



**PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP *FINANCIAL*
DISTRESS PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

MIKO DWI SYAHPUTRA 1910111169

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

2022



**PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP *FINANCIAL*
DISTRESS PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen

MIKO DWI SYAHPUTRA 1910111169

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

2022

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Miko Dwi Syahputra

NIM : 1910111169

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pertanyaan saya ini maka saya bersedia dituntut dan diproses dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 9 Desember 2022



Miko Dwi Syahputra

PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPERLUAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Miko Dwi Syahputra
NIM : 191011169
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : S1 Manajemen
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul:

Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Financial Distress* Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selalu tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 27 Desember 2022
Yang menyatakan,



(Miko Dwi Syahputra)

SKRIPSI

PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Miko Dwi Syahputra 1910111169

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada Tanggal : 27 Desember 2022

Dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Siti Hidayati, S.E., M.M.
Ketua Penguji



Drs. Nurmatias, M.M, CFMP
Penguji 1



Munasiron Miftah, S.E., M.M., CRP
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Dianwakti Ariefiara, SE., Ak., M.Ak., CA., CSRS
Dekan Fakultas Ekonomi & Bisnis



Siti Hidayati, S.E., M.M
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 27 Desember 2022

***The Influence of Financial Performance on the Financial Distress of
Properti and Real Estate Companies Listed on the IDX***

By Miko Dwi Syahputra

ABSTRACT

This research is a quantitative study which aims to determine the effect of financial performance on financial distress. Measurement of financial performance is by using the ratio of liquidity, leverage, activity, and profitability. This study uses data from property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2017-2021 period, with a total sample of 45 companies. The sample selection in this study used a purposive sampling technique. The hypothesis testing tool used is logistic regression analysis using E-views 12.0 and Microsoft Excel 2016 software as data analysis tools. The results of this study are (1) liquidity has an effect on financial distress, (2) leverage has an effect on financial distress, (3) activity has no effect on financial distress, (4) profitability has an effect on financial distress.

Keywords: *liquidity, leverage, activity, profitability, financial distress*

Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Financial Distress* Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI

Oleh Miko Dwi Syahputra

ABSTRAK

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap *financial distress*. Pengukuran kinerja keuangan adalah dengan menggunakan rasio likuiditas, leverage, aktivitas, dan profitabilitas. Penelitian ini menggunakan data dari perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2021, dengan jumlah sampel sebanyak 45 perusahaan. Pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. Alat uji hipotesis yang digunakan adalah analisis regresi logistik menggunakan software E-views 12.0 dan Microsoft Excel 2016 sebagai alat analisis data. Hasil dari penelitian ini adalah (1) likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*, (2) leverage berpengaruh terhadap *financial distress*, (3) aktivitas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*, (4) profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress*.

Kata kunci: likuiditas, leverage, aktivitas, profitabilitas, *financial distress*



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GANJIL TA. 2022/2023

Hari ini Selasa, tanggal 27 Desember 2022, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : Miko Dwi Syahputra

No.Pokok Mahasiswa : 1910111169

Program : Manajemen S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Financial Distress Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar DI BEI

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus* *)

Pengui

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Siti Hidayati, SE, MM.	Ketua	1.
2	Drs. Nurmatias, M.M, CFMP	Anggota I	2.
3	Munasiron Miftah, S.E.,M.M.,CRP.	Anggota II (**)	3.

Keterangan :

- *) Coret yang tidak perlu
- ***) Dosen Pembimbing

Jakarta, 27 Desember 2022
Mengesahkan
A.n. DEKAN
Kaprod. Manajemen S.1

Siti Hidayati, SE, MM.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat mengerjakan proposal dengan baik yang berjudul “Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Financial Distress* Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bei”. Penelitian ini disusun sebagai hasil tugas akhir untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana jurusan Manajemen.

Selama menyusun laporan, penulis telah banyak mendapat petunjuk, bimbingan dan bantuan dari pihak-pihak tertentu. Pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada: Ibu Dr. Dianwicakasih Arieftiara, SE., Ak., M.Ak., CA., CSRS. Selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Ibu Siti Hidayati Kepala Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Kepada dosen pembimbing Bapak Drs. Munasiron Miftah, MM yang telah mengajarkan, membimbing, dan memberikan arahan sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini. Ibu, Bapak, Kakak, adik dan Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan yang terbaik untuk saya. Teman-teman cemimiw, dan teman-teman psmga yang saya cintai, Segala pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak.

Penulis menyadari skripsi yang dibuat ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun akan penulis nantikan demi kesempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 27 Desember 2022

Miko Dwi Syahputra

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	viii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Rumusan Masalah	5
I.3 Tujuan Penelitian	5
I.4. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
II.1 Landasan Teori	7
II.1.1 Teori Sinyal (<i>Signalling Theory</i>).....	7
II.1.2 Agency Theory (Teori Agensi)	8
II.1.3 Financial Distress	8
II.1.4 Kinerja Keuangan.....	15
II.1.5 Likuiditas dan Financial Distress	15
II.1.6 Leverage dan <i>Financial Distress</i>	17
II.1.7 Aktivitas dan <i>Financial Distress</i>	19
II.1.8 Profitabilitas dan <i>Financial Distress</i>	21

II.2 Hasil Penelitian Sebelumnya	24
II.3 Model Penelitian Empiris	30
II.4 Hipotesis	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
III.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	32
III.1.1 Definisi Variabel Penelitian	32
III.2 Penentuan Populasi dan Sampel	35
III.2.1 Penentuan Populasi	35
III.2.2 Penentuan Sampel	35
III.3 Teknik Pengumpulan Data	36
III.3.1 Jenis Data.....	36
III.3.2 Sumber Data	36
III.3.3 Pengumpulan Data	36
III.4 Teknik Analisis Data.....	37
III.4.1. Uji Kualitas Data	37
III.4.1.1 Statistik Deskriptif.....	37
III.4.1.2 Metode Analisis Regresi Logistik.....	37
III.4.1.3 Uji Hosmer and Lemeshow's <i>Goodness of fit</i> Test.....	38
III.4.1.4 Uji Keseluruhan Model (<i>Overall Model</i>).....	39
III.4.2 Uji Hipotesis	39
III.4.2.1 Uji Signifikansi Parsial (<i>z</i>).....	39
III.4.2.2 Koefisien Determinasi (<i>McFadden R-Square R²</i>)	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	41
IV.1 Deskripsi Obyek Penelitian.....	41
IV.2 Deskripsi Data Penelitian	43
IV.2.1 Variabel <i>Financial Distress</i>	43
IV.2.2 Variabel Likuiditas	46
IV.2.3 Variabel Leverage.....	49
IV.2.4 Variabel Aktivitas	52
IV.2.5 Variabel Profitabilitas	55
IV.3 Uji Hipotesis dan Analisis	57
IV.3.1 Uji Kualitas Data	57

IV.3.1.1 Analisis Statistik Deskriptif	57
IV.3.1.2 Analisis Regresi Logistik	62
IV.3.1.3 Uji Goodness of fit	64
IV.3.1.4 Uji Overall Model	64
IV.3.2 Uji Hipotesis	65
IV.3.2.1 Uji Signifikansi Parsial (z)	65
IV.3.2.2 Uji Koefisien Determinasi (McFadden R-Squared)	66
IV.3 Pembahasan	67
IV.3.1 Pengaruh Likuiditas terhadap <i>Financial Distress</i>	67
IV.3.2 Pengaruh Leverage terhadap <i>Financial Distress</i>	68
IV.3.3 Pengaruh Aktivitas terhadap <i>Financial Distress</i>	69
IV.3.4 Pengaruh Profitabilitas terhadap <i>Financial Distress</i>	70
IV.4 Keterbatasan Penelitian	72
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	73
V.1 Simpulan	73
V.2 Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
RIWAYAT HIDUP	79
LAMPIRAN	81

DAFTAR TABEL

Tabel 1. kategori kondisi perusahaan.....	9
Tabel 2. Matrik Penelitian Sebelumnya	28
Tabel 3. Kriteria Sampel Penelitan	41
Tabel 4. Daftar Perusahaan Properti dan <i>Real estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2017-2021.....	41
Tabel 5. <i>Financial distress</i> (Altman Z-Score).....	43
Tabel 6. Likuiditas (CR)	46
Tabel 7. Leverage(DAR).....	49
Tabel 8. Aktivitas(TATO).....	52
Tabel 9. Profitabilitas(ROA)	55
Tabel 10. Statistik Deskriptif.....	58
Tabel 11. Hasil Uji Regresi Logistik	62
Tabel 12. Hasil Uji <i>Goodness of fit</i>	64
Tabel 13. Hasil Uji <i>Overall model</i>	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Indeks Saham Sektor Properti dan <i>Real estate</i> Tahun 2018 - 2021	2
---	---

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Daftar Seluruh Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate
- Lampiran 2 Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate
- Lampiran 3 Tabulasi Data Sekunder
- Lampiran 4 Data Likuiditas
- Lampiran 5 Data Leverage
- Lampiran 6 Data Aktivitas
- Lampiran 7 Data Profitabilitas
- Lampiran 8 Data X1 Altman Z-Score
- Lampiran 9 Data X2 Altman Z-Score
- Lampiran 10 Data X3 Altman Z-Score
- Lampiran 11 Data X4 Altman Z-score
- Lampiran 12 Statistik Deskriptif
- Lampiran 13 Analisis Regresi Logistik
- Lampiran 14 Uji Hosmer and Lemeshow's Goodness of fit Test
- Lampiran 15 Laporan Keuangan