



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**Determinan *Financial Distress* Pada Sektor Properti dan
Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022**

Tesis

OLEH

**Rini Marcella
55522120013**

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCUBUANA
2024**



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**Determinan *Financial Distress* Pada Sektor Properti dan
Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022**

Tesis

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk
Menyelesaikan Program Magister Akuntansi**

Oleh

**Rini Marcella
55522120013**

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCUBUANA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Judul : **Determinan Financial Distress Pada Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022**

Nama : Rini Marcella

NIM : 55522120013

Program Studi : Magister Akuntansi

Tanggal : 02 November 2024

Mengesahkan

Pembimbing



(Prof. Dr. Wiwik Utami, Ak, MS., CA., CMA., CSRS)

UNIVERSITAS

MERCU BUANA

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Ketua Program Studi Magister Akuntansi



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



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

LEMBAR PERNYATAAN

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

Judul : Determinan Financial Distress Pada Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022
Nama : Rini Marcella
NIM : 55522120013
Program Studi : Magister Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Tanggal : 02 November 2024

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Koisi 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 diperguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 02 November 2024



Rini Marcella

PERNYATAAN *SIMILARITY CHECK*
/SIMILARITY CHECK STATEMENT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh
/The undersigned, hereby declare that the scientific work written by

Nama */Name* : Rini Marcella
NIM */Student id Number* : 55522120013
Program Studi */Study program* : S2 Akuntansi

dengan judul:
/The title:

“DETERMINAN FINANCIAL DISTRESS: STUDI PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA”

telah dilakukan pengujian plagiasi (*similarity*) dengan sistem **Turnitin** pada tanggal:
/Has undergone a plagiarism (similarity) check using the Turnitin system on the date:

30 Oktober 2024

didapatkan nilai persentase sebesar:
and the similarity percentage obtained was:

10 %

Jakarta, 30 Oktober 2024
Head of FEB Administrator



scan or [click here](#) for verify

Ahmad Faqih, S.E., M.M.



ABSTRACT

The property and real estate sector play a crucial role in the Indonesian economy but faces significant risks of financial distress. This study aims to identify the determinants of financial distress within this sector, focusing on companies listed on the Indonesia Stock Exchange between 2018 and 2022. The research examines the effects of profitability, liquidity, leverage, interest rates, and inflation on financial distress. Using a quantitative approach, this study applies statistical techniques and regression analysis to secondary data from various property and real estate companies. The findings reveal that: (i) profitability has a negative impact on financial distress, indicating that lower profitability increases the likelihood of financial difficulties; (ii) liquidity also shows a negative relationship with financial distress, meaning reduced liquidity elevates financial risk; (iii) leverage negatively influences financial distress, suggesting that higher debt levels exacerbate financial instability; (iv) rising interest rates contribute to financial distress by increasing borrowing costs, thereby straining company resources; and (v) inflation worsens financial distress by eroding purchasing power and dampening property demand. This study provides valuable insights for stakeholders, including investors and policymakers, to enhance their understanding of financial risk management in the property and real estate sector. The novelty of this research lies in its specific focus on a critical period and sector within the Indonesian economic landscape, addressing key areas of concern for financial stability.

Keywords: Financial distress, Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Interest rates, Inflation

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRAK

Sektor properti dan real estat memainkan peran penting dalam perekonomian Indonesia, tetapi menghadapi risiko signifikan dari tekanan finansial. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi determinan tekanan finansial dalam sektor ini, dengan fokus pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2018 dan 2022. Penelitian ini mengkaji pengaruh profitabilitas, likuiditas, leverage, suku bunga, dan inflasi terhadap tekanan finansial. Dengan pendekatan kuantitatif, studi ini menerapkan teknik statistik dan analisis regresi pada data sekunder dari berbagai perusahaan properti dan real estat. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa: (i) profitabilitas memiliki dampak negatif terhadap tekanan finansial, menunjukkan bahwa profitabilitas yang lebih rendah meningkatkan kemungkinan kesulitan keuangan; (ii) likuiditas juga menunjukkan hubungan negatif dengan tekanan finansial, yang berarti likuiditas yang berkurang meningkatkan risiko keuangan; (iii) leverage berpengaruh negatif terhadap tekanan finansial, mengindikasikan bahwa tingkat utang yang lebih tinggi memperburuk ketidakstabilan keuangan; (iv) kenaikan suku bunga berkontribusi pada tekanan finansial dengan meningkatkan biaya pinjaman, sehingga membebani sumber daya perusahaan; dan (v) inflasi memperburuk tekanan finansial dengan mengikis daya beli dan melemahkan permintaan properti. Penelitian ini memberikan wawasan berharga bagi pemangku kepentingan, termasuk investor dan pembuat kebijakan, untuk meningkatkan pemahaman mereka tentang manajemen risiko keuangan di sektor properti dan real estat. Kebaruan penelitian ini terletak pada fokus spesifiknya pada periode dan sektor kritis dalam lanskap ekonomi Indonesia, yang menangani area utama yang menjadi perhatian untuk stabilitas keuangan.

Kata kunci: Tekanan finansial, Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Suku bunga, Inflasi

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera,

Segala puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Esa atas berkat rahmat, pertolongan dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul “Determinan Financial Distress Pada Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022”. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi tugas akhir yang menjadi salah satu syarat akademisi untuk memperoleh gelar Magister Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari dalam proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari campur tangan dan bantuan berbagai pihak baik moral maupun materil, oleh karena itu pada kesempatan yang baik ini penulis ingin menyampaikan ucapan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Andi Ardiansyah, M. Eng selaku Rektor Universitas Mercu Buana beserta jajarannya.
2. Dr. Nurul Hidayah, M.Si., Ak selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
3. Dr. Agustin Fadjarenie, Ak., M.Ak., CA selaku Ketua Program Studi Magister Akuntansi Universitas Mercu Buana beserta jajarannya
4. Prof. Dr. Wiwik Utami, Ak, MS, CA. selaku dosen pembimbing yang telah memberi ilmu, saran, waktu, bimbingan, semangat dan nasehat yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

5. Seluruh Dosen di Universitas Mercu Buana yang telah berkontribusi ilmu bagi penulis.
6. Ibu serta kakak dan adik penulis, yang selalu berdoa dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan tesis ini
7. Mending Nenek Penulis, yang memotivasi agar dapat menempuh pendidikan setinggi-tingginya.
8. Untuk para sahabat (Ayu L.R, Novi Handayani, Charlee Yan, Siti Aminah, Farida, yang selalu menyemangati saat penulisan tesis ini berlangsung.
9. Rekan-rekan para sahabat seangkatan khususnya Program Studi Magister Akuntansi Universitas Mercu Buana konsentrasi Akuntansi Keuangan khususnya kampus Meruya atas kebersamaan dan kekompakan, dukungan dan saran-sarannya selama perkuliahan dan saat menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Semua pihak yang berkontribusi dalam penyusunan tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga tesis ini dapat memberi manfaat dan menjadi inspirasi bagi terbitnya karya ilmiah berikutnya.

Penulis,

Rini Marcella

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN TESIS	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
PERNYATAAN <i>SIMILARITY CHECK</i>.....	iv
ABSTRACT	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Penelitian atau Identifikasi Masalah.....	13
1.3 Tujuan Penelitian	14
1.4 Kegunaan Penelitian atau Manfaat Penelitian	15
1.4.1 Kontribusi Teoris yang bisa didapati dari penelitian ini	15
1.4.2 Kontribusi Praktis yang bisa didapatkan dari penelitian ini meliputi: ..	15
BAB II	17
KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS.....	17
2.1 Kajian Pustaka.....	17
2.1.1 Agency Theory	17
2.1.2 Teori Fisher (Fisher Effect).....	18
2.1.3 Financial Distress	19
2.1.4 Profitabilitas	22
2.1.5 Likuiditas.....	24
2.1.6 Leverage	25
2.1.7 Suku Bunga	27
2.1.8 Inflasi.....	29

2.1.9 Kajian Penelitian Terdahulu.....	31
2.2 Kerangka Pemikiran	40
2.2.1 Pengaruh Profitabilitas terhadap Financial Distress.....	40
2.2.2 Pengaruh Likuiditas terhadap Financial Distress	41
2.2.3 Pengaruh Leverage terhadap Financial Distress	42
2.2.4 Pengaruh Suku Bunga terhadap Financial Distress.....	43
2.2.5 Pengaruh Inflasi terhadap Financial Distress	44
2.3. Hipotesis.....	46
BAB III.....	47
OBJEK DAN METODE PENELITIAN.....	47
3.1 Objek Penelitian.....	47
3.2 Metode Penelitian	47
3.2.1 Metode Penelitian yang digunakan	47
3.2.2 Rancangan Penelitian yang dipilih.....	49
3.2.3 Operasionalisasi variabel yang disajikan dalam bentuk tabel.....	50
3.2.4 Sumber Data	58
3.2.5 Populasi dan Tehnik Pengambilan Sampel Penelitian	58
3.2.6 Pengolahan dan analisis data.....	60
3.2.7 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	64
BAB IV.....	65
HASIL ANALISA DAN PEMBAHASAN	65
4.1 Deskripsi Objek Penelitian	65
4.2 Deskriptif Hasil Penelitian.....	65
4.2.1 Analisis Statistik Deskriptif	65
4.2.2 Uji Asumsi Klasik	71
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian.....	78
4.3.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap <i>Financial Distress</i>	78
4.3.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap Financial Distress	80
4.3.3 Pengaruh Leverage Terhadap Financial Distress.....	82
4.3.4 Pengaruh Suku Bunga Terhadap Financial Distress.....	84
4.3.5 Pengaruh Inflasi Terhadap Financial Distress	86

BAB V	88
KESIMPULAN DAN SARAN	88
5.1 Kesimpulan	88
5.2 Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	96



DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Daftar Perusahaan yang mengalami Financial Distress.....	2
Tabel 1. 2 Suku Bunga dan Inflasi 2018 -2022.....	6
Tabel 2. 1 Penelitian Sebelumnya.....	34
Tabel 3. 1 Tabel operasional variabel	54
Tabel 3. 2 Seleksi Sampel berdasarkan kriteria	60
Tabel 4. 1 Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	66
Tabel 4. 2 Hasil Uji Kelayakan Model Regresi	72
Tabel 4. 3 Hasil Uji Keseluruhan Model	73
Tabel 4. 4 Hasil Uji Koefesien Determinasi	74
Tabel 4. 5 Hasil Uji Multikolonieritas	75
Tabel 4. 6 Hasil Uji Regresi Logistik	76



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran.....	45
-------------------------------------	----

