

**SKRIPSI**  
**PENGARUH *PROFITABILITY*, *ASSET STRUCTURE*,  
*FREE CASH FLOW* DAN *LEVERAGE* TERHADAP  
*FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE***



**DIAJUKAN OLEH:**

**NAMA : MARCELL JULIO F. V. S.**  
**NIM : 125190078**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**2023**

## Persetujuan

Nama : MARCELL JULIO FREDERICUS VAN SPRANG  
NIM : 125190078  
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS  
Judul : Pengaruh Profitability, Asset Structure, Free Cash Flow  
Dan Leverage Terhadap Financial Distress Pada  
Perusahaan Properti Dan Real Estate

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 30-Desember-2022

Pembimbing:  
WIDYASARI, S.E, M.Si., Ak, CPA, CA  
NIK/NIP: 10109003



---

## Pengesahan

Nama : MARCELL JULIO FREDERICUS VAN SPRANG  
NIM : 125190078  
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS  
Judul Skripsi : Pengaruh Profitability, Asset Structure, Free Cash Flow Dan Leverage Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate  
Title : The Influence of Profitability, Asset Structure, Free Cash Flow and Leverage on Financial Distress in Property and Real Estate Companies

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi AKUNTANSI BISNIS Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Tarumanagara pada tanggal 16-Januari-2023.

### Tim Penguji:

1. AGUSTIN EKADAJA, S.E., M.Si., Ak., CA.
2. WIDYASARI, S.E, M.Si., Ak, CPA, CA
3. VIDYARTO NUGROHO, S.E., M.M., Ak., CA.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

### Pembimbing:

WIDYASARI, S.E, M.Si., Ak, CPA, CA  
NIK/NIP: 10109003



Jakarta, 16-Januari-2023  
Ketua Program Studi



HENDRO LUKMAN, SE,MM,Akt,CPMA, CA,CPA (Aust.)

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
**JAKARTA**

**ABSTRAK**

**PENGARUH *PROFITABILITY*, *ASSET STRUCTURE*, *FREE CASH FLOW*  
DAN *LEVERAGE* TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA  
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE***

*The purpose of this study is to empirically prove the effect of profitability, asset structure, free cash flow and leverage on financial distress in properties and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2019-2021 period. The sample used in this research is as many as 60 sample data selected by purposive sampling method. The results of this study indicate that all independent variables can simultaneously predict financial distress (EPS) as evidenced by the results of the F test. From the results of the T test, it is clear that profitability (ROA) and free cash flow have significant positive effect on financial distress, asset structure has insignificant negative effect on financial distress, and leverage (DAR) has insignificant positive effect on financial distress.*

**Keywords :** *Financial Distress, Profitability, Asset Structure, Free Cash Flow, Leverage*

Tujuan penelitian ini untuk membuktikan secara empiris pengaruh *profitability*, *asset structure*, *free cash flow* dan *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2021. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 60 data sampel yang dipilih dengan metode *purposive sampling*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa semua variabel independen secara simultan dapat memprediksi *financial distress* (EPS) dengan dibuktikan dengan hasil uji F. Dari hasil uji T menjelaskan bahwa *profitability* (ROA) dan *free cash flow* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*, *asset structure* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *financial distress*, dan *leverage* (DAR) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *financial distress*.

**Kata Kunci :** *Financial Distress, Profitability, Asset Structure, Free Cash Flow, Leverage*

## HALAMAN MOTTO

*I can do all things through Christ who strengthens me..*

*Philippians 4:13*

*“Doing the best at this moment puts you in the best place for the  
next moment.”*

*~ Oprah Winfrey*

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

**Teruntuk papa, mama, adik saya dan keluarga besar saya.**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi tepat pada waktunya. Tujuan dari disusunnya penulisan ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara.

Skripsi ini tidak akan selesai dengan baik dan tepat waktu apabila tidak ada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung saya dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Ibu Widyasari S.E, M.Si., Ak, CPA, CA. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan kepada saya selama pembuatan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
2. Bapak Dr. Sawidji Widoatmodjo S.E., M.M., M.B.A. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Hendro Lukman S.E., M.M., CPMA., CA., CPA (Aust.), CSRS. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumagara.
4. Segenap dosen dan Staf Pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara yang telah memberi penulis berbagai ilmu pengetahuan dan membimbing selama masa perkuliahan.
5. Kepada keluarga dari penulis yang senantiasa memberikan doa, dukungan, serta kasih sayang kepada penulis.
6. Jonathan Alvin selaku teman baik penulis yang membantu penyusunan skripsi ini.
7. Gabriel Efrant selaku teman seperbimbingan yang berjuang bersama dan membantu penyusunan skripsi ini.
8. Yolenta Precia selaku teman penulis yang berjuang bersama dan menyemangati dalam penyusunan skripsi.

9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, segala saran dan kritik yang bersifat membangun akan diterima dengan rasa terima kasih oleh penulis. Akhir kata, penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca dan membutuhkannya.

Jakarta, 3 Desember 2022

Penulis,



Marcell Julio Fredericus Van Sprang



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL . . . . .	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI . . . . .	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI . . . . .	iii
ABSTRAK . . . . .	iv
HALAMAN MOTTO . . . . .	v
HALAMAN PERSEMBAHAN . . . . .	vi
KATA PENGANTAR . . . . .	vii
DAFTAR ISI . . . . .	ix
DAFTAR TABEL . . . . .	xii
DAFTAR GAMBAR . . . . .	xiii
DAFTAR LAMPIRAN . . . . .	xiv
BAB I PENDAHULUAN . . . . .	1
A. Permasalahan . . . . .	1
1. Latar Belakang Masalah . . . . .	1
2. Identifikasi Masalah . . . . .	4
3. Batasan Masalah . . . . .	6
4. Rumusan Masalah . . . . .	6
B. Tujuan dan Manfaat Penelitian . . . . .	7
1. Tujuan . . . . .	7
2. Manfaat . . . . .	7
BAB II LANDASAN TEORI . . . . .	9
A. Gambaran Umum Teori . . . . .	9
1. Teori Agensi ( <i>Agency Theory</i> ) . . . . .	9
2. Teori Sinyal ( <i>Signalling Theory</i> ) . . . . .	10
B. Definisi Konseptual Variabel . . . . .	10
1. <i>Financial Distress</i> . . . . .	10
2. <i>Profitability</i> . . . . .	11
3. <i>Asset Structure</i> . . . . .	12
4. <i>Free Cash Flow</i> . . . . .	13

5. <i>Leverage</i>	14
C. Kaitan antara Variabel-variabel	14
1. Kaitan Antara <i>Profitability</i> Dengan <i>Financial Distress</i>	14
2. Kaitan Antara <i>Asset Structure</i> Dengan <i>Financial Distress</i>	15
3. Kaitan Antara <i>Free Cash Flow</i> Dengan <i>Financial Distress</i>	16
4. Kaitan Antara <i>Leverage</i> Dengan <i>Financial Distress</i>	16
D. Penelitian yang Relevan	17
E. Kerangka Pemikiran	27
F. Hipotesis	28
1. Pengaruh <i>Profitability</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	28
2. Pengaruh <i>Asset Structure</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	29
3. Pengaruh <i>Free Cash Flow</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	30
4. Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	32
A. Desain Penelitian	32
B. Populasi, Teknik Pemilihan Sampel, dan Ukuran Sampel	32
C. Operasionalisasi Variabel dan Instrumen	33
1. Variabel Dependen	33
2. Variabel Independen	34
D. Analisis Data	36
1. Analisis Statistik Deskriptif	36
2. Estimasi Model Data Panel	36
3. Uji Regresi Linear Berganda	38
4. Koefisiensi Determinasi ( <i>Adjusted R<sup>2</sup></i> )	39
5. Uji F	39
6. Uji t	40
E. Asumsi Analisis Data	40
1. Uji Multikolinearitas	40
2. Uji Heteroskedastisitas	41
3. Uji Autokorelasi	41
4. Uji Normalitas	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Deskripsi Subjek Penelitian	43
B. Deskripsi Objek Penelitian	45
1. Uji Statistik Deskriptif	45
C. Estimasi Model Data Panel	48
D. Hasil Uji Asumsi Analisis Data	54
1. Uji Normalitas	54
2. Uji Multikolinearitas	55
3. Uji Autokorelasi	57
4. Uji Heteroskedastisitas	58
E. Hasil Analisis Data	58
1. Uji Regresi Linear Berganda	58
2. Uji Koefisien Determinasi ( <i>Adjusted R<sup>2</sup></i> )	60
3. Uji F	61
4. Uji t	62
F. Pembahasan.	64
BAB V PENUTUP	70
A. Kesimpulan.	70
B. Keterbatasan dan Saran	71
1. Keterbatasan	71
2. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	82
HASIL TURNITIN	83
SURAT PERNYATAAN	84

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu . . . . .	17
Tabel 3. 1 Ringkasan Operasionalisasi Variabel . . . . .	35
Tabel 4. 1 Kriteria Pemilihan Sampel . . . . .	43
Tabel 4. 2 Daftar Sampel Perusahaan . . . . .	44
Tabel 4. 3 Hasil Uji Analisis Statistik Deskriptif . . . . .	46
Tabel 4. 4 Hasil Uji <i>Common Effect Model</i> . . . . .	49
Tabel 4. 5 Hasil Uji <i>Fixed Effect Model</i> . . . . .	50
Tabel 4. 6 Hasil Uji <i>Chow</i> . . . . .	51
Tabel 4. 7 Hasil Uji <i>Random Effect Model</i> . . . . .	52
Tabel 4. 8 Hasil Uji <i>Hausman</i> . . . . .	53
Tabel 4. 9 Hasil Uji <i>Lagrange Multiplier</i> . . . . .	54
Tabel 4. 10 Hasil Uji Normalitas . . . . .	55
Tabel 4. 11 Hasil Uji Multikolinearitas . . . . .	55
Tabel 4. 12 Hasil Uji Autokorelasi <i>Durbin-Watson</i> (DW) . . . . .	57
Tabel 4. 13 Hasil Uji Heteroskedastisitas . . . . .	58
Tabel 4. 14 Hasil Uji Regresi Linear Berganda . . . . .	59
Tabel 4. 15 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( <i>Adjusted R<sup>2</sup></i> ) . . . . .	61
Tabel 4. 16 Hasil Uji F . . . . .	62
Tabel 4. 17 Hasil Uji t . . . . .	63
Tabel 4. 18 Hasil Rangkuman Pengujian Hipotesis . . . . .	64

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1 Skema Kerangka Penelitian	20
---------------------------------------	----

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Nama Perusahaan . . . . .	76
Lampiran 2. Data Variabel Independendan Variabel Dependen . . .	77
Lampiran 3. Hasil Uji Statistik Deskriptif . . . . .	78
Lampiran 4. Hasil Uji <i>Common Effect Model</i> . . . . .	79
Lampiran 5. Hasil Uji <i>Fixed Effect Model</i> . . . . .	79
Lampiran 6. Hasil Uji <i>Chow</i> . . . . .	80
Lampiran 7. Hasil Uji <i>Random Effect Model</i> . . . . .	80
Lampiran 8. Hasil Uji <i>Hausman</i> . . . . .	81
Lampiran 9. Hasil Uji <i>Lagrange Multiplier</i> . . . . .	81

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Permasalahan

#### 1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang termasuk dalam kategori negara berkembang, yang memiliki kondisi ekonomi yang tidak dapat dikategorikan stabil. Hal ini berdampak sangat besar terhadap perusahaan kecil maupun perusahaan besar di Indonesia. Di Indonesia, banyak yang mengalami krisis dikarenakan aliran dana yang didapat dari investor asing banyak ditarik. Dengan ini perusahaan harus bisa beradaptasi jika menginginkan perusahaannya dapat bertahan, jika perusahaan tidak bisa beradaptasi akan berakibat perusahaan mengalami kesulitan untuk mendapatkan sumber daya untuk melanjutkan kegiatan perusahaan. Hal ini dapat mencakup berbagai hal seperti pekerja, bahan baku, dan lain-lain.

Terjadinya *financial distress* pada awalnya disebabkan oleh masalah keuangan yang diakibatkan oleh perusahaan tidak dapat menghasilkan laba yang cukup. *Financial Distress* adalah suatu kondisi dimana suatu perusahaan sedang mengalami kesulitan keuangan. Hal ini menyebabkan perusahaan tidak dapat membayarkan kewajiban keuangannya, hal ini terjadi dikarenakan penurunan kondisi keuangan yang dapat berakhir dengan kebangkrutan perusahaan.

*Financial distress* adalah tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum kebangkrutan terjadi. Informasi mengenai keuangan digunakan oleh orang-orang yang sekaligus sebagai orang. Sehingga kerusakan bahkan mereka yang memiliki peran penting dapat melakukan upaya untuk mengambil bagian dalam kehidupan yang sangat merusak (Platt&Platt, 2002 dalam Dirman, 2020). Saat

perusahaan mengalami kesulitan keuangan, akan menjadi pertimbangan bagi investor dan kreditur yang akan berinvestasi sehingga perusahaan harus mampu menunjukkan kinerja yang baik agar dapat menarik minat investor. Ada beberapa definisi kesulitan keuangan menurut jenisnya, yaitu *economic failure*, *business failure*, *technical insolvency*, *insolvency* dalam kebangkrutan, dan legal kebangkrutan (Brigham dan Gapenski, 1997 dalam Yadiati, 2017). Kebangkrutan adalah suatu keadaan dimana suatu perusahaan tidak memiliki modal yang cukup untuk melanjutkan operasinya. Menurut Nailufar, Sufitrayati dan Badaruddin (2018), *financial distress* adalah suatu keadaan dimana suatu perusahaan mengalami masalah atau krisis keuangan yang tidak sehat yang jika dibiarkan dan perusahaan tidak menemukan solusi, maka perusahaan tidak bisa melanjutkan usahanya kembali.

Keadaan keuangan suatu perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan. Laporan keuangan yang dikeluarkan oleh perusahaan merupakan salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja dan perubahan posisi keuangan perusahaan (Purnomo, 2018). Dapat dilihat dari berbagai aspek, seperti melihat beberapa tahun terakhir perusahaan jika mengalami kesulitan seperti penurunan laba, mengalami kesulitan membayar kewajibannya, banyaknya pekerja yang berhenti dari pekerjaannya, hal ini membuat perusahaan menjadi tidak dapat untuk terus beroperasi sebagaimana mestinya. Kondisi tersebut akan sangat membahayakan nasib perusahaan, karena jika perusahaan terus berada dalam krisis, investor dapat menarik kembali investasinya di perusahaan tersebut dan berakhir dengan kebangkrutan. Kesulitan keuangan yang dialami perusahaan dapat diminimalisir dengan melakukan pengawasan terhadap laporan keuangan. Pengawasan terhadap laporan keuangan perusahaan sebaiknya dilakukan oleh tim manajemen dengan menggunakan metode analisis laporan keuangan (Finishtya, 2019).



Peristiwa yang dampaknya masih dirasakan adalah pandemi COVID-19. Pandemi ini berdampak besar bagi seluruh negara di dunia termasuk Indonesia. Laporan Biro Pusat Statistik menunjukkan bahwa pada triwulan I-2020, pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 2,97%. Di Q2 turun menjadi negatif 5,32% dan di Q3 negatif 3,49%.

Terdapat banyak faktor yang memengaruhi *financial distress* pada suatu perusahaan. Faktor pertama yaitu *profitability*. *Profitability* merupakan suatu rasio atau perbandingan yang digunakan untuk mengetahui kemampuan suatu entitas atau perusahaan dalam menghasilkan *profit* (laba) yang berkaitan dengan penjualan, aset, dan ekuitas, berdasarkan prinsip penilaian tertentu. Profitabilitas merupakan kemampuan menghasilkan laba. Menurut penelitian yang dilakukan Rahma (2020) menyatakan bahwa *profitability* memiliki pengaruh yang negatif terhadap *financial distress*. Berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh Dirman (2020) memperoleh hasil bahwa *profitability* memiliki pengaruh positif terhadap *financial distress*.

Faktor kedua yang memengaruhi *financial distress* adalah *asset structure*. *Asset Structure* adalah komposisi aset perusahaan yang digunakan untuk menentukan seberapa besar dana pada masing-masing komponen aset yang terdiri dari aset tetap maupun aset lancar. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Lee & Manual (2019) memberikan hasil bahwa *asset structure* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Hasil penelitian ini juga diperkuat oleh penelitian yang dilakukan oleh Akmalia (2020) yang menyatakan bahwa *asset structure* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Faktor ketiga yang memengaruhi *financial distress* adalah *free cash flow*. *Free Cash Flow* menurut Ross et al (2000 dalam Dirman, 2020) adalah kas perusahaan yang dapat dibagikan kepada kreditur atau pemegang saham yang tidak digunakan untuk modal kerja atau

investasi dalam aset tetap. Informasi dari *operating cash flow* merupakan indikator bagi kreditur untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan. Arus kas bebas dapat digunakan untuk penggunaan diskresioner seperti akuisisi dan belanja modal yang berorientasi pada pertumbuhan, pembayaran utang, dan pembayaran kepada pemegang saham dalam bentuk dividen. Artinya semakin besar arus kas bebas yang tersedia dalam perusahaan, maka semakin sehat perusahaan karena memiliki kas yang tersedia untuk pertumbuhan, pembayaran hutang, dan dividen. Penelitian yang dilakukan oleh Meryana & Setiany (2021) menyatakan bahwa *free cash flow* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*.

Faktor keempat yang memengaruhi *financial distress* adalah *leverage*. Menurut Faldiansyah, Arrokhman, & Shobri (2020), *leverage* adalah rasio yang digunakan perusahaan untuk melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang dan akan menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi beserta bunganya. Penelitian yang dilakukan oleh Hakim, Wiralestari & Yetti (2021) yang menyatakan bahwa *leverage* memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu faktor-faktor tersebut memiliki pengaruh yang berbeda-beda maupun sama, maka penelitian ini dilakukan untuk meneliti kembali apakah terdapat pengaruh antara *profitability*, *asset structure*, *free cash flow* dan *leverage* terhadap prediksi kebangkrutan perusahaan yang disebabkan oleh *financial distress*. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti ingin melakukan penelitian kembali dalam bentuk skripsi dengan judul penelitian yaitu **” PENGARUH *PROFITABILITY*, *ASSET STRUCTURE*, *FREE CASH FLOW* DAN *LEVERAGE* TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*”**.

## 2. Identifikasi Masalah.

*Profitability* mencerminkan bagaimana perusahaan menghasilkan keuntungan. Perusahaan pasti menjalankan usahanya untuk menghasilkan laba. Namun jika suatu saat perusahaan tetap tidak mendapatkan keuntungan, maka bisa saja perusahaan tersebut mengalami kebangkrutan. Menurut penelitian yang dilakukan Rahma (2020) menyatakan bahwa *profitability* memiliki pengaruh yang negatif terhadap *financial distress*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Dirman (2020) memperoleh hasil bahwa *profitability* memiliki pengaruh positif terhadap *financial distress*.

*Asset structure* berkaitan dengan pembiayaan dan kekayaan (aset) yang dimiliki oleh perusahaan. Sehingga jika perusahaan dapat mengelolanya dengan baik maka perusahaan dapat berada di kondisi yang baik-baik saja, dan begitu juga sebaliknya. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lee & Manual (2019) menyatakan *asset structure* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Hasil ini diperkuat oleh penelitian yang dilakukan oleh Akmalia (2020) yang menyatakan bahwa *asset structure* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*, penelitian serupa yang dilakukan oleh Muigai (2016) menyatakan bahwa perusahaan dengan *asset structure* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*.

*Free cash flow* ( arus kas bebas) dapat digunakan untuk penggunaan diskresioner seperti akuisisi dan belanja modal yang berorientasi pada pertumbuhan, pembayaran utang, dan pembayaran kepada pemegang saham dalam bentuk dividen. Artinya semakin besar arus kas bebas yang tersedia dalam perusahaan, maka semakin sehat perusahaan karena memiliki kas yang tersedia untuk pertumbuhan, pembayaran hutang, dan dividen. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dirman (2020) menyatakan bahwa *free cash flow* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Meryana & Setiany (2021) menyatakan bahwa *free cash flow* berpengaruh positif terhadap *financial distress*.

Faldiansyah, Arrokhman, & Shobri (2020) menjelaskan bahwa *leverage* adalah rasio yang digunakan perusahaan untuk melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang dan akan menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi beserta bunganya. Penelitian yang dilakukan oleh Islami dan Rio (2018) menyatakan bahwa *leverage* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Hakim, Wiralestari & Yetti (2021) yang menyatakan bahwa *leverage* memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka penelitian ini dilakukan untuk meneliti perbedaan yang terjadi pada penelitian terdahulu, serta meneliti kembali apakah variabel-variabel diatas dapat memengaruhi terjadinya *financial distress*.

### 3. **Batasan Masalah**

Ruang lingkup dalam penelitian ini dibatasi pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2021. Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan empat variabel independen dan satu variabel dependen. Variabel independennya yaitu *profitability*, *asset structure*, *free cash flow* dan *leverage* dengan variabel dependennya adalah *financial distress*.

### 4. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, identifikasi dan batasan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a) Apakah *profitability* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.
- b) Apakah *asset structure* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.

- c) Apakah *free cash flow* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.
- d) Apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.

## **B. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka penelitian ini membuktikan secara empiris :

- a) Untuk mendapatkan bukti empiris apakah *profitability* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.
- b) Untuk mendapatkan bukti empiris apakah *asset structure* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.
- c) Untuk mendapatkan bukti empiris apakah *free cash flow* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.
- d) Untuk mendapatkan bukti empiris apakah *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*.

### **2. Manfaat Penelitian**

Peneliti berharap semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi :

- a) Untuk perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan perusahaan sebagai masukan atau saran agar dapat melakukan pengelolaan keuangan dengan lebih baik lagi dan membantu dalam pengambilan keputusan yang tepat agar dapat menghindari terjadinya *financial distress*.

- b) Untuk investor, hasil dari penelitian ini diharapkan agar dapat menentukan keputusan investasi untuk para investor dan calon investor dalam menganalisis kondisi perusahaan agar dapat mengetahui jika perusahaan yang di analisis memiliki masalah keuangan (*financial distress*) untuk menghindari kerugian.
- c) Untuk peneliti selanjutnya, hasil dari penelitian ini di harapkan agar dapat digunakan untuk menjadi referensi terkait dengan faktor-faktor yang memengaruhi *financial distress*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ajija, S.R., & Sari, D., Setianto, R. H., & Primanti, M. R. (2019). *Cara cerdas menguasai Eviews*. Jakarta: Salemba Empat.
- Akmalia, A. (2020). Pengaruh struktur modal, struktur aset dan profitabilitas terhadap potensi terjadinya financial distress perusahaan (studi pada perusahaan manufaktur sektor aneka industri yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2014-2017). *Business Management Analysis Journal (BMAJ)*, 3(1), 1-21.
- Basuki, A., & Prawoto, N. (2017). *Analisis Regresi Dalam Penelitian Ekonomi & Bisnis: Dilengkapi Aplikasi SPSS & Eviews*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Dianova, A., & Nahumury, J. (2019). Investigating the effect of liquidity, leverage, sales growth and good corporate governance on financial distress. *Journal of Accounting and strategic Finance*, 2(2), 143-156.
- Dirman, A. (2020). Financial distress: the impacts of profitability, liquidity, leverage, firm size, and free cash flow. *International Journal of Business, Economics and Law*, 22(1), 17-25.
- Dwiantari, R. A., & Artini, L. G. S. (2021). 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 of Humanities and Social Sciences Research (AJHSSR)*, 5(1), 367-373.
- Faldiansyah, A. K., Arrokhman, D. B. K., & Shobri, N. (2020). Analisis pengaruh leverage, ukuran perusahaan, dan arus kas terhadap financial distress. *Bisnis-Net Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 3(2), 90-102.
- Finishtya, F. C. (2019). The role of cash flow of operational, profitability, and financial leverage in predicting financial distress on manufacturing company in Indonesia. *Jurnal Aplikasi Manajemen*, 17(1), 110-117.
- Giarto, R. V. D., & Fachrurrozie. (2020). The Effect of Leverage, Sales Growth, Cash Flow on Financial Distress with Corporate Governance as a Moderating Variable. *Accounting Analysis Journal*, 9(1), 15-21.
- Hakim, R., Wiralestari, W., & Yetti, S. (2021). Pengaruh firm size, leverage, sales growth, dan profitabilitas terhadap financial distress (studi empiris pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019). *Jambi Accounting Review (JAR)*, 2(2), 128-143.

- Islami, I. N., & Rio, W. (2018). Financial ratio analysis to predict financial distress on property and real estate company listed in Indonesia stock exchange. *JAAF (Journal of Applied Accounting and Finance)*, 2(2), 125-137.
- Lee, D & Manual, V. S. (2019). A study on effect of capital structure on the financial distress of non-financial companies listed in bursa Malaysia stock exchange (KLSE). *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 9(6), 428–450.
- Meryana & Setiany, R. (2021). The effect of investment, free cash flow, earnings management, and interest coverage ratio on financial distress. *Journal of Sosial Science*, 2(1), 64-69.
- Muflihah, I. Z. (2017). Analisis financial distress perusahaan manufaktur di indonesia dengan regresi logistik. *Majalah Ekonomi*, 22(2), 254–269.
- Muigai, R. G. (2016). Effect of capital structure on financial distress of non-financial companies listed in Nairobi securities exchange (Doctoral dissertation, COHRED, Finance, JKUAT).
- Nailufar, F., Sufitrayati, S., & Badaruddin, B. (2018). Pengaruh laba dan arus kas terhadap kondisi financial distress pada perusahaan non bank yang terdaftar di bursa efek Indonesia. *Jurnal Penelitian Ekonomi Akuntansi (JENSI)*, 2(2), 147-162.
- Purnomo, A. (2018). Influence of the ratio of profit margin, financial leverage ratio, current ratio, quick ratio against the conditions and financial distress. *Indonesian Journal of Business, Accounting and Management*, 1(1), 9-17.
- Rahma, A. (2020). Analisis pengaruh profitabilitas, leverage dan likuiditas terhadap financial distress. *Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia*, 3(3).
- Suwarno, J. P., & Putri, W. (2022). Pengaruh sales growth dan free cash flow terhadap financial distress. *Jurnal Informasi Akuntansi (JIA)*, 1(2).
- Widhiari, A. & Merkusiwati, A. (2015). Pengaruh rasio likuiditas, leverage, operating capacity, dan sales growth terhadap financial distress. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 11.2, 456-469.

[www.idx.com](http://www.idx.com)



Yadiati, W. (2017). The influence of profitability on financial distress: A research on agricultural companies listed in Indonesia stock exchange. *Journal of Scientific & Technology Research*, 6(11), 233-237.

