

**KORELASI KARAKTERISTIK PERUSAHAAN TERHADAP
FINANCIAL DISTRESS PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI
DAN REAL ESTATE**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana



MUTIA RACHMAWATI

B1031211079

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

PONTIANAK

2024

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mutia Rachmawati
NIM : B1031211079
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Sektor Publik
Judul Skripsi : Korelasi Karakteristik Perusahaan Terhadap
Financial Distress Perusahaan Sektor Properti
Dan Real Estate

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulis sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan panduan penulisan yang berlaku (lembar hasil pemeriksaan plagiat terlampir).

Apabila di dalamnya terdapat kesalahan dan kekeliruan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan gelar kesarjanaan di Universitas Tanjungpura.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, 19 Desember 2024

Mutia Rachmawati

NIM. B1031211079

PERTANGGUNGJAWABAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Mutia Rachmawati
NIM	:	B1031211079
Jurusan	:	Akuntansi
Program Studi	:	Akuntansi
Konsentrasi	:	Akuntansi Sektor Publik
Judul Skripsi	:	Korelasi Karakteristik Perusahaan Terhadap Financial Distress Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Pontianak, 19 Desember 2024

Mutia Rachmawati

NIM. B1031211079

LEMBAR YURIDIS

KORELASI KARATERISTIK PERUSAHAAN TERHADAP FINANSIAL DISTRESS PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE





Penanggung Jawab Yuridis



Mutia Rachmawati
B1031211079

Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Sektor Publik
Tgl Ujian Skripsi dan Komprehensif : 12 Desember 2024

Majelis Penguji

No.	Majelis Penguji	Nama/NIP	Tgl/Bln/Thn	Tanda Tangan
1.	Ketua Penguji	Elok Heniwati, S.E., M.Si., Ak., C.A., Ph.D. NIP. 197402122000122001	18/12/2024	
2.	Sekretaris Penguji	Gita Desyana, S.E., M.M., Ak. NIP. 197212252000122001	16/12/2024	
3.	Penguji 1	Dr. Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak. NIP. 197307311997022001	19/12/2024	
4.	Penguji 2	Tiya Nurfauziah, M.Ak. NIP. 199709302022032017	16/12/2024	

Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus
Dalam Ujian Skripsi dan Komprehensif

Pontianak, 20 DEC 2024
Koordinator Program Studi Akuntansi



Dr. Khristina Yunita, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP. 197906182002122003

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas segala rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Korelasi Karakteristik Perusahaan Terhadap *Financial Distress* Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate”. Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Strata-1 pada jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik secara moril maupun materi. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb. selaku Rektor Universitas Tanjungpura.
2. Ibu Dr. Barkah, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
3. Ibu Dr. Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak., CA, CMA, CPA Selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
4. Bapak Syarif M. Helmi, S.E., M.Ak., Ak., CA. selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
5. Ibu Dr. Khristina Yunita, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
6. Bapak Gita Desyana, S.E., M.M., Ak selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Elok Heniwati., S.E., M.Si., Ak., C.A., Ph.D selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Ibu Dr. Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak selaku Dosen Penguji Pertama yang telah memberikan saran dan masukannya.
9. Ibu Tiya Nurfauziah, M.Ak selaku Dosen Penguji Kedua yang telah memberikan saran dan masukannya.
10. Seluruh jajaran Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak yang memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.

11. Para Staf Akademik, Tata Usaha dan Staf Perpustakaan serta semua karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura, yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan sampai pada penyelesaian skripsi ini.
12. Untuk *My Hero* (Alm) Sapran Darius, selaku ayahanda penulis yang telah banyak membantu dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, materi serta doa selama hidupnya demi kelancaran dan kesuksesan penulis hingga dapat menyelesaikan perkuliahan dengan sangat baik. Pencapaian terbesar ini kakak persembahkan untuk (Alm) papa tercinta.
13. Untuk *My Angel and the person I love most*, Ibu Serry, S.Pd., selaku ibunda penulis yang telah banyak membantu dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, materi serta doa yang tiada hentinya demi kelancaran dan kesuksesan penulis. Sosok *role model* yang selalu memotivasi dan memberikan arahan bagi kehidupan penulis.
14. Untuk *Support System* terbaik penulis, Abang Calvin Risanda, S.M dan Adik tercinta Kenzie Yafiq Hamizan yang turut memberikan semangat dan dukungan kepada penulis hingga bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini.
15. Untuk sahabat dan manusia paling berharga, Gustin Aisyah yang telah banyak memberikan dukungan penuh dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih untuk selalu ada dalam memberikan motivasi, saran, dan selalu mendengarkan keluh-kesah penulis.
16. Untuk anggota grup “Dora The Explorer”, Meidina, Vidya, Putri, Resti, Dewi, dan Eveline yang telah kebersamai dari awal perkuliahan dan selalu memberikan motivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Manusia-manusia yang super baik serta selalu memberikan warna ceria selama perkuliahan penulis.
17. Untuk Maya dan Alya, sahabat seperti saudara bagi penulis yang telah banyak membantu, memotivasi, dan selalu berbagi cerita dengan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
18. Untuk teman-teman seperjuangan, Syania, Rika, Cindana, Ages, dan Moudi, yang telah banyak menemani dan saling berbagi cerita dengan penulis selama perkuliahan.
19. Untuk seseorang dengan NIM B1031211059, teman seperjuangan yang telah kebersamai serta selalu memotivasi penulis selama perkuliahan. Terima kasih sudah hadir dan selalu menemani penulis hingga akhir.

20. Teman-teman seperjuangan Program Studi S1 Akuntansi Reguler A Angkatan 2021 kelas B yang berusaha menyelesaikan studi dan membangun masa depan yang cerah.
21. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih amat jauh dari kata sempurna baik ditinjau dari materi, tata bahasa, maupun penyusunannya. Untuk itu, penulis mohon maaf sebesar-besarnya apabila terdapat banyak kesalahan. Penulis mengharapkan masukan yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Pontianak, 19 Desember 2024

Mutia Rachmawati

NIM. B1031211079

KORELASI KARAKTERISTIK PERUSAHAAN TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE

MUTIA RACHMAWATI

AKUNTANSI

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kesulitan keuangan (*financial distress*) pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2018-2022. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 87 perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Dari populasi tersebut, peneliti memilih 36 perusahaan sebagai sampel dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Periode pengamatan dalam penelitian ini adalah selama lima tahun, sehingga total data observasi yang digunakan berjumlah 118. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan *software* SPSS 26. Hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat *financial distress* dengan nilai t-hitung sebesar $6,077 > 1,98099$ t-tabel pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022. Artinya, semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat *financial distress* yang dialami oleh perusahaan. Di sisi lain, profitabilitas dan ukuran perusahaan tidak menunjukkan pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap tingkat kesulitan keuangan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI selama periode pengamatan.

Kata Kunci: *Financial Distress*; Likuiditas (CR); Profitabilitas (ROA); Ukuran Perusahaan; *Real Estate*

**KORELASI KARAKTERISTIK PERUSAHAAN TERHADAP *FINANCIAL*
DISTRESS PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE**

**MUTIA RACHMAWATI
AKUNTANSI**

ABSTRACT

This research aims to understand the factors that influence the level of financial distress in property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) during the 2018-2022 period. The population in this study was 87 property and real estate companies listed on the IDX. From this population, researchers selected 36 companies as samples using purposive sampling techniques. The observation period in this study was five years, so the total observation data used was 118. Data analysis in this study used multiple linear regression with the help of SPSS 26 software. The results of the study showed that liquidity had a positive and significant influence on the level of financial distress with a value $t\text{-count of } 6.077 > 1.98099$ $t\text{-table}$ for property and real estate sector companies listed on the IDX for the 2018-2022 period. This means that the higher the level of company liquidity, the higher the level of financial distress experienced by the company. On the other hand, profitability and company size did not show a negative and significant influence on the level of financial distress in property and real estate sector companies listed on the IDX during the observation period.

Keywords: *Financial Distress; Likuiditas (CR); Profitabilitas(ROA); Firm Size; Real Estate*

KORELASI KARAKTERISTIK PERUSAHAAN TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE

RINGKASAN

1. Latar Belakang dan Tujuan Penelitian

Industri properti dan real estate di Indonesia merupakan salah satu sektor yang memiliki kontribusi besar terhadap perekonomian nasional. Namun, sektor ini sangat dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, seperti fluktuasi pertumbuhan ekonomi, suku bunga, inflasi, dan kebijakan pemerintah. Dalam situasi ekonomi yang tidak menentu, stabilitas keuangan perusahaan menjadi tantangan besar yang menentukan keberlanjutan operasional dan daya saing perusahaan di pasar. Financial distress menjadi perhatian utama dalam sektor ini, karena ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial dapat menyebabkan kebangkrutan hingga delisting dari Bursa Efek Indonesia (BEI). Penurunan permintaan properti serta kenaikan biaya pinjaman semakin memperburuk kondisi perusahaan, terutama bagi yang memiliki likuiditas dan profitabilitas rendah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi variabel-variabel yang memengaruhi kemungkinan terjadinya financial distress pada perusahaan sektor properti dan real estate di Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga menguji relevansi temuan penelitian sebelumnya dengan kondisi ekonomi Indonesia saat ini. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi kepada pihak berkepentingan, seperti investor, manajemen perusahaan, dan regulator, untuk memitigasi risiko financial distress. Hal ini bertujuan agar perusahaan dapat menjaga stabilitas keuangan serta meningkatkan nilai perusahaan di mata para pemangku kepentingan.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang bertujuan untuk menganalisis hubungan antara karakteristik perusahaan dan *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022. Pendekatan penelitian ini bersifat asosiatif kausal, menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan yang diambil dari situs resmi BEI dan perusahaan terkait. Teknik pengambilan sampel adalah *purposive sampling*, dengan kriteria seperti perusahaan yang aktif selama periode penelitian, menggunakan laporan keuangan dalam

mata uang rupiah, serta memiliki data yang lengkap mengenai profitabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan. Dari 87 perusahaan yang menjadi populasi, 36 perusahaan dipilih sebagai sampel dengan total observasi sebanyak 118 data. Analisis data dilakukan menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan software SPSS 26. Sebelum analisis regresi, data diuji melalui serangkaian uji asumsi klasik, yaitu uji normalitas, multikolinearitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas.

3. Hasil Penelitian

Hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas, yang diukur menggunakan *Current Ratio* (CR), memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022. Semakin tinggi likuiditas perusahaan, semakin tinggi pula kemungkinan terjadinya *financial distress*. Sebaliknya, profitabilitas (*Return on Assets/ROA*) dan ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Meskipun profitabilitas menunjukkan hubungan negatif, pengaruhnya terhadap kondisi *financial distress* perusahaan tidak signifikan. Ukuran perusahaan juga tidak menunjukkan hubungan signifikan, yang berarti total aset perusahaan tidak secara langsung memengaruhi risiko *financial distress*. Analisis regresi menunjukkan bahwa hanya likuiditas yang secara statistik berpengaruh terhadap *financial distress* secara signifikan.

4. Rekomendasi

Rekomendasi disarankan untuk peneliti selanjutnya agar memberikan hasil dan kontribusi yang lebih baik dengan memperluas objek penelitian serta mengamati perusahaan yang masih dapat bekerja secara maksimal atau menghasilkan kinerja perusahaan yang baik dalam segala kondisi.

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT	ii
PERTANGGUNGJAWABAN SKRIPSI	iii
LEMBAR YURIDIS	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
ABSTRAK	viii
RINGKASAN	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.2.1 Pernyataan Masalah	3
1.2.2 Pertanyaan Penelitian	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Kontribusi Penelitian.....	5
1.4.1 Kontribusi Teoritis	5
1.4.2 Kontribusi Praktis.....	6
1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1 Teori Signal (Signalling Theory)	7
2.1.2 Financial Distress (Y)	8
2.1.3 Profitabilitas (X1).....	9
2.1.4 Likuiditas (X2).....	9
2.1.5 Ukuran Perusahaan (X3)	10
2.2 Kajian Empiris	10
2.3 Kerangka Konseptual	16
2.4 Hipotesis Penelitian.....	16
2.4.1 Keterkaitan antara Profitabilitas dan Financial Distress	16
2.4.2 Keterkaitan antara Likuiditas dan Financial Distress.....	16
2.4.3 Keterkaitan antara Ukuran Perusahaan dan Financial Distress.....	17

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	24
4.1 Hasil Penelitian	25
4.1.1 Uji Statistik Deskriptif	25
4.1.2 Uji Asumsi Klasik	30
4.1.2.1 Uji Normalitas	30
4.1.2.2 Uji Multikolinearitas	31
4.1.2.3 Uji Autokorelasi (Glejser Durbin-Watson)	31
4.1.2.4 Uji Regresi Linier Berganda	32
4.1.3 Uji Hipotesis	33
3.3.2 Uji F Simultan	34
3.3.3 Uji Koefisien Determinasi (R ²)	35
4.2 Pembahasan	35
4.2.1 Keterkaitan antara Profitabilitas dan Financial Distress	35
4.2.2 Keterkaitan antara Likuiditas dan Financial Distress	36
4.2.3 Keterkaitan antara Ukuran Perusahaan dan Financial Distress	36
 BAB V PENUTUP	 38
5.1 Simpulan	38
 DAFTAR PUSTAKA	 39
LAMPIRAN	Kesalahan! Tidak ada nama bookmark yang diberikan.

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perkembangan Properti Komersial	1
Tabel 2. Hasil Statistik Deskriptif.....	24
Tabel 3. Hasil Uji Normalitas	25
Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas.....	26
Tabel 5. Hasil Uji DW	26
Tabel 6. Hasil Uji Regresi Linier Berganda.....	27
Tabel 7. Hasil Uji T Parsial.....	28
Tabel 8. Hasil Uji F Simultan	29
Tabel 9. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	29

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Konseptual	16
--------------------------------------	----

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam industri properti dan real estate yang dinamis, keberlangsungan dan stabilitas keuangan perusahaan menjadi hal krusial yang dapat menentukan kesuksesan dan keberlanjutan perusahaan. Karena, kondisi keuangan yang stabil memungkinkan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan perusahaan secara rutin hingga di masa mendatang. Hal ini akan meningkatkan nilai perusahaan dalam perspektif investor, kreditur, dan publik sebagai pihak berkepentingan.

Industri properti dan real estate di Indonesia sangat dipengaruhi oleh dinamika perekonomian negara. Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia telah meningkatkan kebutuhan akan tempat tinggal, infrastruktur, dan lain-lain. Sehingga, permintaan akan produk properti semakin meningkat. Namun, ketika pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan sektor properti dan real estate juga mengalami penurunan yang signifikan.

Tabel 1. Perkembangan Properti Komersial

Tahun	Permintaan	Harga
2018	3,19% (yoy)	1.03% (yoy)
2019	0,52% (yoy)	0,32% (yoy)
2020	0,05% (yoy)	0,13% (yoy)
2021	1.01% (yoy)	0,60% (yoy)
2022	1,19% (yoy)	0,26% (yoy)

Pada tabel 1 penurunan kondisi keuangan menggambarkan perusahaan tidak mampu bertahan menghadapi perubahan atau bahkan tidak mampu bersaing dengan kompetitornya. Kesulitan keuangan menandakan ketidakmampuan perusahaan untuk mempertahankan diri dan memenuhi kewajiban keuangannya, sehingga berpotensi mengalami kebangkrutan. *Financial distress* merupakan kondisi saat perusahaan mengalami krisis keuangan karena tidak mampu menghasilkan pendapatan atau laba yang cukup untuk memenuhi kewajiban finansial dan operasinya. Kegagalan perusahaan untuk mencapai profitabilitas dan

memenuhi kewajiban finansial secara berkelanjutan berakibat pada likuidasi dan kebangkrutan (Lerinsa, 2021).

Menurut Purwantini *et al.*, (2023) kesulitan keuangan dan kebangkrutan yang terus terjadi memberikan dampak yang signifikan bagi perusahaan hingga berujung pada delisting di Bursa Efek Indonesia (BEI). Oleh karena itu, kinerja keuangan akan menjadi tolak ukur kondisi perusahaan sedang dalam keadaan sehat atau buruk. Indikasi *financial distress* yang terjadi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* perlu dikaji secara optimal agar perusahaan tersebut tidak mengalami *financial distress* sebelum kebangkrutan. Dengan demikian, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk menganalisis variabel-variabel secara signifikan mempengaruhi terjadinya *financial distress* serta sebagai langkah awal mencari solusi yang dapat digunakan untuk menghindari financial distress dan kebangkrutan pada perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Budiarti dan Devi (2023), Boros (2022), serta Fauzy (2019) mengemukakan salah satu variabel yang dapat mempengaruhi financial distress secara signifikan adalah variabel likuiditas yang diproksikan dengan CR (*Current Ratio*). Dalam penelitian tersebut menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, karena semakin tinggi tingkat likuiditas maka semakin rendah kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* sehingga semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Semakin tinggi tingkat likuiditas maka semakin rendah kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*.

Variabel profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Assets* (ROA) memiliki keterkaitan yang signifikan dengan tingkat *financial distress*. Penelitian Baghaskara dan Retnani (2023) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba (profitabilitas), maka semakin rendah kemungkinan perusahaan akan mengalami *financial distress*. Hal ini juga disepakati oleh penelitian Kartika dan Hasanudin (2019) yang menunjukkan bahwa profitabilitas yang tinggi dapat mengurangi risiko *financial distress*. Karakteristik ROA yang tinggi menunjukkan

efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam menggunakan aset untuk menghasilkan laba.

Penelitian oleh Nilasari (2021) mengindikasikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif atas kemungkinan terjadinya *financial distress*. Namun, Setyowati & Sari (2019) serta Heniwati & Essen (2020) membuktikan sebaliknya bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kemungkinan *financial distress*. Ukuran perusahaan dapat dianggap sebagai indikator seberapa besar total aset yang dimiliki perusahaan. Karena, perusahaan yang berukuran besar cenderung memiliki aset yang lebih banyak untuk melunasi kewajiban baik jangka panjang maupun jangka pendek. Dengan demikian, perusahaan besar memiliki tingkat probabilitas yang lebih kecil untuk mengalami *financial distress*. *Financial distress* merupakan sinyal bagi investor untuk menghindari investasi pada perusahaan yang sedang mengalami kesulitan keuangan. Teori sinyal ini akan menginterpretasikan bahwa investor dapat membedakan antara perusahaan yang memiliki nilai tinggi dengan perusahaan yang nilainya rendah dengan cara melakukan observasi terhadap struktur modal dan keputusan keuangan yang diambil perusahaan (Purwantini et al., 2023)

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, peneliti bermaksud untuk menguji kembali apakah hasil riset sebelumnya masih relevan dengan kondisi perekonomian Indonesia saat ini. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk meneliti **“Korelasi Karakteristik Perusahaan Terhadap *Financial Distress* di Perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*”** yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia. Temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak berkepentingan untuk memperkirakan faktor-faktor apa saja yang mendorong perusahaan properti & *real estate* mengalami kondisi *financial distress* sehingga dapat memilih properti maupun *real estate* yang tepat guna proteksi di masa mendatang. Sedangkan untuk perusahaan, diharapkan dapat memberikan kontribusi informasi mengenai aspek-aspek yang mendorong timbulnya *financial distress*, sehingga perusahaan dapat lebih memperhatikan faktor yang mempengaruhi *financial distress* agar perusahaan dapat berlangsung secara terus-menerus.

1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Pernyataan Masalah

Industri properti dan real estate di Indonesia merupakan salah satu sektor yang sangat penting dan memiliki kontribusi besar terhadap perekonomian nasional. Namun, sektor ini juga sangat rentan terhadap perubahan dinamika ekonomi, seperti fluktuasi pertumbuhan ekonomi, perubahan suku bunga, inflasi, dan kebijakan pemerintah. Dalam situasi ekonomi yang tidak menentu, stabilitas keuangan perusahaan di sektor ini menjadi tantangan yang signifikan. Stabilitas keuangan tidak hanya mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menjalankan operasinya secara berkelanjutan, tetapi juga menentukan daya tarik perusahaan di mata investor, kreditur, dan pihak berkepentingan lainnya. Ketika stabilitas keuangan terganggu, perusahaan berisiko mengalami *financial distress*, yang jika tidak segera diatasi dapat berujung pada kebangkrutan dan bahkan delisting dari Bursa Efek Indonesia (BEI).

Financial distress adalah kondisi ketika perusahaan mengalami kesulitan keuangan serius, seperti ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang, atau kegagalan menghasilkan pendapatan yang cukup untuk menutupi biaya operasional. Dalam konteks sektor properti dan real estate, *financial distress* sering kali disebabkan oleh penurunan permintaan, kenaikan biaya pinjaman, atau manajemen keuangan yang kurang efisien. Sebagai contoh, data menunjukkan bahwa pertumbuhan permintaan dan harga di sektor properti Indonesia mengalami penurunan tajam pada tahun 2019 dan 2020, yang mengindikasikan adanya tekanan signifikan pada perusahaan-perusahaan di sektor ini.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa variabel-variabel seperti Likuiditas (*Current Ratio*), profitabilitas (*Return on Assets*) dan ukuran perusahaan merupakan indikator penting dalam memprediksi risiko *financial distress*. Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Tingkat likuiditas yang rendah meningkatkan kemungkinan *financial distress*, sementara likuiditas yang tinggi cenderung

menunjukkan manajemen keuangan yang lebih stabil. Profitabilitas, yang diukur melalui ROA, mencerminkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya. Perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi lebih mampu menghadapi tekanan keuangan, sedangkan profitabilitas yang rendah dapat menjadi sinyal awal potensi *financial distress*. Ukuran perusahaan, di sisi lain, sering kali diperdebatkan karena hasil penelitian yang berbeda-beda. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa perusahaan besar lebih tahan terhadap *financial distress* karena memiliki aset yang lebih banyak untuk mendukung operasionalnya, sementara penelitian lainnya menemukan bahwa ukuran besar juga dapat menjadi beban ketika manajemen tidak efisien.

1.2.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pernyataan masalah dapat diidentifikasi beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apa saja karakteristik perusahaan yang secara signifikan memengaruhi terjadinya *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Bagaimana hubungan antara likuiditas (CR), profitabilitas (ROA), dan ukuran perusahaan dengan tingkat *financial distress*?
3. Apakah temuan-temuan penelitian sebelumnya masih relevan dengan kondisi perekonomian Indonesia saat ini?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Menganalisis variabel-variabel yang memengaruhi kemungkinan terjadinya *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate.
2. Menguji kembali relevansi hasil penelitian sebelumnya terkait hubungan karakteristik perusahaan dengan *financial distress* dalam konteks ekonomi Indonesia terkini.

3. Memberikan rekomendasi kepada pihak berkepentingan untuk memitigasi risiko *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate.

1.4 Kontribusi Penelitian

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan kontribusi praktis, sebagai berikut:

1.4.1 Kontribusi Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis dengan memperkaya literatur mengenai *financial distress*, khususnya di sektor properti dan real estate. Fokus pada hubungan karakteristik perusahaan seperti likuiditas (CR), profitabilitas (ROA), dan ukuran perusahaan dengan *financial distress* di Indonesia menambah dimensi lokal pada literatur yang selama ini lebih banyak didasarkan pada konteks global atau regional tertentu. Penelitian ini juga memberikan kontribusi dalam menguji ulang teori-teori sebelumnya, seperti teori sinyal (*signal theory*) yang digunakan untuk menjelaskan bagaimana investor dapat membedakan perusahaan berdasarkan struktur keuangan dan kinerja mereka.

1.4.2 Kontribusi Praktis

Temuan Penelitian ini memiliki kontribusi praktis yang signifikan bagi berbagai pihak, termasuk investor, perusahaan, regulator, dan akademisi. Bagi investor, penelitian ini memberikan panduan untuk mengenali perusahaan sektor properti dan real estate yang berisiko tinggi terhadap *financial distress*, sehingga mendukung pengambilan keputusan investasi yang lebih bijaksana. Bagi perusahaan, hasil penelitian dapat membantu manajemen mengidentifikasi dan mengelola faktor internal yang berkontribusi terhadap risiko keuangan, serta menyusun strategi mitigasi risiko yang efektif. Selain itu, penelitian ini memberikan data empiris dan model analisis yang bermanfaat bagi akademisi untuk mengembangkan studi lanjutan di sektor lain atau dengan pendekatan yang lebih luas.

1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian

Objek dalam penelitian ini akan menggunakan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian selama lima tahun yaitu 2018-2022.