

**ANALISIS PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi & Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Untuk Menyusun Skripsi S-1 Program Studi Manajemen**



Diajukan Oleh:

**ARBI NURON FAHMI
21012010373/FEB/EM**

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

2025

**ANALISIS PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi & Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Untuk Menyusun Skripsi S-1 Program Studi Manajemen**



Diajukan Oleh:

**ARBI NURON FAHMI
21012010373/FEB/EM**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"**

JAWA TIMUR

2026

SKRIPSI

**ANALISIS PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN
PROPERTI YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA**

Disusun Oleh:

ARBI NURON FAHMI
21012010373/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: 25 Mei 2026**

Pembimbing Utama

**Tim Penguji
Ketua**

Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si.
NIP. 196508141991032001

Dra. Ec. Siti Aminah, M.M.
NIP. 196107121988032001

Anggota

Dra. Endang Irvanti, M.M.
NIP. 196201081990032001

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

Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CRP.
NIP. 196304201991032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Arbi Nuron Fahmi
NPM : 21012010373
Program : Sarjana(S1)
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi/Tesis/Desertasi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 25 Mei 2026

Yang Membuat pernyataan



Arbi Nuron Fahmi
21012010373

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Prediksi *Financial Distress* Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Program Studi Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai kendala dan keterbatasan. Namun demikian, berkat bimbingan, arahan, dukungan, serta bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah yang tiada terbatas dan kepada Rasullulah SAW yang telah memberikan tuntunan akhlak yang mulia.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di universitas ini.
3. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, MSi, CRP, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, yang telah memberikan ruang bagi

penulis untuk belajar dan berkembang secara akademis.

4. Ibu Dr. Wiwik Handayani, S.E., M.Si., selaku Koordinator Program Studi Manajemen, yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama penulis menempuh studi di Jurusan Manajemen.
5. Bapak Egan Evanzha Yudha Amriel, S.E., M.M., selaku Dosen Wali, atas segala motivasi, arahan, dan dukungan sejak awal perkuliahan hingga akhir masa studi.
6. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si., selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, serta masukan yang sangat berharga selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan Staf Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang turut membantu dengan memberikan ilmu yang berharga dan proses pembelajaran di bangku perkuliahan dari awal hingga akhir.
8. Kepada kedua orang tua dan keluarga tercinta yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral, serta motivasi yang tiada henti kepada penulis.
9. Dimar, Rizky, Ilham, Arif, Bintang, Yusuf, Fakhri dan Kevin, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada sahabat-sahabat di kampus yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik ini. Kebersamaan, dukungan, serta semangat yang kalian

berikan, baik dalam suka maupun duka, telah menjadi sumber motivasi tersendiri bagi penulis untuk terus berjuang dan tidak mudah menyerah. Semoga persahabatan ini terus terjaga di masa mendatang.

10. Aulia Rini Puspitasari, yang kehadirannya di luar dugaan penulis, namun memberikan arti dan makna tersendiri dalam perjalanan ini. Penulis mengucapkan terima kasih atas waktu, kesabaran, perhatian, serta dukungan yang senantiasa diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung, selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi. Bantuan, motivasi, dan kebersamaan yang terjalin telah menjadi salah satu sumber semangat bagi penulis dalam menghadapi berbagai tantangan, sehingga proses penulisan dan penyelesaian perjalanan akademik ini dapat dilalui dengan lebih baik dan lancar
11. Azhar dan Reny Noviarny, paman dan bibi penulis, yang senantiasa memberikan perhatian, doa, serta dukungan moril selama penulis menempuh pendidikan. Penulis mengucapkan terima kasih atas nasihat, kepedulian, dan motivasi yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan perjalanan akademik ini dengan baik.
12. Penulis sendiri, yang telah berjuang dan bertahan dalam menjalani perkuliahan serta proses penyusunan skripsi di tengah upaya membangun dan mengembangkan bisnis. Terima kasih atas ketekunan, kesabaran, dan komitmen untuk terus melangkah meskipun dihadapkan pada kelelahan dan berbagai tantangan. Perjalanan ini menjadi bukti bahwa usaha dan konsistensi mampu mengantarkan penulis

pada penyelesaian tahap akademik ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini memiliki berbagai kekurangan yang perlu disempurnakan. Namun, seluruh proses telah diupayakan dengan sebaik mungkin. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna memperbaiki dan menyempurnakan penelitian ini di masa mendatang. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi berbagai pihak.

Surabaya, 20 Januari 2026

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	2
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR TABEL	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Landasan Teori	15
2.2.2 Profitabilitas	19
2.2.3 Likuiditas	21
2.2.4 <i>Leverage</i>	22
2.2.5 <i>Financial Distress</i>	24
2.3 Hubungan Antar Variabel	31
2.3.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap <i>Financial Distress</i>	31
2.3.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap <i>Financial Distress</i>	33
2.3.3 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	35
2.4 Kerangka Konseptual	38
2.5 Hipotesis	38
BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1 Definisi Operasional	39
3.2 Teknik Penentuan Sampel	42
3.2.1 Populasi	42
3.2.2 Sampel	42
3.3 Teknik Pengumpulan Data	43
3.3.1 Jenis Data	43
3.3.2 Sumber Data	44
3.3.3 Pengumpulan Data	44
3.4 Teknik Analisis Data dan Uji Hipotesis	44
3.4.1 Teknik Analisis Data	44

3.4.2 Pengujian Hipotesis Penelitian	48
BAB V PENUTUP.....	69
5.1 Kesimpulan.....	69
5.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN.....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Data Laba Bersih Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024.....	3
Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual.....	38

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1	3
Tabel 3. 1 Pemilihan Sampel	43
Tabel 4. 1 Rata-rata Profitabilitas	52
Tabel 4. 2 Rata-rata Likuiditas	53
Tabel 4. 3 Rata-rata Leverage.....	54
Tabel 4. 4 Rata-rata laba bersih	55
Tabel 4. 5 Statistik Deskriptif.....	56
Tabel 4. 6 Uji Multikolinearitas.....	57
Tabel 4. 7 Correlation Matrix	67
Tabel 4. 8 Uji Hosmer and Lemshow's	58
Tabel 4. 9 Uji Ketepatan Prediksi.....	58
Tabel 4. 10 Uji Regresi Logistik.....	59
Tabel 4. 11 Uji Simultan.....	61
Tabel 4. 12 Uji Parsial	62
Tabel 4. 13 Uji Koefisien Determinasi	63

**ANALISIS PREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS* PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh :

ARBI NURON FAHMI

21012010373/FEB/EM

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi logistik. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dengan sampel sebanyak 77 perusahaan yang dipilih menggunakan teknik *non-probability sampling* dengan pendekatan *purposive sampling*. Periode penelitian mencakup tahun 2022–2024. Data penelitian diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan dan dianalisis menggunakan regresi logistik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1.) profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *financial distress* 2.) likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress* 3.) sedangkan *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*. Temuan ini mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menjaga likuiditas serta pengelolaan struktur pendanaan memiliki peran penting dalam meminimalkan risiko *financial distress* pada perusahaan industri properti.

Kata Kunci : Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage*, *Financial Distress*

***ANALYSIS OF FINANCIAL DISTRESS PREDICTION
IN PROPERTY COMPANIES LISTED ON THE
INDONESIA STOCK EXCHANGE***

By :

**ARBI NURON FAHMI
21012010373/FEB/EM**

This study aims to analyze the effect of profitability, liquidity, and leverage on financial distress in property industry companies listed on the Indonesia Stock Exchange. This study uses a quantitative approach with a logistic regression analysis method. The population in this study is all property industry companies listed on the Indonesia Stock Exchange, with a sample of 77 companies selected using a non-probability sampling technique with a purposive sampling approach. The study period covers 2022–2024. Research data was obtained from the companies' annual financial reports and analyzed using logistic regression. The results show that 1.) profitability has a negative and insignificant effect on financial distress; 2.) liquidity has a negative and significant effect on financial distress; 3.) while leverage has a positive and significant effect on financial distress. These findings indicate that a company's ability to maintain liquidity and manage its funding structure plays a crucial role in minimizing the risk of financial distress in property industry companies.

Keywords: Profitability, Liquidity, Leverage, Financial Distress