

## Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Kemungkinan Terjadinya Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate Di BEI Periode 2019-2022

**Penulis:**

Margareta Febe<sup>1</sup>  
Bella Novianti<sup>2</sup>

**Afiliasi:**

Jurusan Akuntansi,  
Universitas Bunda  
Mulia<sup>12</sup>

**Korespondensi:**

mfebe@bundamulia.ac.  
id

**Histori Naskah:**

Submit: 17-06-2024  
Accepted: 29-06-2024  
Published: 01-07-2024

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi Kemungkinan Terjadinya *Financial Distress* Pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* Di Bei Periode 2019-2022. Data sekunder digunakan dalam penelitian ini yang berasal dari laporan perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 - 2022. Pengambilan sampel pada penelitian ini yaitu menggunakan purposive sampling dan metode analisis regresi linier berganda. Sampel laporan keuangan yang digunakan sebanyak 92 sampel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kemungkinan terjadinya financial distress sedangkan variabel *Debt To Asset Ratio* dan Ukuran Perusahaan tidak mempunyai pengaruh signifikan. *Current Ratio* yang tinggi dapat juga menunjukkan bahwa manajemen tidak memanfaatkan aset lancar yang dimilikinya secara efisien. Terutama apabila nilai persediaan tinggi dan perputaran rendah dimana hal ini menunjukkan bahwa banyak persediaan yang tidak terjual. Akun persediaan di dalam aset lancar perusahaan properti dan real estate merupakan tanah dan bangunan yang sudah siap untuk dijual dalam periode kurang dari satu tahun. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan variabel non keuangan seperti Dewan direksi, komisaris untuk melihat hasil pengaruh dari perspektif yang berbeda.

**Kata kunci:** *Financial distress*, Current ratio, Ukuran perusahaan, Debt To Asset ratio

---

### Pendahuluan

Kesulitan Keuangan atau *Financial Distress* sangat dihindari oleh manajemen perusahaan karena dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Manajemen akan menjaga agar nilai perusahaan dapat baik dan operasional perusahaan dapat tetap berlangsung (Pangestu et al, 2022). Sebelum terjadinya hal tersebut, manajemen pada umumnya akan mempersiapkan rencana atau melakukan manajemen risiko terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*. Ada banyak faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya kesulitan keuangan dan setiap jenis perusahaan memiliki karakteristik yang berbeda sehingga faktor yang mempengaruhi juga berbeda dan hal tersebut membuat penelitian terhadap faktor *financial distress* masih menarik untuk dilakukan. Salah satu hal yang dapat dilakukan adalah manajemen perusahaan harus memperhatikan dan menjaga akun laporan keuangan yang menjadi dasar perhitungan model sehingga potensi kebangkrutan mengalami penurunan atau mungkin tidak terjadi sama sekali (Pangestu & Hati, 2024). Selain faktor internal, Kondisi perekonomian yang kurang menguntungkan dapat menimbulkan *financial distress* bagi perusahaan (Hanafi & Breliastiti, 2016).

Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* cukup mengalami dampak akibat penurunan ekonomi dan masa pandemi di Tahun 2019 – 2022. Menurut artikel di Investasi.Kontan.co,id yang ditulis oleh Qolbi (2020, 27 Desember), sejak awal tahun, indeks saham sektor properti, *real estate*, dan konstruksi

bangunan mencatatkan penurunan terdalam, yakni 19,69% year to date. Dari 97 saham yang menjadi anggota sektor ini, sebanyak 58 saham turun, 24 naik, dan 15 stagnan. Kemudian pada artikel di [finance.detik.com](https://finance.detik.com) pada akhir tahun 2022 yang ditulis oleh Afriyadi (2022, 7 Oktober), Beberapa emiten di sektor properti berstatus pailit. Emiten tersebut yaitu PT Forza Land Indonesia Tbk (FORZ), PT Cowell Development Tbk (COWL) dan PT Hanson International Tbk (MYRX). Kemungkinan terjadinya *financial distress* harus ditangani agar manajemen dapat mencegah terjadinya hal tersebut dengan memperbaiki faktor yang paling berpengaruh signifikan terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*. Sektor properti juga akan mempengaruhi sektor industri lainnya karena pembangunan dan produk di sektor ini menggunakan bahan dan produk dari industri lainnya seperti industri bahan bangunan, produk elektronik dan sebagainya. Penelitian dengan tema *financial distress* yang dilakukan oleh beberapa peneliti seperti penelitian Damayanti & Rianto (2023), Pangestu & Hirliana (2023), Rosi & Hasanuh (2020), Varirera & Adi (2021, June) memiliki hasil yang berbeda sehingga penelitian terhadap tema ini masih menarik untuk dilakukan.

## Studi Literatur

### Teori Sinyal

Penurunan terhadap rasio laporan keuangan dan aktivitas operasional perusahaan akan memberikan sinyal untuk kemungkinan terjadinya *financial distress*. Kesulitan keuangan yang terjadi secara berkelanjutan akan menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan dan tentu akan merugikan banyak pihak yang berkepentingan seperti salah satunya adalah pemegang saham. Sinyal yang buruk akan membuat orang menjadi ragu – ragu atau bahkan takut untuk bertransaksi dengan perusahaan (Tjahyadi & Pangestu, 2023).

### Hubungan antara *Debt To Asset Ratio* terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

Perusahaan dengan jumlah utang yang tinggi akan membahayakan keuangan perusahaan karena utang tersebut akan berbunga dan bunga tersebut harus dibayarkan. Perusahaan akan menggunakan dan mengelola aset agar dapat menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Apabila tingkat utang lebih besar dibandingkan tingkat aset maka kemungkinan kesulitan keuangan dapat terjadi kecuali perusahaan mampu meningkatkan keuntungan melebihi bunga yang harus dibayarkan

H1 : *Debt To Asset Ratio* berpengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

### Hubungan antara *Current Ratio* terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

*Current Ratio* yang tinggi dapat juga menunjukkan bahwa manajemen tidak memanfaatkan aset lancar yang dimilikinya secara efisien. Terutama apabila nilai persediaan tinggi dan perputaran rendah dimana hal ini menunjukkan bahwa banyak persediaan yang tidak terjual. Aset persediaan di dalam aset lancar perusahaan *property* dan *real estate* merupakan tanah dan bangunan yang sudah siap untuk dijual dalam periode kurang dari satu tahun. Semakin *Current Ratio* tinggi menunjukkan kemungkinan perusahaan mengalami kesulitan keuangan atau *financial distress* karena tidak dimanfaatkannya aset lancar untuk menghasilkan keuntungan.

H2 : *Current Ratio* berpengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

### Hubungan antara Ukuran perusahaan terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

Perusahaan dengan ukuran besar mampu menjaga agar aktivitas operasional perusahaannya dapat terus berjalan sehingga dapat menghasilkan keuntungan yang digunakan untuk menjaga kondisi keuangan. Perusahaan dengan ukuran besar dapat menjual aset yang dimilikinya apabila tidak adanya pemasukan atau kegiatan operasional sehingga kondisi keuangannya dapat masih terjaga. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin kecil kemungkinan terjadinya *financial distress*.

H3 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

**METODE PENELITIAN**

Populasi pada penelitian ini menggunakan subjek perusahaan yang telah go publik yang bergerak dalam bidang *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2022. Metode pemilihan *purposive sampling* serta analisis regresi berganda. Data penelitian merupakan data sekunder dimana data diambil dari laporan keuangan maupun laporan tahunan di website BEI

Tabel 1. Alat Pengukuran Variabel

Variabel	Proksi / Indikator Variabel	Referensi
<i>Financial Distress</i>	$G\text{-Score} = 1,650X1 + 3,404X3 - 0,016ROA + 0,057$ <p>Dimana :</p> $X1 = \text{Working capital/Total assets}$ $X3 = \text{Earnings before interest and taxes/Total assets}$ $ROA = \text{net income/total assets}$ <p>H1 : Terdapat perusahaan yang diprediksi berpotensi bangkrut dengan model Gover Model Grover mengkategorikan perusahaan dalam keadaan bangkrut dengan skor kurang atau sama dengan -0,02 (<math>Z \leq -0,02</math>). Sedangkan nilai untuk perusahaan yang dikategorikan dalam keadaan tidak bangkrut adalah lebih atau sama dengan 0,01 (<math>Z \geq 0,01</math>).</p>	Prayogi et all (2022) Rahma & Hayati (2022),
<i>Debt To Asset Ratio (X1)</i>	$\frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Asset}}$	Wahyuningtyas & Fatmawati (2021)
<i>Current Ratio (X2)</i>	$\frac{\text{Total Aset lancar}}{\text{Total Hutang Lancar}}$	Prayogi et all (2022) Wahyuningtyas & Fatmawati (2021)
<i>Ukuran Perusahaan (X3)</i>	$LN \text{ Total Asset}$	Prayogi et all (2022)

**Hasil**

Hasil daripada metode *purposive sampling* pada penelitian dengan tema *financial distress* ini sebanyak 92 sampel penelitian

Tabel 2. Hasil Uji Normalitas

**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

		Unstandardized Residual
N		92
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	,0000000
	Std. Deviation	,34790344
Most Extreme Differences	Absolute	,089
	Positive	,089
	Negative	-,048
Test Statistic		,089
Asymp. Sig. (2-tailed)		,071 <sup>c</sup>

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.

Hasil pengujian normalitas menunjukkan angka 0,071 > dari 0,05

Tabel 3. Uji Autokorelasi (Uji Runs)

**Runs Test**

		Unstandardized Residual
Test Value <sup>a</sup>		-,04199
Cases < Test Value		46
Cases >= Test Value		46
Total Cases		92
Number of Runs		39
Z		-1,677
Asymp. Sig. (2-tailed)		,093

- a. Median

Hasil menunjukkan bahwa telah lolos uji autokorelasi ( 0,093 > 0,05)

Tabel 4. Uji Heteroskedastisitas

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients Beta		
1	(Constant)	,409	,673		,609	,544
	DAR	-,034	,132	-,028	-,254	,800
	Current_ratio	,022	,012	,233	1,942	,055
	uk_Prush	-,006	,023	-,035	-,284	,777

a. Dependent Variable: absres

Hasil menunjukkan seluruh variabel independen memiliki nilai signifikansi di atas 0,05 sehingga menunjukkan tidak ada masalah heteroskedastisitas dalam model regresi

Tabel 5. Uji Multikolinearitas

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	DAR	,841	1,190
	Current_ratio	,736	1,358
	uk_Prush	,710	1,409

Hasil Statistik menunjukkan bahwa lolos uji multikolinearitas ( nilai VIF kurang dari 10 dan atau nilai *Tolerance* lebih dari 0,01)

Tabel 6. Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients Beta		
1	(Constant)	-,698	1,117		-,625	,533
	DAR	,034	,220	,014	,157	,876

Current_ratio	,128	,019	,651	6,655	,000
uk_Prush	,026	,038	,069	,691	,491

a. Dependent Variable: Fin\_distress

Hasil Pengujian Statistik menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* memiliki pengaruh signifikan terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* sedangkan variabel *Debt To Asset Ratio* dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan.

Tabel 8. Uji F

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6,739	3	2,246	17,946	,000 <sup>b</sup>
	Residual	11,014	88	,125		
	Total	17,753	91			

a. Dependent Variable: Fin\_distress

b. Predictors: (Constant), uk\_Prush, DAR, Current\_ratio

Hasil Uji F menunjukkan bahwa secara simultan ketiga variabel independen memiliki pengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress*

## Pembahasan

### Debt To Asset Ratio tidak memiliki pengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *Financial Distress*

Variabel *Debt To Asset Ratio* menunjukkan nilai signifikansi dengan 0,876 dimana nilai itu lebih besar dari 0.05, oleh karena itu H1 ditolak, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa *Debt To Asset Ratio* pada sampel penelitian ini tidak berpengaruh secara signifikan kemungkinan terjadinya *Financial Distress*. Hasil penelitian ini tidak sesuai dengan penelitian Rahma & Hayati (2022), Wahyuningtyas & Fatmawati (2021). Perusahaan dengan tingkat utang yang tinggi dibandingkan asetnya dapat menjaga kondisi keuangannya selama perusahaan tersebut dapat menghasilkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi dibandingkan bunga dan tingkat utang yang harus dibayarkan. Ada faktor yang lebih memiliki pengaruh signifikan seperti rasio lancar yang dimiliki perusahaan karena rasio ini dapat menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

### Current Ratio memiliki pengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *Financial Distress*

Variabel *Current Ratio* menunjukkan nilai signifikansi dengan 0,000 dimana nilai itu lebih kecil dari 0.05, oleh karena itu H2 diterima, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa *Current Ratio* pada sampel penelitian ini berpengaruh secara signifikan terhadap kemungkinan terjadinya *Financial distress*. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Prayogi et all (2022), Rahma & Hayati (2022), Wahyuningtyas & Fatmawati (2021), namun tidak sesuai dengan penelitian Nuranti et all (2022) karena memiliki hasil tidak berpengaruh signifikan. *Current Ratio* yang tinggi dapat juga menunjukkan bahwa manajemen tidak memanfaatkan aset lancar yang dimilikinya secara efisien. Terutama apabila nilai persediaan tinggi dan perputaran rendah dimana hal ini menunjukkan bahwa banyak persediaan yang tidak terjual. Akun persediaan di dalam aset lancar perusahaan *property* dan *real estate* merupakan tanah dan bangunan yang

sudah siap untuk dijual dalam periode kurang dari satu tahun. Semakin tinggi Current rasio maka semakin tinggi kemungkinan terjadinya *financial distress* karena manajemen tidak mengelola aset lancarnya atau tidak dapat menjual persediaan perusahaan dengan baik untuk menghasilkan keuntungan perusahaan.

### Ukuran Perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap kemungkinan terjadinya *Financial Distress*

Variabel Ukuran Perusahaan menunjukkan nilai signifikansi dengan 0,491 dimana nilai itu lebih besar dari 0.05, oleh karena itu H3 ditolak, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa Ukuran Perusahaan pada sampel penelitian ini tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* atau kesulitan keuangan. Hasil penelitian ini sesuai dengan Prayogi et all (2022). Ukuran perusahaan dalam penelitian ini dilihat dari total aset yang dimilikinya. Dalam sampel menunjukkan banyak perusahaan dengan total aset yang besar maupun kecil namun memiliki tingkat kemungkinan terjadinya *financial distress* yang beragam. Penelitian selanjutnya sebaiknya tidak menggunakan pengukuran total aset untuk ukuran perusahaan karena pada sektor *property* dan *real estate* hampir semua sampel perusahaan memiliki nilai aset yang besar karena karakteristik sektor ini menjual produk seperti properti, tanah dan bangunan.

## Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kemungkinan terjadinya *financial distress* sedangkan variabel *Debt To Asset Ratio* dan Ukuran Perusahaan tidak mempunyai pengaruh signifikan. *Current Ratio* yang tinggi dapat juga menunjukkan bahwa manajemen tidak memanfaatkan aset lancar yang dimilikinya secara efisien. Terutama apabila nilai persediaan tinggi dan perputaran rendah dimana hal ini menunjukkan bahwa banyak persediaan yang tidak terjual. Akun persediaan di dalam aset lancar perusahaan *property* dan *real estate* merupakan tanah dan bangunan yang sudah siap untuk dijual dalam periode kurang dari satu tahun. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan variabel non keuangan seperti Dewan direksi, komisaris untuk melihat hasil pengaruh dari perspektif yang berbeda

## Referensi

- Afriyadi (2022, 7 Oktober). Sejumlah Perusahaan Properti RI 'Tumbang', Nasib Investor Gimana? Diakses pada 17 Juni 2024, dari <https://finance.detik.com/properti/d-6334322/sejumlah-perusahaan-properti-ri-tumbang-nasib-investor-gimana>.
- Damayanti, A., & Rianto, R. (2023). PENGARUH CURRENT RATIO, DEBT RATIO, AND RETURN ON ASSET TERHADAP FINANCIAL DISTRESS. *JRB-Jurnal Riset Bisnis*, 7(1), 120-128
- Hanafi, J., & Breliastiti, R. (2016). Peran Mekanisme Good Corporate Governance dalam Mencegah Perusahaan Mengalami Financial Distress. *Jurnal Online Insan Akuntan*, 1(1), 195-220.
- Nuranti, S., Norisanti, N., & Ramdan, A. M. (2022). Analisis Rasio Likuiditas, Rasio Profitabilitas, Dan Struktur Modal Terhadap Kondisi Financial Distress Pada Perusahaan Jasa Dimasa Covid-19 (Studi Keuangan Pada Perusahaan Sub Sektor Jasa Transportasi Dan Logistik Di Bursa Efek Indonesia). *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 3(4), 2107-2114.
- Pangestu, J. C., & Hati, D. P. (2024). Analisis Prediksi Potensi Kebangkrutan Dengan Model Grover, Springate Dan Zmijewski Pada Perusahaan Real Estate & Property BEI Periode 2020-2022. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi (JEBMA)*, 4(1), 371-382

- Pangestu, J. C., & Hirliana, D. I. (2023). Analisis Memprediksi Financial Distress Dan Faktor Pengaruhnya Pada Perusahaan Pertambangan Bei Tahun 2019–2021. *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 7(3), 1861-1868.
- Pangestu, J. C., Margaretha, P., & Valentino, T. (2022). ANALISIS BEBAN IKLAN, PERTUMBUHAN PENJUALAN, DAN TINGKAT UTANG PERUSAHAAN PADA NILAI PERUSAHAAN SELAMA MASA PANDEMIK COVID-19. *Jurnal Apresiasi Ekonomi*, 10(2), 240-248.
- Prayogi, A., Murdianingsih, D., & Handayani, T. (2022). Peran Kepemilikan Manajerial sebagai moderasi dalam hubungan rasio keuangan dengan financial distress. *Probisnis*, 15(1), 67-82.
- Rahma, A. N., & Hayati, N. (2022). PENGARUH RASIO KEUANGAN DAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL UNTUK MEMPREDIKSI FINANSIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN TRANSPORTASI DAN PARIWISATA SAAT PANDEMI COVID-19 YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI). *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 11(2), 169-182
- Rosi, N. A., & Hasanuh, N. (2020). The influence of return on assets, debt to assets ratio and current ratio on financial distress. *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, 9, 995-1018.
- Tjahyadi, L. J., & Pangestu, J. C. (2023). Pengaruh Debt To Asset, Return On Asset, Ukuran Komite Audit, Ukuran Kap Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Waktu Pelaporan Audit Pertambangan 2019-2021. *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 7(3), 2528-2536.
- Varirera, V. V., & Adi, S. W. (2021, June). Pengaruh rasio hutang, profit margin, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap financial distress pada perusahaan properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di bei. In *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi dan Bisnis* (pp. 558-568).
- Qolbi, N (2020, 27 Desember). Indeks properti turun paling dalam pada 2020, simak prospeknya Diakses pada 17 Juni 2024, dari <https://investasi.kontan.co.id/news/indeks-properti-turun-paling-dalam-pada-2020-simak-prospeknya>
- Wahyuningtyas, E. T., & Fatmawati, S. (2021). Dampak Rasio Keuangan Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Financial Distress Melalui Analisa Springate, Zmijewski, Grover Dan Altman Z-Score. *Accounting and Management Journal*, 5(2), 56-66.