

SKRIPSI

**PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP *FINANCIAL
DISTRESS* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2019-2020**



Disusun Oleh :

Tiara Sakinah

1822210036

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MULTI DATA PALEMBANG
PALEMBANG
2022**

**Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Multi Data Palembang**

Program Studi Akuntansi
Skripsi Sarjana Ekonomi
Semester Gasal Tahun 2021/2022

**PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS*
PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019-2020**

Tiara Sakinah

1822210036

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh rasio keuangan, yaitu rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, rasio aktivitas, dan rasio pertumbuhan penjualan terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2019-2020. Dalam penelitian ini, rasio likuiditas diukur menggunakan *current ratio*, rasio *leverage* diukur menggunakan *debt to equity ratio*, rasio profitabilitas diukur menggunakan *return on asset*, rasio aktivitas diukur menggunakan *total asset turn over ratio*, dan rasio pertumbuhan penjualan diukur menggunakan *net sales growth ratio*. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan jenis data yaitu data sekunder. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling sehingga ada 49 perusahaan properti dan real estate yang tercatat tahun 2019-2020 yang memenuhi kriteria. Pengujian ini dilakukan menggunakan analisis regresi linear berganda dengan alat uji SPSS 25. Hasil pengujian ini menunjukkan bahwa *current ratio* dan *return on asset* memiliki pengaruh signifikan terhadap *financial distress* sedangkan, *debt to equity ratio*, *total asset turn over ratio*, dan *sales growth ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Kata kunci : Likuiditas, *leverage*, profitabilitas, aktivitas, dan pertumbuhan penjualan, *financial distress*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan properti dan real estate merupakan salah satu sektor bisnis yang tercatat di bursa efek Indonesia (BEI) dan bergerak dalam bidang peningkatan pembangunan seperti apartemen, tempat penginapan, perumahan, tempat kerja, tempat wisata dan sebagainya. Perusahaan properti dan real estate berarti perusahaan yang disamping memiliki kepemilikan juga melakukan penjualan atau mempromosikan atas kepemilikannya. Penjualan disini bisa mencakup penjualan langsung atau peyewaan.

Pandemi *Covid-19* yang bermula di Kota Wuhan, Provinsi Hubei, Tiongkok dan telah menyebar ke seluruh dunia, tak terkecuali Indonesia. Pandemi virus corona telah mempengaruhi kesehatan dan kesejahteraan umum, serta juga telah melumpuhkan sektor bisnis. Salah satu sektor bisnis yang terkena dampak pandemi ini adalah perusahaan properti dan real estate. Transaksi properti mengalami penurunan tajam di semua bagian, baik masyarakat bawah maupun atas. Menurut ketua umum DPP REI Paulus Totok Lusida dalam diskusi virtual bertajuk Bonus Demografi dan Tantangan Pembiayaan Rumah, Senin (19/10/2020) bahwa segmen mal anjlok 85 persen,

hotel turun hingga 90 persen, perkantoran turun 74,6 persen, dan rumah komersil turun 50 sampai 80 persen,"

Berdasarkan publikasi Badan Pusat Statistik (BPS) dalam harianhaluan.com terkait perekonomian, Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia di Triwulan II Tahun 2020 minus 5,32% secara tahun ke tahun. Sektor real estate adalah satu dari sekian banyak lapangan usaha yang berkontribusi pada penurunan pertumbuhan perekonomian di kuartal II. BPS mencatat, penurunan lapangan usaha real estate mencapai -0,26% secara perhitungan kuartalan (qoq). Hal ini dikarenakan pada masa pandemi yang penuh ketidakpastian, makin banyak masyarakat yang menunda melakukan pembelian properti.

Sektor real estate dipilih sebagai subjek dalam penelitian ini karena sektor ini mengalami penurunan kinerja sebagai imbas dari pandemi *Covid19*. Perusahaan dalam sektor properti dan real estate didorong untuk terus melakukan pengauditan keuangan dan pelaksanaan perusahaan serta memperkuat pondasi manajemen perusahaan. Kesulitan keuangan berhubungan dengan kebangkrutan. Perusahaan yang menunjukkan kondisi keuangan yang melemah dan mengalami kesulitan keuangan akan membuat pemangku kepentingan kehilangan kepercayaannya. Apabila perusahaan tidak dapat bertahan dan mengembangkan kinerja perusahaan lebih lanjut akan menghadapi kesulitan dalam menjaga likuiditasnya dan pemangku kepentingan akan sulit menjalin kerja sama dengan perusahaan dengan menetapkan syarat yang lebih ketat dalam kontrak perjanjian. Dalam situasi

ini, perusahaan akan sulit menjalankan kegiatan operasinya dan berpotensi terjadinya kebangkrutan.

Financial distress merupakan kondisi suatu perusahaan dimana sedang mengalami masalah kesulitan keuangan, artinya menggambarkan kondisi perusahaan yang sedang krisis sebelum mengalami kebangkrutan atau kepailitan. Kondisi *financial distress* dimulai saat ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban, terutama kewajiban jangka pendek termasuk likuiditas maupun kewajiban dalam kategori solvabilitas (Lifia,S., dkk 2020).

Untuk menangani dan membatasi terjadinya peristiwa kebangkrutan, perusahaan dapat menangani kondisi keuangan dengan memanfaatkan teknik-teknik analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan merupakan alat yang penting dalam mendapatkan informasi yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan dan hasil yang dicapai perusahaan mengenai pemilihan strategi yang telah diterapkan. Dengan melakukan analisis laporan keuangan perusahaan, maka pada saat itu kita dapat mengetahui kondisi dan perkembangan keuangan perusahaan. Selain itu, juga dapat diketahui kekurangan serta hasil yang dinilai cukup besar dan berpotensi menyebabkan masalah likuiditas perusahaan tersebut.

Salah satu bagian penting dari analisis laporan keuangan dari sebuah perusahaan adalah kegunaannya untuk meramal daya tahan dan kemajuan perusahaan. Gambaran daya tahan dan kelangsungan hidup perusahaan sangat penting bagi pihak agen (manajemen) dan pemilik perusahaan (investor) agar

dapat memperkirakan kemungkinan adanya masalah likuiditas perusahaan yang berpotensi menyebabkan kebangkrutan. Model analisis yang sering digunakan dalam analisis laporan keuangan adalah dalam bentuk rasio-rasio keuangan.

Harahap (2010:297) menjelaskan bahwa rasio keuangan merupakan angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari satu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan (berarti). Menurut Kasmir (2012:110) membagi rasio keuangan menjadi 6 yaitu (1) Rasio Likuiditas, (2) Rasio *Leverage*, (3) Rasio Aktivitas, (4) Rasio Profitabilitas, (5) Rasio Pertumbuhan, dan (6) Rasio Penilaian.

Rasio keuangan yang sering digunakan dalam menganalisis terjadinya kondisi financial distress pada perusahaan adalah rasio likuiditas seperti *current ratio*, rasio profitabilitas seperti *return on assets*, rasio *leverage* seperti *debt to equity ratio*, rasio aktivitas seperti *total asset turn over ratio*, dan *sales growth ratio* atau rasio pertumbuhan penjualan.

Penelitian terkait *financial distress* telah dilakukan untuk meneliti manfaat dari rasio keuangan. Penelitian yang telah dilakukan oleh (Suryani, 2020) dengan judul yaitu Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, *Sales Growth*, dan Ukuran Perusahaan. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2018. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, *sales growth*, dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, sedangkan *leverage* berpengaruh negatif terhadap *financial distress*. Sedangkan hasil penelitian

yang dilakukan oleh (Sudaryanti, D., dan Annisa Dinar, 2019) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Selain itu penelitian yang dilakukan oleh (Syuhada, P., Iskandar Muda, dan Rujiman, 2020) dengan judul yaitu Pengaruh Kinerja Keuangan dan Ukuran Perusahaan Terhadap *Financial Distress* pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Penelitian tersebut menggunakan rasio likuiditas, *leverage*, aktivitas, profitabilitas, arus kas dan ukuran perusahaan sebagai variabel (X). Secara parsial likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*, sedangkan *leverage*, profitabilitas, arus kas, dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*, serta aktivitas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Ada perbedaan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Saraswati, Sukadana, dan Widnyana, 2020) yaitu likuiditas tidak berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* dan *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*.

Penelitian terkait *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate juga pernah dilakukan oleh (Lifia, S., Etty Gurendrawati, dan Ahmad Fauzi, 2020). Hasil penelitian Lifia, dkk. menunjukkan bahwa solvabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*. Hal tersebut dikarenakan *debt to equity ratio* yang tinggi tidak selalu memiliki probabilitas kebangkrutan yang tinggi pula, sebab apabila perusahaan dapat mengelola utang dengan efektif dan efisien maka dapat memberikan peluang untuk meningkatkan hasil usahannya dan memperkecil

terjadinya kondisi *financial distress*. Pertumbuhan penjualan juga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*, artinya semakin tinggi pertumbuhan penjualan suatu perusahaan maka semakin besar pula laba yang diterima oleh perusahaan, sehingga kecil kemungkinan terjadinya kondisi *financial distress* di suatu perusahaan. Sedangkan biaya agensi manajerial tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Hal ini dikarenakan rata-rata pendapatan lebih besar dibandingkan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan perusahaan.

Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate dan memberi judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap *Financial Distress* pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *current ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020 ?

2. Bagaimana pengaruh pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020 ?
3. Bagaimana pengaruh *return on asset* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020 ?
4. Bagaimana pengaruh *total asset turn over ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020 ?
5. Bagaimana pengaruh *sales growth ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020 ?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas dan agar terhindar dari pembahasan yang terlalu luas sehingga kurang fokus dari sasaran yang telah ditentukan, maka penelitian memfokuskan pada masalah mengenai pengaruh *current ratio* (rasio likuiditas), *debt to equity ratio* (rasio leverage), *return on asset* (rasio profitabilitas), *total asset turn over ratio* (rasio aktivitas), dan *sales growth ratio* (pertumbuhan penjualan) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh *return on asset* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh *total asset turn over ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh *sales growth ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2020.

1.5 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis, pengetahuan, dan menjadi referensi yang digunakan dalam melihat pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress* di dalam perusahaan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang telah dipelajari selama perkuliahan dan menambah wawasan penulis dalam masalah akuntansi audit khususnya dalam faktor yang mempengaruhi *financial distress*.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan perusahaan sebagai informasi dan bahan pertimbangan dalam memprediksi masalah keuangan perusahaan yang dapat memicu terjadinya kebangkrutan, serta dalam melakukan evaluasi terhadap kinerja perusahaan.

c. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan acuan oleh investor dalam hal berinvestasi berdasarkan analisis menggunakan rasio keuangan.

d. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dapat dijadikan acuan bagi penelitian lain dalam melakukan penelitian selanjutnya yang mengambil topik terkait pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress*.

1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini terdiri dari beberapa bab yang meliputi :

BAB I PENDAHULUAN

Penulis akan membahas tentang pendahuluan yang terdiri dari atas latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Penulisan akan mengenai tinjauan pustaka yang terdiri dari landasan teori yang berisikan tentang konsep pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress*, penelitian sebelumnya, kerangka berpikir, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Penulisan akan membahas metode penelitian yang terdiri dari pendekatan penelitian, objek/subjek penelitian, teknik pengambilan sampel, jenis data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Penulis akan membahas tentang gambaran umum dan objek penelitian, analisis data dari *output* SPSS 25, dan pembahasan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Penulis akan membahas tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan memberikan saran-saran yang dapat berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan.





DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, F., Yenni Pillisia Seprijon, dan Siti Rahmi 2020 Pengaruh Intellectual Capital Terhadap Nilai Perusahaan dengan Financial Distress Sebagai Variabel Intervening. Vol 15 No. 2 Juli 2020: 169-190. ISSN: 1907-7796
- Altman Z-Score, Diakses 30 September 2021, dari <https://www.google.co.id/amp/s/cerdasco.com/altman-z-score/>
- Berita Penurunan Penjualan Properti 2020, Diakses 11 Agustus 2021, dari <https://m.liputan6.com/bisnis/read/4386232/sector-properti-terpuruk-hanya-rumah-subsidi-yang-mampu-bertahan>
- Berita Penurunan Lapangan Usaha Real Estate 202, Diakses 11 Agustus 2021, dari <https://www.harianhaluan.com/ekbis/pr-10242375/industri-properti-lesu-begini-kinerja-5-emiten-dengan-kapitalisasi-pasar-terbesar-di-bei>
- Carolina, V., Elyzabet I. M., dan Derry Pratama 2017 Analisis Rasio Keuangan untuk Memprediksi Kondisi *Financial Distress* (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2014-2015) *Jurnal Akuntansi Marantha*, Vol 9 No 2 ISSN 2085-8698 e-ISSN 2589-4977
- Foster, George. 1986. *Financial Statement Analysis*. Prentice hall, Englewood Cliffs, New Jersey
- Ghozali, I. 2011. *Aplikasi Multivariate Dengan Program SPSS*, Universitas Diponegoro, . Semarang
- Ghozali, Imam. (2016). *Aplikasi Multivariate dengan Program IBM SPSS 23 (Edisi 8)*, BPUD, Semarang
- Harahap, S. 2013. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*, Rajawali Persada, Jakarta
- Hapsari, E.I., 2012, Kekuatan Ratio Keuangan Dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress Perusahaan Manufaktur BEI, JDM Vol. 3, No. 2, 2012, pp: 101-109 Universitas Negeri Semarang
- Houston, B., 2013, *Dasar – Dasar Manajemen Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta

- Kasmir 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kasmir. 2014. *Analisis Laporan Keuangan. Edisi Satu. Cetakan Ketujuh*. Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kasmir 2015. *Analisis Laporan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kusumawardana, Reno Furqon. 2012. Analisis Rasio Keuangan Untuk Memprediksi Financial Distress (Studi Pada Indeks LQ45 Yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2011). *Jurnal Manajemen*
- Lifia, S., Etty Gurendrawati, dan Ahmad Fauzi 2020 Pengaruh Solvabilitas, Pertumbuhan Penjualan, dan Biaya Agensi Manajerial Terhadap Financial Distress. *Jurnal AKuntansi, Perpajakan, dan Auditing*, Vol.1, No.2, 179-194.
- Nasri, R., Nur Aini, dan Sunarti 2020 Pengukuran Financial Distress dengan Model Foster, Grover, dan Ohlson (Studi Empiris pada Perusahaan Property dan Real Estate). e-ISSN : 2745-6080
- Nurchayanti. "Studi Komparatif Model Altman, Grover, Springate, Zmijewski, dan Ohlson dalam mengidentifikasi kebangkrutan perusahaan yang terdaftar di BEP". (Artikel Ilmiah. Universitas Negeri Padang. 2015)
- Paramita, D.C., Alfida Aziz, dan Agus Kusuma 2019 Analisis Determinan Financial Distress Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate
- Pengecekan Sampel Penelitian, Diakses 11 Agustus 2021, dari <https://www.idx.co.id/perusahaan-tercatat/laporan-keuangan-dan-tahunan/>.
- Rahayu, W., & Dani Sopian. 2017 Pengaruh Rasio Keuangan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Food and Beverage di Bursa Efek Indonesia).
- Saputri, Nita., dan Padnyawati, K.D 2021 Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage Terhadap Financial Distress. *HITA Akuntansi dan Keuangan Universitas Hindu Indonesia*. Edisi April 2021
- Saraswati, A.S., Sukadana, I.W., dan Widnyana, I.W 2020 Penganruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap Kondisi Financial Distress pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI. Vol 1 No. 4. 2020. E-ISSN: 2721-6810
- Sudaryanti, Dwiyani dan Annisa Dinar 2019 Analisis Prediksi Kondisi Kesulitan Keuangan dengan Menggunakan Rasio Likuiditas, Profitabilitas. *Financial*

Leverage, dan Arus Kas. *Jurnal Ilmiah Bisnis dan Ekonomi Asia* Vol 13 No. 2 (2019) Page 101-110

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Cetakan Kesebelas, Alfabeta, Bandung

Sugiyono 2017 *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta CV, Bandung

Sulastri, E., dan Zannati, R. (2018). Prediksi financial distress dalam mengukur kinerja perusahaan manufaktur. *Jurnal Manajemen Strategi dan Aplikasi Bisnis*, 1(1), 27 – 36

Suryani 2020 Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Sales Growth dan Ukuran Perusahaan terhadap Financial Distress. Vol.5, No.2 Desember 2020, 229 - 244 E-ISSN: 2528-0163

Syuhada, P., Iskandar Muda, dan Rujiman 2020 Pengaruh Kinerja Keuangan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan* Vol. 8 No. 2. 2020

Populasi Penelitian, Diakses 11 Agustus 2021, dari <https://www.sahamok.net/daftar-perusahaan-properti-dan-real-estate-yang-terdaftar-di-bei/>

Wijoyo. 2016. *Menakar Kinerja Perusahaan Pembiayaan*, UI Press, Jakarta

Zulaecha, H., & Atik Mulvitasari. (2018). Pengaruh Likuiditas, Leverage, dan Sales Growth Terhadap Financial Distress. *Jurnal Manajemen Bisnis*, Vol 9 No 1 ISSN 2302-3449 e-ISSN 2580-9490.

Zulkarnain, I & Erna Lovita (2020). Analisis Perbandingan Financial Distress dengan Model Altman Z-Score, Springate, dan Grover pada Perusahaan Retail yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2018