

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS*
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

ZIVANA APRILIA ARIQOH

18012010047/FEB/EM

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR**

2022

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS*
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen
Program Studi Manajemen**



Diajukan Oleh:

ZIVANA APRILIA ARIQOAH

18012010047/FEB/EM

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR**

2022

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS*
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**

Disusun Oleh :

**ZIVANA APRILIA ARIQOAH
18012010047/FEB/EM**

**Telah Dipertahankan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi
Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Pada Tanggal : 16 Desember 2022

**Koordinator Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

Sulastri Irbavani, S.E., M.M.

NIP. 196206161989032001

Pembimbing Utama

Prof. Dr. Yuniningsih, S.E., M.Si.

NIP. 197006202021212001

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

28 DEC 2022

Prof. Dr. Syamsu Huda, S.E., M.T.

NIP. 19590821990031001

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zivana Aprilia Ariqoh
NPM : 18012010047
Fakultas / Program Studi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis / Manajemen
Judul Skripsi/Tugas Akhir : "FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020"

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, 28 Desember 2022

Yang menyatakan,



(Zivana Aprilia Ariqoh)

NPM. 18012010047

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil' alamin, puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020.**" Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Strata Satu (S1) Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa dalam proses menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT atas segala limpahan rahmat, kasih sayang, petunjuk, serta kenikmatan atas kesehatan jasmani maupun rohani, sehingga penulis dapat menyusun skripsi ini selesai dengan baik.
2. Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, M.MT., IPU., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
3. Prof Dr. Syamsul Huda, S.E., M.T., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
4. Dr. Eko Purwanto, S.E., M.Si., selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

5. Dr. Muhamdijir Anwar, M.M., CRP., selaku Ketua Jurusan Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Sulastri Irbayuni, S.E., M.M., selaku Koordinator Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Prof. Dr. Yuniningsih, S.E., M.Si., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing, memberi saran, nasihat, dan arahan kepada penulis dengan penuh kesabaran dan kasih sayang.
8. Drs. Ec. Rahman Amrullah Suwaidi, M.S., selaku Dosen Wali Akademik penulis yang telah memberikan motivasi kepada penulis.
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Manajemen yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
10. Kedua orang tua, yaitu ayah dan mama tersayang, yang selalu mendoakan segala hal baik, memberi semangat, kasih sayang, restu, dan seluruh dukungan fasilitas kepada penulis sejak awal hingga skripsi ini diselesaikan. Sebesar apapun perilaku yang dapat dilakukan penulis, tidak akan pernah mampu membalas seluruh jasa dan kasih sayang yang telah diberikan.
11. Adik tercinta penulis, yang telah memberikan semangat, doa, menjadi tempat berkeluh kesah dan memberikan hiburan di segala kondisi penulis.

12. Semua teman-teman penulis pada saat melakukan magang di PT Petrokimia Gresik, yang telah memberikan saran, motivasi, dan menjadi teman bertukar pikiran mengenai skripsi dikala penulis mengalami kendala saat penggeraan.
13. Semua mentor penulis, baik pada saat melakukan magang maupun kegiatan mentoring *personal career advices*, yang secara tidak langsung menjadi *role model* bagi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi dengan baik.
14. Seluruh teman-teman terdekat penulis yang telah membantu dan menjadi teman baik, sejak bertemu dari awal semester hingga saat ini yang saling memberi informasi, bantuan, dan dukungan bagaimanapun keadaannya.

Semoga segala amal dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini berbuah manis dari Allah SWT. Penulis tentunya menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, serta terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan di dalamnya. Penulis memohon maaf jika terdapat kesalahan kata penulisan atau hal lain yang kurang berkenan. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca agar skripsi ini dapat lebih baik, berguna dan memberikan ilmu yang bermanfaat, baik bagi penulis maupun pembaca.

Surabaya, 7 Oktober 2022

Penulis,

Zivana Aprilia Ariqoh.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN **i**

KATA PENGANTAR **ii**

DAFTAR ISI **v**

DAFTAR TABEL **ix**

DAFTAR GAMBAR **xi**

DAFTAR LAMPIRAN **xii**

ABSTRAK **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

 1.1. Latar Belakang 1

 1.2. Rumusan Masalah 11

 1.3. Tujuan Penelitian 12

 1.4. Manfaat Penelitian 13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **14**

 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu 14

 2.2 Landasan Teori 18

 2.2.1 *Agency Theory* 18

 2.2.2 *Signalling Theory* 20

 2.2.3 *Financial Distress* 22

 2.2.4 Likuiditas 26

| | |
|--|-----------|
| 2.2.5 <i>Leverage</i> | 29 |
| 2.2.6 <i>Operating Cash Flow</i> | 31 |
| 2.2.7 <i>Firm Size</i> | 32 |
| 2.3 Hubungan Antar Variabel | 33 |
| 2.3.1 Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial Distress</i> | 33 |
| 2.3.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> | 34 |
| 2.3.3 Pengaruh <i>Operating Cash Flow</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> | 35 |
| 2.3.4 Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial Distress</i> Dengan Dimoderasi <i>Firm Size</i> | 37 |
| 2.3.5 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> Dengan Dimoderasi <i>Firm Size</i> | 38 |
| 2.4 Kerangka Konseptual | 39 |
| 2.5 Hipotesis | 39 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 41 |
| 3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel | 41 |
| 3.1.1 Variabel Dependen | 41 |
| 3.1.2 Variabel Independen | 42 |
| 3.1.3 Variabel Moderasi | 43 |
| 3.2 Teknik Penentuan Sampel | 44 |
| 3.2.1 Populasi | 44 |
| 3.2.2 Sampel | 44 |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data | 47 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.1 Jenis Data | 47 |
| 3.3.2 Sumber Data | 47 |
| 3.3.3 Metode Pengumpulan Data | 47 |
| 3.4 Teknik Analisis dan Uji Hipotesis | 48 |
| 3.4.1 Uji Asumsi Klasik | 48 |
| 3.4.3 Analisis Regresi Linear Berganda | 51 |
| 3.4.4 <i>Moderating Regression Analysis (MRA)</i> | 52 |
| 3.4.5 Uji Hipotesis | 53 |
| 3.4.6 Uji Koefisien Determinasi | 54 |
| BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN | 55 |
| 4.1 Deskripsi Objek Penelitian | 55 |
| 4.1.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia | 55 |
| 4.1.2 Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia | 56 |
| 4.2 Deskripsi Hasil Penelitian | 56 |
| 4.2.1 <i>Financial Distress (Y)</i> | 56 |
| 4.2.2 Likuiditas (X1) | 58 |
| 4.2.3 <i>Leverage (X2)</i> | 60 |
| 4.2.4 <i>Operating Cash Flow (X3)</i> | 61 |
| 4.2.5 <i>Firm Size (Z)</i> | 62 |
| 4.3 Analisis Data | 64 |
| 4.3.1 Pengujian Asumsi Klasik | 64 |
| 4.3.2 Analisis Regresi Linear Berganda | 69 |

| | |
|---|-----------|
| 4.3.3 Uji Hipotesis | 71 |
| 4.3.4 <i>Moderating Regression Analysis (MRA)</i> | 74 |
| 4.3.5 Koefisien Determinasi | 76 |
| 4.4 Pembahasan | 77 |
| 4.4.1 Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial Distress</i> | 77 |
| 4.4.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> | 78 |
| 4.4.3 Pengaruh <i>Operating Cash Flow</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> | 79 |
| 4.4.4 Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial Distress</i> Dengan Dimoderasi <i>Firm Size</i> | 80 |
| 4.4.5 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> Dengan Dimoderasi <i>Firm Size</i> | 81 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 82 |
| 5.1 Kesimpulan | 82 |
| 5.2 Saran | 83 |
| DAFTAR PUSTAKA | 85 |
| LAMPIRAN | 91 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|-----------|--|----|
| Tabel 1.1 | : Data Laba Bersih Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020 (Dalam Jutaan Rupiah) | 3 |
| Tabel 1.2 | : Data Penjualan Bersih Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020 (Dalam Jutaan Rupiah) | 4 |
| Tabel 2.1 | : Kriteria Titik <i>Cut Off</i> Model Z-Score Pertama | 25 |
| Tabel 2.2 | : Kriteria Titik <i>Cut Off</i> Model Z-Score Revisi | 26 |
| Tabel 2.3 | : Kriteria Titik <i>Cut Off</i> Model Z-Score Modifikasi | 26 |
| Tabel 3.1 | : Kriteria Pengambilan Sampel | 45 |
| Tabel 3.2 | : Daftar Perusahaan Sampel | 46 |
| Tabel 4.1 | : Data Prediksi <i>Financial Distress</i> Altman Z-Score Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia | 58 |
| Tabel 4.2 | : Data <i>Current Ratio</i> Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia | 59 |
| Tabel 4.3 | : Data <i>Debt to Total Asset Ratio</i> Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia | 61 |
| Tabel 4.4 | : Data <i>Operating Cash Flow Ratio</i> Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia | 62 |
| Tabel 4.5 | : Data <i>Firm Size Ratio</i> Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia | 63 |
| Tabel 4.6 | : Hasil Uji Normalitas Sebelum Outlier | 65 |
| Tabel 4.7 | : Hasil Uji Normalitas Setelah Outlier | 66 |

| | | |
|------------|--|----|
| Tabel 4.8 | : Hasil Uji Multikolinieritas | 67 |
| Tabel 4.9 | : Hasil Uji Heteroskedastisitas | 68 |
| Tabel 4.10 | : Hasil Uji Autokorelasi | 69 |
| Tabel 4.11 | : Hasil Regresi Linear Berganda | 70 |
| Tabel 4.12 | : Hasil Uji Parsial (Uji T) | 71 |
| Tabel 4.13 | : Hasil Uji Simultan (Uji F) | 74 |
| Tabel 4.14 | : Hasil Uji <i>Moderated Regression Analysis</i> (MRA) | 75 |
| Tabel 4.15 | : Hasil Uji Koefisien Determinasi | 76 |

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Kerangka Konseptual 39

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|-----|
| Lampiran 1 Data Laba Bersih Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> Periode 2016-2020 | 91 |
| Lampiran 2 Data Penjualan Bersih Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> Periode 2016-2020 | 93 |
| Lampiran 3 Daftar Nama Perusahaan Berdasarkan Kriteria Sampel | 95 |
| Lampiran 4 Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> Tahun 2016-2020 | 96 |
| Lampiran 5 Hasil Perhitungan <i>Current Ratio</i> Tahun 2016-2020 | 100 |
| Lampiran 6 Hasil Perhitungan <i>Debt to Total Asset Ratio</i> Tahun 2016-2020 | 101 |
| Lampiran 7 Hasil Perhitungan <i>Operating Cash Flow Ratio</i> Tahun 2016-2020 | 102 |
| Lampiran 8 Hasil Perhitungan <i>Firm Size Ratio</i> Tahun 2016-2020 | 103 |
| Lampiran 9 Hasil <i>Output</i> Perhitungan SPSS | 104 |

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI *FINANCIAL DISTRESS*
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**

Oleh:

**ZIVANA APRILIA ARIQOAH
18012010047/FEB/EM**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh dari likuiditas, *leverage*, dan *operating cash flow* terhadap *financial distress* dengan *firm size* sebagai variabel yang memoderasi likuiditas dan *leverage*. *Financial distress* adalah suatu model prediksi kebangkrutan berupa proses penurunan kondisi *financial* sebelum perusahaan mengalami kebangkrutan atau likuidasi yang berperan sebagai *early warning system* bagi perusahaan.

Dalam memprediksi *financial distress*, penelitian ini menggunakan model Altman Z-Score. Populasi penelitian ini adalah 73 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2020. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penentuan sampel dengan kriteria tertentu (*purposive sampling*) dan diperoleh sampel berjumlah 17 perusahaan. Data dianalisis dengan teknik analisis *Moderated Regression Analysis* (MRA) menggunakan software SPSS versi 25.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil analisis bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap *financial distress*, *leverage* berpengaruh negatif terhadap *financial distress*, *operating cash flow* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Pada penelitian ini, ukuran perusahaan tidak memoderasi pengaruh likuiditas terhadap *financial distress*, namun ukuran perusahaan mampu memoderasi pengaruh *leverage* terhadap *financial distress*.

Kata kunci: *Financial Distress; Firm Size; Leverage; Likuiditas; Operating Cash Flow*