

**PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN  
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017-2020**

Skripsi diajukan untuk melengkapi  
persyaratan mencapai gelar Sarjana Manajemen

oleh

Hanifah Martini  
NPM: 41183402180014



Program S-1  
Jurusan Manajemen

**UNIVERSITAS ISLAM "45"  
FAKULTAS EKONOMI  
BEKASI  
2022**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN  
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017-2020**

Tanggal : 13 Juli 2022

Oleh

Hanifah Martini  
NPM : 41183402180014

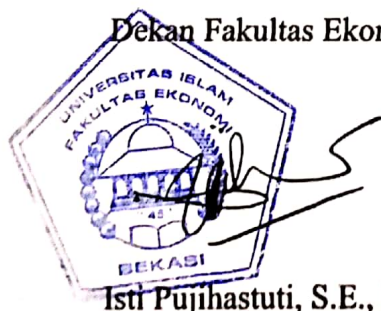
Disetujui,  
Pembimbing



Dr. Rianti Setyawasih, Ir., M.E.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi



Isti Puji Hastuti, S.E., M.E.

Ketua Jurusan Manajemen



Rinda Siaga Pangestuti, S.E., M.S.M.

**TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

**PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN  
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017-2020**

Tanggal : 20 Juli 2022

Oleh  
Hanifah Martini  
NPM : 41183402180014

Diuji oleh,

Penguji 1

Penguji 2



Kurniawati Mulyanti, S.E., M.M.



Tri Elsa Susilawati, S.E., M.B.A.

Mengetahui,  
Pembimbing



Dr. Rianti Setyawasih, Ir., M.E.

Dekan Fakultas Ekonomi



Isfi Pujinastuti, S.E., M.E.

Ketua Jurusan Manajemen



Rinda Siaga Pangestuti, S.E., M.S.M.

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hanifah Martini  
NPM : 41183402180014  
Program Studi : Manajemen  
Fakultas : Ekonomi  
Email : hanifahmartini22@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penelitian saya yang berjudul “Prediksi *Financial Distress* Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2020” bebas dari plagiarism. Rujukan penulisan sudah sesuai dengan teknik penulisan karya ilmiah yang berlaku umum.

Apabila di kemudian hari dapat dibuktikan adanya unsur plagiarisme tersebut, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Bekasi, Juni 2022  
Yang menyatakan,



Hanifah Martini

## ABSTRAK

Hanifah Martini (41183402180014)

Prediksi *Financial Distress* Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2020

xiv + 91 halaman + 18 tabel + 8 grafik + 1 gambar + 2022 + 10 lampiran

Kata kunci: *Financial Distress*, Rasio Profitabilitas, Rasio Likuiditas, Rasio *Leverage*, Rasio Aktivitas, ROA, CR, DAR, TATO

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah rasio keuangan yang diukur dengan profitabilitas (*return on assets*), likuiditas (*current ratio*), *leverage* (*debt to assets ratio*), dan aktivitas (*total assets turnover*) memiliki pengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020.

Penelitian ini tergolong kuantitatif. Sampel penelitian ditentukan dengan metode *purposive sampling* sehingga diperoleh sebanyak 43 perusahaan dan dengan *Z-Score* < 1,23 diperoleh 66 data perusahaan yang mengalami *financial distress*. Data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh dari [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Metode yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan *software* SPSS versi 23.

Hasil penelitian ini menunjukkan adanya pengaruh negatif signifikan dari variabel profitabilitas (ROA), Likuiditas (CR), dan aktivitas (TATO) terhadap *financial distress*. Arah negatif menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai ROA, CR, dan TATO perusahaan maka akan menurunkan kemungkinan terjadinya *financial distress*. Sedangkan variabel *leverage* (DAR) memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *financial distress* perusahaan. Arah positif menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai DAR maka akan meningkatkan kemungkinan terjadinya *financial distress* perusahaan.

Daftar Pustaka: 45 (2002-2021)

## ABSTRACT

Hanifah Martini (41183402180014)

Prediction of Financial Distress in Property dan Real Estate Companies Listed in Indonesia Stock Exchange Period 2017-2020

xiv + 91 pages + 18 tabels + 8 graphs + 1 image + 2022 + 10 attachments

Keywords : Financial Distress, Profitability Ratios, Liquidity Ratios, Leverage Ratios, Activity Ratios, ROA, CR, DAR, TATO

This study aims to prove the ability of financial ratios in measuring financial distress. The financial ratios used in this study are return on assets, current ratio, debt to assets ratio, and total assets turnover in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange period 2017-2020.

The type of research is quantitative. The research sample was determined by purposive sampling method that obtained from 43 companies with Z'-Score < 1,23 obtained 66 data that companies experiencing financial distress. The data used in the form of secondary data from [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). The method used is multiple linear regression analysis with SPSS software version 23,0.

According to the results of research that has been done, the variables of profitability (ROA), liquidity (CR), and activity (TATO) had a significant adverse effect on financial distress. The adverse effect indicates that the higher values of ROA, CR and TATO of the company, the lower possibility of financial distress. While the leverage (DAR) had a significant positive effect on financial distress. The positive effect indicates that the higher values of DAR of the company, the more likely is that company's financial distress will occur.

Bibliography: 45 (2002-2021)

## KATA PENGANTAR

*Bismillahir rahmaanir rohim.*

*Assalamualaikum wr. wb.*

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Prediksi *Financial Distress* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2020”

Skripsi ini diajukan untuk melengkapi persyaratan mencapai gelar Sarjana Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam “45” Bekasi. Dalam proses penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis dengan ini mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Rianti Setyawasih, Ir., M.E. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, masukan, motivasi serta doa dalam proses penyelesaian skripsi ini.
2. Ibu Rinda Siaga Pangestuti, S.E., M.S.M. selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi di Universitas Islam “45” Bekasi.
3. Ibu Isti Pujihastuti, S.E., M.E. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam “45” Bekasi.
4. Ibu Kurniawati Mulyanti, S.E., M.M. dan Ibu Tri Elsa Susilawati, S.E., M.B.A. selaku Dosen Penguji I dan Dosen Penguji II yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen beserta Staf Fakultas Ekonomi Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan kepada penulis selama duduk di bangku kuliah.
6. Para dosen online Ibu Dr. Ira Mirawati, M.Si. dan Ibu Dr. Chodidjah Makarim, M.Si. yang telah memberikan masukan, arahan, dan motivasi dalam proses penyelesaian skripsi ini melalui konten Youtube dan TikTiknya.

7. Kedua orang tua tercinta, Bapak Hilman, Ibu Nurhayu dan adik Adnan Dwiputra yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, perhatian, bimbingan, dukungan secara moril maupun materil, dan segala kebaikan yang tidak bisa terhitung dan terbalaskan oleh apapun.
8. Seluruh keluarga besar penulis khususnya kepada Kakak Rizki Kusuma Dewi yang memberikan semangat dan dukungan baik secara moril maupun materil.
9. Para kakak senior khususnya Kakak Melysha Juniati dan Kakak Wiwi Fauziyah yang telah membantu memberikan arahan, masukan, dan motivasi dalam proses penyelesaian skripsi ini.
10. Sahabat Pejuang Wisuda: KD Melly Sinta, Ineke Salsadilah, dan Siti Maziyah yang selama ini selalu menemani, menasehati, dan memberikan dukungan selama duduk di bangku kuliah hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh semangat.
11. Rekan-rekan seperjuangan Manajemen A angkatan 2018 yang telah memberikan motivasi.
12. Seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan doa yang tidak dapat dituliskan satu persatu, terima kasih atas bantuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk masukan, saran serta kritik yang dapat membangun dari berbagai pihak.

Akhir kata, penulis mengharapkan penyusunan skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan pengetahuan bagi semua pihak yang membutuhkan.

*Wassalamualaikum wr. wb.*

Penulis, Juni 2022

Hanifah Martini



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
TANDA PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GRAFIK .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
1.4 Ruang Lingkup atau Pembatasan Masalah .....	10
1.5 Sistematika Pelaporan .....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	12
2.1 Pengertian Laporan Keuangan .....	12
2.2 Tujuan Laporan Keuangan .....	12
2.3 Jenis Laporan Keuangan .....	13
2.4 Analisis Laporan Keuangan .....	14
2.4.1 Manfaat Analisis Laporan Keuangan .....	14
2.4.2 Rasio Keuangan .....	15
2.5 <i>Financial Distress</i> .....	19
2.5.1 Indikator <i>Financial Distress</i> .....	20
2.5.2 Faktor Penyebab <i>Financial Distress</i> .....	20
2.5.3 Prediksi <i>Financial Distress</i> .....	22

2.5.4 Model Altman Z-Score.....	23
2.6 Tinjauan terhadap Hasil Penelitian Terdahulu.....	25
2.7 Kerangka Pemikiran.....	29
2.8 Hipotesis Penelitian.....	30
BAB III METODE PENELITIAN .....	34
3.1 Model Penelitian .....	34
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian .....	36
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.4 Deskripsi Variabel Penelitian dan Pengukuran.....	37
3.5 Cara Pengolahan dan Menganalisis Data.....	39
3.5.1 Statistik Deskriptif .....	39
3.5.2 Uji Kualitas Data.....	39
3.5.3 Regresi Linier Berganda .....	41
3.5.4 Uji Hipotesis .....	42
BAB IV .....	45
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	45
4.1 Hasil Penelitian .....	45
4.1.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	45
4.1.2 Deskripsi Variabel Dependen ( <i>Financial Distress</i> ).....	47
4.1.3 Deskripsi Variabel Independen.....	48
4.1.4 Uji Asumsi Klasik.....	54
4.1.5 Analisis Regresi Linier Berganda .....	59
4.1.6 Uji Hipotesis .....	61
4.2 Pembahasan.....	64
BAB V.....	68
SIMPULAN DAN SARAN.....	68
5.1 Simpulan .....	68
5.2 Keterbatasan.....	69
5.3 Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	71
LAMPIRAN.....	75

## DAFTAR TABEL

### Halaman

Tabel 1.1 History Penilaian Fitch Ratings terhadap beberapa entitas sektor Property dan Real Estate Indonesia periode 2017-2020.....	4
Tabel 1.2 Deskripsi dari Skala Fitch Ratings.....	4
Tabel 2.1 Faktor-faktor Penyebab Financial Distress .....	21
Tabel 2.2 Titik Cut Off Altman .....	24
Tabel 2.3 Variabel Penelitian dan Pengukurannya .....	30
Tabel 3. 1 Definisi Variabel dan Pengukuran .....	37
Tabel 4. 1 Proses Seleksi Sampel.....	45
Tabel 4. 2 Data Sampel Penelitian Periode 2017-2020 .....	46
Tabel 4. 3 Jumlah Perusahaan Financial Distress dengan <i>Z-Score</i> < 1,23.....	48
Tabel 4. 4 Statistik Deskriptif .....	48
Tabel 4. 5 Uji Normalitas Kolmogorov-Smirnov .....	54
Tabel 4. 6 Uji Multikolinearitas .....	56
Tabel 4. 7 Uji Autokorelasi Durbin-Watson .....	58
Tabel 4. 8 Pengujian Autokorelasi .....	58
Tabel 4. 9 Hasil Regresi Linier Berganda.....	59
Tabel 4. 10 Uji F (ANOVA) .....	61
Tabel 4. 11 Hasil Uji t.....	62
Tabel 4. 12 Hasil Uji Determinasi .....	63

## DAFTAR GRAFIK

### Halaman

Grafik 1. 1 Kontribusi Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> terhadap PDB Nasional Periode 2017-2020 .....	1
Grafik 1. 2 Rata-rata Hutang Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Periode 2017-2020 (Miliar) .....	3
Grafik 4. 1 Deskripsi Return On Asset .....	50
Grafik 4. 2 Deskripsi Current Ratio .....	51
Grafik 4. 3 Deskripsi Debt to Assets Ratio .....	52
Grafik 4. 4 Deskripsi Total Assets Turnover .....	53
Grafik 4. 5 Uji Normalitas P-P Plot .....	55
Grafik 4. 6 Uji Heterokedastisitas Scatterplot .....	57

## DAFTAR GAMBAR

### Halaman

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	29
------------------------------------	----

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lampiran 1 Data Perusahaan yang Masuk Dalam Kriteria Penelitian.....	75
Lampiran 2 Daftar Perusahaan Financial Distress Lengkap.....	77
Lampiran 3 Daftar Perusahaan Financial Distress per Tahun.....	79
Lampiran 4 Data Input SPSS .....	81
Lampiran 5 Hasil Pengujian Hipotesis.....	83
Lampiran 6 Tabel Durbin Watson .....	86
Lampiran 7 Surat Keputusan Pembimbing .....	87
Lampiran 8 Kartu Bimbingan Skripsi .....	88
Lampiran 9 Kartu Seminar Proposal.....	89
Lampiran 10 Daftar Riwayat Hidup.....	91