

SKRIPSI

MODEL PREDIKSI *FINANSIAL DISTRESS PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTI* YANG TERDAFTAR DI BEI DENGAN METODE *MULTIVARIATE ADAPTIVE REGRESSION SPLINE (MARS)*



Oleh

DESY LESTARI

BP. 06 152 106

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI - UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2010



No. Alumni Universitas	<b>DESY LESTARI</b>	No. Alumni Fakultas
a). Tempat/Tanggal Lahir: Ternate / 17 Januari 1988 b). Nama Orang Tua : Edison dan Lili Febrina c). Fakultas: Ekonomi d). Jurusan: Manajemen e). No. BP: 06 152 106 f). Tanggal Lulus: 27 April 2010 g). Predikat Lulus: Sangat Memuaskan h). IPK: 3,46 i). Lama Studi: 3 tahun 8 bulan j). Alamat Orang Tua: Parit Lintang Kec. Banuhampu, Kab. Agam		

**Model Prediksi Finansial Distress Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di BEI dengan Metode *Multivariate Adaptive Regression Spline* (MARS)**

Skripsi SI Oleh : Desy Lestari




Pembimbing : Rida Rahim, SE, ME

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui variabel- variabel yang bisa dijadikan prediktor untuk mengetahui kondisi finansial pada perusahaan Real Estate dan properti, Mengembangkan dan membentuk model prediksi untuk kondisi finansial pada perusahaan Real Estate dan properti berbasis *machine learning* dibatasi pada pendekatan MARS yang didasarkan pada faktor resiko keuangan dan Mengetahui variabel- variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap kondisi finansial pada perusahaan Real Estate dan properti. Data yang digunakan adalah data sekunder dengan sampel 35 perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI dan termasuk kategori sehat dan tidak sehat berdasarkan Altman Z Score. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *Multivariate Adaptive Regression Spline* (MARS). Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah rasio keuangan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kebangkrutan adalah *Quick Ratio*, *Gross Profit Margin*, *Total Current Asset Turnover*, *Total Asset Turnover*, Kas atas Utang Lancar, *Current Ratio*, *Return On Equity*, *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Investment*, Kas atas Total Aktiva.  
Kata kunci: Finansial distress, rasio keuangan, *Multivariate Adaptive Regression Spline* (MARS)

Skripsi telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal: 27 April 2010

Abstrak telah disetujui oleh:

Tanda Tangan	1. 	2. 	3. 
Nama Terang	Rida Rahim, SE, ME	Drs. Alimunir, MM	Venny Darlis, SE, MRM

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Manajemen

**Dr. Harif Amali Rivai, SE, M.Si**  
NIP. 197110221997011001

  
**Tanda Tangan**

Alumnus telah mendaftar ke fakultas/universitas dan mendapat nomor alumnus:

		Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas		Nama	Tanda Tangan
No. Alumni Universitas		Nama	Tanda Tangan

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah

Bulan September 2008 terjadi ledakan gelombang ekonomi dipasar perumahan AS sebagai akibat dari *subprime mortgage* yang terjadi tahun 2007. Krisis ini terancam berakhir dengan depresi ekonomi yang mendunia. Depresi ini diperkirakan akan menghentikan pertumbuhan kesejahteraan dan lapangan kerja dalam perekonomian Barat selama kira-kira lebih dari satu dekade. Bangkrutnya Northern Rock di Inggris, Bear Sterns di Amerika Serikat (AS), menyebabkan kian murahnya perekonomian dunia. Perusahaan-perusahaan terbesar di dunia ambruk. Tanggal 7 September, perusahaan perkreditan rumah Fannie Mae dan Freddie Mac, yang memberi garansi utang senilai 5,3 trilyun dolar, yang meliputi separuh lebih dari utang perkreditan rumah di AS, pun ambruk. Pemerintah AS akhirnya terpaksa menyelamatkan dua perusahaan tersebut dengan menggelontorkan uang dari kas pajak warga negaranya sebesar 200 milyar dolar. Dua perusahaan tersebut ambruk karena berani memberikan utang kepada orang-orang yang berisiko tinggi dalam masa-masa kejayaan ekonomi. Disusul kemudian berita yang menggemparkan dunia finansial adalah bangkrutnya salah satu Bank Investasi terbesar di pusat keuangan Wall Street di New York AS. Lehman Brothers, salah satu perusahaan investasi bank AS terbesar memasukkan permohonan status bangkrut pada tanggal 15 September 2008. Inilah akhir nasib suatu bank besar dan tertua yang berdiri di negara bagian Alabama tahun 1844

dan jatuh begitu saja, padahal di tahun 2007 Lehman masih melaporkan jumlah penjualan sebesar 57 milyar dolar dan di bulan Maret lalu masih sempat dinyatakan oleh majalah Business Week sebagai salah satu dari 50 perusahaan papan atas di tahun 2008. Namun kini, Lehman bernilai tidak lebih dari cuma 2 milyar dolar saja.

Perusahaan investasi lain seperti Merrill Lynch, yang bertahun-tahun sempat menjadi raksasa Wall Street, pun mengemis untuk segera diambil alih oleh saingannya sendiri, yaitu Bank of America. Dan AIG, salah satu perusahaan asuransi terbesar juga memohon untuk disuntikkan dana darurat sebesar 40 milyar dolar dari pemerintah AS untuk menghindari kebangkrutan total.

Krisis yang terjadi di Amerika Serikat berakar pada besarnya gelembung kredit yang dikucurkan ke perumahan. Harga rumah di Amerika Serikat, rata-rata turun hampir 5 persen. Banyak analis yang memprediksi bahwa harga akan turun lagi sebesar 10 persen, dimana hal tersebut akan menyebabkan penurunan harga rumah secara kumulatif dalam depresi ini. Bahkan di negara lain dampaknya bisa lebih buruk. IMF memperhitungkan bahwa kerugian di seluruh dunia pada hutang yang berasal dari Amerika Serikat (terutama yang berhubungan dengan *mortgages*) akan mencapai 1,4 triliun US dolar, perhitungan ini meningkat dari perkiraan awal yang mencapai 945 miliar US dolar pada bulan April 2008.

Indonesia merupakan salah satu Negara yang terkena imbas krisis yang terjadi di Amerika Serikat. Sebagian besar industri di Indonesia terkena dampak krisis tersebut. Tak terkecuali industri real estate dan properti yang berhubungan dengan industri perbankan. Perbankan akan berhati-hati memberikan kredit

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

Ada beberapa kesimpulan yang dapat diberikan berdasarkan hasil-hasil pada bagian sebelumnya yaitu:

Variabel yang berpengaruh secara signifikan pada pembentukan model MARS adalah sebanyak 11 variabel yaitu *Quick Ratio*, *Gross Profit Margin*, *Total Current Asset Turnover*, *Total Asset TurnOver*, Kas Atas Utang Lancar, *Current Ratio*, *Return On Equity*, *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Investment*, Kas atas Total Aktiva.

Variabel – variabel diatas sangat mempengaruhi potensi kebangkrutan perusahaan. Rasio yang harus dipertimbangkan adalah:

- Rasio likuiditas yaitu current ratio dan quick ratio  
Perusahaan harus mempertimbangkan kemampuan perusahaan melunasi kewajibannya yang jatuh tempo dalam jangka pendek.
- Rasio manajemen aktiva yaitu total current asset turnover dan total asset turnover  
Perusahaan harus mempertimbangkan keefektifan perusahaan dalam menggunakan aktiva lancar dan total aktiva.
- Rasio profitabilitas yaitu gross profit margin, return on equity, dan return on investment

## DAFTAR PUSTAKA

Adriansyah, R. (1998). *Aplikasi Multiple Diskriminan Analysis (MDA) dalam Rangka Formulasi Model Prediksi Kinerja Perbankan*. Tesis, MM Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. (Tidak Dipublikasi)

Agarwal Vineet and Taffler J.Richard.2007.Accounting and Business Research. *Twenty-five years of the Taffler z-score model: does it really have predictive ability?*.Vol. 37. No. 4. pp. 285-300

Akhiryati, Aisyah. (2004). *Analisis Tingkat Kesehatan Perusahaan Untuk Memprediksi Kesulitan Keuangan Dengan Pendekatan Altman*, Skripsi, Universitas Andalas. (Tidak Dipublikasi)

Altman, Edward I. and Narayanan, P. 1977. *ZETA Analysis: A New Model to Identify Bankruptcy Risk of Corporations*. Journal of Banking and Finance.

Altman, Edward I. 1982. *Corporate Financial Distress: A Complete Guide to Predicting, Avoiding, and Dealing with Bankruptcy*. New York: John Wiley and Sons.

Altman, Edward I. September 1968. *Financial Ratios, Discriminant Analysis and the Prediction of Corporate Bankruptcy*, Journal of Finance,.

Altman, Edward I. 1986. *Handbook of Corporate Finance: Bankruptcy and Reorganization*. New York: John Wiley and Sons.

Altman, Edward I. Juli 2000. *Predicting Financial Distress of Companies, Revisting The Z Score and Zeta Models*. Journal of Finance.

Brigham dan Gapenski (1996). *Intermediate Financial Management, 5th edition*. The Dryden Press Harcourt Brace College Publishers. USA.