S-Score dan X-score Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Perusahaan Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat identifikasikan masalah sebagai berikut :

- 1) Seberapa lama dan besar perusahaan tersebut berdiri tidak menjamin bahwa perusahaan tidak akan mengalami kebangkrutan.
- 2) Adanya kemungkinan perusahaan yang mengalami *Financial Distress* berujung pada kebangkrutan.

- 3) *Sector industry property & real estate* menjadi struktur modal yang tinggi jika di gunakan sebagai jaminan dalam perusahaan namun bisa menjadi sektor yang paling rentan dalam industri makro yang pada akhirnya akan mempengaruhi daya beli masyarakat.
- 4) *Model Altman Z-Score, Model Springate S-Score* dan *Model Zmijewski X-score* di anggap memiliki tingkat akurasi yang cukup kuat.
- 5) *Model Altman Z-Score* dan *Springate S-Score* di anggap tidak lebih akurat dari *model Zmijewski X-Score* dalam memprediksi kebangkrutan.

C. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang penelitaian yang di nyatakan diatas dan guna memberikan suatu pembahasan yang lebih terarah maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat di nyatakan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana *model Z-Score* memprediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016 ?
- 2) Bagaimana *model S-Score* memprediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016 ?

- 3) Bagaimana *model X-Score* memprediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016 ?
- 4) Bagaimana perbandingan *model Z-Score*, *model S-Score* dan *model X-Score* dalam menganalisis prediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016 ?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui bagaimana *model Z-Score* dalam memprediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana *model S-Score* dalam memprediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016.
- 3) Untuk mengetahui bagaimana *model X-Score* dalam memprediksi kebangkrutan pada Perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 - 2016 .
- 4) Untuk mengetahui perbandingan dalam memprediksi kebangkrutan antara *model Z-Score*, *S-Score* dan *X-Score* pada Perusahaan Property

& Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1) **Manfaat Teoritis.**

Sebagai sarana untuk menambah pengetahuan dan wawasan dalam menganalisis prediksi kebangkrutan suatu perusahaan dan sebagai bahan referensi bagi pihak – pihak lain yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai prediksi kebangkrutan.

2) **Manfaat Praktis.**

Sebagai bahan referensi mengenai prediksi kebangkrutan yang di alami suatu perusahaan sehingga dapat mengetahui kinerja perusahaan yang mengalami kebangkrutan dan dapat di gunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan keputusan investasi di perusahaan yang bersangkutan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai hal-hal yang akan di bahas dalam penelitian ini serta mempermudah pembahasan dan pemahaman topic yang akan di bahas, penulis akan menguraikan secara

garis besar sistematika penulisan ini di bagi dalam lima bab sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai teori-teori yang dijadikan dasar dan landasan pemikiran bagi penulis dalam penelitian yang meliputi landasan teori, dan kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi mengenai metode penelitian yang digunakan untuk melakukan penelitian, yang meliputi variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang deskripsi data yang telah diolah dan perbandingan analisis dari tiga model prediksi kebangkrutan.

BAB V PENUTUP

Bab ini menjelaskan kesimpulan dari analisis yang dilakukan serta saran yang berguna untuk penelitian selanjutnya mengenai prediksi kebangkrutan.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Gambaran Umum Teori

A.1 Pengertian Akuntansi

Dasar dari akuntansi berhubungan dengan informasi keuangan. Dalam masa sekarang akuntansi dijadikan sebagai alat yang membantu dalam pengambilan keputusan ekonomi dan keuangan oleh perusahaan. Akuntansi memiliki peran dalam membantu manajemen melaksanakan fungsi perencanaan dan fungsi pengawasan.

Menurut Weygant Kimmel Kieso (2011,4) dalam bukunya *Financial Accounting* menjelaskan;

“Akuntansi adalah sistem informasi yang mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan peristiwa ekonomi dari suatu organisasi kepada pihak yang memiliki kepentingan.”

Menurut Syaiful Bahri (2016,2) dalam bukunya *Pengantar Akuntansi*, menjelaskan;

“Akuntansi adalah seni pencatatan, penggolongan, pengikhtisaran dan pelaporan atas suatu transaksi dengan cara sedemikian rupa, sistematis dari segi isi dan berdasarkan standar yang di akui umum.”

Dari definisi di atas maka dapat di simpulkan bahwa akuntansi adalah sebuah aktivitas yang fungsinya memberikan informasi mengenai peristiwa ekonomi. Informasi ini berupa angka yang menggambarkan

catatan dari suatu transaksi perusahaan yang di kemas secara sistematis dan memiliki standar yang diakui secara umum. informasi ini di maksudkan akan menjadi berguna dalam membantu pengambilan keputusan.

A.2 Pengertian Laporan Keuangan

Menurut PSAK (2015,1) Laporan keuangan adalah suatu penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas yang di sajikan sekurang-kurangnya setahun sekali untuk memenuhi kebutuhan sejumlah besar pengguna.

Menurut Pirmatua Sirait (2014,19) Laporan keuangan merupakan hasil akhir dari suatu proses akuntansi, sebagai ikhtisar dari transaksi-transaksi keuangan selama periode berjalan.

Dari beberapa definisi diatas, dapat di tarik kesimpulan bahwa laporan keuangan merupakan hasil akhir dari pemrosesan sejumlah transaksi suatu entitas dalam jangka waktu tertentu yang di kelompokkan sesuai sifat dan fungsinya. Laporan keuangan di gunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan seperti manajer, investor, dan kreditor. Pihak tersebut menggunakan laporan keuangan untuk membuat berbagai keputusan.

A3 Tujuan Laporan Keuangan

Setiap laporan keuangan pada dasarnya di buat sebagai media informasi keuangan terhadap kegiatan usaha yang di gunakan oleh pihak internal dan eksternal sebagai acuan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

Menurut PSAK (2015,3) menjelaskan bahwa tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu entitas yang bermanfaat bagi sejumlah besar pengguna dalam pengambilan keputusan ekonomi.

Dari pernyataan di atas, maka peneliti menyimpulkan bahwa tujuan dari laporan keuangan adalah memberikan informasi mengenai posisi keuangan suatu perusahaan yang di gunakan, untuk menilai kinerja suatu perusahaan serta pengambilan keputusan di masa yang akan datang. Agar laporan keuangan menjadi lebih bermakna, laporan keuangan tersebut harus dapat dipahami dan dimengerti oleh penggunanya, maka dari itu perlu di lakukan analisis laporan keuangan melalui berbagai rasio keuangan, sehingga hasil informasi yang di dapat dari laporan keuangan mendetail tentang kondisi keuangan perusahaan tersebut.

A.4 Unsur – Unsur Laporan Keuangan

Dalam Standar Akuntansi Indonesia PSAK (2015), laporan keuangan harus mampu menggambarkan dampak keuangan dari transaksi

dan peristiwa lain yang di klasifikasikan dalam beberapa kelompok besar menurut karakteristik ekonominya. Kelompok besar ini merupakan unsur laporan keuangan. Unsur yang berkaitan secara langsung dengan pengukuran posisi keuangan yaitu;

a. Aset

Sumber daya yang di kuasai oleh perusahaan sebagai akibat dari peristiwa masa lalu, dan dari mana manfaat ekonomik di masa depan diharapkan akan di peroleh perusahaan. Potensi dari aset tersebut untuk memberikan sumbangan baik langsung maupun tidak langsung, dapat berbentuk sesuatu yang produktif dan merupakan bagian dari aktivitas operasional perusahaan, atau berbentuk kemampuan untuk mengurangi pengeluaran kas seperti penurunan biaya akibat penggunaan proses produksi alternatif.

b. Liabilities

Utang perusahaan masa kini yang timbul dari peristiwa masa lalu, penyelesaiannya diharapkan mengakibatkan arus keluar dari sumber daya perusahaan yang mengandung manfaat ekonomik. Kewajiban dapat di paksakan menurut hukum sebagai konsekuensi dari kontrak mengikat dengan di sertai jumlah yang terutang dari barang dan jasa yang telah di terima.

c. Ekuitas

Hak residual atas aset perusahaan setelah di kurangi semua liabilitas. Ekuitas bisa di sub klasifikasikan ke dalam neraca.

Klasifikasi ini dapat menjadi relevan untuk kebutuhan pengambilan keputusan penggunaan laporan keuangan apabila pos tersebut mengindikasikan pembatasan terhadap kemampuan entitas untuk membagikan atau menggunakan ekuitas.

A.5 Pengguna Laporan Keuangan

1) Pihak Intern.

a. Manajemen Perusahaan.

Laporan keuangan di gunakan untuk mengetahui kemajuan perusahaan yang di pimpinnya, sebagai dasar kebijakan perusahaan dan dasar penyusunan anggaran.

b. Karyawan.

Sebagai dasar dalam menilai kemampuan perusahaan dalam hal perbaikan gaji, bonus karyawan dan menilai prospek perusahaan di masa mendatang, sehingga dapat memutuskan apakah akan tetap bekerja di perusahaan itu atau bersiap-siap untuk mencari tempat kerja lain.

2) Pihak Ekstern.

a. Pihak Investor.

Untuk mengetahui informasi dari investasi mereka, dengan segala resiko yang ada yang mungkin di timbulkan dari investasi yang telah mereka keluarkan untuk perusahaan. Informasi yang di

butuhkan mencakup laba usaha dalam beberapa tahun terakhir dan pertumbuhan kekayaan perusahaan.

b. Pihak Kreditur

Untuk mengetahui apakah pinjaman yang akan atau telah di berikan bisa di bayarkan ketika sudah jatuh tempo nanti. Pihak kreditur atau pemberi pinjaman ini bisa bank atau lembaga bukan bank atau individu.

c. Pihak Pemasok dan Kreditur Usaha

Kreditur usaha memerlukan informasi untuk mengambil keputusan apakah jumlah nominal yang terutang akan terbayar saat tiba jatuh tempo nanti apalagi jika perusahaan yang di utangi adalah pelanggan utama perusahaan pemasok dan kelangsungan hidup pemasok tergantung pada mereka.

d. Pihak Pemerintah

Untuk di jadikan dasar penetapan besarnya pajak yang harus di bayar perusahaan dan untuk mengetahui apakah perusahaan telah benar-benar memenuhi ketentuan pemberian UMR bagi karyawan terutama dalam menunjang kesejahteraan karyawan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Informasi yang di butuhkan meliputi laba usaha yang di peroleh dan beban yang di keluarkan untuk memperoleh pendapatan.

e. Pihak Pelanggan

Jika pelanggan terlibat dalam suatu perjanjian jangka panjang dengan perusahaan, mereka juga membutuhkan informasi tentang kondisi kesehatan perusahaan.

f. Pihak-pihak Lain

Misalnya mahasiswa sebagai bahan penyusunan skripsi, lembaga-lembaga social penghimpun dana masyarakat untuk menentukan perusahaan yang akan di minta menjadi donatur.

A.6 Pengertian Analisis Laporan Keuangan

Setelah laporan keuangan disusun berdasarkan data yang relevan, serta di lakukan dengan prosedur akuntansi dan penilaian yang benar akan terlihat kondisi keuangan perusahaan. Kondisi keuangan yang di maksud adalah di ketahuinya jumlah harta (kekayaan), kewajiban (utang), serta modal (ekuitas) dalam neraca yang di miliki. Serta dalam laporan laba rugi akan di ketahui jumlah pendapatan yang akan di terima dan jumlah biaya yang di keluarkan selama periode tertentu, sehingga dapat di ketahui bagaimana hasil usaha (laba atau rugi) yang di peroleh selama periode tersebut. Laporan tersebut perlu di olah lagi atau di analisis secara mendalam untuk mengetahui kelemahan dan kekuatan yang di miliki perusahaan.

Menurut Kasmir (2014,67) dalam bukunya menyatakan bahwa :

“Analisis laporan keuangan perlu di lakukan secara cermat dengan menggunakan metode dan teknik analisis yang tepat sehingga

hasil yang di harapkan benar-benar tepat pula. Kesalahan dalam memasukkan angka atau rumus akan berakibat pada tidak akuratnya hasil yang hendak di capai. Semuanya ini harus di lakukan secara teliti, mendalam dan jujur”

Menurut Hery (2017,113) dalam bukunya Analisis laporan keuangan menjelaskan;

“Analisis laporan keuangan merupakan suatu proses untuk membedah laporan keuangan kedalam unsur-unsurnya dan menelaah masing-masing dari unsur tersebut dengan tujuan untuk memperoleh pengertian dan pemahaman yang baik dan tepat atas laporan keuangan itu sendiri.”

Dari definisi di atas, dapat di simpulkan bahwa pengertian analisis laporan keuangan merupakan suatu proses dengan menguraikan data yang terdapat dalam laporan keuangan menjadi bagian-bagian tersendiri, yang kemudian di telaah dengan cermat dan teliti mengenai hubungan-hubungan antar bagian, agar memperoleh pemahaman serta keakuratan yang tepat tentang informasi tersebut.

A.7 Tujuan Analisis Laporan Keuangan

Ada beberapa tujuan bagi berbagai pihak dengan adanya analisis laporan keuangan adalah:

- 1) Untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dalam suatu periode tertentu, baik harta, kewajiban, modal maupun hasil usaha yang telah di capai dalam beberapa periode.
- 2) Untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan apa yang di miliki perusahaan.

- 3) Untuk mengetahui langkah perbaikan apa saja yang di perlukan ke depan yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan saat ini.
- 4) Untuk mengetahui penilaian kinerja manajemen ke depan apakah perlu untuk penyegaran atau tidak, baik di anggap berhasil atau gagal.
- 5) Sebagai pembanding dengan perusahaan sejenis mengenai hasil yang mereka capai.

A.8 Financial Distress.

Prediksi keberlangsungan hidup perusahaan sangat penting bagi manajemen apalagi bagi pemilik perusahaan. Hal ini perlu untuk mengantisipasi kondisi yang menyebabkan kemungkinan adanya potensi likuidasi perusahaan.

Namun sebelum sampai pada titik likuidasi perusahaan, kondisi tersebut ditandai dengan timbulnya kesulitan keuangan. Kesulitan keuangan dapat di artikan sebagai ketidakmampuan perusahaan untuk membayar kewajiban keuangannya pada saat jatuh tempo. Ketidakmampuan pihak intern untuk membaca sinyal-sinyal dalam kesulitan keuangan ini yang menjadi awal potensi kebangkrutan.

Menurut Dermawan Sjahrial (2014,584) mendefinisikan financial distress merupakan suatu kondisi dimana aliran kas operasi sebuah perusahaan tidak cukup memuaskan kewajiban yang sekarang, dan perusahaan di paksa untuk melakukan tindakan korektif. Kondisi seperti

ini bisa saja membawa suatu perusahaan terjadi kegagalan pada suatu kontrak atau perjanjian, sehingga melibatkan restrukturisasi financial di antara perusahaan, para kreditornya dan para investor.

Kondisi *financial distress* dapat di teliti lewat informasi akuntansi yang tercantum dalam pelaporan keuangan. Oleh karena itu, prediksi dengan menggunakan informasi laporan keuangan menjadi sangat penting di lakukan dengan menggunakan analisis rasio keuangan.

Prediksi *financial distress* perlu di kembangkan, karena dengan mengetahui kondisi tersebut perusahaan sedini mungkin di harapkan dapat melakukan tindakan – tindakan untuk mengantisipasi hal- hal yang mengarah kepada kebangkrutan.

A.9 Pengertian Analisis Rasio Keuangan

Rasio adalah suatu angka yang menunjukkan hubungan antara satu unsur dengan unsur lainnya dalam laporan keuangan.

Menurut Munawir (2010,64-65) mengenai analisis rasio keuangan menyatakan bahwa setiap rasio yang digunakan harus menggambarkan suatu hubungan yang dapat memberikan penjelasan tentang baik buruknya keadaan atau posisi keuangan suatu perusahaan.

Menurut Hery (2017,139) Analisis rasio keuangan merupakan bagian dari analisis keuangan. Analisis ini menghubungkan berbagai perkiraan yang ada pada laporan keuangan sehingga dapat di ketahui kondisi keuangan dan kinerja perusahaan.

Dari pengertian diatas, peneliti menyimpulkan bahwa analisis rasio keuangan adalah dasar untuk menyatakan hubungan – hubungan dalam laporan keuangan guna menilai kinerja perusahaan di masa lalu, saat ini dan berbagai kemungkinan di masa yang akan datang

A.10 Keunggulan Analisis Rasio Keuangan

Menurut Harahap (2011,298) analisis rasio memiliki keunggulan di banding teknik analisis lainnya. Adapun keunggulan tersebut adalah :

- 1) Rasio merupakan ikhtisar statistik yang lebih mudah di baca dan di tafsirkan.
- 2) Merupakan pengganti yang lebih sederhana dan informasi yang disajikan laporan keuangan yang sangat rinci dan rumit.
- 3) Mengetahui posisi perusahaan di tengah industri lain.
- 4) Sangat bermanfaat untuk bahan dalam mengisi model-model pengambilan keputusan dan model prediksi.
- 5) Menstandarisasi ukuran perusahaan.
- 6) Lebih mudah memperbandingkan perusahaan dengan perusahaan lain secara periodik.

Ada dua kelompok yang menganggap rasio keuangan berguna yaitu;

- 1) Manajer, mengukur keuangan perusahaan sepanjang waktu, focus utama dari analisa mereka sering berkaitan dengan berbagai ukuran profitabilitas yang di gunakan untuk mengevaluasi keuangan perusahaan dari sudut pandang pemilik.

- 2) Para analis yang merupakan analis eksternal bagi perusahaan. Contohnya adalah pemberi pinjaman dari bank komersial yang menentukan kelayakan kredit pemohon pinjaman. Dalam hal ini lebih di tekankan pada sejarah penggunaan hutang oleh perusahaan serta kemampuannya untuk membayar bunga dan pokok pinjaman tersebut.

A.11 Keterbatasan Analisis Rasio Keuangan

Di samping keunggulan yang di miliki analisis rasio diatas, teknik ini juga memiliki beberapa keterbatasan yang harus disadari sewaktu penggunaannya agar tidak salah dalam penggunaannya.

Menurut Kasmir (2013,103), beberapa kelemahan rasio keuangan sebagai berikut;

- 1) Data keuangan yang di susun dari data akuntansi di tafsirkan dengan berbagai macam cara, misalnya metode penyusutan dan penilaian persediaan yang berbeda.
- 2) Prosedur pelaporan yang berbeda, mengakibatkan laba yang di laporkan berbeda pula (dapat naik atau turun), tergantung dari prosedur pelaporan keuangan tersebut.
- 3) Adanya manipulasi data, yang artinya pihak penyusun tidak jujur dalam memasukkan angka-angka, sehingga rasio yang di hasilkan tidak menunjukkan hasil yang sesungguhnya.
- 4) Perlakuan untuk biaya-biaya antara satu perusahaan dengan perusahaan lainnya berbeda.

- 5) Penggunaan tahun fiskal yang berbeda, juga dapat menghasilkan perbedaan.
- 6) Kesamaan rasio keuangan yang telah di buat dengan standar industri belum menjamin perusahaan berjalan normal.

A.12 Pengertian Kebangkrutan

Kata “pailit” di temukan dalam perbendaharaan bahasa Belanda, Perancis, Latin dan Inggris. Namun dinegara yang berbahasa inggris untuk pengertian pailit dan kepailitan di pergunakan istilah “*bankrupt*” dan “*bankruptcy*”.

Menurut Toto (2011,77) dalam bukunya investasi laporan keuangan mengartikan kebangkrutan merupakan kondisi dimana perusahaan tidak mampu lagi untuk melunasi kewajibannya. Kondisi yang tidak muncul begitu saja di perusahaan tetapi ada indikasi awal dari perusahaan tersebut dan, biasanya dapat di kenali lebih dini lewat laporan keuangan.

Menurut Rudianto (2013,251) menjelaskan bahwa kebangkrutan diartikan sebagai kegagalan perusahaan dalam menjalankan operasi untuk mencapai tujuannya. Kegagalan ekonomis berarti bahwa pendapatan perusahaan tidak mampu menutup biayanya sendiri. Sedangkan kegagalan keuangan berarti perusahaan tidak dapat memenuhi kewajibannya ketika harus di penuhi, walaupun total nilai asset melebihi kewajiban totalnya.

Dari beberapa pengertian di atas mengenai kebangkrutan dapat ditarik kesimpulan bahwa kebangkrutan adalah kondisi kesulitan keuangan suatu perusahaan yang sangat parah sehingga perusahaan bisa mengalami likuidasi. Kebangkrutan tidak terjadi secara tiba-tiba, tetapi akumulasi dari kesalahan pengelolaan perusahaan baik dalam jangka panjang ataupun jangka pendek.

A.13 Faktor – Faktor Penyebab Kebangkrutan

Menurut Darsono dan Ashari (2010,102-103), menyatakan secara garis besar penyebab kebangkrutan bisa dibagi menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

1) Faktor Internal

Faktor ini timbul dari intern atau di dalam perusahaan, beberapa penyebabnya sebagai berikut :

- Manajemen yang tidak efisien akan mengakibatkan kerugian terus menerus yang pada akhirnya menyebabkan perusahaan tidak dapat membayar kewajibannya. Ketidakefisienan ini diakibatkan oleh pemborosan dalam biaya, kurangnya keterampilan dan keahlian manajemen.
- Ketidakseimbangan dalam modal yang dimiliki dengan jumlah piutang-hutang yang dimiliki. Hutang yang terlalu besar akan mengakibatkan biaya bunga yang besar sehingga memperkecil laba bahkan bisa menyebabkan kerugian. Piutang yang terlalu

besar juga akan merugikan karena aktiva yang menganggur terlalu banyak sehingga tidak menghasilkan pendapatan.

- Kecurangan yang dilakukan oleh manajemen perusahaan bisa mengakibatkan kebangkrutan. Kecurangan ini akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan yang pada akhirnya membangkrutkan perusahaan. Kecurangan ini bisa berbentuk manajemen yang korup ataupun memberikan informasi yang salah pada pemegang saham atau investor. Tidak cukup dana penyusutan

2) Faktor Eksternal

Penyebab eksternal lainnya adalah berbagai hal yang timbul atau berasal dari luar perusahaan dan yang berada di luar kekuasaan atau kendali pimpinan perusahaan yaitu:

- Perubahan dalam keinginan pelanggan yang tidak diantisipasi oleh perusahaan yang mengakibatkan pelanggan lari sehingga terjadi penurunan dalam pendapatan.
- Kesulitan bahan baku karena supplier tidak dapat memasok lagi kebutuhan bahan baku yang digunakan untuk produksi.
- Faktor debitor juga harus diantisipasi untuk menjaga agar debitor tidak melakukan kecurangan dengan menggumpalkan hutang. Terlalu banyak piutang yang diberikan pada debitor dengan jangka waktu pengembalian yang lama akan mengakibatkan banyak aktiva menganggur yang tidak

memberikan penghasilan sehingga mengakibatkan kerugian besar bagi perusahaan.

- Hubungan yang tidak harmonis dengan kreditor juga bisa berakibat fatal terhadap kelangsungan hidup perusahaan. Apalagi dalam undang-undang No.4 tahun 1998, kreditor bisa memailitkan perusahaan.
- Persaingan bisnis yang semakin ketat menuntut perusahaan agar selalu memperbaiki diri sehingga bisa bersaing dengan perusahaan lain dalam memenuhi kebutuhan pelanggan.
- Kondisi perekonomian secara global juga harus selalu diantisipasi oleh perusahaan.

A.14 Manfaat Prediksi Kebangkrutan

Informasi mengenai prediksi kebangkrutan sangat bermanfaat bagi beberapa pihak berikut ini, yaitu;

1) Manajemen.

Jika manajemen dapat mendeteksi perusahaan bisa mendeteksi kemungkinan terjadinya kebangkrutan lebih awal, maka tindakan pencegahan bisa di lakukan, baik dengan menghilangkan biaya yang dianggap menyebabkan kebangkrutan ataupun dengan meminimalkan.

2) Pemberi Pinjaman (Kreditor).

Sebagai kreditor digunakan untuk mengambil keputusan mengenai di berikan tidaknya pinjaman kepada perusahaan tersebut, yang kemudian akan di lakukan dengan memonitoring pinjaman jika telah di berikan.

3) **Investor.**

Jika perusahaan investor berniat membeli saham yang di keluarkan oleh suatu perusahaan yang telah di deteksi kemungkinan kebangkrutannya, maka perusahaan calon investor itu dapat memutuskan membeli atau tidak surat berharga yang di keluarkan perusahaan tersebut.

4) **Pemerintah.**

Untuk beberapa sector usaha , pemerintah bertanggung jawab mengawasi jalannya usaha. Pemerintah juga mempunyai badan usaha yang harus selalu di awasi.

5) **Akuntan Publik.**

Akuntan public perlu menilai potensi keberlangsungan hidup badan usaha yang sedang di auditnya, karena akuntan akan menilai kemampuan *going concern* perusahaan tersebut.

B. Model Prediksi Kebangkrutan

B.1 Model *Altman Z-Score*

Model *Z-Score* merupakan salah satu indikator untuk mengukur potensi kebangkrutan suatu perusahaan yang di temukan oleh Edward I.

Altman pada tahun 1968 model tersebut di gunakan oleh Altman untuk mengukur besarnya koefisien dari setiap variabel independen yang digunakan untuk memprediksi kemungkinan terjadinya kebangkrutan yaitu dengan pengukuran rasio *likuiditas, profitabilitas, leverage, solvabilitas* dan *aktivitas*. Rasio ini yang paling signifikan dari beberapa rasio keuangan untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan. Altman menghasilkan model kebangkrutan pertama mengenai sebuah perusahaan public. Persamaan dari model Altman pertama yaitu:

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 0,99X_5$$

Keterangan :

X1 : *Working Capital to Total Asset.*

X2 : *Retained Earnings to Total Asset.*

X3 : *Earnings Before Interest and Taxes to Total Asset.*

X4 : *Book Value Of Equity to Book Value Of Total Liabilities.*

X5 : *Sales to Total Asset.*

1. Working Capital to Total Assets Ratio.

Rasio pertama yang di gunakan adalah rasio modal kerja terhadap total asset. Semakin besar rasio ini maka semakin baik pula kemampuan modal kerja dalm memutar aktiva. Modal kerja disini di dapat dari selisih aktiva lancar dengan hutang lancar. Aktiva lancar sifatnya mudah di gunakan sebagai, pembayaran apabila perusahaan membutuhkan uang untuk membayar kewajibannya tanpa mengganggu operasional perusahaan. Rasio ini menunjukan likuiditas suatu perusahaan.

2. Retained Earnings to Total Assets Ratio.

Rasio ini mengukur besarnya kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh keuntungan di tinjau dari kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba jika di bandingkan dengan kecepatan perputaran operating assets sebagai ukuran efisiensi usaha. Apabila perusahaan mengalami kerugian, laba kumulatif menurun sampai dengan mencapai negative yang menyebabkan nilai rasio ini menjadi negatif pula. Artinya semakin besar rasio ini maka semakin produktif aktiva perusahaan dalam menghasilkan laba di tahan. Dalam hal ini umur perusahaan berpengaruh karena semakin lama perusahaan beroperasi besar kemungkinan untuk memperlancar akumulasi laba di tahan.

3. Earnings Before Interest and Taxes to Total Asset.

Rasio ini mengindikasikan kemampuan perusahaan dalam menggunakan asetnya dalam menghasilkan laba sebelum bunga dan pajak atau mengukur produktivitas asset sebenarnya. Ketika perusahaan di dasarkan pada kemampuan menghasilkan laba dari asset-asetnya, rasio ini muncul menjadi yang paling utama sesuai untuk studi yang berhubungan dengan kegagalan perusahaan.

4. Book Value Of Equity to Book Value Of Total Liabilities.

Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan dalam memberikan jaminan kepada setiap utangnya melalui modalnya sendiri. Modal yang di maksud adalah gabungan nilai keseluruhan lembar saham preferen dan biasa. Sedangkan total hutang mencakup hutang lancar dan hutang

jangka panjang. Nilai buku ini di peroleh dari total jumlah ekuitas dan total jumlah hutang yang di miliki perusahaan.

5. Sales to Total Asset.

Rasio yang menunjukkan seberapa efisien perusahaan dalam menggunakan asset untuk meningkatkan penjualan dalam menghadapi kondisi persaingan. Rasio ini juga menjadi peringkat kedua dalam kontribusi keseluruhan ketepatan model diskriminan yang ada.

Dari model pertama Altman ini, terdapat angka *cut-off* atas nilai Z yang dapat menjelaskan apakah perusahaan akan mengalami kegagalan atau tidak pada masa mendatang dan di bagi ke dalam 3 kategori yaitu:

a) Jika Nilai $Z < 1,8$.

Berarti kondisi perusahaan menghadapi ancaman kebangkrutan dan resikonya tinggi.

b) Jika Nilai $1,8 < Z < 2,99$.

Berarti kondisi perusahaan dianggap berada pada daerah abu-abu / rawan. Di kondisi ini, perusahaan mengalami masalah keuangan dan harus segera di antisipasi dengan pengambilan keputusan oleh manajemen, karena jika terlambat perusahaan bisa saja mengalami kebangkrutan.

c) Jika Nilai $Z > 2,99$.

Berarti kondisi perusahaan berada dalam keadaan yang sehat sehingga kecil kemungkinan terjadinya kebangkrutan.

B.2 Model *Springate S-Score*

Model *Springate* di kembangkan oleh Gordon I. V. Springate pada tahun 1978. Model *Springate* atau *Canadian Model* di buat dengan mengikuti prosedur yang di modelkan Altman, dengan menggunakan empat dari sembilan belas rasio keuangan yang populer dari 40 perusahaan sebagai sampelnya. Model *Springate* di nyatakan dalam persamaan sebagai berikut:

$$S = 1,03X_1 + 3,07X_2 + 0,66X_3 + 0,4X_4$$

Keterangan :

X1 : *Working Capital / Total Assets.*

X2 : *Net Profit Before Interest and Tax / Total Assets.*

X3 : *Net Profit Before Tax / Current Liability.*

X4 : *Sales / Total Assets.*

1. Working Capital / Total Assets.

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan modal kerja dari keseluruhan total aktiva yang di milikinya. Modal kerja yang negative kemungkinan besar akan menghadapi masalah dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya karena tidak tersedianya aktiva lancar yang cukup untuk menutupi kewajiban tersebut.

Sebaliknya, jika modal kerjanya positif artinya jarang sekali menghadapi kesulitan dalam melunasi kewajibannya.

2. Net Profit Before Interest and Tax / Total Assets.

Rasio yang di ukur dari jumlah laba bersih sebelum di kurangi bunga dan pajak dibandingkan dengan total aktiva perusahaan. Semakin besar semakin baik rasio ini.

3. Net Profit Before Tax / Current Liability.

Rasio ini di hitung dengan membandingkan antara laba bersih sebelum pajak dengan hutang lancar. Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari hutang lancar.

4. Sales / Total Assets.

Rasio ini menunjukkan apakah perusahaan menghasilkan volume bisnis yang cukup dalam meningkatkan penjualan serta memperoleh laba di kondisi persaingan.

Kriteria *Cut-Off* model *Springate* mengenai kebangkrutan:

a) Jika S-Score < 0,862

Berarti perusahaan terindikasi mengalami kebangkrutan.

b) Jika Nilai 0,862 < S-score < 1,062

Berarti perusahaan berada dalam kondisi rawan. Kondisi ini harus segera di atasi karena bisa saja terjadi kebangkrutan.

c) Jika Nilai S-Score > 1,062

Berarti perusahaan berada dalam kondisi yang sehat dan tidak mempunyai permasalahan dengan keuangan (tidak bangkrut).

B.3 Model Zmijewski X-Score

Tahun 1984 Mark Zmijewski mengembangkan model prediksi kebangkrutan. Zmijewski menggunakan rasio keuangan yang mengukur kinerja, leverage dan likuiditas untuk model prediksi kebangkrutan yang dibangunnya. Model Zmijewski menekankan pada jumlah utang sebagai komponen yang paling berpengaruh terhadap kebangkrutan. Ketiga rasio ini dianggap mewakili untuk melihat kondisi perbedaan signifikan antara perusahaan yang sehat dan yang tidak sehat. Model *Zmijewski* dinyatakan dalam persamaan sebagai berikut:

$$X = - 4,3 - 4,5 X_1 + 5,7 X_2 - 0,004 X_3$$

Keterangan:

X1 : *Earning after Tax to Total Asset.*

X2 : *Total Liabilities to Total Asset.*

X3 : *Current Asset to Current Liabilities.*

1. Earning after Tax to Total Assets.

Rasio yang menunjukkan seberapa baik perusahaan menggunakan asset baik modal sendiri maupun modal pinjaman dalam menghasilkan keuntungan bersih.

2. Total Liabilities to Total Assets.

Rasio yang di gunakan untuk mengukur likuiditas perusahaan secara total. Seberapa besar asset yang di miliki yang di biayai oleh hutang. Semakin kecil rasio ini maka semakin baik.

3. Current Asset to Current Liabilities.

Rasio ini juga mengukur likuiditas perusahaan, namun dalam rasio ini di fokuskan dalam jangka pendeknya.

Terdapat 2 kriteria cut off model ini mengenai kebangkrutan :

a) Jika Nilai X-Score > 0.

Berarti perusahaan di prediksi mengalami kebangkrutan.

b) Jika Nilai X-Score < 0.

Berarti perusahaan di prediksi dalam kondisi yang sehat.

C. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian ini mengacu pada para penelitian sebelumnya, berikut beberapa penelitian terdahulu yang di jadikan bahan sebagai pedoman pembuatan penelitian ini :

Tabel II.1 Penelitian Terdahulu

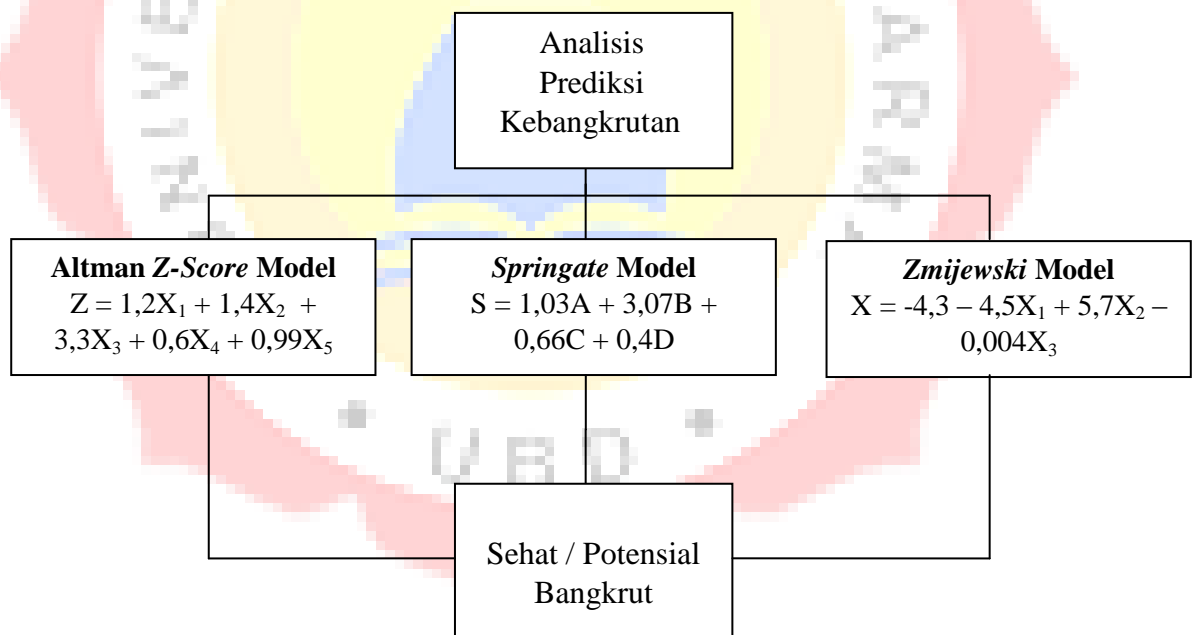
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Mila Fatmawati (2012)	Penggunaan The <i>Zmijewski</i> Model, <i>The Altman</i> Model dan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa <i>Zmijewski</i> model lebih

		The <i>Springate</i> Model Sebagai Prediktor Delisting.	akurat dalam memprediksi perusahaan delisting, di banding dengan model <i>Altman</i> revisi, dan model <i>springate</i> . Hal ini karena perusahaan yang berstatus delisting memiliki kecenderungan memiliki jumlah hutang yang besar, sehingga memperbesara nilai leverage pada model <i>Zmijewski</i> .
2	Dafi Oisthi, Suhadak dan Siti Ragil Handayani (2013)	Analisis X-Score (Model <i>Zmijewski</i>) Untuk Memprediksi Gejala Kebangkrutan Perusahaan (Studi Pada Industri Otomotif dan Komponennya yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2011)	Hasil penelitian ini menunjukkan dalam periode 3 tahun berturut-turut, peneliti tidak menemukan perusahaan dengan kondisi sehat dan kinerja keuangan paling baik baik terdapat pada PT Astra Otoparts Tbk terbukti pada tahun 2010-2011, serta tahun 2009 nilai X perusahaan mendekati batas interval yang artinya mendekati kondisi sehat.
3	Kokyung, Siti Khairani (2013)	Analisis Penggunaan <i>Altman Z-Score</i> dan <i>Springate</i> untuk Mengetahui Potensi Kebangkrutan pada PT Bakrie Telecom Tbk	Hasil penelitian ini menunjukkan adanya perbedaan prediksi kebangkrutan antara <i>Z-Score</i> dan <i>Springate</i> . Hal ini di karenakan adanya perbedaan penggunaan rasio keuangan dan kriteria

			kebangkrutan antara <i>Z-Score</i> dan <i>Springate</i> .
4	Ufi Zuhriyatuz Zakkiyah, Topo Wijono, M.G. Wi Endang NP (2014)	Analisis Penggunaan Model <i>Zmijewski</i> Dan <i>Altman</i> Untuk Potensi Kebangkrutan (Studi Perusahaan Tekstil dan Garmen yang Terdaftar di BEI Periode 2009 -2012)	Dalam penelitian ini peneliti menyatakan adanya perbedaan antara kedua model analisis ini yaitu model <i>Zmijewski</i> menggunakan cummalative normal distribution dalam menghasilkan probabilitas kebangkrutan. Sedangkan analisis <i>Altman</i> menggunakan <i>multivariate discriminant analysis</i> .
5	Komang Devi Methili Purnajaya, Ni K. Lely A. Merkusiwati (2014)	Analisis Komparasi Potensi Kebangkrutan Dengan Metode <i>Z-Score</i> , <i>Springate</i> dan <i>Zmijewski</i> Pada Industri Kosmetik Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Hasil penelitian ini menunjukkan perbedaan rata-rata terlihat pada model <i>Altman</i> , sedangkan model <i>Springate</i> dan <i>Zmijewski</i> memiliki rata-rata potensi kebangkrutan yang sama.
6	Lili syafitri S.E.,Ak.,M.Si, Trisnadi Wijaya S.E.,S.Kom.,M.Si (2014)	Analisis Komparatif Dalam Memprediksi Kebangkrutan Pada PT Indofood Sukses Makmur Tbk	Hasil penelitian ini menunjukkan yang memiliki tingkat akurasi paling tinggi atau di anggap 100% adalah model <i>Zmijewski</i>
7	Susan Pratiwi (2015)	Analisis Perbandingan Prediktor Delisting dengan The <i>Altman Z-Score</i> Model dan The <i>Springate</i> Model Pada Perusahaan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dapat di lihat jika hasil dari perhitungan model <i>Altman Z-Score</i> menghasilkan indikator kebangkrutan terbanyak selama

		Periode 2008-2012	periode 2008-2012 dibandingkan dengan model <i>Springate</i>
8	Sephanie (2015)	Analisis Perbandingan Metode <i>The Altman Model</i> Dan <i>The Springate Model</i> Terhadap Keberlangsungan Usaha Perusahaan Jasa Telekomunikasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indoensia	Hasil Penelitian ini menunjukkan perbedaan perhitungan metode <i>Altman Z-Score</i> dan <i>Springate</i> model terletak pada jumlah variabel dan batas cut off masing-masing model. Model <i>Altman Z-Score</i> dianggap lebih cocok karena perhitungannya lebih detail dengan adanya rasio laba di tahan.

D. Kerangka Pemikiran



Gambar II.1 Kerangka Pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis terhadap angka dengan menggunakan rumus, yaitu dengan model Altman *Z-Score*, *Springate* dan *Zmijewski*. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif pendekatan kuantitatif. Penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dilakukan dengan cara mengumpulkan, menganalisa, dan menginterpretasikan data-data yang di peroleh dari perusahaan sehingga dapat memberikan gambaran yang sebenarnya.

Data-data tersebut di peroleh dari laporan keuangan yang kemudian di tuangkan ke dalam rumus model *Z-Score*, *Springate* dan *Zmijewski*.

B. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah suatu sumber yang akan di jadikan sebuah topic untuk pembuatan sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menentukan objek yang di teliti yaitu perusahaan yang bergerak di bidang sector *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016.

C. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang di gunakan pada penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data kuantitatif yang berasal dari laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang di peroleh dari situs Saham OK (www.sahamok.com) dan Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id). Laporan keuangan yang di gunakan yaitu laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013 – 2016.

Jenis data yang di gunakan dalam penelitian yaitu berupa data kuantitatif, yang dimana data merupakan dalam bentuk angka dan data kualitatif, yang dimana data tersebut di nyatakan dalam bentuk deskripsi.

D. Populasi dan Sampel

D.1 Populasi

Definisi populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk di pelajari dan kemudian di tarik kesimpulannya. Populasi ini meliputi semua karakteristik, sifat-sifat yang di miliki oleh obyek atau subyek tersebut.

Dalam penelitian ini populasi yang digunakan adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 48 perusahaan. Hal ini karena selama periode 2013 – 2016

terjadinya penurunan dan peningkatan di sector *property* dan *real estate*. Penurunan yang cukup signifikan inilah, yang membuat peneliti tertarik untuk melihat bagaimana kondisi keuangan atau prediksi kebangkrutan dalam suatu perusahaan di sector *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam periode 2013 - 2016.

D.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Dalam pengambilan sampel didasarkan dengan kriteria sebagai berikut:

Tabel III.1 Kriteria Sampel yang akan di gunakan

KRITERIA	JUMLAH
Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	48
Perusahaan yang tidak ditemukan laporan keuangan secara berturut-turut untuk periode 2013 – 2016 yang di akses melalui website BEI (www.idx.co.id)	(9)
Laporan keuangan yang tidak memuat secara rinci informasi keuangan yang di butuhkan untuk mengolah variabel dalam model prediksi kebangkrutan <i>Altman Z-Score</i> , <i>Springate</i> dan <i>Zmijewski</i> .	(34)
Perusahaan yang digunakan untuk sampel	5

Tabel III.2
Daftar Nama Perusahaan Sampel Penelitian

NO	KODE SAHAM	NAMA EMITEN
1	ASRI	PT Alam Sutera Realty., Tbk
2	BAPA	PT Bekasi Asri Pemula., Tbk
3	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate., Tbk
4	GAMA	PT Gading Development., Tbk
5	SMDM	PT Suryamas Dutamakmur., Tbk

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Peneliti ini dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku – buku kepustakaan serta sumber lainnya yang bersifat teoritis, actual yang berhubungan dengan penelitian, selain itu juga sumber kepustakaan yang di dapat dari media internet.

b. Dokumentasi

Metode yang dilakukan dengan menelusuri data kuantitatif dan kualitatif. Pengumpulan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan masing-masing perusahaan yang diperoleh dari *website* Bursa Efek Indonesia.

F. Operasionalisasi Variabel Penelitian

Penelitian ini menggunakan perusahaan sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Variabel Bebas (Independen)

Variabel bebas yaitu model *Z-Score*, model *S-Score* dan model *Z-Score*.

- **Model Z-Score**

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 0,99X_5$$

X_1 : *Working Capital / Total Asset.*

X_2 : *Retained Earnings / Total Asset.*

X_3 : *Earnings Before Interest and Taxes / Total Asset.*

X_4 : *Book Value Of Equity / Book Value Of Total Liabilities.*

X_5 : *Sales / Total Asset.*

- **Model S-Score**

$$S = 1,03X_1 + 3,07X_2 + 0,66X_3 + 0,4X_4$$

X_1 : *Working Capital / Total Assets.*

X_2 : *Net Profit Before Interest and Tax / Total Assets.*

X_3 : *Net Profit Before Tax / Current Liability.*

X_4 : *Sales / Total Assets.*

- **Model X-Score**

$$X = -4,3 - 4,5 X_1 + 5,7 X_2 - 0,004 X_3$$

X_1 : *Earning after Tax / Total Asset.*

X_2 : *Total Liabilities / Total Asset.*

X_3 : *Current Asset / Current Liabilities.*

2. Variabel Terikat (Dependen)

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah prediksi kebangkrutan perusahaan di nyatakan dengan 3 model, yaitu model *Altman Z-Score*, model *Springate S-Score* dan model *Zmijewski X-Score*. Ketiga model ini menggunakan rumus rasio keuangan yang akan menunjukkan kemungkinan kebangkrutan perusahaan.

G. Teknik Analisis Data

Analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah bersifat kuantitatif yang berupa angka dan kemudian di analisis dengan menggunakan perhitungan sesuai dengan rumus yang terdapat dalam msing-masing model.

Berikut model analisis yang di gunakan dalam penelitian ini:

- **Model Z-Score**

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 0,99X_5.$$

No	Nilai Z-Score	Artinya
1	Jika Nilai Z-Score < 1,8	Kondisi perusahaan menghadapi ancaman kebangkrutan
2	Jika Nilai 1,8 < Z-Score < 2,99	Kondisi perusahaan di anggap dalam area abu-abu, dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang harus segera diantisipasi.
3	Jika Nilai Z-Score > 2,99	Kondisi perusahaan berada dalam keadaan sehat.

- Model *S-Score*

$$S = 1,03X_1 + 3,07X_2 + 0,66X_3 + 0,4X_4.$$

No	Nilai S-Score	Artinya
1	Jika Nilai S-Score < 0,862	Kondisi perusahaan menghadapi ancaman kebangkrutan
2	Jika Nilai 0,862 < S-Score < 1,062	Kondisi perusahaan di anggap dalam rawan / abu-abu, dan harus segera di atasi.
3	Jika Nilai S-Score > 1,062	Kondisi perusahaan berada dalam keadaan sehat.

- Model *X-Score*

$$X = -4,3 - 4,5 X_1 + 5,7 X_2 - 0,004 X_3.$$

No	Nilai <i>X-Score</i>	Artinya
1	Jika Nilai <i>X-Score</i> > 0	Kondisi perusahaan menghadapi ancaman kebangkrutan
2	Jika Nilai <i>X-Score</i> < 0	Kondisi perusahaan berada dalam keadaan sehat.