



**ANALISIS PERBANDINGAN MODEL-MODEL
PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2017-2019**

TESIS

**FIKA ANDRIANI
55118120002**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2020**



**ANALISIS PERBANDINGAN MODEL-MODEL
PREDIKSI KEBANGKRUTAN PADA PERUSAHAAN
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2017-2019**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan
Program Studi Magister Manajemen**

**FIKA ANDRIANI
55118120002**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2020**

Abstrak

Penelitian ini mengambil topik analisis komparatif model prediksi kebangkrutan pada perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2017-2019. Dalam hal ini, pengujian dilakukan untuk membandingkan akurasi antara model Altman Z-Score, Springate S-Score dan Zmijewski X-Score dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan property dan real estate. Sampel terdiri dari 20 perusahaan setelah pemilihan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling. Untuk memperoleh tingkat akurasi yang tepat dilakukan perbandingan kategori distress atau non distress score masing-masing model kebangkrutan dengan nilai earning per share (EPS) masing-masing perusahaan melalui variabel dummy. Melalui pengujian ini diketahui bahwa model Zmijewski X-Score merupakan model yang paling akurat dalam memprediksi kebangkrutan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebesar 90%.

Kata Kunci: Prediksi Kebangkrutan, Altman Z-Score, Springate S-Score, Zmijewski X-Score, Earnings Per Share

Abstract

This study takes the topic of comparative analysis of bankruptcy prediction models in the Property and Real Estate Sector companies listed on the IDX in 2017-2019. In this case, the test was conducted to compare the accuracy between the Altman Z-Score, Springate S-Score and Zmijewski X-Score models in predicting the bankruptcy of property and real estate companies. The sample consisted of 20 companies after the sample selection was carried out using purposive sampling technique. To obtain the right level of accuracy, a comparison of the distress or non-distress score categories of each bankruptcy model with the earnings per share (EPS) value of each company was carried out through a dummy variable. Through this test, it is known that the Zmijewski X-Score model is the most accurate model in predicting bankruptcy in the property and real estate sectors listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) by 90%.

Keywords: *Bankruptcy Prediction, Altman Z-Score, Springate S-Score, Zmijewski X-Score, Earnings Per Share*

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur kehadirat Allah Subhanahu wa ta'ala atas limpahan karunia serta rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisis Perbandingan Model-Model Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2017-2019”. Penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat yang dipenuhi untuk menyelesaikan Program Studi Magister (S2) Manajemen dan mencapai gelar Magister Manajemen, Jurusan Manajemen Keuangan, Universitas Mercu Buana.

Selama proses pengerjaan tesis ini, telah banyak pihak yang membimbing, membantu dan memberi dukungan penuh baik secara langsung dan tidak langsung demi kelancaran dan keberhasilan penulisan tesis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kepada Bapak Dr. Pardomuan Sihombing, SE, MSM, selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, pikiran, kesabaran, dan perhatiannya dengan memberikan bimbingan, pengarahan dan solusi atas setiap permasalahan selama proses penyusunan tesis ini.
2. Kepada Bapak Dr. Endri Piliang, SE, ME, selaku dosen penguji saat pelaksanaan sidang seminar proposal, Bapak Matrodji H.Mustafa, MBA, Ph.D, selaku dosen penelaah saat pelaksanaan sidang seminar hasil, dan

Bapak Dr. Hakimam Thamrin, MM, selaku dosen penguji saat pelaksanaan sidang akhir yang telah memberikan masukan revisi untuk perbaikan tesis ini.

3. Kepada Bapak Dudi Permana, Ph.D, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana dan selaku dosen penguji saat pelaksanaan sidang akhir yang telah memberikan masukan revisi untuk perbaikan tesis ini.
4. Kedua orangtua, ayahanda tercinta Faisal Paul dan ibunda tersayang Endriaty Faisal yang telah memberikan dukungan penuh serta doa yang tiada hentinya kepada penulis.
5. Seluruh teman-teman jurusan manajemen keuangan yang senantiasa memberikan semangat dan membantu dalam proses penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkan khususnya dalam bidang manajemen keuangan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Jakarta, 21 Januari 2021

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fika', with a horizontal line underneath it.

Fika Andriani

PENGESAHAN TESIS

Judul : Analisis Perbandingan Model-Model Prediksi Kebangkrutan
Pada Perusahaan Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang
Terdaftar Di BEI Tahun 2017-2019

Nama : Fika Andriani

Program Studi : Magister Manajemen

Tanggal : 09 Maret 2021

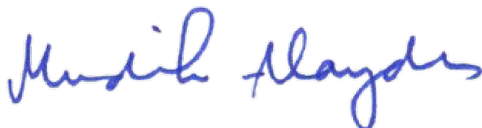
Mengesahkan,

Pembimbing



(Dr. Pardomuan Sihombing, MSM)

Direktur Pascasarjana



(Prof. Dr.-Ing. Mudrik Alaydrus)

Ketua Program Studi

Magister Manajemen



(Dudi Permana, Ph.D)

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : **Analisis Perbandingan Model-Model Prediksi
Kebangkrutan Pada Perusahaan Sektor Property Dan
Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2017-2019**

Nama : Fika Andriani

NIM : 55118120002

Program Studi : Magister Manajemen

Tanggal : 09 Maret 2021

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pasca Sarjana Universitas Mercu Buana. Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar master pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 09 Maret 2021



Fika Andriani

PERNYATAAN *SIMILARITY CHECK*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh:

Nama : Fika Andriani
NIM : 55118120002
Program Studi : Magister Manajemen

dengan judul “**Analisis Perbandingan Model-Model Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2017-2019**” telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan sistem Turnitin pada tanggal **02 Februari 2021**, didapatkan nilai persentase sebesar **29%**.

Jakarta, 02 Februari 2021

Administrator Turnitin



Arie Pangudi, A.Md

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
PENGESAHAN TESIS.....	v
LEMBAR PERNYATAAN.....	vi
PERNYATAAN SIMILARITY CHECK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Batasan Masalah.....	9
D. Perumusan Masalah.....	9
E. Tujuan Penelitian.....	10
F. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Model Prediksi Kebangkrutan.....	12
1. Altman Z-Score.....	12
2. Springate S-Score.....	14

3. Zmijewski X-Score.....	16
B. <i>Signalling Theory</i>	18
C. Kebangkrutan Perusahaan.....	19
D. <i>Financial Distress</i>	23
E. Analisis Rasio Keuangan.....	26
1. Rasio Profitabilitas.....	26
2. Rasio Likuiditas.....	28
3. Rasio Solvabilitas.....	29
4. Rasio Aktivitas.....	31
F. Analisis Laporan Keuangan.....	32
G. Penelitian Terdahulu.....	36
H. Kerangka Penelitian.....	41
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	43
A. Jenis Penelitian.....	43
B. Teknik Pengumpulan Data.....	44
C. Populasi dan Sampel.....	44
D. Variabel Penelitian.....	45
1. Variabel-variabel Metode Altman Z-Score.....	45
2. Variabel-variabel Metode Springate S-Score.....	46
3. Variabel-variabel Metode Zmijewski X-Score.....	46
E. Definisi Operasional Variabel.....	46
1. Model Altman Z-Score.....	46
2. Model Springate S-Score.....	47

3. Model Zmijewski X-Score.....	48
F. Metode Analisis.....	49
1. Model Kebangkrutan Perusahaan.....	49
2. Analisis Statistik Deskriptif.....	51
3. Uji Beda.....	51
4. Tingkat Akurasi dan Tingkat <i>Error</i>	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	58
A. Hasil Penelitian.....	58
1. Model Kebangkrutan Perusahaan.....	58
2. Analisis Statistik Deskriptif.....	65
3. Uji Beda.....	75
4. Tingkat Akurasi dan Tingkat <i>Error</i>	80
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	85
1. Analisis Hasil Perhitungan Prediksi Kebangkrutan Model Altman, Springate, dan Zmijewski.....	85
2. Analisis Uji Beda Model Altman, Springate dan Zmijewski.....	86
3. Analisis Perbandingan Model Altman, Springate dan Zmijewski.....	87
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Keterbatasan.....	91
C. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN.....	101

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1.1 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% YOY).....	3
Gambar 1.2 Credit Rating of PT. Lippo Karawaci Tbk.....	4
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	41

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1 Daftar Sampel Nama Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	45
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Altman Z-Score.....	59
Tabel 4.2 Hasil Perhitungan Springate S-Score.....	61
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan Zmijewski X-Score.....	64
Tabel 4.4 Statistik Deskriptif Model Altman Z-Score.....	66
Tabel 4.5 Statistik Deskriptif Model Springate S-Score.....	70
Tabel 4.6 Statistik Deskriptif Model Zmijewski X-Score.....	73
Tabel 4.7 Group Statistic Altman Z-Score dengan Springate S-Score.....	75
Tabel 4.8 Tabel Independent Sample t Test Altman dengan Springate.....	76
Tabel 4.9 Group Statistic Altman Z-Score dengan Zmijewski X-Score.....	77
Tabel 4.10 Tabel Independent Sample t Test Altman dengan Zmijewski.....	77
Tabel 4.11 Group Statistic Springate S-Score dengan Zmijewski X-Score.....	78
Tabel 4.12 Tabel Independent Sample t Test Springate dengan Zmijewski.....	79
Tabel 4.13 Tingkat Akurasi dan Tingkat <i>Error</i> Model Altman Z-Score.....	82
Tabel 4.14 Tingkat Akurasi dan Tingkat <i>Error</i> Model Springate S-Score.....	83
Tabel 4.15 Tingkat Akurasi dan Tingkat <i>Error</i> Model Zmijewski X-Score.....	84
Tabel 4.16 Rekapitulasi Tingkat Akurasi dan Tingkat <i>Error</i> Model Prediksi.....	87

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1 Proses Pemilihan Sampel.....	101
Lampiran 2 Pengolahan Data Model Altman.....	102
Lampiran 3 Pengolahan Data Model Springate.....	105
Lampiran 4 Pengolahan Data Model Zmijewski.....	108
Lampiran 5 Similarity Check (Turnitin).....	111
Lampiran 6 Curriculum Vitae (CV).....	116