



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA



**PENGARUH *PROFITABILITAS* DAN *LEVERAGE* TERHADAP  
*FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY*  
DI INDONESIA**

SKRIPSI

Ahmad Subhi Mubarak

1502025013

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
JAKARTA  
2019



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH *PROFITABILITAS* DAN *LEVERAGE* TERHADAP  
*FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY*  
DI INDONESIA**

SKRIPSI

Ahmad Subhi Mubarak

1502025013

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
JAKARTA  
2019

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul **"PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DI INDONESIA"** merupakan hasil karya sendiri dan sepanjang pengetahuan dan keyakinan saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan baha-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagian bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA atau perguruan tinggi lainnya. Semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan di Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA.

Jakarta, 17 Agustus 2019  
Yang Menyatakan,



(Ahmad Subhi Mubarak)  
NIM 1502025013

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

**JUDUL** : **PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DI INDONESIA**

**NAMA** : **Ahmad Subhi Mubarak**

**NIM** : **1502025013**

**PROGRAM STRUDI** : **Manajemen**

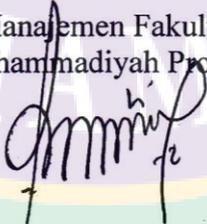
**TAHUN AKADEMIK** : **2019**

Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diujikan dalam ujian skripsi:

Pembimbing I	Dr. Nendi Juhandi., S.E, M.M.	
Pembimbing II	Tupi Setyowati., S.E, M.M.	 19/8 '19

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA

  
Faizal Ridwan Zamzany., S.E, M.M.

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul :

### **PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERDAHAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DI INDONESIA**

Yang disusun oleh :  
Ahmad Subhi Mubarak  
1502025013

telah diperiksa dan dipertahankan di depan panitia ujian kesarjanaan strata satu  
(S1) Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah

Prof. DR. HAMKA

Pada tanggal : Agustus 2019

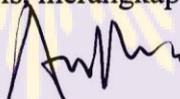
#### **Tim Penguji**

Ketua, merangkap anggota :



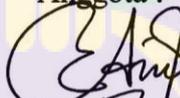
(Yusdi Daulay, SE., MM)

Sekretaris, merangkap anggota :



(Adityo Ari Wibowo, SE., MM)

Anggota :



(Edi Setiawan, SE., MM)

#### **Mengetahui,**

Ketua Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR.  
HAMKA

HAMKA

Faizal Ridwan Zamzany, SE, M.M.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR.  
HAMKA

HAMKA

Dr. Nuryadi Wijiharjono, S.E, MM

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ahmad Subhi Mubarak  
NIM : 1502025013  
Program Studi : Manajemen  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERDAHAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DI INDONESIA”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 1 Agustus 2019  
Yang Menyatakan



(Ahmad Subhi Mubarak)

## ABSTRAKSI

**Ahmad Subhi Mubarak (1502025013)**

### **PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DI INDONESIA.**

*Skripsi. Program Strata Satu Program Studi Manajemen. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA. 2019. Jakarta.*

Kata Kunci : *Profitabilitas, leverage dan financial distress.*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *Profitabilitas* dan *leverage* terhadap *Financial distress* pada perusahaan property di Indonesia.

Dalam penelitian ini digunakan metode eksplanasi. Variabel yang diteliti adalah variabel bebas yaitu *Profitabilitas* dan *leverage* sedangkan variabel terikat adalah *Financial distress*. Populasi penelitian adalah perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* dengan sampel yang terpilih sebanyak 7 (tujuh) Perusahaan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan telaah dokumen, yaitu pengumpulan data dilakukan dengan menelaah laporan keuangan perusahaan. Teknik pengolahan dan analisis data yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif, analisis regresi regresi linier berganda, uji asumsi klasik, analisis koefisien determinasi dan uji hipotesis dengan menggunakan SPSS versi 20.

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda diperoleh persamaan :

$$Y = 9.626 + 7.359 X_1 - 5.474 X_2$$

Hasil uji analisis koefisien determinasi memperoleh nilai sebesar 0,296. Hal tersebut dapat diartikan bahwa variabel bebas dalam penelitian ini mampu menjelaskan variabel terikat sebesar 29,6% sedangkan sisanya 70,4% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini yaitu *current ratio, net profit margin, ROE, DAR*, atau variabel yang lainnya.

Hasil uji statistik T menunjukkan bahwa *Profitabilitas* (ROA) secara parsial tidak berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *financial distress* yang memiliki t hitung sebesar  $0,308 < t$  tabel sebesar 2,036 dan memperoleh nilai signifikan sebesar  $0,760 < 0,050$ . *Profitabilitas* (ROA) tidak berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *financial distress*.

Hasil uji statistik T pengujian menunjukkan bahwa *leverage* (DER) memiliki t hitung sebesar  $-3,477 < t$  tabel sebesar -2,036 dan memperoleh nilai signifikansi  $0,001 < 0,050$ . *Leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap *financial distress*.

Hasil uji statistik F pengujian menunjukkan bahwa *Profitabilitas* (ROA) dan *leverage* (DER) terhadap *financial distress* memiliki f hitung sebesar  $6,740 > f$  tabel sebesar 3,290 dan memiliki nilai signifikan sebesar  $0,004 < 0,05$  yang berarti *Profitabilitas* (ROA) dan *leverage* (DER) berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Peneliti selanjutnya diharapkan dapat menggunakan variabel lain selain yang diteliti dalam penelitian ini, menambah tahun pengamatan dan menggunakan sampel dengan jenis perusahaan yang berbeda.

## ABSTRACT

**Ahmad Subhi Mubarak (1502025013)**

### **THE EFFECT OF PROFITABILITY AND LEVERAGE ON FINANCIAL DISTRESS IN PROPERTY COMPANIES IN INDONESIA.**

*The Thesis of Bachelor Degree Program. Management Major. Economical and Business Faculty of Muhammadiyah University Prof. DR. HAMKA. 2019. Jakarta.*

*Keywords : Profitability, leverage and financial distress.*

This research is aimed to at knowing the effect of profitability and leverage on financial distress in property compenies in Indonesia.

This research used explanation method. The variables studied are independent variables namely profitability and leverage while the dependent variable was financial distress. The research population is property compenies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX), while the sampling technique used is purposive sampling with a sample of 7 (seven) companies selected. Data collection techniques in this study using document analysis, namely data collection is done by examining the company's financial statements. Processing and data analysis techniques used were accounting analysis, descriptive statistical analysis, multiple linear regression regression analysis, classical assumption test, coefficient of determination analysis and hypothesis testing using SPSS version 20.

Based on the results of multiple linear regression analysis the equation is obtained:

$$Y = 9.626 + 7.359 X_1 - 5.474 X_2$$

The test results of the determination coefficient analysis obtained a value of 0,296. It can be interpreted that the independent variables in this study are able to explain the dependent variable by 29,6% while the remaining 70,4% is explained by other factors not examined in this study current ratio, net profit margin, ROE, DAR or other variables.

The results of the T statistical test show that Profitability no effect on financial distress which has a t-count of 0,308 < t table of 2,036 and has a significant value of 0,760 > 0.050. Profitabilitas has a no effect on financial distress.

The results of the T test statistic showed that the leverage had a t-count of -3,477 < t table of -2,036 and obtained a significance value of 0,001 < 0.050. leverage has a negative and significant effect on financial distress.

The results of the F test statistic showed that profitability and leverage on financial distress had a f-count of 6,740 > f table of 3,290 and obtained a significance value of 0,004 < 0,05. profitability and leverage has positif and significant effect on financial distress.

The next researcher is expected to be able to use other variables besides those examined in this study, adding years of observation and using samples with different types of companies.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas dan Leverage terhadap financial distress pada Perusahaan Property di Indonesia”**. Shalawat dan salam tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang membawa umat manusia dari zaman yang gelap hingga terang menderang..

Selama proses penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Gunawan Suryoputro, M.Hum., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
2. Bapak Dr. Nuryadi Wijiharjono, S.E., M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
3. Bapak Zulpahmi, S.E., M.Si., selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
4. Bapak Dr. Sunarta, S.E., M.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
5. Bapak Tohirin, S.Th.I., M.Pd.I., selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
6. Bapak Faizal Ridwan Zamzany., S.E, M.M selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammdiyah Prof. DR. HAMKA.
7. Bapak Dr. Nendi Juhandi., S.E, M.M.selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, dan koreksi serta arahan hingga terselesaikannya skripsi ini.

8. Ibu Tupi Setyowati., S.E, M.M. selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah menyempatkan waktunya untuk membimbing peneliti dan memberikan saran-sarannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Miftahulhadi, Mama Winarti, Mas Muhamad Ihsan Fauzi dan Adik Amalina Khairunisa Mumtaz yang selalu memberikan semangat serta doa yang tiada hentinya selama peneliti menyusun skripsi hingga selesai dalam menempuh gelar Sarjana Ekonomi pada program studi manajemen.
10. Nur Arsyiyanti yang telah memberikan semangat dan membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Nadya Muharani Sukinta, Syukron Maulana, Choirun Saleh, Irna Erfiana, Rizky Nugraha, Alpin Djaja, Ribut Kurniadi, Misbahul Khoir, Wahid Sunarno dan Rian Novriadi yang telah memberikan semangat kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan wawasan kepada pembaca untuk kepentingan dan pengembangan ilmu pengetahuan, serta saya mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk tercapainya penulisan yang lebih baik lagi. Terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Jakarta, 17 Agustus 2019  
Penulis,



(Ahmad Subhi Mubarak)  
NIM. 1502025013

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAKSI.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan .....	8
1.2.1 Identifikasi Masalah .....	8
1.2.2 Pembatasan Masalah .....	9
1.2.3 Perumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Gambaran Penelitian Terdahulu.....	11
2.2 Telaah Pustaka .....	25
2.2.1 <i>Financial Distress</i> .....	25
2.2.1.1 <i>Definisi Financial Distress</i> .....	25
2.2.1.2 <i>Jenis-Jenis Financial Distress</i> .....	26
2.2.1.3 <i>Cara Menentukan Perusahaan yang Terkena Financial Distress</i> .....	27
2.2.1.4 <i>Manfaat Informasi Financial Distress</i> .....	28
2.2.1.5 <i>Penyebab Financial Distress</i> .....	28
2.2.1.6 <i>Alternatif Perbaikan Financial Distress</i> .....	30

2.2.1.7 Metode Analisis <i>Financial Distress</i> .....	31
2.2.2 Laporan Keuangan .....	42
2.2.2.1 Definisi Laporan Keuangan .....	42
2.2.2.2 Jenis-jenis Laporan Keuangan.....	42
2.2.2.3 Tujuan Laporan Keuangan.....	44
2.2.2.4 Analisis Laporan Keuangan.....	44
2.2.2.5 Syarat-Syarat Laporan Keuangan.....	45
2.2.2.6 Analisis Rasio Keuangan.....	45
2.2.2.7 Jenis-jenis Rasio Keuangan.....	47
2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis .....	53
2.3.1 Hubungan Profitabilitas Terhadap <i>Financial Distress</i> .....	53
2.3.2 Hubungan Leverage Terhadap <i>Financial Distress</i> .....	55
2.4 Rumusan Hipotesis .....	57
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Metode Penelitian .....	58
3.2 Operasional Variabel.....	58
3.3 Populasi dan Sample .....	60
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	63
3.4.1 Tempat dan Waktu Pelaksanaan .....	63
3.4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	63
3.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	64
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	72
4.1.1 Lokasi Penelitian .....	72
4.1.2 Gambaran Umum <i>Bisnis Property</i> .....	72
4.1.3 Profil Singkat Perusahaan Sampel .....	74
4.2 Hasil Pengolahan Data dan Pembahasan .....	83
4.2.1 Analisis Manajemen Keuangan .....	83
4.2.1.1 Profitabilitas.....	83
4.2.1.2 Leverage .....	86
4.2.1.3 <i>Financial Distress</i> .....	88

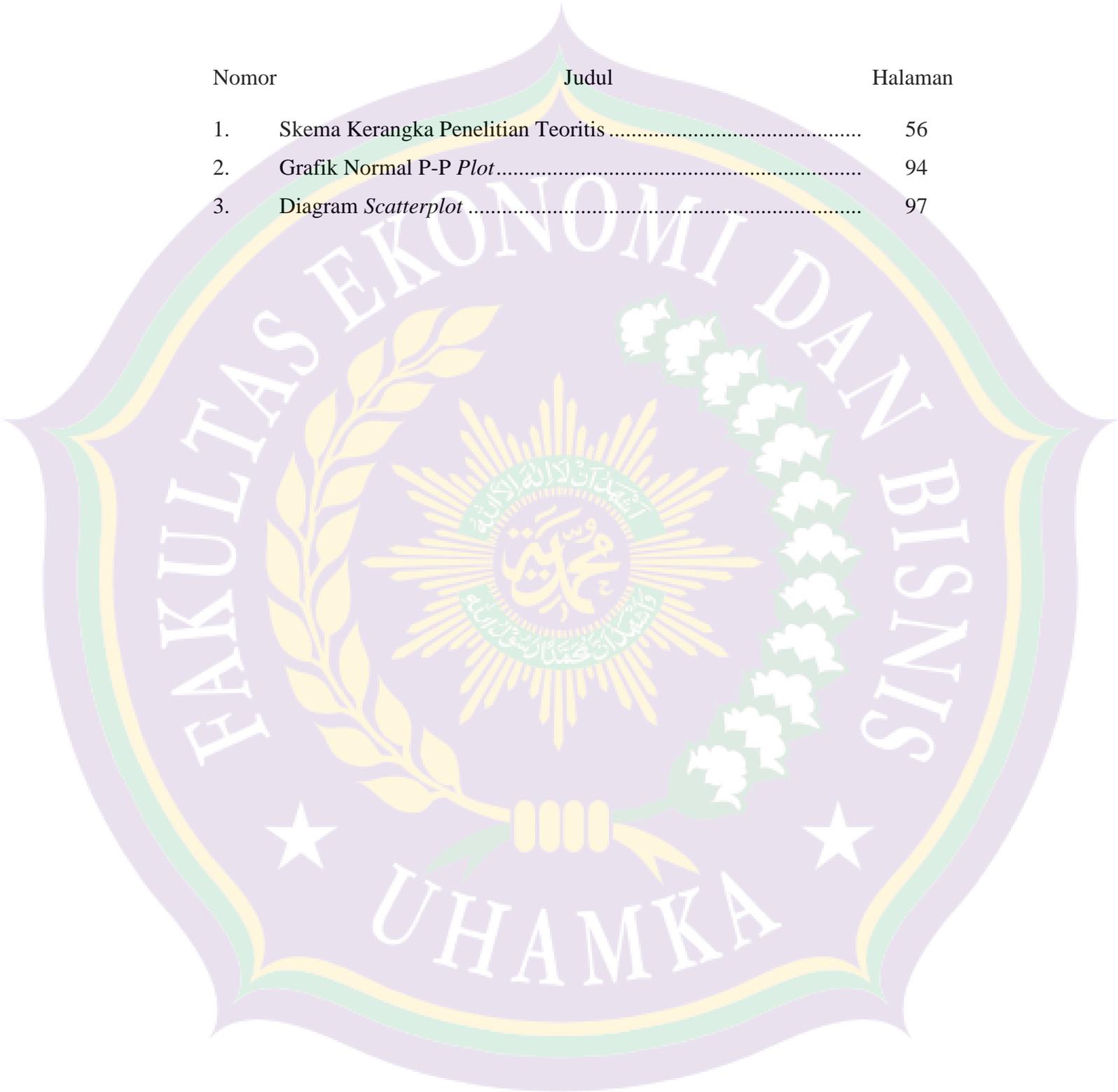
4.2.1.4 Nilai Maksimum, Minimum, Mean dan Std.Deviation .....	92
4.2.2 Analisis Regresi Linier Berganda .....	93
4.2.2.1 Uji Asumsi Klasik .....	93
4.2.2.2 Model Regresi Berganda .....	98
4.2.3 Uji Hipotesis .....	100
4.2.4 Analisis Koefisien Korelasi .....	102
4.2.5 Analisis Koefisien Determinasi .....	103
4.3 Pembahasan Umum.....	104
4.3.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap financial distress .....	104
4.3.2 Pengaruh Leverage Terhadap financial distress .....	105
4.3.3 Pengaruh Profitabilitas Dan Leverage Terhadap Financial distress .....	106
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan .....	107
5.2 Saran.....	108
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>110</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
1.	Ringkasan Penelitian Terdahulu .....	17
2.	Operasionalisasi Variabel Penelitian.....	60
3.	Populasi Penelitian Perusahaan <i>property</i> .....	61
4.	Daftar Sampel Perusahaan .....	63
5.	Pengambilan Keputusan Autokorelasi .....	67
6.	Pedoman Interpretasi Koefisien Korelasi.....	70
7.	<i>Return On Asset</i> .....	84
8.	<i>Debt to Equity Ratio</i> .....	86
9.	<i>Financial Distress</i> .....	89
10.	<i>Financial Distress "Altman z score"</i> .....	90
11.	Statistik Deskriptif .....	92
12.	Uji Normalitas Data .....	95
13.	Uji Multikolinearitas.....	96
14.	Uji Autokorelasi .....	98
15.	Hasil Analisis Regresi Linier Berganda .....	99
16.	Uji Statistik T.....	100
17.	Uji Pagaruh Simultan F .....	102
18.	Hasil Uji Korelasi .....	102
19.	Hasil Uji Determinasi .....	103

## DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
1.	Skema Kerangka Penelitian Teoritis .....	56
2.	Grafik Normal P-P <i>Plot</i> .....	94
3.	Diagram <i>Scatterplot</i> .....	97



## DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Judul	Halaman
1.	Daftar Sampel Perusahaan .....	1/13
2.	Perolehan Nilai <i>Return On Asset</i> .....	2/13
3.	Perolehan Nilai <i>Debt to Equity Ratio</i> .....	3/13
4.	<i>Financial Distress</i> .....	4/13
5.	<i>Financial Distress "Altman Z-score"</i> .....	5/13
6.	<i>Output SPSS Versi 20</i> .....	6/13
7.	Catatan Konsultasi Skripsi Dosen Pembimbing I .....	10/13
8.	Catatan Konsultasi Skripsi Dosen Pembimbing II.....	11/13
9.	Surat Tugas.....	12/13
10.	Formulir Pengajuan Judul Proposal Skripsi .....	13/13

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kondisi ekonomi yang senantiasa berubah-ubah sangat mempengaruhi kinerja dari suatu perusahaan, tidak hanya perusahaan kecil perusahaan besar juga turut merasakan dampaknya sehingga banyak diantaranya yang mengalami kebangkrutan. Hingga saat ini, *delisting* (penghapusan pencatatan dari daftar saham di Bursa Efek) masih terjadi pada perusahaan-perusahaan yang *listing* (terdaftar) di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penyebab dari ketidakmampuan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya adalah kegagalan ekonomi dan kegagalan keuangan perusahaan.

Kegagalan ekonomi bisa disebabkan oleh ketidakseimbangan antara pendapatan dengan pengeluaran dan biaya modal perusahaan yang lebih besar dari tingkat laba atas biaya historis investasi. Sementara itu, kegagalan keuangan dikarenakan perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya pada saat jatuh tempo meskipun total aktiva melebihi total kewajibannya. Kondisi inilah yang membuat perusahaan mengalami kesulitan keuangan.

*Property* merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, *real estate* dan sebagainya. Bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk dapat

memenuhinya. Perusahaan *Property* biasanya dipilih sebagai salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang.

Pada tahun 2015 Asosiasi Real Estate Indonesia atau yang disingkat REI memprediksi prospek dan perkembangan investasi properti di Indonesia dalam beberapa tahun ke depan akan mengalami peningkatan yang sangat pesat. REI mengungkapkan jika pertumbuhan bisnis properti di Indonesia masih bisa terus mengalami peningkatan, bahkan peningkatan ini bisa mencapai 20% - 30%. Pada kenyataannya perusahaan *property* di Indonesia mengalami perlambatan sejak empat tahun terakhir. Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat REI Sulaiman Sumawinata mengatakan bahwa industri properti sedang dalam keadaan yang sangat memprihatinkan (*slow down*), sudah hampir 3-4 tahun tidak bisa bergerak untuk growing ([www.rei.co.id](http://www.rei.co.id)).

Perlambatan ekonomi yang hanya berkisar 4-4,5 persen, depresiasi rupiah terhadap dollar AS yang sempat menyentuh level Rp 13.400 pada saat itu, kebijakan-kebijakan pemerintah yang tidak jelas dan aturan perpajakan yang membebani, menjadi penyebab pasar properti semakin lesu. Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91.

Tahun 2016 diprediksi menjadi tahun kebangkitan bagi sektor *Property* namun hingga pertengahan tahun 2017 pertumbuhan sektor *Property* tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Colliers mencatat, kenaikan *take up rate* pada kuartal kedua 2017 hanya 84,86 %. Artinya, terjadi penurunan 1,04 % bila dibandingkan dengan kuartal pertama yaitu 85,91 % atau turun 1,05 % bila dibandingkan kuartal yang sama tahun 2016 yaitu 85,90 % (<http://properti.kompas.com>).

Pertumbuhan bisnis properti relatif stagnan sepanjang 2018 disebabkan oleh Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengungkapkan sebanyak 18,84% konsumen menyatakan bahwa suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) saat ini dianggap masih cukup tinggi. Selain itu faktor lainnya yang menjadi penghambat pertumbuhan properti antara lain adanya uang muka pembelian rumah, pajak, kenaikan bahan bangunan, dan kesulitan dalam pengurusan perijinan.

Akibat dari lesunya sektor property pada beberapa waktu terakhir perusahaan yang mengalami penurunan pendapatan yang dirasakan oleh PT Metropolitan Land Tbk (MTLA). Di mana emiten properti ini membukukan kinerja kuartal pertama tahun ini negatif dengan pendapatan turun 23,71% dari Rp318,76 miliar menjadi Rp257,66 miliar dan laba tahun berjalan turun 29% dari Rp 101,63 miliar menjadi Rp78,78 miliar. Bukan hanya PT Metropolitan Land Tbk saja PT Sentul City Tbk (BKSL), PT Intiland Development Tbk dan PT PP Properti (PPRO) juga mengalami penurunan pendapatan pada kuartal pertama tahun 2019.

Bila hal seperti ini terus terjadi dan tidak ada perubahan maka perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam sektor *Property* dapat terancam kebangkrutan. Pihak eksternal biasanya melihat tanda-tanda perusahaan sedang mengalami *financial distress* atau tidak dengan melihat laporan keuangan yang dikeluarkan oleh perusahaan. Situasi ini dapat dilihat dari laba perusahaan yang selalu negatif, ekuitas yang negatif dan juga perusahaan tidak membagikan dividen. *Financial distress* dapat diukur melalui laporan keuangan, laporan keuangan merupakan hasil dari suatu aktivitas yang bersifat teknis berdasar pada metode dan prosedur-prosedur yang memerlukan penjelasan agar tujuan atau maksud untuk menyediakan informasi yang bermanfaat dapat dicapai dan laporan keuangan dapat digunakan juga sebagai alat untuk membuat proyeksi tentang berbagai aspek finansial perusahaan di masa mendatang (Srengga, 2012).

*Financial Distress* memprediksi bahwa kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan yang tidak sehat dan menjadikan faktor penyebab utama kebangkrutan perusahaan. Dalam dunia ekonomi, kebangkrutan memang sering dihubungkan dengan suatu kondisi yang disebut "*financial distress*". Apabila keadaan perusahaan yang sudah mendekati *financial distress* biasanya manajemen perusahaan mengambil keputusan untuk menutup semua kegiatan dalam perusahaan baik itu kegiatan produksi maupun kegiatan operasional lainnya sebelum terjadinya kebangkrutan atau yang sering disebut dengan likuidasi. (Widyasaputri, 2012). Kondisi *financial distress* mempunyai arti bahwa perusahaan mengalami kondisi keuangan pada setiap tahunnya semakin menurun. Sedangkan kondisi perusahaan yang mengalami kebangkrutan mempunyai arti

bahwa perusahaan sudah tidak beroperasi, tidak dapat membayar kewajiban perusahaan, tidak dapat membayar hutang, dan menutup semua kegiatan perusahaan. Apabila keadaan perusahaan yang sudah mendekati *financial distress* biasanya manajemen perusahaan mengambil keputusan untuk menutup semua kegiatan dalam perusahaan baik itu kegiatan produksi maupun kegiatan operasional lainnya sebelum terjadinya kebangkrutan atau yang sering disebut dengan likuidasi.

Dalam menjalankan investasi properti, resiko mengalami kebangkrutan atau kerugian sangatlah kecil jika dibandingkan dengan jenis investasi lainnya, misalnya investasi saham ataupun deposito. Selain memiliki resiko yang kecil, untuk melakukan prospek investasi di Indonesia ini juga tidak memerlukan pengetahuan yang canggih atau ilmu khusus untuk memahaminya seperti pada instrumen investasi yang lainnya. Hal ini bisa dilihat dari sejarah perkembangan properti yang ada di Indonesia sejauh ini belum pernah terdapat *developer* atau pengembang yang menawarkan penurunan harga propertinya khususnya rumah. Walaupun secara prediksi yang sudah dikemukakan oleh REI bahwa pada tahun 2015 industri properti akan berkembang pesat, tidak sedikit perusahaan properti yang penulis prediksi mengalami *financial distress*. Pada penelitian ini penulis bahkan mendapatkan beberapa perusahaan properti yang terdaftar di BEI terindikasi mengalami *financial distress* pada satu sampai dua tahun ke depan.

*Financial distress* dapat digunakan untuk melihat suatu kondisi dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya. Indikasi terjadinya kesulitan keuangan atau *financial distress* dapat

diketahui dari kinerja keuangan suatu perusahaan. Kinerja keuangan dapat diperoleh dari informasi akuntansi yang berasal dari laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan laporan mengenai posisi kemampuan dan kinerja keuangan perusahaan serta informasi lainnya yang diperlukan oleh pemakai informasi akuntansi. Dalam memprediksi kesulitan keuangan suatu perusahaan dapat dilihat dari tingkat rasio laporan keuangan tersebut. Rasio laporan keuangan adalah perbandingan antara pos-pos tertentu dengan pos lain yang memiliki hubungan signifikan (Nirmalasari, 2018).

Untuk memprediksi *financial distress* dipengaruhi oleh banyak faktor, menurut Farah (2016) ada beberapa faktor yang mempengaruhi *financial distress* yaitu Likuiditas, *Leverage*, *Profitabilitas*, Aktivitas dan *sales Growth* sedangkan menurut Kurniasari dan Ghazali faktor yang memengaruhi *financial distress* adalah rasio camel. Dalam penelitian ini akan digunakan faktor yang mempengaruhi *financial distress* adalah Profitabilitas dan *Leverage*.

Rasio *profitabilitas* biasanya digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Melalui rasio *profitabilitas*, dapat diketahui bagaimana gambaran tentang tingkat efektifitas manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasinya sehingga didapatkan laba tertentu (Putri, 2016).

Rasio *leverage* mampu menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila sekiranya perusahaan dilikuidasi. Perusahaan dapat dikatakan *solvable* apabila memiliki aktiva atau kekayaan yang cukup untuk memenuhi semua

kewajiban jangka panjang maupun jangka pendek. Begitu pula jika perusahaan tidak memiliki kekayaan yang cukup untuk memenuhi kewajibannya maka perusahaan disebut *insolvable* (Sari, 2016).

Variabel *Profitabilitas* tidak berpengaruh terhadap *Financial Distress* Ardian, Andini, Raharjo (2015), *Profitabilitas* yang diukur dengan ROA berpengaruh negatif terhadap *financial distress* Curry, Banjarnahor (2018), *Return on Assets* (ROA) tidak berpengaruh terhadap *financial distress* Rahmania (2014), *profitabilitas* tidak berpengaruh terhadap *financial distress* Sari, Putri (2016), *profitabilitas* yang berpengaruh terhadap *financial distress* Aisyah, Kristanti, Zutilisna (2017). *Profitabilitas* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam efisiensi dan efektivitas dari penggunaan total assetnya dalam menghasilkan laba. Dengan adanya keefektifitas dan efisiensi dari penggunaan asset yang dimiliki perusahaan yang optimal, maka akan menghasilkan laba yang akan memiliki kecukupan dana untuk menutup biaya dan menjalankan usahanya. Dengan adanya kecukupan dana tersebut, maka akan lebih kecil kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*. Jadi, semakin tinggi *profitabilitas* perusahaan atau semakin tinggi laba yang dihasilkan dari asset yang dimiliki, maka akan semakin rendah kemungkinan terjadinya *financial distress*.

Variabel *leverage* berpengaruh pada *financial distress* Susilawati, Sofianty, Sukarmanto (2017), *Leverage* berhubungan positif dan signifikan terhadap *Financial Distress* Kimathi, Mungai (2018), *debt to equity ratio* mempunyai pengaruh signifikan yang negatif terhadap *financial distress* Ginting (2017). *Leverage* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan dalam memprediksi

*financial distress* Srikalimah, (2017), *Debt equity ratio* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *financial distress* Ayu, Handayani, Topowijono (2017), *Leverage* dipakai untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjang dengan modal atau ekuitas yang dimiliki. Semakin besar *Leverage* semakin baik karena perusahaan dapat menutupi total hutangnya dengan ekuitas atau modal yang dimiliki, Tetapi jika total hutang lebih besar dari ekuitasnya maka perusahaan dapat mengalami kesulitan keuangan. Penggunaan ekuitas ini merupakan cara terakhir perusahaan jika aset lain yang diputar untuk menghasilkan laba tidak dapat mencukupi untuk memenuhi jumlah hutangnya.

Penelitian ini bertujuan melakukan kajian empiris terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi *Financial Distress* perusahaan, khususnya pada perusahaan *property* di Indonesia. Berdasarkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang telah dijelaskan, variabel-variabel tersebut belum memberikan hasil yang konsisten sehingga perlu diuji kembali. Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas maka judul yang diketengahkan dalam penelitian ini adalah **“Pengaruh *Profitabilitas* dan *Leverage* Terhadap *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property* di Indonesia”**.

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah, di antaranya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah *Profitabilitas* secara parsial berpengaruh terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia?

2. Bagaimanakah *Leverage* secara parsial berpengaruh terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia?
3. Bagaimanakah *Profitabilitas* dan *Leverage* secara simultan berpengaruh terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia?

### **1.2.2 Pembatasan Masalah**

Untuk mendapatkan suatu pembahasan yang lebih rinci sehingga tidak keluar dari pokok pembahasan, maka penulis membatasi masalah atau ruang lingkup dari masalah yang akan dibahas yaitu pengaruh *Profitabilitas* dan *Leverage* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia.

### **1.2.3 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu : “Bagaimanakah pengaruh *Profitabilitas* dan *Leverage* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia.”

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Untuk dapat melaksanakan penelitian dengan baik dan sesuai sasaran, maka peneliti harus mempunyai tujuan, adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh dan analisis *Profitabilitas* dan *Leverage* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh dan analisis *Profitabilitas* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh dan analisis *Leverage* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* di Indonesia.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan yang dipelajari saat perkuliahan dengan melakukan penelitian secara langsung di bidang manajemen.

2. Bagi Akademik

Dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dengan memberikan bukti empiris tentang pengaruh *Profitabilitas* dan *Leverage* terhadap *Financial Distress* pada perusahaan *property* yang selama ini masih relatif terbatas pembahasannya.

3. Bagi investor dan manajemen

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai alat untuk mengukur kemajuan perusahaan dan dapat memberikan informasi dalam menentukan kebijakan *Financial Distress*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alfinda Rohmadini, M. S. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap Financial Distress. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 61 (2), pp. 11-18.
- Andre Vici Ardian, R. A. (2015). Pengaruh Rasio likuiditas, Rasio Leverage,, Rasio Aktivitas dan Rasio Profitabilitas terhadap Financial Distress.
- Arthur J. Keown, John D. Martin, J. William Petty, David F. Scott, JR. 2011. Manajemen Keuangan: Prinsip & Penerapan. PT. Indeks, Jakarta.
- Ayu Suci Ramadhani & Niki Lukviarman. 2009. Perbandingan Analisis Prediksi Kebangkrutan Menggunakan Model Altman Pertama, Altman Revisi, dan Altman Modifikasi dengan Ukuran dan Umur Perusahaan Sebagai Variabel Penjelas Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Siasat Bisnis*, Vol.13, No.1:15-28.
- Banjarnahor, K. C. (2018). Financial Distress pada Perusahaan sektor Properti Go Public di Indonesia. *Seminar Nasional Pakar ke 1*, 207-221.
- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston. 2014. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Buku 1. Edisi 11. Jakarta : Salemba Empat.
- Caroline M. Kimathi, D. J. (2018). Financial Distress and Profitability of Tier Three Commercial Banks in Kenya. *American Journal of Finance*, 3 (3), pp. 46-66.
- Della Susilawati, D. S. (2017). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Prusahaan dan leverage terhadap Financial Distress pada Perusahaan yang terdaftar di BEI. *prosiding akuntansi*, 3 (2), pp. 208-214.
- Erni Maspupi, A. T. (2018). The Influence of Liquidity, Leverage and Profitability on Financial Distress of Listed Manufacturing Companies in Indonesia. *Advances in Economics, Business and Management Research*, 57, pp. 223-228.
- Farah, I. (2018). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas, Aktivitas dan Sales Growth dalam memprediksi terjadinya Financial Distress menggunakan Discriminant Analysis dan Logistik Regression.
- Fauzie, R. I. (2013). Analisis Manfaat Rasio Keuangan dalam Memprediksi Financial Distress pada Perbankan. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan* , 2 (12), pp. 716-726.
- Fahmi, Irham. 2013. Analisis Laporan Keuangan. Bandung: Alfabeta.

- Ghozali, C. K. (2013). Analisis Pengaruh Rasio Camel dalam Memprediksi Financial Distress Perbankan Indonesia. *Diponegoro Journal of Accounting*, 2 (4), pp. 1-10.
- Ginting, M. C. (2017). Pengaruh Current Ratio dan Debt To Equity Ratio terhadap Financial Distress pada perusahaan Property dan Real estate di BEI. *Jurnal Manajemen*, 3 (2), pp. 37-44.
- Hanafi, Mahduh dan Abdul Halim, 2012, Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta: (UPP) STIM YKPN.
- Haryanto, S. A. (2016). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kondisi Financial Distress Bank Perkreditan Rakyat. *Diponegoro Journal of Management*, 5 (4), pp. 1-14.
- Hery. 2015. Analisis Laporan Keuangan. Edisi 1. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Services.
- Imaduddin Shidiq, B. W. (2017). Prediksi Financial Distress Bank Umum di Indonesia: Analisis Diskriminan dan Regresi logistik. *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, 7 (1), pp. 27-40.
- Kasmir. (2014). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Munawir. (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Nakhar Nur Aisyah, F. T. (2017). Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas dan Rasio Leverage Terhadap Financial distress. *e-proceeding of management*, 4 (1), pp. 411-419.
- Nawaz Ahmad, A. S. (2015). Impact of Financial Leverage on Firms' Profitability :n An Investigation from Cement Sector of Pakistan. *Research Journal of Finance and Accounting*, 6 (7), pp. 75-81.
- Nirmalasari, L. (2018). Analisis Financial Distress pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Kontruksi Bangunan yang terdaftar di BEI.
- Nora, Alfi Rista. 2016. Pengaruh Financial Indicator, Ukuran Perusahaan dan Kepemilikan Institusional Terhadap Financial Distress. Artikel Ilmiah Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas.
- Orina Andre, S. T. (2014). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage Dalam Memprediksi Financial Distress. *Jurnal WRA*, 2 (1), pp. 293-312.
- Prihadi, T. (2012). *Analisis Laporan Keuangan Lanjutan Proyeksi Dan Valuasi*. Jakarta: PPM.

Putri, N. L. (2016). Kemampuan Profitabilitas Memoderasi Pengaruh Likuiditas dan Leverage terhadap Financial Distress. *E-jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, 3419-3448.

Rahmania, M. F. (2014). Analisis Rasio Keuangan terhadap Financial Distress perusahaan Perbankan Studi Empiris di BEI 2010-2012. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 3 (11).

Riyanto, B. (2013). *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan. Edisi Keempat*. Yogyakarta: BPFE.

Srengga, R. M. (2012). Analisis Rasio keuangan untuk memprediksi kondisi Financial Distress Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di BEI. *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*.

Srikalimah, S. (2017). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage dalam Meprediksi Financial Distress. *Jurnal Akuntansi dan Ekonomi FE UN PGRI Kediri*, 2 (1), pp. 43-66.

Sudiyatno, A. S. (2013). Pengaruh Rasio Keuangan Untuk Memprediksi Profitabilitas Kebangkrutan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di BEI. *Dinamika Akuntansi, Kuangan dan Perbankan*, 2 (1), pp. 82-91.

Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta, CV.

Wardiah, Mia Lasmi. 2013. *Dasar-dasar Perbankan*. Bandung : Pustaka Setia

Wibowo, M. R. (2015). Analisis Potensi Terjadinya Financial Distress pada Bank Umum Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 3 (1), pp. 1-20.

Widyasaputri, E. (2012). Analisis Mekanisme Corporate Governance pada Perusahaan yang mengalami kondisi Financial Distress. *Accounting Analysis Journal*, 1 (2).

Sumber Internet:

[www.rei.or.id](http://www.rei.or.id)

<http://properti.kompas.com>

[www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)