



**ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK
MEMPREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS***

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di
Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)**

TESIS

**OLEH
VERONICA SONIA KINANTI**

55520120050

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2023**



**ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK
MEMPREDIKSI *FINANCIAL DISTRESS***

(Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di

Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)

TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan
Program Magister Akuntansi**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

OLEH

VERONICA SONIA KINANTI

55520120050

PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2023

ABSTRAK

Studi empiris ini bertujuan untuk menganalisis rasio-rasio keuangan yang dapat memprediksi tekanan keuangan terhadap perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2016 hingga 2020. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan analisis regresi linier berganda menggunakan software eviews. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang terdaftar di BEI. Studi ini menganalisis potensi kesulitan keuangan di sektor properti dan real estate dan mengidentifikasi rasio keuangan yang dapat memprediksi kesulitan keuangan. Hasilnya dapat memberikan wawasan bagi investor, regulator, dan pembuat kebijakan dalam mengidentifikasi potensi kesulitan keuangan di sektor properti dan real estat. Studi ini juga dapat membantu perusahaan di sektor ini untuk meningkatkan kinerja keuangan mereka dan menghindari kesulitan keuangan. Studi ini berkontribusi pada literatur yang ada tentang model prediksi kesulitan keuangan dan memberikan bukti empiris tentang efektivitas rasio keuangan dalam memprediksi tekanan keuangan di sektor properti dan real estate.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Kata kunci: *financial distress, financial ratios, property and real estate sector, Indonesia Stock Exchange, multiple linear regression analysis.*

ABSTRACT

This empirical study aims to analyze the financial ratios that can predict financial distress in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) from 2016 to 2020. The study employs a quantitative approach with multiple linear regression analysis using eviews software. The data used in this study are secondary data obtained from the annual financial reports of the companies listed on the IDX. The study analyzes the potential for financial distress in the property and real estate sector and identifies the financial ratios that can predict financial distress. The results can provide insights for investors, regulators, and policymakers in identifying the potential for financial distress in the property and real estate sector. The study can also help companies in the sector to improve their financial performance and avoid financial distress. The study contributes to the existing literature on financial distress prediction models and provides empirical evidence on the effectiveness of financial ratios in predicting financial distress in the property and real estate sector.

Keywords: *financial distress, financial ratios, property and real estate sector, Indonesia Stock Exchange, multiple linear regression analysis*

PENGESAHAN TESIS

Judul : **Analisis Rasio Keuangan untuk Memprediksi Financial Distress** (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 - 2020)

Nama : Veronica Sonia Kinanti

NIM : 55520120050

Program Studi : Magister Akuntansi

Tanggal : 19 September 2023

Mengesahkan
Pembimbing



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

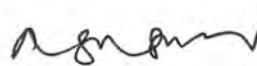
(Dr. Muhyarsyah, SE., M.Si)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Ketua Program Studi Magister Akuntansi



(Dr. Nurul Hidayah, M.Si., Ak)



(Dr. Agustin Fadjarenie, Ak., M.Ak., CA)

PERNYATAAN SIMILARITY CHECK

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh

Nama : Veronica Sonia Kinanti

NIM : 55520120050

Program Studi : Magister Akuntansi

dengan judul “Analisis Rasio Keuangan Untuk Mempredikisi *Financial Distress* (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)” telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan sistem Turnitin pada tanggal 26 September 2023 didapatkan nilai persentase sebesar 19%



Jakarta, 26 September 2023

Administrator Turnitin



Arie Pangudi, A. Md

PERYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : Analisis Rasio Keuangan untuk Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)
Nama : Veronica Sonia Kinanti
NIM : 55520120050
Program Studi : Magister Akuntansi
Tanggal : 19 September 2023

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Akuntansi Universitas Mercu Buana.

Karya Ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 19 September 2023



Veronica Sonia Kinanti

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa serta atas segala berkat dan karunia-Nya kepada peneliti, sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul: “Analisis Rasio Keuangan untuk Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)” Tesis ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Banyak hal yang masih harus dibuat dalam penelitian ini, tetapi karena keterbatasan peneliti, maka kritik dan saran dari pembaca merupakan hal yang diharapkan untuk kesempurnaan penelitian ini. Penyusunan tesis ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak, sehingga dengan kerendahan hati peneliti mengucapkan terima kasih khususnya kepada Bapak Dr. Muhyarsyah, SE., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saran, waktu, bimbingan, semangat, pengetahuan, dan nasehat kepada peneliti. Peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng., selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Ibu Dr. Nurul Hidayah, M.Si., Ak., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
3. Ibu Dr. Agustin Fadjarenie, AK., M.Ak., CA., selaku Ketua Program Studi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana sekaligus dosen penelaah dalam Seminar Proposal & Seminar Hasil yang telah memberikan masukan untuk kesempurnaan tesis ini.
4. Bapak Dr. Waluyo, M.Sc., Ak., CA selaku ketua sidang sekaligus dosen penelaah dalam Sidang Tesis yang telah memberikan masukan untuk kesempurnaan tesis ini.

5. Ibu Dr. Rina Y. Asmara, SE., Ak., MM., CA selaku dosen penelaah dalam Sidang Tesis yang telah memberikan masukan untuk kesempurnaan tesis ini.
6. Seluruh dosen dan staf Program Studi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
7. Kedua orang tua saya Drajat Rahardjo dan Donatia Judy Waldy, serta seluruh keluarga yang selalu mendoakan dan mendukung dengan penuh kasih.
8. Untuk Monica Shintia Priharini selaku adik saya dan Ceacillia Yulia Rahayu selaku kakak saya yang selalu menyemangati dan memberikan dukungan untuk menyelesaikan tesis ini
9. Kepada sahabat saya Novi Fransisca Rahajeng yang selalu menyemangati, memberikan dorongan dan memotivasi dalam menyelesaikan tesis ini
10. Semua pihak yang telah membantu memberikan masukan selama masa pengerjaan tesis ini, yang tidak bisa sebutkan satu persatu.

Kiranya Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberkati semua pihak yang telah mendukung dan membantu peneliti hingga tesis ini selesai. Dan harapan terbesar peneliti, dengan membaca tesis ini semua pihak dapat merasakan manfaat yang baik.

Jakarta, 19 September 2023

Veronica Sonia Kinanti

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN SIMILARITY CHECK	iv
PERYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	6
C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian	7
1. Tujuan penelitian	7
2. Kontribusi penelitian	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA, RERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	9
A. Kajian Pustaka	9
1. Teori Sinyal (Signalling Theory)	9
2. Laporan Keuangan	11
3. Rasio Keuangan	12
4. Rasio <i>Working Capital to Total Asset</i> (WCTA)	14
5. Rasio <i>Retained Earning to Total Asset</i> (RETA)	15
6. Rasio <i>Earning Before Interest and Tax to Total Asset</i> (EBITTA)	16
7. Rasio <i>Debt to Equity</i> (DER)	16
8. <i>Financial distress</i>	17
9. Analisis Altman Z-Score	19
10. Penelitian Sebelumnya	21
B. Rerangka Pemikiran	28
1. Rasio <i>Working Capital to Total Asset</i> dalam Memprediksi Kondisi Financial Distres	28
2. Rasio <i>Retained Earning to Total Asset</i> dalam Memprediksi Kondisi Financial Distres	28

3. Rasio <i>Earning Before Interest and Tax to Total Asset</i> dalam Memprediksi Kondisi Financial Distres.....	29
4. Rasio <i>Debt to Equity</i> dalam Memprediksi Kondisi Financial Distres.....	30
C. Hipotesis.....	31
BAB III DESAIN DAN METODE PENELITIAN	32
A. Jenis Penelitian	32
B. Definisi Operasionalisasi Variabel Dan Pengukuran Variabel.....	33
1. Definisi Operasionalisasi Variabel	33
2. Pengukuran Variabel.....	34
C. Populasi dan Sampel Penelitian.....	36
D. Teknik Pengumpulan Data	38
E. Metode Analisis Data	39
1. Analisis Statistik Deskriptif	39
2. Analisis Regresi Data Panel.....	39
3. Pemilihan Model Regresi Data Panel Terbaik	41
4. Uji Asumsi Klasik	43
5. Uji Hipotesis.....	46
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	49
A. Deskripsi Objek Penelitian.....	49
B. Hasil Penelitian Deskriptif.....	49
C. Hasil Regresi Data Panel.....	52
1. Hasil Metode Pemilihan Model Estimasi Regresi Data Panel Terbaik	52
2. Hasil Estimasi Regresi Data Panel	54
D. Hasil Uji Asumsi Klasik.....	55
1. Uji Multikolinearitas	56
2. Uji Heterokedastisitas.....	57
E. Hasil Uji Hipotesis	57
1. Uji F.....	58
2. Uji T	58
3. Uji R^2	60
F. Pembahasan Hasil Penelitian.....	61
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	65

A. Simpulan.....	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Daftar Penelitian Sebelumnya	22
Tabel 3.1 Tabel Operasionalisasi Variabel	35
Tabel 3.2 Daftar Sampel Penelitian	37
Tabel 3.3 Hasil Purposive Sampling.....	38
Tabel 4.1 Hasil Statistik Deskriptif.....	50
Tabel 4.2 Hasil Uji Chow	52
Tabel 4.3 Hasil Uji Hausman.....	53
Tabel 4.4 Hasil Lagrange Multiplier.....	54
Tabel 4.5 Hasil Regresi Data Panel	55
Tabel 4.6 Hasil Uji Multikolinearitas	56
Tabel 4.7 Hasil Uji Heteroskedastisitas	57
Tabel 4.8 Hasil Uji F.....	58
Tabel 4.9 Hasil Uji T	59
Tabel 4.10 Hasil Uji R ²	60



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Penelitian.....	30
--------------------------------------	----

