

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian

4.1.1. PT. Ciputra Development, Tbk.¹

Ciputra Development adalah salah satu perusahaan properti Indonesia terkemuka. Didirikan pada tahun 1981, pengembangan properti perumahan skala besar dan komersial adalah keahlian bisnis dan inti perusahaan. Ciputra Development berkantor pusat di Jakarta, perusahaan telah memperluas operasinya dan saat ini mengembangkan dan mengoperasikan properti perumahan dan komersial dalam kota besar di seluruh Indonesia maupun proyek internasional yang terletak di Cina. Properti komersial Dikembangkan meliputi pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan lapangan golf. Rentang properti luas dan jaringan yang kuat mempromosikan perusahaan untuk menjadi salah satu perusahaan properti yang terdiversifikasi dalam hal produk, lokasi dan segmentasi pasar.

Ciputra Development pertama kali terdaftar di pasar saham pada tahun 1994, Berdasarkan Surat Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) No. S-298/PM/1994 tanggal 18 Februari 1994, tentang pernyataan Pendaftaran

¹ Laporan Keuangan Konsolidasian beserta laporan auditor independen PT Ciputra development , untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.

Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana telah dinyatakan efektif. Pada tanggal 28 Maret 1994, Perusahaan mencatatkan 250.000.000 lembar sahamnya dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp1.000 per saham di Bursa Efek Jakarta. Perusahaan ini juga telah mencatatkan anak perusahaan, antara lain PT Ciputra Surya Tbk dan PT Ciputra Property Tbk, yang memiliki bisnis inti yang sama.

4.1.2. PT. Bakrieland Development, Tbk.²

Bakrieland Development didirikan pada tanggal 12 Juni 1990, perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, termasuk usaha jasa manajemen dan penyertaan pada Entitas yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti, serta dalam bidang infrastruktur. Perusahaan berkantor pusat di Gedung Wisma Bakrie 1 Lantai 6 dan 7, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. B1, Jakarta Selatan. Saat ini Grup memiliki properti yang terletak di Jakarta, Bogor, Malang, Sukabumi, Bekasi, Lampung, Batam, Balikpapan, Tangerang dan Bali.

Pada tanggal 13 Oktober 1995, Entitas Induk telah memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) No. S-1304/PM/1995 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat atas 110 juta saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham melalui Bursa Efek Jakarta

² Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Auditor Independen PT. Bakrieland Development, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011.

dengan harga penawaran Rp 625 per saham. Pada tanggal 15 September 1997, Entitas Induk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) atas 1.050 juta saham dengan nilai nominal dan harga penawaran Rp 500 per saham. Seluruh saham telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 6 Oktober 1997.

Pada tanggal 16 April 2007 Entitas Induk memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari ketua Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas III dengan HMETD atas 14 miliar saham biasa seri B dengan nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 200 per saham, yang seluruh saham ditempatkan dan disetor penuh telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 1 Mei 2007. Dengan diterbitkannya saham tersebut, maka jumlah saham Entitas Induk yang telah dicatatkan di bursa menjadi sebanyak 19.600.000.000 saham.

4.1.3. PT. Jaya Real Properti, Tbk.³

Jaya Real Property Ruang berdiri pada tahun 1980, yang berkantor pusat CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya Tangerang, Banten. Pada tanggal 2 Juni 1994, Perusahaan melakukan penawaran umum perdana 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (angka penuh) per saham kepada masyarakat

³ Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Konsolidasian PT. Jaya Real Property , untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008.

melalui pasar modal dengan harga Rp 5.200 (angka penuh) per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 29 Juni 1994. Bersamaan dengan pencatatan saham-saham tersebut, seluruh saham milik pemegang saham lama sejumlah 200.000.000 saham juga turut dicatatkan (Company Listing), sehingga pada tanggal tersebut seluruh saham Perusahaan atau sejumlah 235.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pengembangan kota (urban development) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung, serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui perusahaan anak maupun patungan dengan pihak-pihak lain. Pada saat ini kegiatan Perusahaan terutama adalah pembangunan perumahan di daerah Selatan Jakarta, pengelolaan usaha properti dan penyediaan jasa-jasa penunjang lainnya.

PT Jaya Real Property Tbk, yang merupakan salah satu anak perusahaan PT Pembangunan Jaya yang sahamnya mayoritas milik Pemda DKI Jakarta. Jaya Property selama lebih dari seperempat abad telah dikenal sebagai salah satu perusahaan realstate di ibukota. PT Pembangunan Jaya melakukan pembangunan dan manajemen proyek perumahan dan properti,

antara lain adalah Graha Raya, Puri Jaya, Plaza Bintaro, Plaza Slipi Jaya dan Pusat Perdagangan Senen blok IV–V.

Bintaro Jaya sebagai proyek pengembangan perusahaan PT Jaya Real Property Tbk adalah yang pertama yang memperkenalkan konsep "kota taman" di Indonesia. Dua puluh enam tahun kemudian, Bintaro Jaya memakai slogan "*The Professional's City*" untuk mencerminkan strategi pemasarannya sebagai hunian pilihan bagi kaum intelektual dan profesional Jakarta. Fasilitas pendukung dan lingkungan fisik dan sosial dirancang dengan baik untuk memenuhi kebutuhan warganya akan hunian yang nyaman untuk ditinggali.

4.1.4. PT. Kawasan Industri Jababeka, Tbk.⁴

Kawasan Industri Jababeka pertama kali didirikan pada tahun 1989, Perusahaan berkedudukan di Bekasi dan anak perusahaan berkedudukan di Bekasi dan Jakarta. Pada tanggal 10 Januari 1995, Perusahaan mencatatkan 47.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya dalam rangka penawaran umum. Sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas pertama dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham, pada tanggal 16 Desember 1996, Perusahaan mencatatkan 156.820.000 saham biasa dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

⁴ Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Auditor Independen PT. Kawasan Industri Jababeka, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009.

Ruang lingkup kegiatan perusahaan meliputi usaha dibidang kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya dalam arti kata yang seluas-luasnya antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, limbah, telepon dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk diantaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi di lingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri.

4.1.5. PT. Lippo Karawaci, Tbk.⁵

Lippo Karawaci pertama kali didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana pada tahun 1990, perusahaan berdomisili di Jl. Boulevard Palem Raya No. 7, Menara Matahari Lantai 22-23, Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten. Perusahaan adalah salah satu perusahaan yang tergabung dalam kelompok usaha Lippo Group. Perusahaan melakukan penawaran umum perdana dengan mengeluarkan sejumlah 30.800.000 saham biasa kepada masyarakat dan telah tercatat pada BEI pada tanggal 28 Juni 1996. Selanjutnya, Perusahaan menawarkan 607.796.000 saham biasa

⁵ Laporan Keuangan Konsolidasian PT. Lippo Karawaci, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.

kepada para pemegang saham melalui Penawaran Umum Terbatas I pada tanggal 16 Januari 1998.

Ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan adalah dalam bidang real estat, pengembangan perkotaan (urban development), pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurangan dan penggalan tanah; membangun sarana dan prasarana/infrastruktur; merencanakan, membangun, menyewakan, menjual, dan mengusahakan gedung-gedung, perumahan, perkantoran, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran, tempat-tempat hiburan lain, laboratorium medik, apotik beserta fasilitasnya baik secara langsung maupun melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal; menyediakan pengelolaan kawasan siap bangun, membangun jaringan prasarana lingkungan dan pengelolaannya, membangun dan mengelola fasilitas umum, serta jasa akomodasi, menjalankan usaha di bidang jasa antara lain transportasi, jasa keamanan berikut jasa penunjang lainnya kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993. Lippo Karawaci meresmikan pembangunan kota mandiri pertamanya dengan nama Lippo Village di Karawaci, Tangerang, yang terletak 30km sebelah barat Jakarta. Pada tahun yang sama, Perseroan mulai mengembangkan Lippo Cikarang, sebuah kota

mandiri dengan kawasan industri ringan yang terletak 40km sebelah timur Jakarta. Selanjutnya Lippo Karawaci mengembangkan kota mandiri Tanjung Bunga di Makassar, Sulawesi Selatan pada tahun 1997.

Melalui penggabungan delapan perusahaan properti terkait pada tahun 2004, Lippo Karawaci mengembangkan portofolio usahanya mencakup Urban Development, Large Scale Integrated Development, Retail Malls, Hospitals, Hotels & Leisure serta Fee-based Income. Area kerja Perusahaan dan entitas anak meliputi Sumatera, Jawa, Bali, Kalimantan dan Sulawesi.

4.1.6. PT. Summarecon Agung, Tbk.⁶

Summarecon Agung berdiri di tahun 1961, yang Kantor pusat di Plaza Summarecon, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. No. 42, Jakarta. Pada tanggal 1 Maret 1990 perusahaan melakukan penawaran umum sejumlah 6.667.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000 (satuan penuh) setiap saham kepada masyarakat, dengan harga penawaran sebesar Rp6.800 (satuan penuh) setiap saham. Perusahaan mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Agustus 1996. Ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan real estat, penyewaan properti dan pengelolaan fasilitas rekreasi dan restoran.

⁶ Laporan Keuangan Konsolidasian beserta Laporan Auditor Independen PT. Summarecon Agung , untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008

Perusahaan mulai mengembangkan kawasan Kelapa Gading pada Agustus 1962 dengan Taman Rekreasi dan Perumahan Kelapa Gading Permai. Perlahan tapi pasti, perkembangan perumahan diikuti oleh area ekonomi. Summarecon Agung juga mendirikan Ruko di sepanjang jalan Boulevar Kelapa Gading. Tahun 1967 mulai menjangkau daerah Gading Serpong. Pada tahun 1970 Klub Kelapa Gading yang merupakan klub olah raga (sport club) yang terlengkap dan terbesar di Indonesia pada saat itu berdiri. Tahun 1973-1974 membangun kompleks perumahan eksklusif di Bukit Gading Villa.

Sementara itu tahun 1975, mulai membangun Plaza Kelapa Gading yang menjadi cikal bakal Mal Kelapa Gading. Tahun 1977 membangun apartemen pertamanya yaitu Summerville Apartments beserta Plaza Summarecon. Pembangunan terus berlanjut, baik itu apartemen, kompleks perumahan, bursa mobil, Mall, dan lainnya. Saat ini Summarecon Agung telah menghasilkan hampir 20.000 unit rumah, apartemen, pusat perbelanjaan dan berbagai fasilitas lainnya di Mal Kelapa Gading. Perusahaan memiliki belasan proyek properti dengan dua lokasi utama yaitu Kelapa Gading yang memiliki luas lahan 500 hektar dan Gading Serpong yang mempunyai luas area sebesar 1500 hektar.

4.1.7. PT. Alam Sutera Realty, Tbk.⁷

Alam Sutera Realty adalah anak perusahaan dari grup Argo Manunggal yang bergerak di bidang property developer, didirikan oleh Harjanto Tirtohadiguno pada 3 November 1993. Awalnya perusahaan ini bernama PT Adhihutama Manunggal, kemudian berganti nama menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk pada 19 September 2007, bersamaan dengan perubahan status Perusahaan dari Perusahaan tertutup menjadi Perusahaan terbuka dan mengubah nilai nominal saham dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 100 per saham. Modal dasar Perusahaan berjumlah Rp 2.400.000.000.000 yang terbagi atas 24.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Perusahaan berkantor pusat di Wisma Argo Manunggal, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta.

Pada tahun 1994 Perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah kawasan terpadu bernama Alam Sutera yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan, provinsi Banten dan berlanjut hingga saat ini. Selain itu Alam Sutera juga melakukan pengembangan ke daerah Riau, Batam, dan Cianjur. Perusahaan ini menjadi perusahaan publik dan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 18 Desember 2007.

Saat ini perumahan alam sutera merupakan price leader untuk kawasan serpong dimana harga tanah di sana mencapai 8 jt/m²

⁷ Laporan Keuangan Konsolidasian beserta Laporan Auditor Independen PT. Alam Sutera Realty , untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012

pada tahun 2011. Hal ini karena dibukanya akses tol langsung ke kawasan ini pada tahun 2009. Konsep bisnis ke depannya adalah untuk membangun property yang mendatangkan nilai sewa seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan exhibition center.

Kawasan yang telah berhasil dikembangkan adalah perumahan, apartement, mall, dan superbloc di kawasan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dengan posisi yang berdekatan dengan beberapa pengembang besar, antara lain BSD, Summarecon Serpong, Paramount Serpong, dan Lippo Village. Lokasi yang jadi pusat pengembangan saat ini adalah pada perumahan alam sutera tangerang dan perumahan suwarna padi di pasar kamis Tangerang. Perumahan ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial seperti rumah ibadah, taman bermain, rumah sakit, mal dan hotel.

4.1.8. PT. Sentul City, Tbk.⁸

Sentul City didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma pada tahun 1993, perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City. Pada tanggal 30 Juni 1997, Perusahaan melakukan penawaran umum kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A, yang kemudian tercatat pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 28 Juli 1997.

⁸ Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Auditor Independen PT. Sentul City , untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012

Perusahaan berkantor pusat di Sentul City Building di Jl. MH. Thamrin, Kavling 8, kawasan perumahan Sentul City, Bogor. Sentul City adalah sebuah kawasan "kota pegunungan" seluas kira-kira 3000 hektare yang berada di Kabupaten Bogor, di sebelah timur Kota Bogor yang dikembangkan oleh PT Sentul City Tbk. Kawasan ini, dibangun sebagai tempat hunian sekaligus pariwisata, berada di ketinggian 215-500 meter di atas permukaan laut. Di Sentul City terdapat berbagai fasilitas publik seperti Bellanova Country Mall, Sekolah Pelita Harapan, KB/TK/SDS TARUNA BANGSA, Sentul Wonderland Outbound Kids, tempat olah raga, dan lain-lain.

Perusahaan mulai melakukan pemasaran kawasan Bukit Sentul tersebut pada September 1993. Kegiatan pembangunan perumahan dan infrastruktur dimulai pada Januari 1994. Pada tahun 1997, dibuka akses langsung ke kawasan ini melalui pintu gerbang tol Sentul Selatan. Lingkungan perumahan Sentul City dibentuk dengan sistem klaster (*cluster*) yang memiliki ciri khas sesuai dengan tema klaster masing-masing, seperti Taman Yunani, England Park, Bali Hill, dan lain-lain. Kawasan Komersial merupakan kawasan bisnis yang terdiri dari ruko-ruko dan pusat-pusat perbelanjaan di sekitar Kawasan Perumahan. Terdapat 5 wilayah kawasan komersial yang terpisah-pisah seperti sistem klaster pada perumahan, yaitu *Central Business District*, Plaza Niaga, Plaza Niaga 2, Mal dan Plaza Amsterdam, dan Plaza Victoria.

4.1.9. PT. Ciputra Property, Tbk.⁹

Ciputra Property berdiri pada tahun 1994 dengan nama PT Citraland Property, kemudian berganti nama menjadi PT Ciputra Property pada tanggal 5 Maret 1997. Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 6, Jakarta. Kegiatan utama Perusahaan meliputi mendirikan dan menjalankan usaha-usaha pembangunan, pengelolaan, dan penyewaan di bidang perhotelan, rumah susun (apartemen), perkantoran, pertokoan, pusat niaga, dan pusat rekreasi beserta fasilitasnya. Pada tanggal 7 November 2007, perusahaan untuk pertama kalinya tercatat di Bursa Efek Jakarta dan menawarkan 49 persen sahamnya kepada publik. Perusahaan melaksanakan penawaran umum dengan penawaran sebanyak 3.010.000.000 saham kepada masyarakat pada harga penawaran sebesar Rp700 per saham.

Perusahaan memulai bisnisnya di properti komersial,. Saat ini perusahaan mengoperasikan lima proyek: Ciputra Mall dan Hotel di Jakarta dan Semarang, Jawa Tengah, dan di bawah pembangunan Ciputra World Jakarta yang berlokasi di kawasan Kuningan, Jakarta Selatan. Perusahaan ini memiliki total aset sebesar Rp 3.652 miliar pada tanggal 31 Desember 2009.

⁹ Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Konsolidasian PT. Ciputra Property , untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008.

Proyek yang sedang berlangsung diantaranya Ciputra World Jakarta, super-blok di salah satu distrik pusat bisnis Jakarta, bertujuan untuk memperkuat posisi perusahaan sebagai pelopor pengembang properti komersial. Konstruksi Ciputra World dimulai pada 2007 di tingkat substruktur dan akan berdiri bangunan mal, gedung perkantoran, hotel bintang lima, apartemen dan kondominium.

Perusahaan ini berkomitmen dan berdedikasi untuk menjadi di garis terdepan dan terbaik dalam mengembangkan perumahan pusat kota yang tidak hanya nyaman, aman, berkelas dan inovatif, tetapi juga mematuhi etika dan kode etik. Hal ini sejalan dengan prinsip perusahaan untuk terus memberikan kontribusi kepada masyarakat melalui pengelolaan yang bertanggung jawab dan layak lingkungan.

4.1.10. PT. Wijaya Karya (Persero), Tbk (WIKA)¹⁰

WIKA dibentuk dari proses nasionalisasi perusahaan Belanda bernama Naamloze Vennotschap Technische Handel Maatschappij en Bouwbedijf Vis en Co. atau NV Vis en Co. Pada tanggal 11 Maret 1960, berubah nama menjadi Perusahaan Negara Bangunan Widjaja Karja. Kegiatan usaha WIKA pada saat itu adalah pekerjaan instalasi listrik dan pipa air. Pada awal dasawarsa 1960-an,

¹⁰ Laporan Auditor Independen dan Laporan Keuangan Konsolidasian PT. Wijaya Karya, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010.

WIKA turut berperan serta dalam proyek pembangunan Gelanggang Olah Raga Bung Karno.

Seiring berjalannya waktu, berbagai tahap pengembangan kerap kali dilakukan untuk terus tumbuh serta menjadi bagian dari pengabdian WIKA bagi perkembangan bangsa melalui jasa-jasa konstruksi yang tersebar di berbagai penjuru negeri. Perkembangan signifikan pertama adalah di tahun 1972, dimana pada saat itu nama Perusahaan Negara Bangunan Widjaja Karja berubah menjadi PT Wijaya Karya. WIKA kemudian berkembang menjadi sebuah kontraktor konstruksi dengan menangani berbagai proyek penting seperti pemasangan jaringan listrik di Asahan dan proyek irigasi Jatiluhur.

Satu dekade kemudian, pada tahun 1982, WIKA melakukan perluasan divisi dengan dibentuknya beberapa divisi baru, yaitu Divisi Sipil Umum, Divisi Bangunan Gedung, Divisi Sarana Papan, Divisi Produk Beton dan Metal, Divisi Konstruksi Industri, Divisi Energy, dan Divisi Perdagangan. Proyek yang ditangani saat itu diantaranya adalah Gedung LIPI, Gedung Bukopin, dan Proyek Bangunan dan Irigasi. Selain itu, semakin berkembangnya anak-anak perusahaan di sektor industri konstruksi membuat WIKA menjadi perusahaan infrastruktur yang terintegrasi dan bersinergi.

Keterampilan para personel WIKA dalam industri konstruksi telah mendorong Perseroan untuk memperdalam berbagai

bidang yang digelutinya dengan mengembangkan beberapa anak perusahaan guna dapat berdiri sendiri sebagai usaha yang spesialis dalam menciptakan produknya masing-masing. Pada tahun 1997, WIKA mendirikan anak perusahaannya yang pertama, yaitu PT Wijaya Karya Beton, mencerminkan pesatnya perkembangan Divisi Produk Beton WIKA saat itu.

Kegiatan PT Wijaya Karya Beton saat itu diantaranya adalah pengadaan bantalan jalan rel kereta api untuk pembangunan jalur double-track Manggarai, Jakarta, dan pembangunan PLTGU Grati serta Jembatan Cable Stayed Barelang di Batam. Langkah PT Wijaya Karya Beton kemudian diikuti dengan pendirian PT Wijaya Karya Realty pada tahun 2000 sebagai pengembangan Divisi Realty. Pada tahun yang sama didirikan pula PT Wijaya Karya Intrade sebagai pengembangan Divisi Industri dan Perdagangan.

Semakin berkembangnya Perseroan, semakin tinggi pula tingkat kepercayaan masyarakat terhadap kemampuan Perseroan. Hal ini tercermin dari keberhasilan WIKA melakukan penawaran saham perdana pada tanggal 27 Oktober 2007 di Bursa Efek Jakarta. WIKA melepas 28,46 persen sahamnya ke publik, sehingga pemerintah Republik Indonesia memegang 68,42 persen saham, sedangkan sisanya dimiliki oleh masyarakat, termasuk karyawan, melalui Employee/Management Stock Option Program (E/MSOP), dan Employee Stock Allocation (ESA).

Sementara itu, langkah pengembangan Divisi menjadi anak perusahaan yang berdiri di atas kaki sendiri terus dilakukan. Pada tahun 2008 WIKA mendirikan anak perusahaan PT Wijaya Karya Gedung yang memiliki spesialisasi dalam bidang usaha pembangunan high rise building. WIKA juga mengakuisisi 70,08 persen saham PT Catur Insan Pertiwi yang bergerak di bidang mechanical-electrical.

Pada tahun 2009, bersama dengan PT Jasa Sarana dan RMI, mendirikan PT Wijaya Karya Jabar Power yang bergerak dalam pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Panas bumi (PLTP). Di pertengahan tahun 2009, WIKA bersama perusahaan lain berhasil menyelesaikan Jembatan Suramadu, sebuah proyek prestisius yang menghubungkan pulau Jawa dengan pulau Madura. Kini proyek tersebut telah dirasakan manfaatnya oleh masyarakat luas.

4.1.11. PT. Bumi Serpong Damai, Tbk ¹¹

Bumi Serpong Damai berdiri pada tahun 1984, Kantor Perusahaan terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. Pada tanggal 27 Mei 2008, Perusahaan melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.093.562.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dan harga penawaran sebesar Rp 550 per saham. Perusahaan

¹¹ Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Auditor Independen PT. Bumi Serpong Damai, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2012.

mencatatkan seluruh sahamnya (Company Listing) pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 6 Juni 2008.

Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tahun 1989. Perusahaan mempunyai ruang lingkup usaha dalam bidang pembangunan real estat. Perusahaan telah dan sedang melaksanakan pembangunan kota baru sebagai wilayah pemukiman yang terencana dan terpadu yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana, fasilitas lingkungan dan penghijauan dengan nama BSD City. yang berlokasi di Propinsi Banten.

4.2. Analisis Data

4.2.1. Analisis Kebangkrutan Metode Altman Z-Score

4.2.1.1. X_1 (*Working Capital to Total Assets*)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan modal kerja bersih dari keseluruhan total aktiva yang dimilikinya. Rasio ini dihitung dengan membagi modal kerja bersih dengan total aktiva. Modal kerja bersih diperoleh dengan cara aktiva lancar dikurangi dengan kewajiban lancar. Modal kerja bersih yang negatif kemungkinan besar perusahaan akan menghadapi masalah dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya karena tidak tersedianya aktiva lancar yang cukup untuk menutupi kewajiban tersebut. Sebaliknya, perusahaan dengan modal kerja bersih yang bernilai positif jarang sekali menghadapi kesulitan dalam melunasi kewajibannya.

Berikut ini adalah modal kerja yang dimiliki perusahaan property di JII selama enam tahun yang disajikan dalam tabel 4.1 sebagai berikut:

Tabel 4.1
Working Capital Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Current Assets	Current Liabilities	Working Capital
1	2007	Ciputra Development	4.555.003	1.137.305	3.417.698

2		Bakrieland Development	3.443.225	1.066.354	2.376.871
3		Jaya Real Properti	790.706	704.036	86.670
4		Kawasan Industri Jababeka	571.241	826.109	-254.868
5		Lippo Karawaci	7.557.676	5.136.967	2.420.709
6		Summarecon Agung	1.021.634	1.516.416	-494.782
7	2008	Alam Sutera Realty	1.919.007	1.096.998	822.009
8		Sentul City	1.204.122	330.748	873.374
9		Ciputra Development	4.767.779	1.452.236	3.315.543
10		Ciputra Property	1.705.431	176.108	1.529.323
11		Bakrieland Development	5.005.974	1.914.981	3.090.993
12		Kawasan Industri Jababeka	671.185	1.345.010	-673.825
13		Lippo Karawaci	8.930.905	6.753.661	2.177.244
14		Wijaya Karya (Persero)	5.229.923	3.620.581	1.609.342
15	2009	Bumi Serpong Damai	2.977.497	1.947.275	1.030.222
16		Ciputra Development	4.652.590	1.557.590	3.095.000
17		Bakrieland Development	4.368.153	2.702.221	1.665.932
18		Kawasan Industri Jababeka	692.002	1.563.854	-871.852
19		Lippo Karawaci	8.877.500	6.102.905	2.774.595
20		Wijaya Karya (Persero)	4.962.523	3.435.520	1.527.003
21	2010	Alam Sutera Realty	1.553.808	1.585.506	-31.698
22		Sentul City	1.614.879	574.544	1.040.335
23		Bumi Serpong Damai	7.530.601	3.228.490	4.302.111
24		Ciputra Development	4.752.730	971.190	3.781.540
25		Bakrieland Development	5.701.969	2.159.326	3.542.643
26		Lippo Karawaci	12.193.869	2.853.866	9.340.003
27		Wijaya Karya (Persero)	5.122.666	3.642.023	1.480.643
28	2011	Alam Sutera Realty	2.312.253	2.364.791	-52.538
29		Bumi Serpong Damai	7.798.753	4.009.755	3.788.998
30		Bakrieland Development	5.867.367	4.285.429	1.581.938
31		Lippo Karawaci	13.608.401	2.254.085	11.354.316
32	2012	Alam Sutera Realty	3.905.740	3.162.981	742.759
33		Sentul City	2.083.496	654.269	1.429.227
34		Bumi Serpong Damai	9.130.618	5.197.885	3.932.733
35		Lippo Karawaci	19.479.446	3.479.203	16.000.243

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari tabel diatas dapat dilihat secara jelas modal kerja yang dimiliki perusahaan property, sehingga dapat dihitung variabel X_1 yang digunakan dalam metode Z-score. Perhitungan modal kerja terhadap besarnya total aktiva yang dimiliki perusahaan property dan realestate di JII tahun 2007 - 2012 dapat dilihat dalam tabel 4.2 sebagai berikut:

Tabel 4.2
Working Capital to Total Assets Tahun 2007 – 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Working Capital	Total Asset	X_1
1	2007	Ciputra Development	3.417.698	7.484.109	0,45666064
2		Bakrieland Development	2.376.871	5.708.016	0,41640931
3		Jaya Real Properti	86.670	1.907.357	0,04543984
4		Kawasan Industri Jababeka	-254.868	2.506.341	-0,1016893
5		Lippo Karawaci	2.420.709	10.533.371	0,22981332
6		Summarecon Agung	-494.782	3.029.483	-0,1633223
7	2008	Alam Sutera Realty	822.009	3.056.536	0,26893483
8		Sentul City	873.374	2.543.182	0,34341781
9		Ciputra Development	3.315.543	8.108.443	0,40890008
10		Ciputra Property	1.529.323	3.625.080	0,4218729
11		Bakrieland Development	3.090.993	8.334.991	0,37084539
12		Kawasan Industri Jababeka	-673.825	2.961.051	-0,2275628
13		Lippo Karawaci	2.177.244	11.787.777	0,18470353
14		Wijaya Karya (Persero)	1.609.342	5.771.423	0,27884666
15	2009	Bumi Serpong Damai	1.030.222	4.592.836	0,22431064
16		Ciputra Development	3.095.000	8.553.946	0,36182132
17		Bakrieland Development	1.665.932	11.592.631	0,14370612
18		Kawasan Industri Jababeka	-871.852	3.193.997	-0,2729658
19		Lippo Karawaci	2.774.595	12.127.644	0,22878269
20		Wijaya Karya (Persero)	1.527.003	5.700.613	0,26786646

21	2010	Alam Sutera Realty	-31.698	4.587.986	-0,0069089
22		Sentul City	1.040.335	4.814.315	0,21609201
23		Bumi Serpong Damai	4.302.111	11.694.747	0,36786696
24		Ciputra Development	3.781.540	9.378.342	0,40322053
25		Bakrieland Development	3.542.643	17.064.195	0,2076068
26		Lippo Karawaci	9.340.003	16.155.384	0,57813562
27		Wijaya Karya (Persero)	1.480.643	6.286.304	0,23553474
28	2011	Alam Sutera Realty	-52.538	6.007.548	-0,0087453
29		Bumi Serpong Damai	3.788.998	12.787.376	0,2963077
30		Bakrieland Development	1.581.938	17.707.949	0,08933491
31		Lippo Karawaci	11.354.316	18.259.171	0,62184181
32	2012	Alam Sutera Realty	742.759	10.946.417	0,06785407
33		Sentul City	1.429.227	6.154.231	0,23223486
34		Bumi Serpong Damai	3.932.733	16.756.718	0,2346959
35		Lippo Karawaci	16.000.243	24.869.295	0,6433734

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari hasil perhitungan modal kerja terhadap total asset yang dimiliki masing – masing perusahaan belum ada yang mampu menghasilkan modal kerja lebih dari Rp. 1000 untuk setiap Rp. 1000 asset.

4.2.1.2 X_2 (Retained Earnings to Total Assets)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba ditahan dari total aktiva perusahaan. Laba ditahan merupakan laba yang tidak dibagikan kepada para pemegang saham. Dengan kata lain, laba ditahan menunjukkan berapa banyak pendapatan perusahaan yang tidak dibayarkan dalam bentuk deviden

kepada pemegang saham. Laba ditahan menunjukkan klaim terhadap aktiva, bukan aktiva per ekuitas pemegang saham.

Laba ditahan terjadi karena pemegang saham biasa, mengizinkan perusahaan untuk menginvestasikan kembali laba yang tidak didistribusikan sebagai deviden. Dengan demikian, laba ditahan yang dilaporkan dalam neraca bukan merupakan kas dan tidak tersedia untuk pembayaran deviden atau yang lain. Berikut ini disajikan Tabel 4.3 yang merupakan hasil perhitungan laba ditahan terhadap total asset.

Tabel 4.3
Retained Earnings to Total Assets Tahun 2007 – 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Retained Earnings	Total Assets	X_2
1	2007	Ciputra Development	-388.679	7.484.109	-0,0519339
2		Bakrieland Development	47.472	5.708.016	0,00831673
3		Jaya Real Properti	608.660	1.907.357	0,31911173
4		Kawasan Industri Jababeka	197.428	2.506.341	0,0787714
5		Lippo Karawaci	1.419.160	10.533.371	0,1347299
6		Summarecon Agung	818.258	3.029.483	0,27009823
7	2008	Alam Sutera Realty	75.583	3.056.536	0,02472832
8		Sentul City	-129.194	2.543.182	-0,0508001
9		Ciputra Development	-186.460	8.108.443	-0,0229958
10		Ciputra Property	266.423	3.625.080	0,07349438
11		Bakrieland Development	319.571	8.334.991	0,03834089
12		Kawasan Industri Jababeka	135.004	2.961.051	0,04559327
13		Lippo Karawaci	1.390.432	11.787.777	0,1179554
14		Wijaya Karya (Persero)	246.892	5.771.423	0,04277836

15	2009	Bumi Serpong Damai	761.896	4.592.836	0,16588792
16		Ciputra Development	50.132	8.553.946	0,00586069
17		Bakrieland Development	451.827	11.592.631	0,03897536
18		Kawasan Industri Jababeka	151.373	3.193.997	0,04739297
19		Lippo Karawaci	1.778.485	12.127.644	0,1466472
20		Wijaya Karya (Persero)	386.017	5.700.613	0,067715
21	2010	Alam Sutera Realty	448.272	4.587.986	0,09770562
22		Sentul City	-71.060	4.814.315	-0,0147601
23		Bumi Serpong Damai	1.088.780	11.694.747	0,09309992
24		Ciputra Development	207.725	9.378.342	0,02214944
25		Bakrieland Development	604.066	17.064.195	0,03539962
26		Lippo Karawaci	2.254.001	16.155.384	0,13952011
27		Wijaya Karya (Persero)	608.452	6.286.304	0,0967901
28	2011	Alam Sutera Realty	977.938	6.007.548	0,16278488
29		Bumi Serpong Damai	1.828.865	12.787.376	0,14302113
30		Bakrieland Development	989.318	17.707.949	0,05586858
31		Lippo Karawaci	2.907.500	18.259.171	0,15923505
32	2012	Alam Sutera Realty	2.050.203	10.946.417	0,18729444
33		Sentul City	285.629	6.154.231	0,04641181
34		Bumi Serpong Damai	2.939.942	16.756.718	0,17544856
35		Lippo Karawaci	3.790.222	24.869.295	0,15240569

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari hasil perhitungan laba ditahan terhadap total asset yang dimiliki masing- masing perusahaan, maka dapat dikatakan bahwa perusahaan – perusahaan property tidak mampu menghasilkan laba ditahan seperti yang diharapkan. Ini dapat dilihat bahwa untuk setiap Rp. 1000 aktiva, belum ada yang mampu menghasilkan laba ditahan lebih besar dari Rp. 1000.

4.2.1.3. X_3 (*Earnings before Interest and Taxes to Total Assets*)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aktiva perusahaan, sebelum pembayaran bunga dan pajak. Melemahnya faktor ini merupakan indikator terbaik akan hadirnya kebangkrutan. Berikut ini adalah tabel 4.4 yang menunjukkan besarnya laba sebelum bunga dan pajak yang dimiliki terhadap total aktiva.

Tabel 4.4
Earnings Before Interest and Taxes to Total Assets Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	EBIT	Total Assets	X_3
1	2007	Ciputra Development	336.090	7.484.109	0,04490715
2		Bakrieland Development	170.508	5.708.016	0,02987168
3		Jaya Real Properti	150.381	1.907.357	0,07884261
4		Kawasan Industri Jababeka	67.640	2.506.341	0,02698755
5		Lippo Karawaci	461.121	10.533.371	0,04377715
6		Summarecon Agung	270.772	3.029.483	0,08937895
7	2008	Alam Sutera Realty	55.284	3.056.536	0,01808714
8		Sentul City	-20.452	2.543.182	-0,0080419
9		Ciputra Development	290.998	8.108.443	0,03588827
10		Ciputra Property	99.267	3.625.080	0,0273834
11		Bakrieland Development	226.035	8.334.991	0,02711881
12		Kawasan Industri Jababeka	107.160	2.961.051	0,03618985
13		Lippo Karawaci	465.452	11.787.777	0,03948599
14		Wijaya Karya (Persero)	287.930	5.771.423	0,04988891
15	2009	Bumi Serpong Damai	456.457	4.592.836	0,09938456
16		Ciputra Development	283.837	8.553.946	0,033182
17		Bakrieland Development	166.750	11.592.631	0,01438414
18		Kawasan Industri Jababeka	46.825	3.193.997	0,01466031

19		Lippo Karawaci	480.706	12.127.644	0,03963721
20		Wijaya Karya (Persero)	484.950	5.700.613	0,0850698
21	2010	Alam Sutera Realty	333.360	4.587.986	0,07265933
22		Sentul City	103.177	4.814.315	0,02143129
23		Bumi Serpong Damai	870.474	11.694.747	0,07443291
24		Ciputra Development	341.819	9.378.342	0,0364477
25		Bakrieland Development	241.713	17.064.195	0,01416492
26		Lippo Karawaci	721.359	16.155.384	0,04465131
27		Wijaya Karya (Persero)	477.611	6.286.304	0,07597644
28	2011	Alam Sutera Realty	693.620	6.007.548	0,11545809
29		Bumi Serpong Damai	960.555	12.787.376	0,07511744
30		Bakrieland Development	232.850	17.707.949	0,01314946
31		Lippo Karawaci	983.220	18.259.171	0,05384801
32	2012	Alam Sutera Realty	1.254.013	10.946.417	0,11455922
33		Sentul City	233.741	6.154.231	0,03798054
34		Bumi Serpong Damai	1.431.554	16.756.718	0,08543165
35		Lippo Karawaci	1.549.193	24.869.295	0,0622934

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari hasil perhitungan laba sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva yang dimiliki masing – masing perusahaan maka dapat terlihat bahwa asset produktif perusahaan property belum mampu menghasilkan laba usaha yang telah direncanakan. Ini dapat dilihat bahwa untuk setiap Rp. 1000 aktiva, belum dapat menghasilkan laba sebelum bunga dan pajak lebih besar dari Rp. 1000.

4.2.1.4. X_4 (*Book Value of Equity to Book Value of Debt*)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban – kewajiban dari nilai buku ekuitas. Nilai buku hutang diperoleh dengan menjumlahkan kewajiban lancar ditambah kewajiban jangka panjang. Berikut ini disajikan tabel 4.5 yang merupakan hasil perhitungan dari nilai ekuitas terhadap nilai buku hutang

Tabel 4.5
Book Value of Equity to Book Value of Debt Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Book Value of Equity	Book Value of Debt	X_4
1	2007	Ciputra Development	3.787.473	1.276.669	2,96668361
2		Bakrieland Development	4.132.831	1.508.297	2,74006446
3		Jaya Real Properti	1.135.570	717.503	1,58266934
4		Kawasan Industri Jababeka	1.652.510	847.028	1,95095085
5		Lippo Karawaci	4.206.059	5.998.957	0,70113171
6		Summarecon Agung	1.505.261	1.518.262	0,99143692
7	2008	Alam Sutera Realty	1.754.843	1.294.145	1,35598638
8		Sentul City	2.198.838	344.344	6,38558534
9		Ciputra Development	3.997.768	1.507.524	2,65187685
10		Ciputra Property	3.237.774	262.414	12,3384194
11		Bakrieland Development	4.507.678	3.133.653	1,43847388
12		Kawasan Industri Jababeka	1.590.086	1.364.968	1,16492548
13		Lippo Karawaci	4.500.494	6.927.810	0,64962723
14		Wijaya Karya (Persero)	1.384.641	4.304.025	0,3217084
15	2009	Bumi Serpong Damai	2.340.125	2.252.711	1,03880391
16		Ciputra Development	4.647.175	1.592.920	2,91739384
17		Bakrieland Development	4.642.528	5.794.138	0,80124567
18		Kawasan Industri Jababeka	1.606.454	1.582.351	1,0152324
19		Lippo Karawaci	4.887.241	6.838.712	0,71464349

20		Wijaya Karya (Persero)	1.532.941	4.064.898	0,37711672
21	2010	Alam Sutera Realty	2.216.420	2.371.565	0,93458117
22		Sentul City	4.124.161	690.153	5,97571988
23		Bumi Serpong Damai	6.132.282	4.279.479	1,4329506
24		Ciputra Development	7.252.143	2.126.198	3,41085026
25		Bakrieland Development	8.021.729	6.582.727	1,21860272
26		Lippo Karawaci	8.224.560	7.930.824	1,03703726
27		Wijaya Karya (Persero)	1.801.623	4.369.536	0,41231449
28	2011	Alam Sutera Realty	2.786.871	3.220.676	0,86530623
29		Bumi Serpong Damai	8.257.224	4.530.152	1,8227256
30		Bakrieland Development	10.902.071	6.805.878	1,60186107
31		Lippo Karawaci	9.409.018	8.850.153	1,0631475
32	2012	Alam Sutera Realty	4.731.874	6.214.542	0,76141959
33		Sentul City	4.816.407	1.337.823	3,60018254
34		Bumi Serpong Damai	10.531.704	6.225.013	1,69183647
35		Lippo Karawaci	11.470.106	13.399.189	0,85602987

Sumber : data sekunder yang diolah

Setelah diperoleh hasil perhitungan dari seluruh rasio, maka hasil perhitungan tersebut dapat dikalikan dengan bobot masing – masing rasio dalam rumus perhitungan Z-score. Berikut ini disajikan tabel 4.6 yang merupakan hasil penjumlahan dari seluruh rasio dikalikan dengan bobot masing – masing rasio.

Tabel 4.6
Hasil Model Analisis *Altman Z-score* Tahun 2007 - 2012

No	Tahun	EMITEN	6,56 (X_1)	3,26 (X_2)	6,72 (X_3)	1,05 (X_4)	Z-Score
1	2007	Ciputra Development	2,99	-0,16	0,3	3,11	6,24
2		Bakrieland Development	2,73	0,02	0,2	2,87	5,84
3		Jaya Real Properti	0,29	1,04	0,52	1,66	3,53
4		Kawasan Industri Jababeka	-0,66	0,25	0,18	2,04	1,82
5		Lippo Karawaci	1,5	0,43	0,29	0,73	2,98

6		Summarecon Agung	-1,07	0,88	0,6	1,04	1,45
7	2008	Alam Sutera Realty	1,76	0,08	0,12	1,42	3,39
8		Sentul City	2,25	-0,16	-0,05	6,7	8,74
9		Ciputra Development	2,68	-0,07	0,24	2,7	5,63
10		Ciputra Property	2,76	0,23	0,18	12,9	16,15
11		Bakrieland Development	2,43	0,12	0,18	1,51	4,25
12		Kawasan Industri Jababeka	-1,49	0,14	0,24	1,22	0,12
13		Lippo Karawaci	1,21	0,38	0,26	0,68	2,54
14		Wijaya Karya (Persero)	1,82	0,13	0,33	0,33	2,64
15	2009	Bumi Serpong Damai	1,47	0,54	0,66	1,09	3,77
16		Ciputra Development	2,37	0,01	0,22	3,06	5,68
17		Bakrieland Development	0,94	0,12	0,09	0,84	2,01
18		Kawasan Industri Jababeka	-1,79	0,15	0,09	1,06	-0,47
19		Lippo Karawaci	1,5	0,47	0,26	0,75	2,99
20		Wijaya Karya (Persero)	1,75	0,22	0,57	0,39	2,94
21	2010	Alam Sutera Realty	-0,04	0,31	0,48	0,98	1,74
22		Sentul City	1,41	-0,04	0,14	6,27	7,79
23		Bumi Serpong Damai	2,41	0,3	0,5	1,5	4,72
24		Ciputra Development	2,64	0,07	0,24	3,58	6,54
25		Bakrieland Development	1,36	0,11	0,09	1,27	2,85
26		Lippo Karawaci	3,79	0,45	0,3	1,08	5,64
27		Wijaya Karya (Persero)	1,54	0,31	0,51	0,43	2,8
28	2011	Alam Sutera Realty	-0,05	0,53	0,77	0,9	2,16
29		Bumi Serpong Damai	1,94	0,46	0,5	1,91	4,83
30		Bakrieland Development	0,58	0,18	0,08	1,68	2,54
31		Lippo Karawaci	4,07	0,51	0,36	1,11	6,08
32	2012	Alam Sutera Realty	0,44	0,61	0,76	0,79	2,62
33		Sentul City	1,52	0,15	0,25	3,78	5,71
34		Bumi Serpong Damai	1,53	0,57	0,57	1,77	4,46
35		Lippo Karawaci	4,22	0,49	0,41	0,89	6,03

Sumber : data sekunder yang diolah

4.2.2. Analisis Kebangkrutan Metode Springate

4.2.2.1. X_1 (Working Capital to Total Assets)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan modal kerja bersih dari keseluruhan total aktiva yang dimilikinya. Rasio ini dihitung dengan membagi modal kerja bersih dengan total aktiva. Modal kerja bersih diperoleh dengan cara aktiva lancar dikurangi dengan kewajiban lancar. Modal kerja bersih yang negatif kemungkinan besar akan menghadapi masalah dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya karena tidak tersedianya aktiva lancar yang cukup untuk menutupi kewajiban tersebut. Sebaliknya, perusahaan dengan modal kerja bersih yang bernilai positif jarang sekali menghadapi kesulitan dalam melunasi kewajibannya.

Berikut ini adalah modal kerja yang dimiliki perusahaan property di JII selama enam tahun yang disajikan dalam tabel 4.7 sebagai berikut:

Tabel 4.7
Working Capital Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Current Assets	Current Liabilities	Working Capital
1	2007	Ciputra Development	4.555.003	1.137.305	3.417.698
2		Bakrieland Development	3.443.225	1.066.354	2.376.871

3		Jaya Real Properti	790.706	704.036	86.670
4		Kawasan Industri Jababeka	571.241	826.109	-254.868
5		Lippo Karawaci	7.557.676	5.136.967	2.420.709
6		Summarecon Agung	1.021.634	1.516.416	-494.782
7	2008	Alam Sutera Realty	1.919.007	1.096.998	822.009
8		Sentul City	1.204.122	330.748	873.374
9		Ciputra Development	4.767.779	1.452.236	3.315.543
10		Ciputra Property	1.705.431	176.108	1.529.323
11		Bakrieland Development	5.005.974	1.914.981	3.090.993
12		Kawasan Industri Jababeka	671.185	1.345.010	-673.825
13		Lippo Karawaci	8.930.905	6.753.661	2.177.244
14		Wijaya Karya (Persero)	5.229.923	3.620.581	1.609.342
15	2009	Bumi Serpong Damai	2.977.497	1.947.275	1.030.222
16		Ciputra Development	4.652.590	1.557.590	3.095.000
17		Bakrieland Development	4.368.153	2.702.221	1.665.932
18		Kawasan Industri Jababeka	692.002	1.563.854	-871.852
19		Lippo Karawaci	8.877.500	6.102.905	2.774.595
20		Wijaya Karya (Persero)	4.962.523	3.435.520	1.527.003
21	2010	Alam Sutera Realty	1.553.808	1.585.506	-31.698
22		Sentul City	1.614.879	574.544	1.040.335
23		Bumi Serpong Damai	7.530.601	3.228.490	4.302.111
24		Ciputra Development	4.752.730	971.190	3.781.540
25		Bakrieland Development	5.701.969	2.159.326	3.542.643
26		Lippo Karawaci	12.193.869	2.853.866	9.340.003
27		Wijaya Karya (Persero)	5.122.666	3.642.023	1.480.643
28	2011	Alam Sutera Realty	2.312.253	2.364.791	-52.538
29		Bumi Serpong Damai	7.798.753	4.009.755	3.788.998
30		Bakrieland Development	5.867.367	4.285.429	1.581.938
31		Lippo Karawaci	13.608.401	2.254.085	11.354.316
32	2012	Alam Sutera Realty	3.905.740	3.162.981	742.759
33		Sentul City	2.083.496	654.269	1.429.227
34		Bumi Serpong Damai	9.130.618	5.197.885	3.932.733
35		Lippo Karawaci	19.479.446	3.479.203	16.000.243

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari tabel diatas dapat dilihat secara jelas modal kerja yang dimiliki perusahaan property, sehingga dapat dihitung variabel X_1 yang digunakan dalam metode Springate. Perhitungan modal kerja terhadap besarnya total aktiva yang dimiliki perusahaan property dan realestate di JII tahun 2007 - 2012 dapat dilihat dalam tabel 4.8 sebagai berikut:

Tabel 4.8
Working Capital to Total Assets Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Working Capital	Total Asset	X_1
1	2007	Ciputra Development	3.417.698	7.484.109	0,45666064
2		Bakrieland Development	2.376.871	5.708.016	0,41640931
3		Jaya Real Properti	86.670	1.907.357	0,04543984
4		Kawasan Industri Jababeka	-254.868	2.506.341	-0,1016893
5		Lippo Karawaci	2.420.709	10.533.371	0,22981332
6		Summarecon Agung	-494.782	3.029.483	-0,1633223
7	2008	Alam Sutera Realty	822.009	3.056.536	0,26893483
8		Sentul City	873.374	2.543.182	0,34341781
9		Ciputra Development	3.315.543	8.108.443	0,40890008
10		Ciputra Property	1.529.323	3.625.080	0,4218729
11		Bakrieland Development	3.090.993	8.334.991	0,37084539
12		Kawasan Industri Jababeka	-673.825	2.961.051	-0,2275628
13		Lippo Karawaci	2.177.244	11.787.777	0,18470353
14		Wijaya Karya (Persero)	1.609.342	5.771.423	0,27884666
15	2009	Bumi Serpong Damai	1.030.222	4.592.836	0,22431064
16		Ciputra Development	3.095.000	8.553.946	0,36182132
17		Bakrieland Development	1.665.932	11.592.631	0,14370612
18		Kawasan Industri Jababeka	-871.852	3.193.997	-0,2729658
19		Lippo Karawaci	2.774.595	12.127.644	0,22878269

20		Wijaya Karya (Persero)	1.527.003	5.700.613	0,26786646
21	2010	Alam Sutera Realty	-31.698	4.587.986	-0,0069089
22		Sentul City	1.040.335	4.814.315	0,21609201
23		Bumi Serpong Damai	4.302.111	11.694.747	0,36786696
24		Ciputra Development	3.781.540	9.378.342	0,40322053
25		Bakrieland Development	3.542.643	17.064.195	0,2076068
26		Lippo Karawaci	9.340.003	16.155.384	0,57813562
27		Wijaya Karya (Persero)	1.480.643	6.286.304	0,23553474
28	2011	Alam Sutera Realty	-52.538	6.007.548	-0,0087453
29		Bumi Serpong Damai	3.788.998	12.787.376	0,2963077
30		Bakrieland Development	1.581.938	17.707.949	0,08933491
31		Lippo Karawaci	11.354.316	18.259.171	0,62184181
32	2012	Alam Sutera Realty	742.759	10.946.417	0,06785407
33		Sentul City	1.429.227	6.154.231	0,23223486
34		Bumi Serpong Damai	3.932.733	16.756.718	0,2346959
35		Lippo Karawaci	16.000.243	24.869.295	0,6433734

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari hasil perhitungan modal kerja terhadap total asset yang dimiliki masing – masing perusahaan, maka dapat dikatakan bahwa perusahaan – perusahaan property kurang relatif terhadap total kapitalisasinya. Karena dari masing – masing perusahaan belum ada yang mampu menghasilkan modal kerja lebih dari Rp. 1000 untuk setiap Rp. 1000 asset.

4.2.2.2. X_2 (Earnings Before Interest and Taxes to Total Assets)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aktiva perusahaan, sebelum pembayaran bunga dan pajak. Melemahnya faktor ini merupakan indikator terbaik akan

hadirnya kebangkrutan. Berikut ini adalah tabel 4.9 yang menunjukkan besarnya laba sebelum bunga dan pajak yang dimiliki terhadap total aktiva.

Tabel 4.9
Earnings Before Interest and Taxes to Total Assets Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	EBIT	Total Assets	X_2
1	2007	Ciputra Development	336.090	7.484.109	0,04490715
2		Bakrieland Development	170.508	5.708.016	0,02987168
3		Jaya Real Properti	150.381	1.907.357	0,07884261
4		Kawasan Industri Jababeka	67.640	2.506.341	0,02698755
5		Lippo Karawaci	461.121	10.533.371	0,04377715
6		Summarecon Agung	270.772	3.029.483	0,08937895
7	2008	Alam Sutera Realty	55.284	3.056.536	0,01808714
8		Sentul City	-20.452	2.543.182	-0,0080419
9		Ciputra Development	290.998	8.108.443	0,03588827
10		Ciputra Property	99.267	3.625.080	0,0273834
11		Bakrieland Development	226.035	8.334.991	0,02711881
12		Kawasan Industri Jababeka	107.160	2.961.051	0,03618985
13		Lippo Karawaci	465.452	11.787.777	0,03948599
14		Wijaya Karya (Persero)	287.930	5.771.423	0,04988891
15	2009	Bumi Serpong Damai	456.457	4.592.836	0,09938456
16		Ciputra Development	283.837	8.553.946	0,033182
17		Bakrieland Development	166.750	11.592.631	0,01438414
18		Kawasan Industri Jababeka	46.825	3.193.997	0,01466031
19		Lippo Karawaci	480.706	12.127.644	0,03963721
20		Wijaya Karya (Persero)	484.950	5.700.613	0,0850698
21	2010	Alam Sutera Realty	333.360	4.587.986	0,07265933
22		Sentul City	103.177	4.814.315	0,02143129
23		Bumi Serpong Damai	870.474	11.694.747	0,07443291
24		Ciputra Development	341.819	9.378.342	0,0364477
25		Bakrieland Development	241.713	17.064.195	0,01416492
26		Lippo Karawaci	721.359	16.155.384	0,04465131

27		Wijaya Karya (Persero)	477.611	6.286.304	0,07597644
28	2011	Alam Sutera Realty	693.620	6.007.548	0,11545809
29		Bumi Serpong Damai	960.555	12.787.376	0,07511744
30		Bakrieland Development	232.850	17.707.949	0,01314946
31		Lippo Karawaci	983.220	18.259.171	0,05384801
32	2012	Alam Sutera Realty	1.254.013	10.946.417	0,11455922
33		Sentul City	233.741	6.154.231	0,03798054
34		Bumi Serpong Damai	1.431.554	16.756.718	0,08543165
35		Lippo Karawaci	1.549.193	24.869.295	0,0622934

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari hasil perhitungan laba sebelum bunga dan pajak terhadap total aktiva yang dimiliki masing – masing perusahaan maka dapat terlihat bahwa asset produktif perusahaan property belum mampu menghasilkan laba usaha yang telah direncanakan. Ini dapat dilihat bahwa untuk setiap Rp. 1000 aktiva, belum dapat menghasilkan laba sebelum bunga dan pajak lebih besar dari Rp. 1000.

4.2.2.3. X_3 (Net Profit before Taxes to Current Liability)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba sebelum pembayaran pajak. Berikut ini adalah tabel 4.10 yang menunjukkan besarnya laba sebelum pajak yang dimiliki terhadap hutang lancar.

Tabel 4.10
Net Profit Before Taxes to Current Liabilities Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Net Profit before Taxes	Current Liabilities	X ₃
1	2007	Ciputra Development	412.056	1.137.305	0,36230914
2		Bakrieland Development	234.994	1.066.354	0,22037147
3		Jaya Real Properti	150.245	704.036	0,21340528
4		Kawasan Industri Jababeka	32.434	826.109	0,03926116
5		Lippo Karawaci	484.273	5.136.967	0,09427216
6		Summarecon Agung	233.872	1.516.416	0,15422681
7	2008	Alam Sutera Realty	79.485	1.096.998	0,07245683
8		Sentul City	-12.449	330.748	-0,0376389
9		Ciputra Development	505.944	1.452.236	0,34838966
10		Ciputra Property	239.843	176.108	1,3619086
11		Bakrieland Development	358.326	1.914.981	0,18711726
12		Kawasan Industri Jababeka	-22.708	1.345.010	-0,0168831
13		Lippo Karawaci	471.685	6.753.661	0,06984138
14		Wijaya Karya (Persero)	256.414	3.620.581	0,07082123
15	2009	Bumi Serpong Damai	376.168	1.947.275	0,19317662
16		Ciputra Development	298.743	1.557.590	0,19179823
17		Bakrieland Development	203.169	2.702.221	0,07518593
18		Kawasan Industri Jababeka	47.285	1.563.854	0,0302362
19		Lippo Karawaci	526.658	6.102.905	0,08629628
20		Wijaya Karya (Persero)	348.108	3.435.520	0,10132615
21	2010	Alam Sutera Realty	330.181	1.585.506	0,20824961
22		Sentul City	103.460	574.544	0,18007324
23		Bumi Serpong Damai	893.706	3.228.490	0,27681857
24		Ciputra Development	482.272	971.190	0,49657842
25		Bakrieland Development	225.655	2.159.326	0,10450252
26		Lippo Karawaci	719.253	2.853.866	0,2520276
27		Wijaya Karya (Persero)	473.326	3.642.023	0,12996239
28	2011	Alam Sutera Realty	693.620	2.364.791	0,29331133
29		Bumi Serpong Damai	960.555	4.009.755	0,23955454

30		Bakrieland Development	107.400	4.285.429	0,02506167
31		Lippo Karawaci	984.810	2.254.085	0,43690012
32	2012	Alam Sutera Realty	1.344.194	3.162.981	0,42497694
33		Sentul City	248.345	654.269	0,37957629
34		Bumi Serpong Damai	1.696.563	5.197.885	0,32639487
35		Lippo Karawaci	1.577.088	3.479.203	0,45329002

Sumber : data sekunder yang diolah

4.2.2.4. X_4 (Sales to Total Assets)

Rasio ini menunjukkan apakah perusahaan menghasilkan volume bisnis yang cukup dibandingkan investasi dalam total aktiva. Rasio ini mencerminkan efisiensi manajemen dalam menggunakan keseluruhan aktiva perusahaan untuk menghasilkan penjualan dan mendapatkan laba. Dengan kata lain rasio ini mengukur besar kecilnya kemampuan manajemen dalam menghadapi kondisi persaingan. Berikut ini ditunjukkan besarnya volume penjualan terhadap total aktiva perusahaan.

Tabel 4.11
Sales to Total Assets Tahun 2007 - 2012
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Tahun	EMITEN	Sales	Total Assets	X_4
1	2007	Ciputra Development	990.325	7.484.109	0,1323237
2		Bakrieland Development	782.105	5.708.016	0,13701871
3		Jaya Real Properti	527.358	1.907.357	0,27648626
4		Kawasan Industri Jababeka	375.027	2.506.341	0,14963128
5		Lippo Karawaci	2.091.353	10.533.371	0,19854546

6		Summarecon Agung	1.027.229	3.029.483	0,33907733
7	2008	Alam Sutera Realty	435.324	3.056.536	0,14242397
8		Sentul City	80.110	2.543.182	0,03149991
9		Ciputra Development	932.525	8.108.443	0,11500667
10		Ciputra Property	324.579	3.625.080	0,08953706
11		Bakrieland Development	1.053.840	8.334.991	0,12643565
12		Kawasan Industri Jababeka	460.719	2.961.051	0,15559306
13		Lippo Karawaci	2.553.306	11.787.777	0,21660624
14		Wijaya Karya (Persero)	6.559.077	5.771.423	1,13647483
15	2009	Bumi Serpong Damai	1.270.592	4.592.836	0,2766465
16		Ciputra Development	1.332.371	8.553.946	0,15576098
17		Bakrieland Development	1.059.003	11.592.631	0,09135139
18		Kawasan Industri Jababeka	392.566	3.193.997	0,12290744
19		Lippo Karawaci	2.565.101	12.127.644	0,2115086
20		Wijaya Karya (Persero)	6.590.857	5.700.613	1,15616636
21	2010	Alam Sutera Realty	790.933	4.587.986	0,1723922
22		Sentul City	443.547	4.814.315	0,09213086
23		Bumi Serpong Damai	2.477.202	11.694.747	0,21182177
24		Ciputra Development	1.692.687	9.378.342	0,18048894
25		Bakrieland Development	1.367.555	17.064.195	0,08014178
26		Lippo Karawaci	3.125.312	16.155.384	0,19345328
27		Wijaya Karya (Persero)	6.022.921	6.286.304	0,95810209
28	2011	Alam Sutera Realty	1.381.046	6.007.548	0,22988514
29		Bumi Serpong Damai	2.806.339	12.787.376	0,21946168
30		Bakrieland Development	2.017.319	17.707.949	0,11392166
31		Lippo Karawaci	4.189.580	18.259.171	0,22945072
32	2012	Alam Sutera Realty	2.446.413	10.946.417	0,22348984
33		Sentul City	622.705	6.154.231	0,10118323
34		Bumi Serpong Damai	3.727.811	16.756.718	0,22246665
35		Lippo Karawaci	6.160.214	24.869.295	0,2477036

Sumber : data sekunder yang diolah

Dari hasil perhitungan diatas pada masing – masing perusahaan, maka dapat terlihat kemampuan manajemen perusahaan property dalam menghadapi persaingan tergolong belum cukup baik karena belum mampu

menghasilkan penjualan lebih besar Rp. 1000 untuk setiap Rp. 1000 aktiva.

Selanjutnya setelah diperoleh hasil perhitungan dari seluruh rasio, maka hasil perhitungan tersebut dapat dikalikan dengan bobot masing – masing rasio dalam rumus perhitungan metode Springate. Berikut ini disajikan tabel 4.12 yang merupakan hasil penjumlahan dari seluruh rasio dikalikan dengan bobot masing – masing aktiva.

Tabel 4.12
Hasil Analisis Metode Springate Tahun 2007 - 2012

No	Tahun	EMITEN	1,03 (X ₁)	3,07 (X ₂)	0,66 (X ₃)	0,4 (X ₄)	S-Score
1	2007	Ciputra Development	0,47	0,14	0,24	0,05	0,9
2		Bakrieland Development	0,43	0,09	0,14	0,05	0,72
3		Jaya Real Properti	0,04	0,24	0,14	0,11	0,54
4		Kawasan Industri Jababeka	-0,1	0,08	0,02	0,05	0,06
5		Lippo Karawaci	0,24	0,13	0,06	0,08	0,51
6		Summarecon Agung	-0,17	0,27	0,1	0,13	0,34
7	2008	Alam Sutera Realty	0,28	0,05	0,04	0,06	0,44
8		Sentul City	0,35	-0,02	-0,02	0,01	0,31
9		Ciputra Development	0,42	0,11	0,22	0,05	0,81
10		Ciputra Property	0,43	0,08	0,89	0,03	1,45
11		Bakrieland Development	0,38	0,08	0,12	0,05	0,64
12		Kawasan Industri Jababeka	-0,23	0,11	-0,01	0,06	-0,07
13		Lippo Karawaci	0,19	0,12	0,05	0,09	0,44
14		Wijaya Karya (Persero)	0,29	0,15	0,05	0,45	0,94
15	2009	Bumi Serpong Damai	0,23	0,3	0,13	0,11	0,77
16		Ciputra Development	0,37	0,1	0,13	0,06	0,66
17		Bakrieland Development	0,15	0,04	0,05	0,04	0,28
18		Kawasan Industri Jababeka	-0,28	0,04	0,02	0,05	-0,16
19		Lippo Karawaci	0,23	0,12	0,06	0,08	0,1
20		Wijaya Karya (Persero)	0,27	0,26	0,07	0,46	1,07

21	2010	Alam Sutera Realty	-0,01	0,22	0,14	0,07	0,42
22		Sentul City	0,22	0,06	0,12	0,04	0,44
23		Bumi Serpong Damai	0,38	0,22	0,18	0,08	0,87
24		Ciputra Development	0,41	0,11	0,33	0,07	0,93
25		Bakrieland Development	0,21	0,04	0,07	0,03	0,36
26		Lippo Karawaci	0,59	0,13	0,17	0,08	0,98
27		Wijaya Karya (Persero)	0,24	0,23	0,85	0,38	0,94
28	2011	Alam Sutera Realty	-0,01	0,35	0,19	0,09	0,63
29		Bumi Serpong Damai	0,3	0,23	0,16	0,09	0,78
30		Bakrieland Development	0,09	0,04	0,01	0,04	0,19
31		Lippo Karawaci	0,64	0,16	0,29	0,09	0,18
32	2012	Alam Sutera Realty	0,07	0,35	0,28	0,09	0,79
33		Sentul City	0,24	0,11	0,25	0,04	0,65
34		Bumi Serpong Damai	0,24	0,26	0,21	0,09	0,81
35		Lippo Karawaci	0,66	0,19	0,3	0,1	1,25

Sumber : data sekunder yang diolah

4.3. Interpretasi Hasil

4.3.1. Prediksi Kebangkrutan Metode Altman Z-score

Setelah diperoleh hasil perhitungan Z-score dari seluruh rasio, maka dari hasil perhitungan tersebut dapat diketahui prediksi kebangkrutan perusahaan. Berikut ini Tabel 4.13 yang menjelaskan prediksi kebangkrutan perusahaan.

Tabel 4.13
Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Property di JII
Tahun 2007 - 2012

No	Tahun	EMITEN	Z-score	Prediksi Kebangkrutan
1	2007	Ciputra Development	6,24	Sehat
2		Bakrieland Development	5,84	Sehat

3		Jaya Real Properti	3,53	Sehat
4		Kawasan Industri Jababeka	1,82	Grey Area
5		Lippo Karawaci	2,98	Sehat
6		Summarecon Agung	1,45	Grey Area
7	2008	Alam Sutera Realty	3,39	Sehat
8		Sentul City	8,74	Sehat
9		Ciputra Development	5,63	Sehat
10		Ciputra Property	16,15	Sehat
11		Bakrieland Development	4,25	Sehat
12		Kawasan Industri Jababeka	0,12	Bangkrut
13		Lippo Karawaci	2,54	Grey Area
14		Wijaya Karya (Persero)	2,64	Sehat
15	2009	Bumi Serpong Damai	3,77	Sehat
16		Ciputra Development	5,68	Sehat
17		Bakrieland Development	2,01	Grey Area
18		Kawasan Industri Jababeka	-0,47	Bangkrut
19		Lippo Karawaci	2,99	Sehat
20		Wijaya Karya (Persero)	2,94	Sehat
21	2010	Alam Sutera Realty	1,74	Grey Area
22		Sentul City	7,79	Sehat
23		Bumi Serpong Damai	4,72	Sehat
24		Ciputra Development	6,54	Sehat
25		Bakrieland Development	2,85	Sehat
26		Lippo Karawaci	5,64	Sehat
27		Wijaya Karya (Persero)	2,8	Sehat
28	2011	Alam Sutera Realty	2,16	Grey Area
29		Bumi Serpong Damai	4,83	Sehat
30		Bakrieland Development	2,54	Grey Area
31		Lippo Karawaci	6,08	Sehat
32	2012	Alam Sutera Realty	2,62	Sehat
33		Sentul City	5,71	Sehat
34		Bumi Serpong Damai	4,46	Sehat
35		Lippo Karawaci	6,03	Sehat

Sumber : data sekunder yang diolah

Dalam tabel 4.13 dijelaskan bahwa masih terdapat perusahaan yang memiliki potensi bangkrut yaitu Kawasan Industri Jababeka, sedangkan untuk perusahaan lainnya terdapat 20% perusahaan yang masuk kedalam kondisi Grey Area dan 75% perusahaan diprediksi dalam kondisi sehat.

Perusahaan Kawasan Industri Jababeka pada tahun 2008 dan 2009 berpotensi bangkrut, karena perusahaan memiliki aktiva lancar yang lebih kecil dari pada kewajiban lancar, aktiva lancar yang dimiliki perusahaan hanya sebesar 671 milyar sedangkan kewajiban lancar perusahaan mencapai 1.563 milyar, sehingga menyebabkan jumlah modal kerja bersih bernilai negatif.

Berdasarkan data diatas, perusahaan yang masuk kedalam Grey Area sebanyak 5 perusahaan, hal ini disebabkan karena perusahaan memiliki rasio X_1 yang rendah, bahkan 3 diantara perusahaan tersebut memiliki rasio X_1 dengan nilai negatif, yang mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut tingkat likuiditasnya sangat rendah.

Sebanyak 75% perusahaan diprediksi dalam kondisi sehat, masing – masing perusahaan yang diprediksi sehat disebabkan perusahaan memiliki kemampuan untuk menghasilkan modal kerja bersih yang cukup besar dibandingkan dengan total aktiva yang dimilikinya, sehingga perusahaan mempunyai kemampuan untuk menutupi kewajiban jangka pendeknya, karena telah tersedia aktiva

lancar yang cukup untuk menutupi kewajiban tersebut. Selain itu, perusahaan juga mampu mengelola aktivasnya secara efektif, sehingga mampu menghasilkan laba yang cukup tinggi.

4.3.2. Prediksi Kebangkrutan Metode Springate

Dari seluruh perhitungan variabel X maka dapat diperoleh skor dari metode Springate. Jika suatu perusahaan mempunyai skor $> 0,862$ maka diklasifikasikan sebagai perusahaan sehat, sedangkan perusahaan yang mempunyai skor $< 0,862$ maka diklasifikasikan sebagai perusahaan potensial bangkrut. Berikut ini tabel 4.14 yang menjelaskan potensi kebangkrutan perusahaan berdasarkan metode Springate.

Tabel 4.14
Prediksi Kebangkrutan Pada Perusahaan Property di JII
Tahun 2007 - 2012

No	Tahun	EMITEN	Springate Score	Prediksi Kebangkrutan
1	2007	Ciputra Development	0,9	Sehat
2		Bakrieland Development	0,72	Bangkrut
3		Jaya Real Properti	0,54	Bangkrut
4		Kawasan Industri Jababeka	0,06	Bangkrut
5		Lippo Karawaci	0,51	Bangkrut
6		Summarecon Agung	0,34	Bangkrut
7	2008	Alam Sutera Realty	0,44	Bangkrut
8		Sentul City	0,31	Bangkrut
9		Ciputra Development	0,81	Bangkrut
10		Ciputra Property	1,45	Sehat
11		Bakrieland Development	0,64	Bangkrut

12		Kawasan Industri Jababeka	-0,07	Bangkrut
13		Lippo Karawaci	0,44	Bangkrut
14		Wijaya Karya (Persero)	0,94	Sehat
15	2009	Bumi Serpong Damai	0,77	Bangkrut
16		Ciputra Development	0,66	Bangkrut
17		Bakrieland Development	0,28	Bangkrut
18		Kawasan Industri Jababeka	-0,16	Bangkrut
19		Lippo Karawaci	0,1	Bangkrut
20		Wijaya Karya (Persero)	1,07	Sehat
21	2010	Alam Sutera Realty	0,42	Bangkrut
22		Sentul City	0,44	Bangkrut
23		Bumi Serpong Damai	0,87	Sehat
24		Ciputra Development	0,93	Sehat
25		Bakrieland Development	0,36	Bangkrut
26		Lippo Karawaci	0,98	Sehat
27		Wijaya Karya (Persero)	0,94	Sehat
28	2011	Alam Sutera Realty	0,63	Bangkrut
29		Bumi Serpong Damai	0,78	Bangkrut
30		Bakrieland Development	0,19	Bangkrut
31		Lippo Karawaci	0,18	Bangkrut
32	2012	Alam Sutera Realty	0,79	Bangkrut
33		Sentul City	0,65	Bangkrut
34		Bumi Serpong Damai	0,81	Bangkrut
35		Lippo Karawaci	1,25	Sehat

Sumber : data sekunder yang diolah

Berdasarkan tabel 4.14 dijelaskan bahwa 75% perusahaan property dan realestate yang listing di Jakarta Islamic Index memiliki potensi untuk mengalami kebangkrutan, sedangkan sisanya 25% perusahaan masuk kedalam katagori perusahaan sehat.

Sebanyak 75% perusahaan diprediksi mengalami kebangkrutan karena memiliki tingkat likuiditas yang rendah dan pihak manajemen tidak dapat mengelola aktivitya secara efektif,

serta probabilitas perusahaan mengalami kerugian karena biaya operasi perusahaan lebih besar dari laba kotornya.

Sebanyak 25% perusahaan diprediksi dalam kondisi sehat karena memiliki kemampuan untuk menghasilkan modal kerja bersih yang cukup besar dibandingkan dengan total aktiva yang dimilikinya, sehingga perusahaan mempunyai kemampuan untuk menutupi kewajiban jangka pendeknya, karena telah tersedia aktiva lancar yang cukup untuk menutupi kewajiban tersebut.

4.3.3. Uji T-Paired

Uji partial ini memiliki tujuan untuk menguji perbedaan antara hasil dari metode altman z-score dan metode springate. Secara terperinci hasil t hitung dijelaskan dalam tabel berikut.

Paired Samples Statistics

		Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1	altman Z-score	2,6857	35	,5827	9,849E-02
	Springate	1,5143	35	,8869	,1499

Sumber :Output SPSS, diolah

Paired Samples Correlations

		N	Correlation	Sig.
Pair 1	altman Z-score & Springate	35	,322	,059

Sumber :Output SPSS, diolah

Paired Samples Test

		Paired Differences					t	df	Sig. (2-tailed)
		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
					Lower	Upper			
Pair 1	altman Z-score - Springate	1,1714	,8907	,1505	,8655	1,4774	7,781	34	,000

Sumber :Output SPSS, diolah

Dari hasil Uji T-paired menunjukkan nilai sig > 0,05 sehingga menunjukkan bahwa ada perbedaan antara hasil analisa potensi kebangkrutan dengan metode Altman Z-score dan Springate.

Perbedaan hasil perhitungan antara metode Altman Z-score dan metode Springate lebih dikarenakan adanya perbedaan bobot yang digunakan dalam rumus diskriminan masing – masing metode dan perbedaan rumus variabel – variabelnya. Namun jika dilihat dari kinerja perusahaan sekarang, metode Altman Z-score lebih bisa menggambarkan kondisi perusahaan sesuai dengan kenyataannya, sehingga bisa dikatakan bahwa metode Altman Z-score mempunyai tingkat keakuratan yang lebih tinggi dibandingkan dengan metode Springate.

Investor yang ingin berinvestasi di Jakarta Islamic Index bisa menjadikan perbedaan hasil perhitungan antara kedua metode tersebut, sebagai bahan untuk pertimbangan dalam memilih alat analisis untuk menilai potensi kebangkrutan perusahaan. Investor bisa menilai diantara kedua metode tersebut yang mana yang akan digunakan dalam mengukur potensi kebangkrutan perusahaan, dengan cara mencocokkan hasil analisis dari kedua metode tersebut dengan kondisi perusahaan sekarang.

Data perhitungan metode Altman Z-score dan metode Springate dari tahun 2007 – 2010 bisa digunakan oleh investor untuk memilih metode mana yang akan digunakan dalam mengukur potensi kebangkrutan perusahaan. Sedangkan data tahun 2011 – 2012 bisa digunakan investor untuk menilai perusahaan mana yang tidak berpotensi bangkrut dimasa depan.