

Konsentrasi / Bidang Minat :  
Keuangan

DAMPAK KRISIS GLOBAL PADA KINERJA  
KEUANGAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY*  
DI BURSA EFEK INDONESIA



OLEH:  
R. ARWANDYAS BRIMANDYKA  
3103009290

JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA  
2013

DAMPAK KRISIS GLOBAL PADA KINERJA  
KEUANGAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY*  
DI BURSA EFEK INDONESIA

SKRIPSI

Diajukan kepada

FAKULTAS BISNIS

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

Jurusan Manajemen

OLEH:

R. ARWANDYAS BRIMANDYKA

3103009290

JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA  
SURABAYA  
2013

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

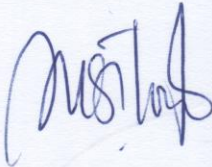
DAMPAK KRISIS GLOBAL PADA KINERJA  
KEUANGAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY*  
DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

R. Arwandyas Brimandyka  
3103009290

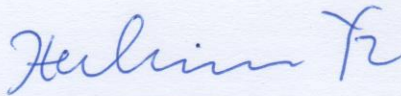
Telah Disetujui dan Diterima untuk Sidang Akhir

Pembimbing I,



Dr. C. Erna Susilowati, M.Si  
Tanggal: 13-11-2013

Pembimbing II,

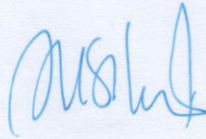


Herlina Yoka Roida, SE., M.Com  
Tanggal: 13/11/2013

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh: R. Arwandyas Brimandyka NRP 3103009290  
Telah diuji pada tanggal 12 Desember 2013 dan dinyatakan lulus oleh Tim  
Penguji

Ketua Tim Penguji:



Dr. C. Erna Susilowati, M. Si  
NIK. 311.97.0268

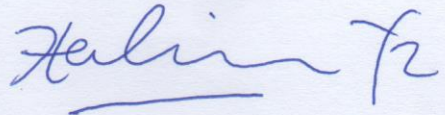
Mengetahui:

Dekan,

Ketua Jurusan,



Dr. Lodovicus Lasdi, SE., MM  
NIK. 321. 99. 0370



Herlina Yoka Roida M.Com., SE  
NIK. 311. 99.0362

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH dan PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya sebagai mahasiswa  
Unika Widya Mandala Surabaya:

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : R. Arwandyas Brimandyka  
NRP : 3103009290  
Judul Skripsi : Dampak Krisis Global Pada Kinerja Keuangan  
*Real Estate Dan Property* di Bursa Efek  
Indonesia

Menyatakan bahwa tugas akhir skripsi ini adalah ASLI karya tulis  
saya. Apabila terbukti karya ini merupakan *plagiarism*, saya bersedia  
menerima sanksi yang akan diberikan oleh Fakultas Bisnis Universitas  
Katolik Widya Mandala Surabaya.

Saya menyetujui pula bahwa karya tulis ini  
dipublikasikan/ditampilkan di internet atau media lain (*digital library*  
Perpustakaan Unika Widya Mandala Surabaya) untuk kepentingan  
akademik sebatas sesuai dengan undang-undang Hak Cipta.

Demikian pernyataan keaslian dan persetujuan publikasi karya ilmiah  
ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17/12/2013

Yang Menyatakan,



(Arwandyas B.)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih, karunia, dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.

Maksud dan tujuan dari pembuatan skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Selama pembuatan skripsi ini, penulis mendapat banyak bantuan dan dukungan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. C. Erna Susilowati, M.Si selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan saran yang bermanfaat kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Ibu Herlina Yoka Roida SE., M.Com., selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya dan dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan saran yang bermanfaat kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Bisnis Jurusan Manajemen yang telah membagikan pengalaman, pengetahuan, serta wawasan hingga diperoleh bekal dalam pembuatan skripsi ini.
4. Papa, Mama, adik, dan keluarga penulis yang telah memberikan dorongan moral dan materi serta dukungan semangat dan doa kepada penulis selama kuliah hingga terselesaikannya skripsi ini.

5. Teman-teman di Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya, khususnya teman – teman dari konsentrasi keuangan (Fani, Kimi Boi, Gatha, dan Yosua), teman – teman UKM 1 ZELE serta teman – teman lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi, ide serta bantuan kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, penulis berharap skripsi ini dapat memberi manfaat bagi yang berkenan membacanya. Penulis telah berusaha dalam penyusunan skripsi ini, namun karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan, dan pengalaman, maka penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak akan sangat membantu penulis dalam memperbaiki penulisan-penulisan berikutnya.

Surabaya, November 2013

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH dan PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
1.5. Sistematika Skripsi .....	7
BAB 2 TINJAUAN KEPUSTAKAAN.....	8
2.1. Penelitian Terdahulu .....	8
2.2. Landasan Teori .....	9
2.2.1. Krisis Global .....	9
2.2.2. Kinerja Keuangan .....	10
2.2.3. Laporan Keuangan.....	11



2.2.4. Analisis Laporan Keuangan .....	12
2.2.5. Jenis – Jenis Rasio Keuangan.....	13
2.3. Kerangka Berpikir .....	17
2.4. Hipotesis Penelitian .....	17
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>	<b>19</b>
3.1. Desain Penelitian .....	19
3.2. Variabel Penelitian.....	19
3.3. Definisi Operasional .....	19
3.4. Data dan Sumber Data .....	21
3.5. Metode Pengumpulan Data .....	22
3.6. Teknik Pengambilan Sampel.....	22
3.6.1. Populasi dan Sampel Penelitian .....	22
3.6.2. Teknik Pengambilan Sampel.....	22
3.7. Teknik Analisis Data .....	22
<b>BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>24</b>
4.1. Karakteristik Obyek Penelitian .....	24
4.2. Analisis Data .....	25
4.3. Hasil Uji Hipotesis.....	28
4.4. Pembahasan.....	31
<b>BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>37</b>
5.1. Simpulan .....	37
5.2. Keterbatasan Penelitian.....	38
5.3. Saran .....	38
<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Nilai Rata – Rata Perkembangan <i>Debt to Asset Ratio</i> Pada Perusahaan <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> yang Terdaftar di BEI .....	3
Tabel 4.1 Daftar Perusahaan <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> .....	25
Tabel 4.2 Rata – Rata Rasio Likuiditas .....	27
Tabel 4.3 Rata – Rata Rasio <i>Leverage</i> .....	28
Tabel 4.4 Rata – Rata Rasio Aktivitas .....	29
Tabel 4.5 Rata – Rata Rasio Profitabilitas .....	29
Tabel 4.6 Hasil Analisis .....	30

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Penelitian.....	18

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2004
- Lampiran 2 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2005
- Lampiran 3 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2006
- Lampiran 4 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2008
- Lampiran 5 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2009
- Lampiran 6 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2010
- Lampiran 7 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2011
- Lampiran 8 : Analisis Laporan Keuangan Tahun 2012
- Lampiran 9 : Rata – Rata *Current Ratio Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 10 : Rata – Rata *Quick Ratio Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 11 : Rata – Rata *Debt to Asset Ratio Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 12 : Rata – Rata *Debt to Equity Ratio Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 13 : Rata – Rata *Total Asset Turnover Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 14 : Rata – Rata *Net Profit Margin Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 15 : Rata – Rata *Return On Asset Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 16 : Rata – Rata *Return On Equity Real Estate* dan *Property*
- Lampiran 17 : *Paired Sample T-Test Current Ratio*
- Lampiran 18 : *Paired Sample T-Test Quick Ratio*
- Lampiran 19 : *Paired Sample T-Test Debt to Asset Ratio*
- Lampiran 20 : *Paired Sample T-Test Debt to Equity Ratio*
- Lampiran 21 : *Paired Sample T-Test Total Asset Turnover*
- Lampiran 22 : *Paired Sample T-Test Net Profit Margin*
- Lampiran 23 : *Paired Sample T-Test Return On Asset*
- Lampiran 24 : *Paired Sample T-Test Return On Equity*

**GLOBAL CRISIS IMPACT ON PERFORMANCE  
FINANCE REAL ESTATE AND PROPERTY  
IN INDONESIA STOCK EXCHANGE**

R. Arwandyas Brimandyka  
arwandiaz@yahoo.com

***Abstract***

*Research conducted aimed to determine the differences in the financial performance of companies in the sectors of real estate and property industry before the global crisis and the aftermath of the global crisis. This study used four financial ratios to be analyzed and tested with paired sample t-test. The sample used by 27 companies with a sampling technique that purposive sampling.*

*The results showed that only leverage ratios and profitability ratios are experiencing significant difference between before and after the global crisis while the liquidity ratio and the ratio of the activity did not experience a difference.*

**Keyword:** *Financial Performance, Real Estate and Property, Global Crisis of 2008, Financial Ratios*

# DAMPAK KRISIS GLOBAL PADA KINERJA KEUANGAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* DI BURSA EFEK INDONESIA

## Abstrak

Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan pada sektor industri *real estate* dan *property* sebelum terjadinya krisis global dan setelah terjadinya krisis global. Penelitian ini menggunakan empat rasio keuangan untuk dianalisis dan diuji dengan *paired sample t-test*. Sampel yang digunakan sebesar 27 perusahaan dengan teknik pengambilan sampel yaitu *purposive sampling*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya rasio *leverage* dan rasio profitabilitas yang mengalami perbedaan signifikan antara sebelum dan sesudah krisis global sedangkan rasio likuiditas dan rasio aktivitas tidak mengalami perbedaan.

**Kata Kunci:** Kinerja Keuangan, *Real Estate dan Property*, Krisis Global Tahun 2008, Rasio Keuangan