

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rivalitas dunia bisnis yang semakin bersaing ditengah kondisi perekonomian yang sering mengalami perubahan, perusahaan diharapkan bisa bersaing untuk mempertahankan kelangsungan hidup dan pertumbuhan bisnisnya dalam jangka panjang. Semua perusahaan tidak bisa bersaing untuk mempertahankan hidup bisnisnya. Ketatnya rivalitas bisnis yang terjadi dapat menyebabkan kondisi sulitnya keuangan hingga likuidasi apabila perusahaan tidak mampu bertahan. Kesulitan keuangan yang berlarut-larut dan semakin parah akan menyebabkan kebangkrutan.

Kebangkrutan didefinisikan sebagai keadaan perusahaan yang mengalami kegagalan atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban dikarenakan perusahaan mengalami ketidakcukupan dana yang digunakan untuk mengembalikan pinjaman situasi tersebut dapat dikatakan *financial distress*<sup>1</sup>. *Financial distress* yang didefinisikan dengan istilah kesulitan keuangan atau sebuah tahapan turunnya kondisi keuangan sebelum terjadinya kebangkrutan pada perusahaan<sup>2</sup>. Terdapat tiga kondisi yang memungkinkan timbulnya *financial distress* yaitu adanya modal yang tidak mencukupi, beban hutang dan bunga yang dinilai besar, serta adanya kerugian yang dialami perusahaan<sup>3</sup>. Kondisi tersebut diakibatkan adanya fenomena covid-19 di Indonesia yang mempengaruhi kinerja perusahaan sehingga perusahaan dalam kondisi *financial distress*.

Penghujung tahun 2019 covid-19 mengguncang dunia yang merupakan penyakit menular khususnya menyerang pernafasan dan

---

<sup>1</sup> Veni Tiara Sari and Apriani Dorkas Rambu Atahau, "Analisis Model Springate, Grover Dan Zmijewski Sebagai Alat Prediksi Kebangkrutan Pada Pt Asuransi Jiwasraya," *IDEI: Jurnal Ekonomi & Bisnis* 1, no. 2 (2020): 91–98, <https://doi.org/10.38076/ideijeb.v1i2.16>.

<sup>2</sup> Jessica Paule-Vianez, Milagros Gutiérrez-Fernández, and José Luis Coca-Pérez, "Prediction of Financial Distress in the Spanish Banking System: An Application Using Artificial Neural Networks," *Applied Economic Analysis* 28, no. 82 (2020): 69–87, <https://doi.org/10.1108/AEA-10-2019-0039>.

<sup>3</sup> Kamalah Saadah and Salta, "Analisis Perbandingan Financial Distress Masa Pandemi Covid-19 (Studi Pada Perusahaan Properti, Real Estate Dan Konstruksi Yang Listing Di BEI)," *AkuntansiKompetif* 4, no. 3 (2021): 199–304, <https://ejournal.kompetif.com/index.php/akuntansikompetif/article/view/759>.

penyebaran yang sangat cepat. Wabah tersebut diketahui pertama kali ditemukan berasal dari Wuhan Ibukota Provinsi Hubei China hingga mengakibatkan pandemi sampai saat ini<sup>4</sup>. Wabah covid-19 juga menyebar sampai Indonesia diketahui pada awal bulan Maret tahun 2020 dengan dikonfirmasi ada dua pasien yang teridentifikasi covid-19<sup>5</sup>. Hal tersebut menjadikan pemerintah untuk melakukan program pembatasan berinteraksi dan juga pembatasan kegiatan diluar rumah guna meminimalisir penyebaran wabah pandemi global tersebut.

Wabah pandemi global tersebut memiliki dampak yang serius bagi kesehatan manusia, pendidikan, lingkungan, ekonomi dan sebagainya<sup>6</sup>. Hal utama yang terdampak buruknya pandemi covid-19 ialah ekonomi global akibatnya banyak bisnis yang tidak jalan sesuai kapasitas karena diberlakukan masa *lockdown* yang ketat dan terbatasnya pergerakan masyarakat. Hingga menurunkan permintaan, perdagangan luar negeri, kapasitas penjualan, produksi dan sebagainya. Situasi tersebut juga dialami seluruh perusahaan di Indonesia yang bergerak pada seluruh sektor perusahaan.

Dampak negatif dari wabah pandemi covid-19 dirasakan dari berbagai sektor perusahaan yakni perusahaan tersebut mengalami penurunan pendapatan. Informasi dikutip dari sumber internet pada tahun 2020 sejak awal tahun saham properti dan *real estate* mengalami penurunan terdalam yakni 19,69% *year to date* dari seluruh saham yang terdaftar di BEI<sup>7</sup>. Informasi dari BEI pada akhir tahun 2022 diketahui beberapa perusahaan dari berbagai sektor masuk dalam notasi khusus BEI. Notasi khusus yang diketahui sebuah pemberitahuan berupa simbol huruf yang ditujukan kepada investor supaya dapat mengetahui kondisi keuangan perusahaan

---

<sup>4</sup> Olga Golubeva, "Firms' Performance during the COVID-19 Outbreak: International Evidence from 13 Countries," *Corporate Governance (Bingley)* 21, no. 6 (2021): 1011–27, <https://doi.org/10.1108/CG-09-2020-0405>.

<sup>5</sup> Yenti Sumarni, "Pandemi Covid-19: Tantangan Ekonomi Dan Bisnis," *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 2 (2020): 46, <https://doi.org/10.29300/aij.v6i2.3358>.

<sup>6</sup> Warwick J. McKibbin and Roshen Fernando, "The Global Macroeconomic Impacts of COVID-19: Seven Scenarios," *SSRN Electronic Journal*, 2020, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3547729>.

<sup>7</sup> Qolbi Nur, "Indeks Properti Turun Paling Dalam Pada 2020," *kontan.co.id*, 2020, <https://amp.kontan.co.id/news/indeks-properti-turun-paling-dalam-ada-2020-simak-prospeknya>.

yang kurang baik, perusahaan yang masuk dalam notasi khusus memiliki peluang lebih tinggi untuk mengalami kebangkrutan<sup>8</sup>.

**Tabel 1.1**  
**Daftar Laba Rugi Perusahaan**

No	Nama Perusahaan	2020	2021
1	Bekasi Asri Pemula Tbk	(3.737.826.580)	(2.052.255.452)
2	Bhakti Agung Propertindo Tbk	(2.456.842.599)	(1.016.507.793)
3	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	(115.219.635.076)	(71.095.023.263)
4	Capri Nusa Satu Properti Tbk	(3.470.401.495)	(3.866.109.020)
5	Ciputra Development Tbk	(400.173079.000)	(411.222.141.000)
6	Bakrieland Development Tbk	(325.358.000.000)	(273.529.000.000)
7	Gowa Makassar Torism Development	(105.950.046.766)	(27.376.369.761)
8	DMS Propertindo Tbk	(29.481.857.459)	(15.204.603.163)
9	Trimitra Propertindo Tbk	(17.948.327.231)	(11.601.943.202)
10	Lippo Cikarang Tbk	(9.637.220.000)	(1.623.183.000)
11	Modernland Realty Tbk	(1.763.880.064.128)	(41.994.106.784)
12	Metro Realty Tbk	(8.716.984.332)	(3.121.418.234)
13	Indonesia Prima Property tbk	(222.986.825.963)	(170.512.564.243)
14	Bima Sakti Pertiwi Tbk	(6.328.648.783)	(10.461.119.551)
15	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	(45.421.421.796)	(23.700.030.500)

Sumber : <https://idx.co.id> Tahun 2022

Berdasarkan tabel 1.1 perusahaan mengalami kerugian berturut-turut selama masa Covid-19. Perusahaan yang tidak memiliki cukup sumber daya dana untuk memenuhi kewajiban perusahaan meskipun masih memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi memungkinkan terjadinya mengalami kondisi *financial distress*. *Financial distress* dapat dianggap sebagai keadaan darurat keuangan dimana kondisi ini mendekati kebangkrutan. Apabila perusahaan tidak dapat menyembuhkan gejala kesulitan keuangan maka perusahaan akan mengalami kebangkrutan.

---

<sup>8</sup> Deni Supriyanto, "Memilih Saham Dengan Notasi Khusus," 2020, [https://www.poems.co.id/htm/Freeducation/LPNewsletter/v82/vol82\\_notasikhusus.html](https://www.poems.co.id/htm/Freeducation/LPNewsletter/v82/vol82_notasikhusus.html).

**Tabel 1.2**  
**Data Pengelompokan Perusahaan**

Sektor Perusahaan	Jumlah
Properti dan <i>real estate</i>	18
Manufaktur	10
Infrastruktur dan transportasi	6
Tekstil	8
Perdagangan	16
Industri Kimia	4
Keuangan	4

Sumber : <https://idx.co.id> Tahun 2022

Diketahui adanya covid-19 banyak perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan sebab pendapatan perusahaan yang terus menurun. Banyak sektor perusahaan yang mengalami penurunan pendapatan karena covid-19 yakni properti dan *real estate*, manufaktur, perdagangan, industri kimia, tekstil, keuangan, serta infrastruktur dan transportasi. Informasi tersebut diperkuat lagi dengan mencari perusahaan yang terbanyak masuk dalam notasi khusus BEI. Pada Tabel 1.2 menjelaskan pengelompokan perusahaan yang mendapatkan notasi khusus BEI akhir tahun 2022, bahwa dari 66 perusahaan yang mendapatkan notasi khusus diketahui sektor properti dan *real estate* yang terbanyak mendapatkan peringatan dari BEI.

**Tabel 1.3**  
**Daftar Perusahaan Masuk Notasi Khusus BEI**

No	Nama Perusahaan	Kode	Keterangan Notasi Khusus BEI
1.	Repower Asia Indonesia Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
2.	Aksara Global Development Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
3.	Rockfields Properti Indonesia Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
4.	Eureka Prima Jakarta	X,L,Y	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria

	Tbk		Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus. Perusahaan belum menyampaikan laporan keuangan kepada BEI. Perusahaan belum menyelenggarakan RUPS tahunan sampai dengan 6 bulan tahun buku terakhir.
5.	Diamond Citra Propertindo Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
6.	Forza Land Indonesia Tbk	X,B,Y	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus. Perusahaan mengajukan permohonan pailit. Perusahaan belum menyelenggarakan RUPS tahunan sampai 6 bulan setelah tahun buku terakhir.
7.	PP Properti Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
8.	Karya Bersama Anugerah Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
9.	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
10.	Binakarya Jaya Abadi Tbk	X,E	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus. Laporan keuangan perusahaan terakhir menunjukkan ekuitas negatif.
11.	Capri Nusa Satu Properti Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
12.	Terregra Asia Energy Tbk	X,S	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus.

			Laporan keuangan perusahaan terakhir tidak menunjukkan pendapatan.
13.	Bhakti Agung Propertindo Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
14.	Mitra Pemuda Tbk	D,L,Y,X	Akuntan publik memberikan opini tidak menyatakan pendapat. Perusahaan belum menyampaikan laporan keuangan ke BEI. Perusahaan belum menyelenggarakan RUPS tahunan sampai 6 bulan setelah tahun buku terakhir. Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus.
15.	Hanson International Tbk	B,L,Y,X	Terdapat permohonan pailit. Perusahaan belum menyampaikan laporan keuangan ke BEI. Perusahaan belum menyelenggarakan RUPS tahunan sampai 6 bulan tahun buku terakhir. Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
16.	Cowell Development Tbk	B,E,D,L,Y	Terdapat permohonan pailit. Laporan keuangan terakhir perusahaan menunjukkan ekuitas yang negatif. Akuntan publik memberikan opini tidak menyatakan pendapat. Perusahaan belum menyampaikan laporan keuangan ke BEI. Perusahaan belum menyelenggarakan RUPS tahunan sampai 6 bulan tahun buku terakhir.
17.	Bakrieland Development Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus



18.	Agung Semesta Sejahtera Tbk	X	Perusahaan tercatat memenuhi kriteria Efek bersifat Ekuitas dalam pemantauan khusus
-----	--------------------------------	---	---

Sumber : <https://idx.co.id> Tahun 2022

Penjelasan diatas memunculkan permasalahan yang terjadi saat ini di Indonesia setelah pandemi covid-19, diketahui dari website Bursa Efek Indonesia bahwa banyaknya perusahaan sektor properti dan *real estate* yang masuk dalam notasi khusus BEI. Banyaknya perusahaan properti mendapatkan notasi khusus dikarenakan tidak adanya pembukuan pendapatan atau tidak ada perubahan pendapatan dalam laporan keuangan dari tahun ke tahun. Perusahaan meminta permohonan penundaan kewajiban pembayaran hutang. Hal tersebut terjadi karena adanya covid-19 yang mengguncang ekonomi dunia. Indonesia salah satu negara yang terdampak covid-19 mengakibatkan mengalami perlambatan ekonomi sehingga berdampak juga pada perusahaan seluruh sektor khususnya perusahaan properti dan *real estate*. Sebagian besar harga properti seperti apartemen, rumah mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal tersebut dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti karena masyarakat lebih melakukan penghematan dalam pengeluaran di tengah pandemi. Sehingga perusahaan properti mengalami penurunan pendapatan hingga perusahaan akan mengalami *financial distress*.

Faktor eksternal maupun internal bisa mempengaruhi *financial distress*. Faktor internal dapat mempengaruhi *financial distress* meliputi banyaknya jumlah hutang perusahaan, kesulitan arus kas, dan terjadinya penurunan laba perusahaan terjadi beberapa tahun berturut-turut. Sebaliknya faktor eksternal bisa mempengaruhi *financial distress* ialah makro ekonomi yang memiliki pengaruh secara langsung serta tidak langsung<sup>9</sup>. Memprediksi *financial distress* satu perusahaan bisa dilihat serta diukur melalui laporan keuangan. Pentingnya laporan keuangan digunakan sebagai alat dalam pengambilan keputusan<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Kristina Dewanti Setyaningrum, Apriani Dorkas Rambu Atahau, and Imanuel Madea Sakti, "Analisis Z-Score Dalam Mengukur Kinerja Keuangan Untuk Memprediksi Kebangkrutan Perusahaan Manufaktur Pada Masa Pandemi Covid-19," *Jurnal Riset Akuntansi Politala* 3, no. 2 (2020): 74-87, <https://doi.org/10.34128/jra.v3i2.62>.

<sup>10</sup> Bahaa Awwad and Bahaa Razia, "Adapting Altman's Model to Predict the Performance of the Palestinian Industrial Sector," *Journal of Business*

Pada penelitian ini faktor internal yang digunakan merupakan rasio keuangan. Rasio keuangan yang dipertimbangkan sebagai indikator untuk memperkuat atau memperlemah posisi keuangan ialah rasio profitabilitas, likuiditas, dan *leverage*. Profitabilitas merupakan rasio untuk mengukur kinerja pada perusahaan. Hal tersebut mampu memberikan gambaran yang jelas mengenai laporan keuangan perusahaan yang memperlihatkan kemampuan perusahaan ketika menghasilkan laba selama periode tertentu<sup>11</sup>. Adanya penggunaan aset perusahaan yang efektif akan meminimalisir pengeluaran biaya perusahaan sehingga perusahaan memiliki dana yang cukup untuk menjalankan usaha. Dana perusahaan yang cukup memungkinkan perusahaan dalam meminimalisir terjadinya *financial distress* pada perusahaan<sup>12</sup>. Penelitian terdahulu menyatakan adanya peningkatan pada ROA sehingga dapat menurunkan resiko perusahaan akan mengalami *financial distress*<sup>13</sup>.

Likuiditas ialah kemampuan yang dipunyai perusahaan digunakan untuk menutup kewajiban jangka pendek perusahaan yang memiliki sedikit resiko kerugian yang akan diterima<sup>14</sup>. Perusahaan melakukan likuiditas digunakan dalam melakukan aktivitas usaha perusahaan sehari-hari. Penggunaan likuiditas untuk memenuhi kewajiban lancar bisa menggunakan aset lancar perusahaan. Asfali pada jurnal penelitiannya menyatakan ada pengaruh likuiditas terhadap *financial distress* dimana terjadi

---

*and Socio-Economic Development* 1, no. 2 (2021): 149–64, <https://doi.org/10.1108/jbsed-05-2021-0063>.

<sup>11</sup> Charalampos Basdekis et al., “Profitability and Optimal Debt Ratio of the Automobiles and Parts Sector in the Euro Area,” *Journal of Capital Markets Studies* 4, no. 2 (2020): 113–27, <https://doi.org/10.1108/jcms-08-2020-0031>.

<sup>12</sup> Ni Wayan Agustini and Ni Gusti Putu Wirawati, “Pengaruh Rasio Keuangan Pada Financial Distress Perusahaan Ritel Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI),” *E-Jurnal Akuntansi* 26 (2019): 251, <https://doi.org/10.24843/eja.2019.v26.i01.p10>.

<sup>13</sup> Ni Luh Putu Ari Dewi, I Dewa Made Endiana, and I Putu Edy Arizona, “Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio Leverage Dan Rasio Profitabilitas Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur,” *Journal of Chemical Information and Modeling* 53, no. November (2019): 1689–99, <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/kharisma/article/view/537>.

<sup>14</sup> Tran Thai Ha Nguyen et al., “The Influence of Market Power on Liquidity Creation of Commercial Banks in Vietnam,” *Journal of Asian Business and Economic Studies*, 2022, <https://doi.org/10.1108/JABES-06-2021-0076>.



peningkatan terhadap *current ratio* maka akan menjadi peluang peningkatan *financial distress* pada perusahaan<sup>15</sup>.

Selain itu *leverage* juga dijadikan indikator untuk menentukan *financial distress*. *Leverage* merupakan gambaran dari sejauhmana aktiva suatu perusahaan dibiayai menggunakan hutang atau pihak luar yang menjalankan kegiatan operasional perusahaan tersebut<sup>16</sup>. Perusahaan yang lebih banyak melakukan pembiayaan menggunakan hutang memungkinkan perusahaan tidak bisa membayar hutang perusahaan dimasa mendatang karena beban bunga yang meningkat sehingga mengganggu kegiatan operasional perusahaan dan berpeluang besar perusahaan menghadapi *financial distress*. Riset oleh Suryani menunjukkan *leverage* mempengaruhi *financial distress* dikarenakan perusahaan melakukan pemenuhan atas biaya dengan jangka waktu yang lama<sup>17</sup>.

*Financial distress* dipengaruhi faktor lain ialah faktor eksternal yang berupa makro ekonomi. Memprediksi *financial distress* bisa menggunakan cara melakukan penilaian terhadap keadaan ekonomi makro yang ada di negara. Jika negara Indonesia kondisi makro ekonominya memburuk maka perusahaan memungkinkan mengalami *financial distress*. Makro ekonomi yang terdiri dari suku bunga, inflasi, rendahnya nilai tukar mata uang rupiah terhadap dolar atau biasa disebut kurs<sup>18</sup>.

Inflasi didefinisikan sebagai keadaan kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan terjadi terus-menerus<sup>19</sup>. Kenaikan

---

<sup>15</sup> Imam Asfali, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Aktivitas, Pertumbuhann Penjualan Terhadap Financial Distress Perusahaan Kimia," *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen* 20, no. 2 (2019): 56–66.

<sup>16</sup> Rieska Anisa Dwiantari and Luh Gede Sri Artini, "The Effect of Liquidity, Leverage and Profitability on Financial Distress (Case Study of Property and Real estate Companies on the IDX 2017-2019)," *American Journal Humanities and Sosial Sciences Research (AJHSSR)* 5, no. 1 (2021): 367–73.

<sup>17</sup> Deanisyah Suryani Putri and Erinos NR, "Pengaruh Rasio Keuangan, Ukuran Perusahaan Dan Biaya Agensi Terhadap Financial Distress," *Jurnal Eksplorasi Akuntansi* 2, no. 1 (2020): 2083–98, <https://doi.org/10.24036/jea.v2i1.199>.

<sup>18</sup> Sonia Chawla and Seema Rani, "Conundrum of Non-Performing Assets Over Two Decades: An Analysis of Punjab National Bank," *Management and Labour Studies* 44, no. 3 (2019): 263–84, <https://doi.org/10.1177/0258042X19848238>.

<sup>19</sup> Alfiah Kurniasanti and Musdholifah Musdholifah, "Pengaruh Corporate Governance, Rasio Keuangan, Ukuran Perusahaan Dan Makroekonomi Terhadap Financial Distress (Studi Pada Perusahaan Sektor

inflasi disebabkan adanya gangguan rantai pasok hingga kenaikan harga komoditas secara global. Keadaan ekonomi Indonesia yang terdampak covid-19 mengakibatkan keadaan dimana banyak penghentian karyawan untuk membatasi kegiatan diluar sehingga produksi barang dari perusahaan terhenti dan menyebabkan kenaikan harga barang. Adanya harga barang menjadi tinggi membuat pemerintah melakukan impor untuk menurunkan harga. Namun hal tersebut bisa membuat perusahaan mengalami *financial distress*. Dampak yang ditimbulkan inflasi yang tinggi maka akan berpengaruh terhadap penurunan nilai mata uang yang semakin melemah.

Suku bunga merupakan nilai atau balas jasa yang diberikan oleh pihak yang meminjam kepada pihak yang memberi pinjaman. Tingkat suku bunga ialah kebijakan yang dibuat pihak Bank Indonesia berisikan informasi suku bunga yang disampaikan kepada publik<sup>20</sup>. Suku bunga berkaitan dengan kreditur dan peminjam. Kenaikan dari suku bunga pada industri dalam negeri ditetapkan dari Bank Sentral dengan berjalannya waktu bisa berpengaruh terhadap jumlah produksi. Hal yang ditakutkan pihak kreditur jika suku bunga naik maka akan menjadi ancaman adanya kredit yang bermasalah. Dampak lain yang disebabkan suku bunga naik ialah krisisnya perekonomian hingga menurunkan peluang pekerjaan. Kegiatan produksi perusahaan yang menurun akan berdampak pada pengurangan tenaga kerja dan menurunnya pendapatan perusahaan bisa menjadi sebab perusahaan mengalami *financial distress*.

Faktor makro ekonomi lainnya yang memengaruhi *financial distress* ialah nilai tukar mata uang atau bisa disebut kurs merupakan harga yang diberikan ketika bertukar mata uang dan akan ada perbandingan harga atau nilai<sup>21</sup>. Mata uang suatu Negara dapat ditukarkan atau diperjual belikan dengan mata uang negara lainnya, dengan nilai tukar yang berlaku dipasar valuta asing. Menurunnya

---

Pertambahan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016),” *Jurnal Ilmu Manajemen* 6, no. 3 (2018): 1–16.

<sup>20</sup> Nelmidia Febi Lestari, “Analisis Pengaruh Faktor Eksternal Ekonomi Terhadap Potensi Kebangkrutan Pada Bank Swasta Nasional Yang Terdaftar Di BEI Periode 2013-2017,” *INDONESIA BANKING SCHOOL*, no. 27 (2019): 576–77.

<sup>21</sup> A Wafi, R. M Mardani, and B Wahono, “Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, Harga Minyak Dunia Dan Suku Bunga Terhadap Financial Distress (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2019-2020),” *Jurnal Riset Manajemen* 10, no. 04 (2021): 1–14.

nilai mata uang rupiah akan berakibat terhadap krisis ekonomi yang menyebabkan harga barang menjadi tinggi. Bahan baku impor untuk proses produksi yang dipakai perusahaan dengan harga tinggi memungkinkan perusahaan dimasa yang akan datang memiliki banyak tanggungan sehingga perusahaan bisa mengalami *financial distress*<sup>22</sup>.

Riset terdahulu oleh Setiyawan menjelaskan likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*, sedangkan profitabilitas, *leverage*, nilai tukar tidak berpengaruh terhadap *financial distress*<sup>23</sup>. Hendrawan menjelaskan bahwa profitabilitas, likuiditas, nilai tukar berpengaruh terhadap *financial distress*, dan *leverage*, inflasi, suku bunga tidak berpengaruh terhadap *financial distress*<sup>24</sup>. Riset Wafi menyatakan nilai tukar, suku bunga berpengaruh terhadap *financial distress*, dan inflasi tidak berpengaruh terhadap *financial distress*<sup>25</sup>. Deanisyah bahwa profitabilitas, likuiditas, *leverage*, ukuran perusahaan, biaya agensi berpengaruh terhadap *financial distress*<sup>26</sup>. Riset Oktaviani menyatakan likuiditas, profitabilitas, *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *financial distress*<sup>27</sup>. Riset Rahayu menjelaskan inflasi, likuiditas, *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*. Sedangkan riset Niluh bahwa likuiditas,

---

<sup>22</sup> Erik Setiyawan and Musdholifah, “Pengaruh Struktur Kepemilikan, Profitabilitas, Likuiditas, Leverage Dan Nilai Tukar Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Idx Tahun 2016-2017,” *Jurnal Ilmu Manajemen (JIM)* 8, no. 1 (2020): 51–66, <https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jim/article/view/30110>.

<sup>23</sup> Setiyawan and Musdholifah.

<sup>24</sup> Yudhi Hendrawan et al., “Pengaruh Indikator Makroekonomi Dan Kinerja Keuangan Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia,” *Jurnal GeoEkonomi* 13, no. 2 (2022): 195–210, <https://doi.org/10.36277/geoekonomi.v13i2.207>.

<sup>25</sup> Wafi, Mardani, and Wahono, “Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, Harga Minyak Dunia Dan Suku Bunga Terhadap Financial Distress (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2019-2020).”

<sup>26</sup> Suryani Putri and NR, “Pengaruh Rasio Keuangan, Ukuran Perusahaan Dan Biaya Agensi Terhadap Financial Distress.”

<sup>27</sup> Andi Mirdah Bella Oktavianti, Achmad Hizai, “Jambi Accounting Review (JAR) Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia,” *JAMBI ACCOUNTING REVIEW (JAR)* 1, no. April (2020): 20–34.

profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* dan *leverage* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*<sup>28</sup>.

Berdasarkan paparan latar belakang diatas diketahui covid-19 memberikan dampak keseluruhan sektor perusahaan. Pada penelitian ini mengambil objek perusahaan yang bergerak pada sektor properti dan *real estate* yang mana didapat data dari BEI bahwa perusahaan yang banyak masuk notasi khusus ialah sektor properti dan *real estate* serta mengalami penurunan laba perusahaan akibat fenomena pandemi covid-19. Hal tersebut menarik peneliti untuk melakukan analisis *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Sehingga peneliti tertarik melakukan penelitian terhadap kondisi keuangan perusahaan dengan *financial distress* sebagai variabel terikat. Akibat adanya kesenjangan penelitian terdahulu peneliti menggunakan kesempatan untuk menguji lagi keakuratan variabel bebas dari rasio keuangan dan makro ekonomi untuk menguji keakuratan dalam memperkirakan *financial distress*. Pembaharuan dari penelitian ini untuk memprediksi apakah perusahaan tersebut mengalami *financial distress* dengan menggabungkan faktor internal serta eksternal sebagai variabel bebas. Oleh sebab itu peneliti tertarik dengan penelitian ini yang berjudul “ ***Financial Distress* ditinjau dari Faktor Internal dan Faktor Eksternal pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di BEI**”.

## B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang riset tersebut, rumusan masalah yang menjadi fokus dalam riset ini, diantaranya:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah leverage berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

---

<sup>28</sup> M. R. Irwandi and S. Rahayu, “Pengaruh Inflasi, Likuiditas Dan Leverage Terhadap Financial Distress (Studi Pada Perusahaan Sektor Pertanian Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018),” *E-Proceeding of Management* 6, no. 3 (2019): 5717–23.

4. Apakah inflasi berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
5. Apakah suku bunga berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
6. Apakah nilai tukar berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI
2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui pengaruh leverage terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
5. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
6. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

### D. Manfaat Penelitian

Riset ini diharap bisa memberi manfaat terhadap beberapa pihak meliputi :

1. Bagi akademis, penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan serta pengetahuan yang bisa dipergunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Bagi perusahaan, bermanfaat untuk pengambilan keputusan yang dapat dengan cepat untuk menangani perusahaan yang sedang mengalami krisis keuangan sehingga bisa mencegah kebangkrutan.



3. Bagi investor, bisa digunakan sebagai bahan evaluasi dalam memprediksi *financial distress* melalui rasio keuangan dan makro ekonomi untuk menjadi pertimbangan menentukan berinvestasi.
4. Bagi penulis yang dapat memperoleh pemahaman tambahan mengenai rasio keuangan dan makro ekonomi yang dipakai untuk memprediksi *financial distress*.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Berikut ini merupakan sistematika penulisan dalam skripsi ini:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menjabarkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, sistematika penelitian.

##### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini menjabarkan deskripsi teori, penelitian terdahulu, kerangka berfikir, Hipotesis.

##### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan jenis dan pendekatan, populasi dan sampel, identifikasi variabel, variabel operasional, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

##### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjabarkan mengenai hasil penelitian yaitu pengaruh faktor Internal dan faktor eksternal terhadap *financial distress*.

##### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini menjabarkan kesimpulan dari pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian.