



**DETERMINAN *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE**

TESIS

**YUSUF ABDULLAH
NIM. 2210121032**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2024**



HALAMAN JUDUL
DETERMINAN *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE

TESIS
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister

YUSUF ABDULLAH
NIM. 2210121032

PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2024

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Yusuf Abdullah

NIM : 2210121032

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

Jakarta, 10 Juni 2024

Yang menyatakan,



Yusuf Abdullah

2210121032

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yusuf Abdullah
NIM : 2210121032
Program Studi : Magister Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jenis Karya : Tesis

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

Determinan Financial Distress Perusahaan Properti dan Real Estate

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 tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 10 Juni 2024

Yang menyatakan,



Yusuf Abdullah

TESIS

DETERMINAN FINANCIAL DISTRESS PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE

Dipersiapkan dan disusun oleh:

YUSUF ABDULLAH 2210121032

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 30 Oktober 2024
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Prof. Dr. Erna Hernawati, Ak., CPMA., CA., CGOP.
Ketua penguji



Dr. Desmintari, SE., MM.
Penguji I



Dr. Jubaedah, SE., MM.
Penguji II



Dr. Jubaedah, SE., MM.
Dekan



Dr. Yudi Nur Supriadi, S.Sos.I., MM.
Ketua Jurusan Manajemen

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 10 Januari 2025

DETERMINANTS OF FINANCIAL DISTRESS OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES

By Yusuf Abdullah

Abstract

This study was conducted with the aim of determining the influence of interest rates, inflation, exchange rates, profitability, liquidity, activity, leverage, and company size on the financial distress of property and real estate companies. The population in this study is 35 property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange. The sampling method in this study used full sampling, the period of 2019-2023, and a total of 135 observations. The data analysis technique uses the panel data regression method processed using Eviews 13. The results of the study are as follows: (1) Interest rates have a positive effect on financial distress, (2) Inflation has no effect on financial distress, (3) Exchange rate has a negative effect on financial distress, (4) Profitability has a positive effect on financial distress, (5) Liquidity has a positive effect on financial distress, (6) Activity has no effect on financial distress, (7) Leverage has no effect on financial distress, (8) The size of the company has no effect on financial distress.

Keywords: Interest Rate, Inflation, Exchange Rate, Profitability, Liquidity, Activity, Leverage, Company Size, and Financial Distress

DETERMINAN *FINANCIAL DISTRESS* PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE

Oleh Yusuf Abdullah

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui adanya pengaruh suku bunga, inflasi, nilai tukar, profitabilitas, likuiditas, aktivitas, leverage, dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress* perusahaan properti dan real estate. Populasi dalam penelitian ini adalah 35 perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan full sampling, periode tahun 2019-2023, dan total observasi sejumlah 135 data. Teknik analisis data menggunakan metode regresi data panel yang diolah menggunakan Eviews 13. Ada pun hasil penelitian sebagai berikut: (1) Suku bunga berpengaruh positif terhadap *financial distress*, (2) Inflasi tidak berpengaruh terhadap *financial distress*, (3) Nilai tukar berpengaruh negatif terhadap *financial distress*, (4) Profitabilitas berpengaruh positif terhadap *financial distress*, (5) Likuiditas berpengaruh positif terhadap *financial distress*, (6) Aktivitas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*, (7) Leverage tidak berpengaruh terhadap *financial distress*, (8) Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Kata kunci: Suku Bunga, Inflasi, Nilai Tukar, Profitabilitas, Likuiditas, Aktivitas, Leverage, Ukuran Perusahaan, dan *Financial Distress*

PRAKATA

Alhamdulillah, puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan segala karunia-Nya, sehingga tesis ini berhasil penulis selesaikan yang berjudul “Determinan Financial Distress Perusahaan Properti dan Real Estate”. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Jubaedah, S.E., M.M. selaku Pembimbing I dan Penguji II, Ibu Dr. Sri Mulyantini, S.E., M.M. selaku Pembimbing II, Ibu Prof. Dr. Erna Hernawati, Ak., CPMA., CA., CPA., CGOP. selaku Ketua Penguji, serta Ibu Dr. Desmintari, S.E., M.M. selaku Penguji I yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, serta nasihat selama penelitian ini berjalan. Begitu juga untuk seluruh tenaga kependidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta atas bimbingan dan bantuan akademik selama masa perkuliahan.

Ungkapan cinta dan rasa terima kasih kepada orang tua tercinta Abi Abrori Rofi'ie, Umi Sugiyarti, Nabilah, dan Syifa Anggraini Putri selaku keluarga penulis yang terus menyemangati dan mendoakan yang terbaik untuk penulis. Penulis tak lupa turut mengucapkan terima kasih kepada rekan konsentrasi manajemen keuangan dan mahasiswa manajemen angkatan 2022 yang telah dengan sabar mendengarkan segala keluh kesah dan menyemangati penulis. Begitu juga kepada teman-teman yang secara keseluruhan telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Dengan selesainya tesis ini, penulis berharap dapat menjadi manfaat serta memberikan wawasan dan pengetahuan kepada para pembaca.

Jakarta, 10 Juni 2024

Yusuf Abdullah

Daftar Isi

HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAAN PERSUTUJUAN PUBLIKASI	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
<i>Abstract</i>	vi
Abstrak.....	vii
PRAKATA	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Gambar	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Hasil Penelitian.....	10
BAB II	12
TELAAH PUSTAKA.....	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Teori Agensi	12
2.1.2 Teori Sinyal	12
2.1.3 <i>Financial distress</i>	13
2.1.4 Suku Bunga.....	16
2.1.5 Inflasi	18
2.1.6 Nilai Tukar.....	19
2.1.7 Profitabilitas.....	20
2.1.8 Likuiditas	22
2.1.9 Aktivitas.....	24
2.1.10 Leverage	26

2.1.11	Ukuran Perusahaan	27
2.2	Penelitian Yang Relevan.....	28
2.2.1	Penelitian Rujukan.....	28
2.2.2	Perbedaan Penelitian.....	41
2.3	Hipotesis	41
2.3.1	Pengaruh Suku Bunga Terhadap <i>Financial distress</i>	41
2.3.2	Pengaruh Inflasi Terhadap <i>Financial distress</i>	42
2.3.3	Pengaruh Nilai Tukar Terhadap <i>Financial distress</i>	42
2.3.4	Pengaruh Profitabilitas Terhadap <i>Financial distress</i>	42
2.3.5	Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial distress</i>	43
2.3.6	Pengaruh Aktivitas Terhadap <i>Financial Distres</i>	43
2.3.7	Pengaruh Leverage Terhadap <i>Financial distress</i>	44
2.3.8	Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap <i>Financial distress</i>	44
2.4	Model Penelitian Empirik	45
BAB III.....		47
METODE PENELITIAN		47
3.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	47
3.1.1	Variabel Dependen (Y).....	47
3.1.2	Variable Independen (X)	48
3.2	Populasi dan Sampel	52
3.2.1	Populasi	52
3.2.2	Sampel	53
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	53
3.3.1	Jenis Data.....	53
3.3.2	Sumber Data	53
3.3.3	Pengumpulan Data.....	54
3.4	Teknik Analisis Data dan Uji Hipotesis.....	54
3.4.1	Teknik Analisis Data	54

3.4.1.1	Analisis Data Deskriptif	54
3.4.1.2	Analisis Regresi Data Panel	55
3.4.1.3	Uji Asumsi Klasik	57
3.4.2	Hipotesis Pengujian	59
3.4.2.1	Uji Parsial (Uji t)	59
3.4.2.2	Uji F Simultan	59
3.4.2.3	Uji Koefisien Determinasi	60
BAB IV.....		61
HASIL DAN PEMBAHASAN		61
4.1	Hasil Penelitian	61
4.1.1	Deskripsi Objek Penelitian.....	61
4.2	Deskripsi Data Penelitian.....	62
4.3	Analisis Data.....	75
4.3.1	Uji Chow.....	75
4.3.2	Uji Hausman	75
4.3.3	Uji LM	76
4.3.4	Uji Asumsi Klasik	77
4.3.4.1	Uji multikolinieritas.....	78
4.3.5	Analisis Regresi Data Panel	78
4.3.6	Pengujian Hipotesis	81
4.3.6.1	Uji t.....	81
4.3.6.2	Uji F Simultan	82
4.3.6.3	Uji Koefisien Determinasi R^2	83
4.4	Pembahasan.....	83
4.4.1	Pengaruh Suku Bunga Terhadap <i>Financial distress</i>	85
4.4.2	Pengaruh Inflasi Terhadap <i>Financial distress</i>	86
4.4.3	Pengaruh Nilai Tukar Terhadap <i>Financial distress</i>	87
4.4.4	Pengaruh Profitabilitas Terhadap <i>Financial distress</i>	88

4.4.5	Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial distress</i>	89
4.4.6	Pengaruh Aktivitas Terhadap <i>Financial distress</i>	91
4.4.7	Pengaruh Leverage Terhadap <i>Financial distress</i>	92
4.4.8	Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap <i>Financial distress</i>	94
BAB V		96
SIMPULAN DAN SARAN.....		96
5.1	Kesimpulan	96
5.2	Keterbatasan Penelitian.....	96
5.3	Saran	97
DAFTAR PUSTAKA.....		99
LAMPIRAN		

Daftar Tabel

Tabel 1. Matriks Penelitian Terdahulu Tentang Financial distress	37
Tabel 2. Matriks Variabel Operasional Penelitian.....	51
Tabel 3. Daftar Sampel Penelitian.....	61
Tabel 4. Hasil Statistik Deskriptif	63
Tabel 5. Hasil Uji Chow	75
Tabel 6. Hasil Uji Hausman	76
Tabel 7. Hasil Uji LM.....	77
Tabel 8. Hasil Uji Multikolinieritas.....	78
Tabel 9. Regresi Data Panel	79
Tabel 10. Hasil Uji t	81
Tabel 11. Hasil Uji F Simultan.....	83
Tabel 12. Hasil Uji Koefisien Determinasi R^2	83
Tabel 13. Hasil Regresi Data Panel	84

Daftar Gambar

Gambar 1. Grafik Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah	2
Gambar 2 Grafik Persentase Perusahaan Yang Mengalami Financial Distress	3
Gambar 3. Grafik Perkembangan BI Rate.....	4
Gambar 4. Kerangka Pemikiran	46
Gambar 5. Financial Distress Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2019-2023	64
Gambar 6. Grafik Perkembangan Suku Bunga Periode 2019-2023.....	65
Gambar 7. Grafik Perkembangan Inflasi Periode 2019-2023	66
Gambar 8. Grafik Perkembangan Nilai Tukar.....	67
Gambar 9. ROA Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2019-2023	68
Gambar 10. CR Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2019-2023	69
Gambar 11. TATO Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2019-2023	71
Gambar 12. ICR Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2019-2023	72
Gambar 13. Ukuran Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2019-2023.....	74