

BAB I

PENDAHULUAN

1. 1 Latar belakang

Sektor Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor yang paling penting dalam perekonomian nasional karena mempunyai keterkaitan dengan pembangunan infrastruktur dan sering dianggap sebagai pilar investasi jangka panjang. Sektor ini berperan sebagai indikator pertumbuhan ekonomi suatu negara karena dapat mencerminkan peningkatan aktivitas ekonomi masyarakat dan dunia usaha serta penciptaan lapangan kerja yang berdampak pada perekonomian nasional, sehingga perusahaan pada sektor properti dan real estate dituntut untuk mampu menjaga stabilitas keuangan dan kinerja operasionalnya agar tetap kompetitif dalam menghadapi dinamika ekonomi yang terus berubah.

Perkembangan ekonomi global dan nasional saat pandemi COVID-19 yang terjadi pada tahun 2020 memberikan dampak yang besar dan signifikan terhadap sektor properti dan real estate, banyak perusahaan mengalami penurunan pendapatan serta kesulitan keuangan. Contohnya pembatasan aktivitas ekonomi dan penurunan daya beli masyarakat serta ketidakpastian ekonomi menyebabkan penurunan permintaan terhadap properti. Situasi ini mencerminkan pentingnya sektor properti dan real estate untuk mengelola risiko keuangan dengan cara yang efisien agar tetap mampu bersaing di tengah ketidakpastian finansial global.

Sektor properti dan real estate menunjukkan indikasi perbaikan saat memasuki fase pemulihan ekonomi pasca-pandemi dari tahun 2022 hingga 2024. Namun, sektor ini masih menghadapi sejumlah masalah, seperti kenaikan suku bunga, ketidakpastian ekonomi global, dan perubahan dalam perilaku konsumen terkait pembelian properti. Ini menunjukkan bahwa, meskipun sektor properti dan real estate tampaknya mulai pulih, bisnis harus tetap menjaga kesehatan finansial mereka agar dapat bertahan di tengah ketidakpastian pasar. Risiko finansial yang tinggi memerlukan pengelolaan keuangan yang cermat agar bisnis dapat bertahan dalam jangka waktu yang panjang.

Pembentukan perusahaan pada dasarnya bertujuan untuk mendapatkan laba dan mencapai keuntungan yang optimal agar operasional perusahaan terus berjalan, namun faktanya banyak perusahaan yang tidak kebal akan ancaman kesulitan keuangan, perusahaan yang tidak mampu mengelola keuangannya dengan baik maka berpotensi mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*). Salah satu permasalahan utama yang dihadapi perusahaan pada sektor properti dan real estate adalah risiko terjadinya *Financial distress* adalah suatu keadaan ketika bisnis mengalami kesulitan keuangan, seperti penurunan laba, ketidakmampuan untuk membayar utang, atau tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya (Letiana et al., 2021).

Financial distress merupakan masalah krusial dalam manajemen keuangan perusahaan sebab situasi ini bisa merusak stabilitas keuangan serta melemahkan kepercayaan investor kepada perusahaan, jika tidak

secepatnya diatasi maka perusahaan berisiko menghadapi kebangkrutan yang bisa menimbulkan kerugian bagi investor, kreditor, dan pemangku kepentingan lainnya. Oleh sebab itu, identifikasi awal terhadap *Financial distress* menjadi amat vital dalam melindungi keberlangsungan usaha perusahaan. Perusahaan pada sektor properti dan real estate memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan sektor lainnya yaitu membutuhkan modal yang besar dan memiliki periode pengembalian investasi yang relatif panjang, kondisi tersebut menyebabkan perusahaan pada sektor properti cenderung menggunakan utang dalam jumlah besar untuk membiayai proyek pembangunan. Tingginya penggunaan utang tersebut dapat meningkatkan risiko keuangan perusahaan apabila tidak diimbangi dengan kemampuan menghasilkan laba yang memadai.

Pada sektor properti dan real estate profitabilitas memegang peranan krusial sebagai penentu keberlangsungan sebuah usaha dan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya *financial distress*. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam periode tertentu yang dihubungkan dengan penjualan, total aset, dan modal sendiri, sehingga profitabilitas digunakan sebagai indikator utama dalam menilai kinerja dan kesehatan keuangan perusahaan (Oktapani & Maryani, 2024).

Dalam kenyataannya, perusahaan yang bergerak di bidang properti seringkali memanfaatkan utang dalam skala besar untuk mendanai pembangunan berbagai proyek, termasuk pembangunan perumahan, apartemen, dan tempat perbelanjaan. Leverage merupakan rasio yang

digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan menggunakan utang dalam membiayai aset perusahaan (Polgan et al., 2025). Tingginya penggunaan utang dapat memperbesar peluang untung bagi perusahaan jika proyek dapat dilaksanakan dengan sukses, namun pada saat yang sama juga dapat mengakibatkan risiko kerugian jika proyek mengalami keterlambatan atau penurunan minat pasar. Oleh sebab itu, leverage menjadi salah satu faktor penting dalam menjaga kestabilan keuangan perusahaan.

Profitabilitas diukur dengan Return on Assets untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas operasionalnya, data yang diperoleh untuk variabel profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022 - 2024 disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 1. 1 Data Return on Assets pada perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024

No	Kode perusahaan	Tahun 2022	Tahun 2023	Kenaikan /Penurunan	Tahun 2023	Tahun 2024	Kenaikan/ Penurunan
1.	NIRO	-0,0270	-0,0230	15%	-0,0230	-0,0350	-52%
2.	OMRE	-0,0060	-0,0041	32%	-0,0041	-0,0370	-802%
3.	RBMS	-0,0550	-0,0290	47%	-0,0290	-0,0370	-28%
4.	RODA	0,0800	0,0880	10%	0,0880	0,0840	-5%
5.	SATU	-0,0340	-0,0170	-50%	-0,0170	-0,0390	-129%
	RATA - RATA	-0,0084	0,0030	-	0,0030	-0,0128	-
	STANDAR DEVIASI	0,0524	0,0484		0,0484	0,0541	

Sumber : Data diolah, 2026

Berdasarkan pada tabel 1. 1 dapat dilihat bahwa perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2022 - 2024

menyatakan bahwa masing - masing perusahaan menunjukkan fluktuasi pada setiap tahunnya. Fenomena fluktuasi kinerja keuangan pada sektor properti dan real estate menjadi potret nyata atas tingginya risiko bisnis dan ketidakpastian ekonomi yang dihadapi oleh para pengembang.

Perusahaan sampel yang dipilih, teridentifikasi adanya fluktuasi profitabilitas yang sangat signifikan sepanjang periode pengamatan. Secara khusus, sebagian besar perusahaan mengalami kondisi kerugian yang tidak stabil, dengan tren yang menunjukkan gejolak tajam antar tahun. Fenomena ini mencerminkan tantangan struktural di sektor properti dan real estate pasca-pandemi, di mana faktor seperti penurunan permintaan pasar, kenaikan biaya pembiayaan, dan ketidakpastian ekonomi makro berkontribusi terhadap ketidakmampuan perusahaan mempertahankan profitabilitas positif. Hal ini tidak hanya mengancam kelangsungan operasional jangka pendek, tetapi juga memperburuk posisi leverage dan meningkatkan risiko *Financial distress* secara keseluruhan.

Berdasarkan data penelitian yang disajikan, fluktuasi nilai indikator keuangan pada 5 perusahaan sampel selama periode 2022-2024 menggambarkan dinamika risiko *Financial distress* yang signifikan. Pada tahap awal (2022-2023), rata-rata nilai sampel menunjukkan tren positif dengan peningkatan dari -0,0084 menjadi 0,0030, yang mencerminkan upaya pemulihan kondisi keuangan secara kolektif. Peningkatan paling mencolok terjadi pada emiten NIRO (15%), diikuti oleh perbaikan pada OMRE (32%), dan RBMS (47%), meskipun emiten SATU masih

mengalami penurunan sebesar 50%. Emiten RODA tercatat sebagai perusahaan dengan kondisi keuangan paling stabil, karena secara konsisten berada pada zona positif sepanjang periode observasi. Akan tetapi, perbaikan tersebut tidak berkelanjutan, mengingat pada periode 2023-2024, seluruh perusahaan mengalami kemerosotan kinerja yang menandakan tekanan finansial semakin kuat. Penurunan terdalam dialami oleh OMRE (-802%) sehingga rata-rata nilai sampel kembali ke level negatif sebesar -0,0128. Selain itu, peningkatan standar deviasi menjadi 0,0541 pada tahun 2024 mengindikasikan variabilitas data yang semakin tinggi, yang menunjukkan heterogenitas kerentanan terhadap *Financial distress* antar perusahaan serta risiko kegagalan finansial yang lebih nyata pada kelompok sampel di akhir periode pengamatan.

Tabel 1. 2 Data *Financial distress* distress pada perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.

TAHUN	APLN		MDLN	
	Z-Score	Kategori	Z-Score	Kategori
2022	1,22	Zona Merah (Distress)	0,85	Zona Merah (Distress)
2023	0,76	Zona Merah (Distress)	0,86	Zona Merah (Distress)
2024	1,25	Zona Merah (Distress)	0,79	Zona Merah (Distress)
TAHUN	BIPP		TRUE	
	Z-Score	Kategori	Z-Score	Kategori
2022	0,84	Zona Merah (Distress)	1,21	Zona Merah (Distress)
2023	0,78	Zona Merah (Distress)	1,14	Zona Merah (Distress)
2024	0,73	Zona Merah (Distress)	1,01	Zona Merah (Distress)

Sumber : Data diolah, 2026

Berdasarkan data tabel yang disajikan, dari 4 sampel perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2022-2024 fenomena

utama yang diamati adalah seluruh perusahaan sampel secara konsisten berada pada Zona Merah (Distress) selama tiga tahun berturut-turut. Kondisi ini ditandai oleh nilai Z-Score yang berada di bawah ambang batas kritis (umumnya $<1,1$). PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP) mencatatkan posisi paling kritis, dengan skor yang terus mengalami degradasi dari 0,84 hingga mencapai titik terendah 0,73 pada tahun 2024. Penurunan tren serupa juga terlihat pada MDLN dan TRUE, yang mengindikasikan eskalasi risiko kebangkrutan secara progresif. Sebaliknya, meskipun masih dalam Zona Merah, PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) menunjukkan anomali positif melalui peningkatan skor yang substansial menjadi 1,25 pada tahun 2024 setelah mencapai level terendah 0,76. Secara keseluruhan, persistensi nilai Z-Score di bawah standar kritis ini mencerminkan ancaman kegagalan finansial yang akut pada mayoritas perusahaan sampel, sehingga menuntut intervensi segera untuk memperbaiki struktur keuangan mereka.

Banyaknya penelitian terkait kesulitan finansial yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dengan memanfaatkan berbagai variabel keuangan sebagai faktor yang dapat mempengaruhi *financial distress*. Salah satu penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa leverage memiliki dampak yang signifikan terhadap *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2018-2022 (Oktapani & Maryani, 2024).

Penelitian yang berbeda memberikan bukti empiris terkini bahwa pada perusahaan sektor industri Indonesia periode 2020-2024, leverage berperan sebagai faktor pemicu *Financial distress* sementara profitabilitas berfungsi sebagai penahan risiko. Penelitian ini relevan karena mencakup periode pemulihan ekonomi pasca pandemi yang penuh ketidakpastian, menjadikannya *benchmark* penting bagi analisis kontemporer struktur modal dan kesehatan keuangan (Deswita, 2025).

Selain itu, penelitian tambahan menemukan bahwa leverage berdampak positif terhadap *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2017 hingga 2021. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa semakin besar leverage yang dimiliki suatu perusahaan, semakin besar kemungkinannya menghadapi *Financial distress* (Sirait et al., 2023).

Peneliti lainnya menemukan pola berbeda pada sektor transportasi dan logistik periode 2019-2023, di mana profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, namun leverage tidak berpengaruh signifikan (Putra & Hardilawati, 2024).

Meskipun penelitian mengenai *Financial distress* telah banyak dilakukan, Sebagian dari peneliti tersebut memfokuskan pada periode sebelum pandemi atau selama COVID - 19, seperti tahun 2017-2021 atau 2018-2022 pada sektor properti dan real estate. Hal ini memperlihatkan bahwa penelitian yang membahas *Financial distress* pada periode pemulihan ekonomi pasca-pandemi masih relatif terbatas. Keterbatasan

penelitian sebelumnya dapat dilihat dari segi rentang waktu atau periode penelitian yang digunakan sehingga diperlukan studi baru yang secara khusus menganalisis *Financial distress* pada masa pemulihan ekonomi. Selain itu, keterbatasan lain terletak pada pemilihan variabel penelitian, banyak studi sebelumnya menggunakan banyak variabel independen, seperti likuiditas, pertumbuhan penjualan, arus kas, sehingga sulit untuk mengidentifikasi pengaruh spesifik dari variabel profitabilitas dan leverage terhadap *financial distress*. Keterbatasan berikutnya adalah pemilihan objek penelitian yang tidak spesifik pada sektor properti dan real estate, sejumlah peneliti menggunakan sampel dari sektor industri lain, sehingga hasil penelitian tersebut tidak dapat secara langsung menggambarkan kondisi *Financial distress* pada sektor properti dan real estate.

Berdasarkan keterbatasan tersebut, penelitian ini berupaya untuk mengisi kesenjangan penelitian dengan menggunakan periode penelitian terbaru, yaitu tahun 2022-2024 yang merupakan periode pemulihan ekonomi setelah pandemi. Penelitian ini juga secara khusus berfokus pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian tentang *Financial distress* pada sektor properti dan real estate memiliki urgensi tinggi mengingat sektor ini rentan terhadap risiko keuangan akibat ketergantungan pada pembiayaan utang yang besar serta fluktuasi kondisi ekonomi makro. Studi ini diharapkan dapat membekali perusahaan dengan pemahaman dini mengenai faktor-faktor pemicu

financial distress, sehingga memungkinkan identifikasi risiko secara proaktif. Penelitian ini memberikan nilai tambah bagi investor dan kreditor dalam mengevaluasi kesehatan keuangan perusahaan sebelum mengalokasikan dana investasi atau kredit. Indikator seperti tingkat profitabilitas dan leverage dapat dijadikan acuan utama untuk mengukur risiko investasi serta potensi imbal hasil yang realistis.

Penelitian ini memberikan bukti empiris tentang bagaimana profitabilitas dan leverage berdampak pada *Financial distress* pada bisnis properti dan real estate. Ini membantu perkembangan disiplin akuntansi dan manajemen keuangan. Secara praktis, hasilnya dapat menjadi dasar manajemen perusahaan dalam menyusun strategi keuangan yang lebih efektif guna mengurangi risiko tersebut, termasuk langkah - langkah preventif untuk mempertahankan stabilitas finansial.

Secara keseluruhan, penelitian mengenai pengaruh profitabilitas dan leverage terhadap *Financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024 bersifat sangat relevan. Penelitian ini tidak hanya menyediakan wawasan empiris tentang dinamika *Financial distress* di masa pemulihan ekonomi pasca-pandemi, tetapi juga menawarkan rekomendasi strategi bagi perusahaan dalam mengelola keuangan secara lebih efektif dan berkelanjutan, serta memberikan informasi bagi manajemen perusahaan untuk mengantisipasi risiko *Financial distress* dan sebagai referensi bagi

investor untuk analisis kinerja sektor tersebut. Selain itu periode 2022-2024 sangat menarik untuk diteliti karena mencakup masa pemulihan ekonomi.

1. 2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan utama yang menjadi dasar dilakukan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Kondisi *Financial distress* yang dihitung menggunakan Return on Assets (ROA) menunjukkan fenomena fluktuasi nilai yang mencerminkan ketidakstabilan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan sehingga berpotensi meningkatkan risiko *Financial distress* jika perusahaan tidak mampu mempertahankan kinerja keuangan yang optimal pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI selama periode 2022-2024.
2. Kondisi *Financial distress* yang dihitung menggunakan Altman Z-Score menunjukkan fenomena rendahnya nilai Z-Score di bawah ambang batas kritis dan menunjukkan potensi distress finansial (Zona Merah) dengan risiko kebangkrutan tinggi, pada perusahaan sampel Sektor Properti dan real Estate yang terdaftar selama periode 2022-2024.

1. 3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas dalam memprediksi *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024?
2. Bagaimana pengaruh Leverage dalam memprediksi *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024?
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas dan leverage dalam memprediksi *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024 secara simultan?

1. 4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh profitabilitas dalam memprediksi *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
2. Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh Leverage dalam memprediksi *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
3. untuk mengetahui sejauh mana pengaruh profitabilitas dan leverage dalam memprediksi *Financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024 secara simultan.

1. 5 Kegunaan Penelitian

1. 5. 1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan tentang manajemen keuangan dan akuntansi, khususnya terkait dengan konsep leverage, profitabilitas, dan financial distress. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahkan rujukan bagi peneliti di masa mendatang yang ingin meneliti unsur-unsur yang mempengaruhi kondisi financial distress, terutama dalam bidang properti dan real estate.

1. 5. 2 Kegunaan praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menyajikan data dan masukan bagi perusahaan dalam mengatur kinerja finansial, terutama dalam meningkatkan keuntungan serta mengatur tingkat utang untuk memperkecil kemungkinan terjadinya kesulitan keuangan dan memastikan keberlangsungan usaha. Di samping itu, penelitian ini juga diharapkan bisa menjadi referensi yang berguna bagi investor dalam mengevaluasi keadaan keuangan perusahaan sebagai landasan untuk mengambil keputusan investasi di bidang properti dan real estate.

1. 6 Kerangka Pemikiran dan Pengembangan Hipotesis

1. 6. 1 Landasan Teori

Untuk mendukung penelitian ini, beberapa teori perlu diperjelas dan diselesaikan. Menurut (Sugiyono, 2023:84), landasan teori dapat didefinisikan sebagai studi kepustakaan atau ringkasan tertulis dari jurnal, artikel, buku, buku, dan dokumen lainnya yang membahas topik penelitian.

Teori harus berbasis pada pengetahuan ilmiah dan terdiri dari konsep-konsep universal, dan berbasis pada penjelasan keilmuan. Landasan teori ini terdiri dari konsep, prinsip teoritis, hukum, dan proposisi yang mendukung kerangka konseptual dan metodologi penelitian (Mufidah et al., 2022).

Menurut (Sudaryono, 2021:153) Agar penelitian ini memiliki dasar yang solid, bukan hanya trial and error, landasan teori harus dibangun. Ini menunjukkan bahwa penelitian dilakukan secara ilmiah.

Teori agensi menjelaskan hubungan kontraktual antara manajer dan pemilik perusahaan. Berbagai tujuan dapat menyebabkan konflik kepentingan, atau masalah agensi. Hal ini memengaruhi keputusan keuangan seperti struktur modal, risiko keuangan, dan profitabilitas (Mahanggi et al., 2025).

Menurut (Agus dan Susanto, 2024) teori signaling menyatakan bahwa perusahaan menyampaikan informasi melalui laporan keuangan sebagai sinyal kepada investor dan kreditor tentang kondisi internal serta prospek masa depan, guna meminimalkan asimetri informasi dan memengaruhi keputusan ekonomi.

1. 6. 2 Profitabilitas

Menurut (Sukamulja, 2022:140) Rasio profitabilitas menunjukkan seberapa baik suatu perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dan menghitung seberapa banyak investasi yang dikembalikan.

Menurut (Rudianto, 2021:129) menyatakan bahwa: "Profitabilitas adalah ukuran kemampuan manajemen suatu perusahaan untuk menghasilkan keuntungan selama periode waktu tertentu".

Sedangkan menurut Subramanyam dalam (Wahyudi et al., 2025) profitabilitas merujuk pada kapabilitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aktivitas operasionalnya, yang mencerminkan efektivitas manajemen dalam mengoptimalkan pengelolaan sumber daya perusahaan.

Kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dalam jangka waktu tertentu digambarkan dengan rasio profitabilitas, yang menunjukkan tingkat imbal hasil atau return yang diperoleh perusahaan dari penjualan dan aset yang dimiliki. (Hendri Herman et al., 2024)

Fungsi utama rasio profitabilitas adalah mengukur keuntungan yang dihasilkan dari modal operasional perusahaan atau menilai sejauh mana perusahaan mampu meraup laba.

Profitabilitas menggunakan indikator Return On Assets (ROA) dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Return On Assets (ROA)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

1. 6. 3 Leverage

Rasio leverage keuangan, yang sering disebut juga rasio utang atau ekuitas, digunakan untuk membandingkan proporsi utang perusahaan dengan ekuitasnya terhadap total aset. Rasio ini menggambarkan seberapa

besar porsi aset perusahaan yang dibiayai oleh pemegang saham dibandingkan kreditor (Astuti et al., 2021)

Jika mayoritas aset dimiliki pemegang saham, maka perusahaan dikatakan memiliki leverage rendah (struktur modal konservatif). Sebaliknya, jika porsi pemegang saham kecil dan didominasi utang, perusahaan memiliki leverage tinggi (struktur agresif). Pengukuran ini sangat krusial bagi investor untuk menilai tingkat risiko keuangan dan struktur modal perusahaan. Indikator dalam penelitian ini menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Debt to Asset Ratio (DAR)} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aset}}$$

1. 6. 4 Kesulitan Keuangan (Financial distress)

Financial distress adalah kondisi keuangan yang dialami perusahaan sebelum kebangkrutan, yang ditandai dengan ketidakmampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya. Kondisi ini menunjukkan adanya tekanan keuangan yang signifikan, yang jika tidak ditangani dengan segera dapat menyebabkan kebangkrutan (Tarigan et al., 2023).

Sedangkan menurut (Saputra & Yudiaatmaja, 2025) Metode Altman Z-Score memprediksi tingkat kebangkrutan perusahaan dengan menghitung nilai beberapa rasio keuangan dan memasukkannya ke dalam persamaan linier.

Ketika sebuah bisnis mengalami kesulitan keuangan dan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangan mereka, itu disebut krisis keuangan (Khairani et al., 2026).

Adapun rumus yang digunakan dalam memprediksi risiko kesulitan keuangan sebagai berikut:

$$Z = 1,2x_1 + 1,4x_2 + 3,3x_3 + 0,6x_4 + 1,0x_5$$

Keterangan Variabel:

- X_1 = Modal Kerja / Total Aktiva
- X_2 = Laba Ditahan / Total Aktiva
- X_3 = EBIT / Total Aktiva
- X_4 = Nilai Pasar Ekuitas / Total Kewajiban
- X_5 = Penjualan / Total Aktiva

Adapun kriteria batas ambang atau nilai *cut off* yang digunakan sebagai berikut:

$Z > 2,99$: Safe Zone (Perusahaan dalam kondisi sehat dan tidak berisiko bangkrut)

$1,81 \leq Z \leq 2,99$: Grey Zone (Perusahaan dalam kondisi rawan atau abu - abu / perlu waspada)

$Z < 1,81$: Distress Zone (Perusahaan dalam kondisi sangat rentan dan berisiko tinggi bangkrut)

1. 6. 5 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang berbeda untuk masing-masing variabel. Berikut adalah hasil dari penelitian terdahulu:

Tabel 1. 3 Peneliti Terdahulu

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
1.	(Oktaviani & Zaretta, 2024)	Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Firm Size, dan Sales Growth terhadap <i>Financial distress</i> (Studi kasus sektor Industri periode 2018-2022)	Penelitian ini menjelaskan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan dan leverage berpengaruh positif signifikan terhadap <i>Financial distress</i>
2.	(Joshlyn et al., 2024)	Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Likuiditas terhadap <i>Financial distress</i> FMCG Non-Cyclicals (Studi kasus Sektor Consumer Goods periode 2019-2022)	Penelitian ini menjelaskan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif signifikan dan leverage berpengaruh negatif signifikan terhadap <i>Financial distress</i>

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
3.	(Widiyanto, 2024)	Pengaruh Profitabilitas dan Leverage terhadap <i>Financial distress</i> pada Perusahaan Sub Sektor Barang Kimia (Studi kasus sektor Kimia Periode 2018-2022)	Penelitian ini menjelaskan bahwa Profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap <i>Financial distress</i> dan Leverage berpengaruh signifikan terhadap <i>financial distress</i> . Penelitian ini menggunakan model Altman Z-Score untuk mengukur <i>Financial distress</i> perusahaan.
4.	(Prihatna, 2023)	Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Leverage terhadap <i>Financial distress</i> pada Perusahaan Transportasi (Studi kasus Sektor Transportasi periode 2019-2023)	Penelitian ini memperlihatkan bahwasannya profitabilitas pengukuran mempergunakan melalui ROA memberikan pengaruh kepada <i>financial distress</i> sedangkan leverage memberikan pengaruh secara signifikan serta negatif kepada <i>financial distress</i> .

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
5.	(Anistasya & Setyawan, 2022)	Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap <i>Financial distress</i> (Studi kasus perusahaan sektor Industri dan Konsumsi periode 2016-2020)	Profitabilitas (ROA) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap financial distress, sementara leverage (DAR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>financial distress</i> .
6.	(Zelika dan Nyale, 2024)	Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap <i>Financial distress</i> (Studi kasus perusahaan BUMN Go Publik periode 2020-2022)	Pengaruh profitabilitas (ROA) dan leverage (DER) terhadap <i>Financial distress</i> hanya bersifat marginal, berbeda dengan likuiditas yang menunjukkan pengaruh signifikan.
7.	(Cahyani & Murwanti, 2026)	Pengaruh Leverage, Likuiditas Dan Profitabilitas Terhadap <i>Financial distress</i> (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Industri Tekstil dan Garmen	Profitabilitas (ROA) berpengaruh positif mampu menurunkan potensi <i>financial distress</i> , sedangkan leverage (DER) berpengaruh positif pada perusahaan tekstil dan garmen.

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
		Yang Terdaftar Di BEI Periode 2021-2024)	
8.	(Theoprama & Bangun, 2025)	Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas terhadap <i>Financial distress</i> (Studi Kasus Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di BEI 2020-2023)	Profitabilitas menunjukkan pengaruh signifikan terhadap <i>financial distress</i> , berbeda dengan leverage yang memiliki pengaruh negatif namun tidak signifikan.

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Hasil
9.	(Jayanti, 2025)	Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, dan Leverage pada <i>Financial distress</i> (Studi Kasus Perusahaan sector Healthcare yang terdaftar di BEI periode 2021-2023)	Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap <i>financial distress</i> , sedangkan leverage berpengaruh positif terhadap financial distress, yang berarti semakin tinggi tingkat utang perusahaan, maka semakin meningkat pula risiko <i>financial distress</i> .
10.	(Ratuela et al., 2022)	Pengaruh Profitabilitas, <i>Sales Growth</i> , Likuiditas, dan Leverage terhadap <i>Financial distress</i> pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Tahun 2018–2020	Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap <i>financial distress</i> , sedangkan leverage berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>financial distress</i> .

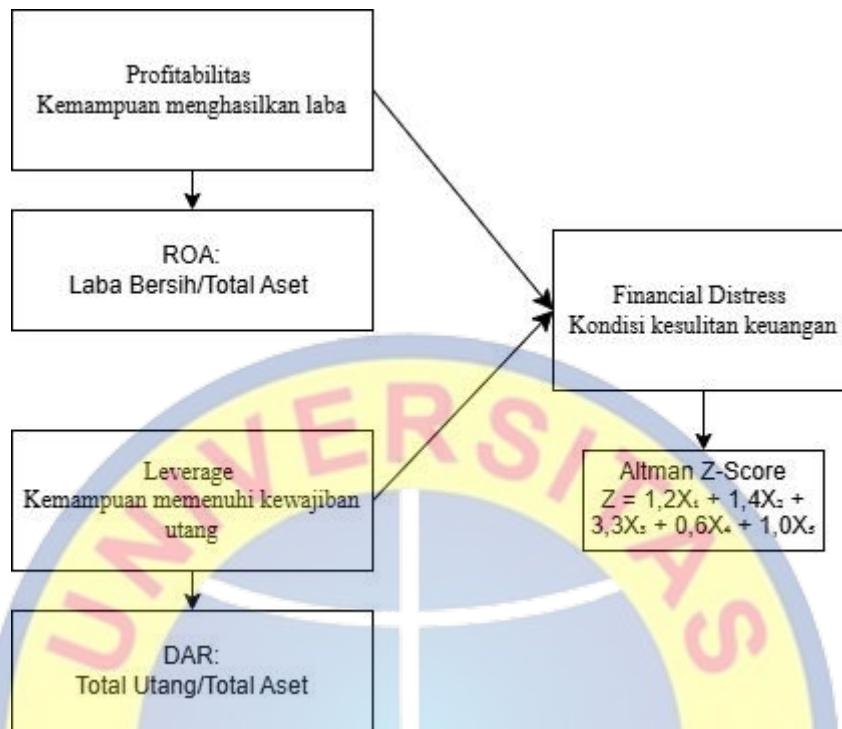
Sumber : Data diolah, 2026

1. 6. 6 Kerangka pemikiran

Kerangka berpikir dalam penelitian kuantitatif merupakan pondasi konseptual yang mengintegrasikan teori, fakta empiris, observasi lapangan, serta tinjauan literatur untuk membentuk landasan penelitian, sekaligus memvisualisasikan hubungan antar variabel melalui diagram alur (Syahputri et al., 2023).

Berdasarkan dasar teori dan penelitian sebelumnya, kerangka pemikiran adalah model konseptual yang menjelaskan hubungan antara variabel independen dan variabel dependen. Menurut (Sugiyono, 2023:95), kerangka pemikiran digunakan sebagai dasar dalam merumuskan hipotesis penelitian.

Menurut dasar penelitian ini, dua faktor yang mempengaruhi kondisi keuangan suatu perusahaan adalah profitabilitas dan leverage. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba, yang dapat menekan kemungkinan financial distress. Sebaliknya, leverage yang tinggi menunjukkan ketergantungan perusahaan terhadap utang, yang dapat meningkatkan kemungkinan financial distress. Oleh karena itu, kedua faktor tersebut dianggap memiliki dampak yang signifikan terhadap tingkat kesulitan keuangan. Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini yang digambarkan pada Gambar 1.1



Gambar 1. 1 Model Kerangka pemikiran

Penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam terkait pengaruh profitabilitas dan leverage terhadap *financial distress*, di mana sebagian studi menemukan profitabilitas berpengaruh negatif signifikan (semakin tinggi profitabilitas, semakin rendah risiko *financial distress*), meskipun ada pula yang menunjukkan pengaruh positif atau tidak signifikan, sementara pada leverage, mayoritas mengindikasikan pengaruh positif (semakin tinggi leverage, semakin besar risiko), tetapi sebagian lain menemukan pengaruh negatif atau tidak signifikan beberapa menyatakan kedua variabel berpengaruh signifikan, sedangkan yang lain hanya salah satu.

Oleh karena itu, profitabilitas dan leverage merupakan faktor utama yang memengaruhi *financial distress*, sebagaimana ditunjukkan oleh

kerangka pemikiran dengan panah yang menggambarkan hubungan profitabilitas → *Financial distress* (profitabilitas tinggi menurunkan risiko) dan hubungan positif leverage → *Financial distress* (leverage tinggi meningkatkan risiko). Hal ini didukung oleh peneliti terdahulu (Oktaviani & Zaretta, 2024) menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh positif sedangkan leverage berpengaruh negatif sedangkan peneliti selanjutnya (Joshlyn et al., 2024) menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh negative dan leverage berpengaruh positif.

1. 6. 7 Hipotesis

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik hipotesa sebagai berikut:

H1: Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap financial distress.

H2: Leverage berpengaruh positif signifikan terhadap financial distress.

H3: Profitabilitas dan leverage secara simultan berpengaruh signifikan terhadap financial distress.

1. 7 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini menggunakan data sekunder dari laporan keuangan tahunan Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024. Data laporan keuangan bersumber dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yang terletak di halaman idx.id/id/perusahaan-tercatat/laporan-keuangan-dan-tahunan/. Waktu penelitian dimulai dari April s.d Juli 2026.