

**PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP SKOR Z
ALTMAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL*
ESTATE DI INDONESIA TAHUN 2013-2017**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat
Untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi

**Oleh:
Barry Hans
2014130165**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA AKUNTANSI
Terakreditasi oleh BAN-PT 1789/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2019**

**THE EFFECT OF FINANCIAL RATIO TO ALTMAN Z
SCORE IN PROPERTY AND REAL ESTATE
COMPANIES IN INDONESIA FOR THE PERIOD OF
2013-2017**



UNDERGRADUATE THESIS

*Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Accounting*

By:
Barry Hans
2014130165

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
PROGRAM IN ACCOUNTING
Accredited by National Accreditation Agency
No. 1789/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2019**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA AKUNTANSI**



SKRIPSI

**PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP SKOR Z
ALTMAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL*
ESTATE DI INDONESIA TAHUN 2013-2017**

Oleh

Barry Hans

2014130165

Bandung, Juni 2019

Ketua Program Studi Akuntansi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sylvia Fettry'.

Dr. Sylvia Fettry E M, SE., SH., M.Si., Ak.

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sylvia Fettry'.

Dr. Sylvia Fettry E M, SE., SH., M.Si., Ak.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama (*sesuai akte lahir*) : Barry Hans
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 28 November 1996
NPM : 2014130165
Program studi : Akuntansi
Jenis Naskah : Skripsi

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Skor Z Altman Perusahaan Properti
Dan Real Estate Di Indonesia Tahun 2013-2017

Yang telah diselesaikan dibawah bimbingan :
Dr. Sylvia Fettry E M, SE., SH., M.Si., Ak.

SAYA NYATAKAN

Adalah benar-benar karyatulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut, plagiat (Plagiarism) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.
Pasal 70 Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana perkara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,
Dinyatakan tanggal: Juni 2019
Pembuat pernyataan: Barry Hans



(Barry Hans)

ABSTRAK

Saat ini, kondisi perekonomian yang semakin meningkat dan persaingan bisnis yang semakin ketat menuntut perusahaan agar mampu mempertahankan keberadaannya. Apabila seorang manajer tidak dapat mengelola perusahaannya dengan baik, maka perusahaan tersebut berisiko mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang bahkan dapat berujung pada kebangkrutan. Pada beberapa tahun terakhir, sektor properti dan *real estate* sering mengalami pelemahan pada penjualannya. Hal tersebut disebabkan oleh siklus properti secara alami, pertumbuhan ekonomi Indonesia yang melemah, sentimen bisnis yang menurun, ditambah kondisi harga yang sudah terlalu tinggi, serta permintaan yang mengalami kejenuhan, membuat pasar properti semakin lesu. Untuk mencegah terjadinya kebangkrutan, manajer harus mengetahui bagaimana kondisi keuangan perusahaan untuk dapat mengambil tindakan yang cepat dan tepat. Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini bertujuan untuk meneliti faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *financial distress*.

Variabel bebas yang diteliti adalah *return on asset* (ROA), *current ratio*, dan *debt to equity ratio*. ROA merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur laba bersih yang dihasilkan dari setiap aset perusahaan. *Current ratio* merupakan alat ukur likuiditas untuk melihat seberapa besar aset jangka pendek yang dimiliki perusahaan dapat membayar utang jangka pendeknya. *Debt to equity ratio* digunakan untuk melihat perbandingan total kewajiban dan modal pemegang saham yang digunakan sebagai pendanaan perusahaan. Sedangkan variabel terikat yang digunakan adalah *financial distress* yang diukur dengan model skor Z Altman. Semakin kecil nilai skor Z Altman yang dihasilkan, maka semakin besar kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress*.

Penelitian ini dikategorikan sebagai *causal study* dengan pendekatan kuantitatif. Pemilihan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dengan sampel sebanyak 32 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2013-2017. Data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang terdiri dari studi pustaka dan laporan keuangan yang dipublikasikan pada situs Bursa Efek Indonesia yang diakses melalui www.idx.co.id. Data yang sudah dikumpulkan diuji menggunakan uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas untuk melihat kelayakan data. Setelah itu, uji hipotesis dilakukan dengan melihat model regresi linier berganda, uji t, uji F, dan uji koefisien determinasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *return on asset* (ROA) dan *current ratio* memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap *financial distress*, sedangkan *debt to equity ratio* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *financial distress*. Apabila ROA perusahaan meningkat, maka kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bersih dari setiap asetnya meningkat. Dengan peningkatan tersebut, perusahaan semakin mampu melunasi kewajibannya dan kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* akan semakin kecil. Dengan *current ratio* yang tinggi, maka utang jangka pendek perusahaan semakin terjamin oleh aset jangka pendeknya dan kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* akan semakin kecil. Namun, dengan *debt to equity ratio* yang tinggi, perusahaan harus membayar bunga yang kemungkinan akan meningkat serta melunasi pokok utang saat jatuh tempo. Hal tersebut akan menyebabkan kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* meningkat. Bagi investor, kreditor, dan perusahaan (manajer) hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan. Bagi peneliti berikutnya, diharapkan peneliti menambah variabel bebas, menggunakan perusahaan pada industri lain, dan menggunakan sampel penelitian yang lebih banyak.

Kata kunci: *financial distress*, model skor Z Altman, *return on asset*, *current ratio*, *debt to equity ratio*.

ABSTRACT

Nowadays, growing economic conditions and high business competition require the company to be able to maintain its existence. If a manager can not manage his company well, then the company is at risk of financial distress that can even lead to bankruptcy. A few years back, property dan real estate companies have weaker sales than other industries. This is caused by weakening growth of Indonesian economy, decreased business sentiment, overpriced property, increase in BI rate, decline in demand, that makes decrease in property market. To prevent the occurrence of bankruptcy, managers must know how the company's financial condition to be able to take quick and precise action. Based on the phenomenon, this study aims to examine the factors that can affect financial distress.

The independent variables were return on asset (ROA), current ratio, and debt to equity ratio. ROA is a profitability ratio used to measure net income generated from each firm's asset. Current ratio is a measure of liquidity to see how much short term assets that the company can used to pay its short term debt. Debt to equity ratio is used to see the comparison of debt and shareholder capital used as the company's funding. The dependent variable is financial distress measured based on Altman Z score model. The smaller the Altman Z score, the more likely the company is experiencing financial distress.

This research is categorized as causal study with quantitative approach. The sample selection was done by purposive sampling technique with sample of 32 mining companies listed on Indonesia Stock Exchange during 2013-2017. The data used in this research is secondary data consisting of literature study and financial report published on the Indonesia Stock Exchange website which is accessed through www.idx.co.id. The collected data were tested using classical assumption test consisting of normality test, multicollinearity test, autocorrelation test, and heteroscedasticity test to see the feasibility of data. After that, hypothesis test is done by looking at multiple linear regression model, t-test, F-test, and coefficient of determination test.

The results of this study indicate that the return on asset (ROA) and current ratio has a significant negative effect on financial distress, while the debt to equity ratio has a significant positive effect on financial distress. If the company's ROA increases, then the company's ability to generate net income from each asset increases. With this increase, companies are increasingly able to pay off their liabilities and the possibility of companies experiencing financial distress will be smaller. With a high current ratio, the short-term debt of the company is further assured by its short-term assets and the possibility of the company experiencing financial distress will be smaller. However, with a high debt to equity ratio, the company must pay interest that is likely to increase as well as pay off the debt principal at maturity. This will lead to the possibility of companies experiencing financial distress increases. For investors, creditors, and company (managers) this research results can be used as a basis for decision making. For the next researcher, it is expected to add other independent variables, use companies in other industries, and use more research sample.

Keywords: financial distress, Altman Z score model, return on asset, current ratio, debt to equity ratio.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan anugerah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP SKOR Z ALTMAN PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE DI INDONESIA TAHUN 2013-2017”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.

Penulisan skripsi ini tidak dapat diselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah mendukung proses pembuatan skripsi, terutama untuk:

1. Papa dan Mama penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan baik secara moril maupun materiil.
2. Bapak Prof. Dr. Hamfri Djajadikerta, Drs., Ak., MM. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
3. Ibu Dr. Sylvia Fettry E M, SE., SH., M.Si., Ak. selaku Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi Universitas Katolik Parahyangan dan dosen pembimbing yang telah memberikan waktunya untuk memeriksa skripsi peneliti dan membimbing penulis dalam proses pembuatan skripsi ini dengan sabar.
4. Tanto Kurnia, ST., MA. selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan dan dosen wali yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam pengambilan mata kuliah selama menjalani kuliah.
5. Gery Raphael Lusanjaya, S.E., M.T. selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi Universitas Katolik Parahyangan periode sebelumnya.
6. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
7. Adik dan kakak penulis yang selalu memberikan dukungan selama proses pembuatan skripsi.

8. Bebet, Tri, Abe, Ocky, Revan, Belinda, Marcel, Shirleen, Cindy, Stanley, Grace, Jonathan, dan Kelvin selaku sahabat penulis sejak kecil yang telah memberi hiburan dan dukungan.
9. Deo, Cipi, Teddy, Derrick, Freddy, Kevin Beh, Alvin Manik, Jona, Albert Boho, Galvin, Arthur, Edward Yapi, Eldo, Zen, Nadia Tudey, Garry, Ricky, Jo, Tanti, Peter, Angie, Irena, Yosevlyn, Vero, Yesi, Olin, Naomi, Helena, Olivia, Jessica Liemarta, Eka, Vera, Arsibal, Bayu, Darren, Agusy, Ines, Marcelli, Vina, Carrisa, Natasya dan Liana sebagai sahabat penulis selama masa perkuliahan dan teman bermain diluar jam kuliah.
10. Natasya, Marcelli, Jessica, Tanti, Galvin, Ines, Albi sebagai Ring 1 Charity yang telah membantu penulis sebagai ketua pelaksana.
11. Teman-teman akuntansi UNPAR angkatan 2014 yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
12. Kakak-kakak kelas yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
13. Adik-adik kelas yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat berbagai kekurangan dalam penelitian ini. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak.

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan dasar bagi penelitian selanjutnya sehingga dapat menghasilkan penelitian yang lebih baik. Disamping itu, diharapkan penelitian ini dapat memperkaya pengetahuan pembaca khususnya di bidang akuntansi dengan konsentrasi akuntansi keuangan.

Bandung, Juni 2019

Penulis,

Barry Hans

DAFTAR ISI

	Hal.
ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Rumusan Masalah Penelitian	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian	3
1.5. Kerangka Pemikiran	4
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Laporan Keuangan	7
2.1.1. Tujuan Laporan Keuangan	7
2.1.2. Pengguna Laporan Keuangan	8
2.1.3. Karakteristik Kualitatif	9
2.1.4. Komponen Laporan Keuangan	11
2.2. Analisis Laporan Keuangan	14
2.2.1. Tujuan Analisis Laporan Keuangan	15
2.2.2. Pengguna Analisis Laporan Keuangan	15
2.2.3. Pembagian Analisis Laporan Keuangan	16
2.3. <i>Financial Distress</i>	18
2.3.1. Faktor-Faktor Penyebab <i>Financial Distress</i>	19
2.3.2. Kegunaan Informasi <i>Financial Distress</i>	20
2.3.3. Biaya <i>Financial Distress</i>	20
2.3.4. Alternatif <i>Financial Distress</i>	21
2.3.5. Model Skor Z Altman	22
2.4. <i>Return on Asset</i>	24
2.5. <i>Current Ratio</i>	24
2.6. <i>Debt to Equity Ratio</i>	25

2.7.	Bursa Efek Indonesia.....	26
2.8.	Penelitian Terdahulu.....	28
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN		31
3.1.	Metode Penelitian.....	31
3.1.1.	Langkah-Langkah Penelitian.....	31
3.1.2.	Variabel Penelitian.....	33
3.1.3.	Populasi dan Sampel	35
3.1.4.	Teknik Pengumpulan Data	36
3.1.5.	Metode Analisis Data.....	36
3.2.	Objek Penelitian.....	43
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		46
4.1.	Hasil Pengumpulan Data	46
4.1.1.	<i>Return on Asset</i>	46
4.1.2.	<i>Current Ratio</i>	50
4.1.3.	<i>Debt to Equity Ratio</i>	55
4.1.4.	Model Skor Z Altman	60
4.2.	Statistik Deskriptif.....	65
4.3.	Uji Asumsi Klasik	66
4.3.1.	Uji Normalitas Data	67
4.3.2.	Uji Multikolinieritas.....	68
4.3.3.	Uji Autokorelasi.....	69
4.3.4.	Uji Heteroskedastisitas.....	70
4.4.	Metode Regresi Linier Berganda	72
4.5.	Uji Parsial (<i>T-Test</i>).....	74
4.6.	Uji Simultan (<i>F-Test</i>)	77
4.7.	Uji Koefisien Determinasi (<i>R Square</i>)	78
4.8.	Pembahasan	79
4.8.1.	Pengaruh <i>Return on Asset</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	79
4.8.2.	Pengaruh <i>Current Ratio</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	80
4.8.3.	Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> ...	81
4.8.4.	Pengaruh <i>Return on Asset</i> , <i>Current Ratio</i> , dan <i>Debt To Equity Ratio</i> Terhadap <i>Financial Distress</i>	82

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	83
5.1. Kesimpulan	83
5.2. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Indikasi Model Skor Z Altman	24
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu.....	28
Tabel 3.1 Kriteria Sampel	36
Tabel 3.2 Sampel Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	43
Tabel 4.1 <i>Return on Asset</i> (ROA) Tahun 2013-2017	46
Tabel 4.2 <i>Current Ratio</i> Tahun 2013-2017	50
Tabel 4.3 <i>Debt to Equity Ratio</i> Tahun 2013-2017.....	55
Tabel 4.4 Skor Z Tahun 2012-2017.....	60
Tabel 4.5 Statistik Deskriptif.....	65
Tabel 4.6 Uji Normalitas Data	67
Tabel 4.7 Uji Multikolinieritas	69
Tabel 4.8 Uji Autokorelasi (Run Test)	70
Tabel 4.9 Regresi Linier Berganda.....	72
Tabel 4.10 Uji Parsial <i>Return on Asset</i>	75
Tabel 4.11 Uji Parsial <i>Current Ratio</i>	76
Tabel 4.12 Uji Parsial <i>Debt to Equity Ratio</i>	77
Tabel 4.13 Uji Simultan	77
Tabel 4.14 Uji Koefisien Determinasi	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran	6
Gambar 3.1 Langkah-Langkah Penelitian.....	32
Gambar 4.1 Grafik ROA Tahun 2013-2017.....	48
Gambar 4.2 Grafik <i>Current Ratio</i> Tahun 2013-2017	52
Gambar 4.3 Grafik <i>Debt to Equity Ratio</i> 2013-2017.....	57
Gambar 4.4 Grafik Skor Z Tahun 2013-2017	62
Gambar 4.5 Grafik P-Plot	68
Gambar 4.6 Uji Heteroskedastisitas	71

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan *Return on Asset*

Lampiran 2 Perhitungan *Current Ratio*

Lampiran 3 Perhitungan *Debt to Equity Ratio*

Lampiran 4 Perhitungan Model Skor Z Altman

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Sekarang ini kondisi perekonomian di Indonesia semakin meningkat dan persaingan bisnis semakin ketat menuntut perusahaan agar mampu mempertahankan keberadaannya. Hal ini menyebabkan peran manajer perusahaan untuk mempertahankan dan meningkatkan kinerja perusahaan. Jika seorang manajer tidak dapat mengelola perusahaannya dengan baik akan berisiko mengalami kerugian yang dapat berujung pada kebangkrutan. Apabila perusahaan mengalami keadaan tersebut, berarti perusahaan tersebut berada dalam keadaan *financial distress*. Kebangkrutan suatu perusahaan tidak akan terjadi secara mendadak, namun akan dimulai dengan kesulitan keuangan atau *financial distress* (Sundjaja, dkk, 2013:223).

Menurut Ross (2008, dalam Sundjaja, dkk, 2013:223), *financial distress* merupakan kondisi saat suatu perusahaan tidak dapat atau memiliki kesulitan dalam memenuhi kewajibannya seperti membayar utang usaha atau membayar bunga yang dapat memaksa perusahaan untuk mengambil tindakan likuidasi. Hal ini dapat disebabkan oleh tingginya beban tetap, aset yang kurang likuid, atau pendapatan yang sangat sensitif dengan keadaan ekonomi. Perusahaan yang berada dalam keadaan *financial distress* dapat menyebabkan adanya biaya yang harus dikeluarkan, seperti pendanaan yang lebih mahal sampai pegawai yang produktivitasnya berkurang karena pada umumnya pegawai tersebut merasa tertekan dengan adanya kemungkinan perusahaannya bangkrut (Wilkinson, 2013).

Perusahaan yang memiliki profit yang kecil, atau bahkan mengalami kerugian terus-menerus merupakan indikasi bahwa perusahaan tersebut berada dalam kondisi keuangan yang kurang baik. Apabila perusahaan tidak dapat memperbaiki operasinya, maka hal ini akan meningkatkan risiko bisnis dan menurunkan kelayakan kredit perusahaan dengan peminjam, pemasok, investor, dan bank. Dengan risiko bisnis yang meningkat, maka akan semakin sulit bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari pihak luar.

Untuk menghindari terjadinya *financial distress*, maka manajemen harus mengambil keputusan yang terbaik bagi perusahaan. Pihak-pihak eksternal

yang berkepentingan dengan perusahaan harus dapat memprediksi kebangkrutan perusahaan dalam jangka waktu dekat sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan supaya tidak mengalami kerugian. Untuk mempertimbangkan keputusan yang akan diambil, maka pihak-pihak eksternal yang berkepentingan tersebut membutuhkan berbagai informasi mengenai perusahaan. Salah satu informasi yang dapat digunakan adalah laporan keuangan perusahaan.

Pelaporan keuangan merupakan suatu sistem akuntansi yang dibuat untuk mengumpulkan data mengenai keuangan, klasifikasi data dengan cara yang bermanfaat, dan meringkasnya pada laporan periodik (Price, dkk, 2014:4). Tujuan dari laporan keuangan adalah menyediakan informasi keuangan mengenai suatu perusahaan yang berguna untuk pemegang saham sekarang dan pemegang saham potensial, peminjam, dan kreditor lain dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan penyediaan dana bagi perusahaan (Kieso, dkk, 2017:7). Laporan keuangan dapat digunakan oleh berbagai pihak yang berkepentingan, mulai dari manajer, kreditor, pemasok, dan investor atau calon investor.

Pada beberapa tahun terakhir, sektor properti dan *real estate* sering mengalami pelemahan pada penjualannya. Sektor properti dan *real estate* mengalami pelemahan yang cukup signifikan dibandingkan dengan sektor-sektor lainnya (Berita Satu, 2014). Hal tersebut disebabkan oleh siklus properti secara alami, pertumbuhan ekonomi Indonesia yang melemah, sentimen bisnis yang menurun, ditambah kondisi harga yang sudah terlalu tinggi, kenaikan BI Rate, serta permintaan yang mengalami kejenuhan, membuat pasar properti semakin lesu. Sedangkan pada tahun 2015, sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan rata-rata laba bersih sebesar 37% dibandingkan dengan tahun sebelumnya (Kontan, 2015). Untuk mencegah terjadinya kebangkrutan, maka seharusnya perusahaan mengetahui bagaimana kondisi keuangannya untuk dapat mengambil tindakan yang cepat dan tepat.

Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh manajer sebagai pertimbangan agar dapat mengambil keputusan yang baik untuk mempertahankan perusahaan sehingga tidak mengalami *financial distress*. Di samping itu juga sebagai masukan pada pihak eksternal perusahaan agar dapat mengambil keputusan yang benar dalam melakukan transaksi dengan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian ini dilakukan untuk memperdalam mengenai pengaruh *return on asset*, *current ratio*, dan *debt to equity*

ratio terhadap *financial distress* dengan disertai bukti empiris pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2017.

1.2. Rumusan Masalah Penelitian

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *return on asset* terhadap *financial distress*?
2. Bagaimana pengaruh *current ratio* terhadap *financial distress*?
3. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *financial distress*?
4. Bagaimana pengaruh *return on asset*, *current ratio*, dan *debt to equity ratio* terhadap *financial distress* secara bersama-sama?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh *return on asset* terhadap *financial distress*.
2. Mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap *financial distress*.
3. Mengetahui pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *financial distress*.
4. Mengetahui pengaruh *return on asset*, *current ratio*, *debt to equity ratio* terhadap *financial distress* secara bersama-sama.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Investor dan Kreditor
Hasil penelitian dapat digunakan sebagai pertimbangan sebelum mengambil keputusan melakukan transaksi dengan suatu perusahaan sehingga keputusan yang diambil merupakan keputusan yang baik.
2. Bagi Perusahaan
Hasil penelitian dapat digunakan oleh perusahaan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk memaksimalkan kinerja perusahaan agar perusahaan dapat bertahan dalam persaingan.
3. Bagi Peneliti Berikutnya

Penelitian dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian berikutnya terkait dengan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *financial distress*.

1.5. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini meneliti mengenai *return on asset* (ROA), *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan keadaan *financial distress* perusahaan. ROA dihitung dengan membagi *net income* atau laba bersih terhadap aset suatu perusahaan, yang berarti seberapa besar perusahaan dapat menghasilkan laba bersih dari setiap aset yang dimiliki. *Current ratio* diukur dengan membagi aset jangka pendek terhadap utang jangka pendek, yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menutup atau membayar utang jangka pendeknya dengan aset jangka pendek yang dimiliki perusahaan. *Debt to equity ratio* diperoleh dengan membagi total utang perusahaan terhadap ekuitas yang dimiliki perusahaan, yang menggambarkan berapa proporsi seluruh utang jangka panjang perusahaan dibandingkan dengan ekuitas atau modal sendiri dalam pendanaannya (Subramanyam, 2014:36). Sedangkan *financial distress* dapat dinilai menggunakan model skor Z Altman untuk memprediksi kepailitan perusahaan (Sundjaja, dkk, 2013:224).

Menurut Ross (2008, dalam Sundjaja, dkk, 2013:223), kesulitan keuangan atau *financial distress* merupakan situasi dimana arus kas operasi tidak mencukupi untuk membiayai kewajiban sekarang yang ada. Pendekatan yang umum dilakukan dalam memprediksi kebangkrutan atau *financial distress* yaitu pendekatan multivariat dengan menggunakan kombinasi rasio-rasio untuk membuat model prediksi dan salah satunya adalah model skor Z Altman.

Return on Asset (ROA) merupakan ukuran hasil yang diperoleh atas aset yang dimiliki oleh perusahaan (Sundjaja, dkk, 2013:192). ROA dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas suatu perusahaan. Jika ROA suatu perusahaan mengalami peningkatan maka perusahaan tersebut dapat menghasilkan laba bersih yang lebih besar daripada peningkatan jumlah aset. Dengan peningkatan laba tersebut perusahaan memiliki kemampuan yang lebih baik dalam membayar kewajibannya dan tetap melanjutkan kegiatan operasionalnya. Dengan meningkatnya kemampuan membayar kewajiban maka kecil kemungkinan perusahaan tersebut akan mengalami *financial distress* atau kesulitan keuangan. Jadi, apabila

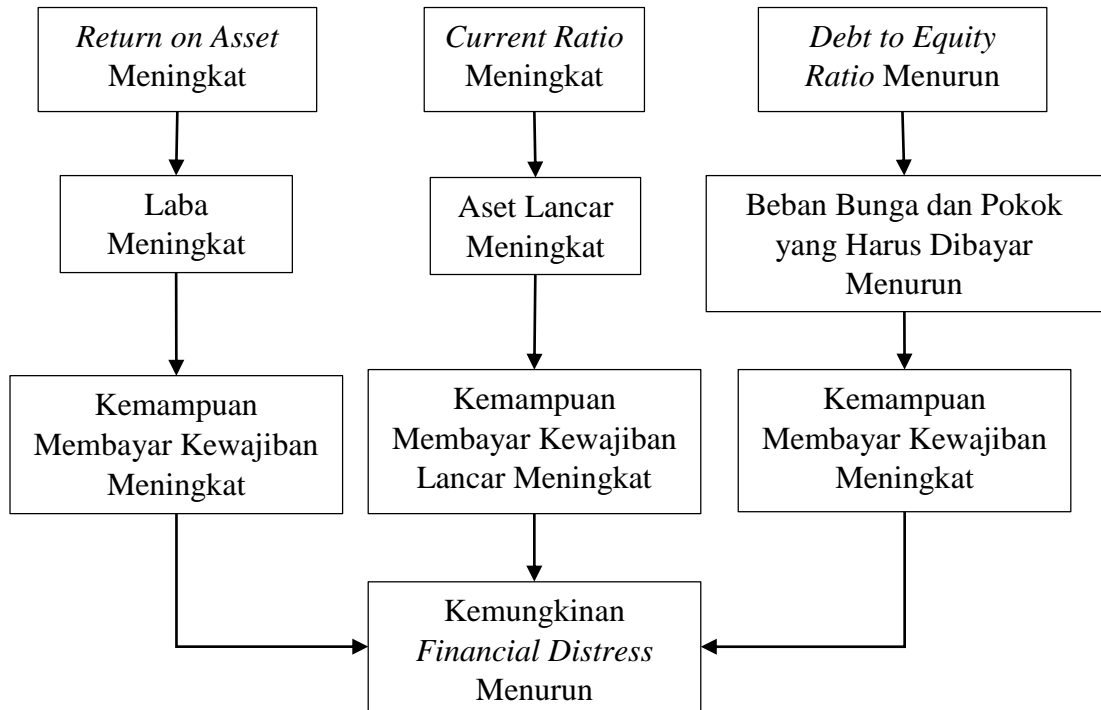
profitabilitas meningkat, maka akan berdampak terhadap penurunan kemungkinan suatu perusahaan mengalami *financial distress* (Ariawan, 2017).

Current ratio atau rasio lancar merupakan salah satu alat ukur yang digunakan dalam melihat likuiditas suatu perusahaan (Sundjaja, dkk, 2013:180). Apabila *current ratio* suatu perusahaan meningkat, berarti terjadi peningkatan aset jangka pendek atau aset lancar yang dapat digunakan untuk membayar utang jangka pendek atau utang lancarnya. Jika proporsi aset jangka pendek tersebut meningkat, maka perusahaan memiliki kemampuan yang lebih baik untuk membayar utang lancarnya sehingga risiko perusahaan tidak dapat membayar utang jangka pendeknya menurun. Hal ini juga akan menyebabkan perusahaan tersebut kecil kemungkinan mengalami *financial distress*. Rasio likuiditas perusahaan yang semakin besar juga membuat perusahaan semakin dalam keadaan sehat dan terhindar dari *financial distress* (Cinantya dan Merkusiwati, 2015:899).

Debt to equity ratio merupakan alat ukur yang digunakan untuk melihat seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva (Kasmir, 2012:156). Apabila *debt to equity ratio* suatu perusahaan meningkat, maka proporsi utang meningkat lebih besar dibandingkan dengan ekuitas. Dengan meningkatnya utang maka bunga dan kewajiban yang harus dibayarkan akan semakin besar. Semakin besar kewajiban suatu perusahaan maka semakin besar kemungkinan perusahaan tersebut mengalami *financial distress*.

Kerangka pemikiran tersebut dapat disajikan dalam gambar sebagai berikut:

Gambar 1. 1
Kerangka Pemikiran



Sumber: Ariawan (2017), Cinantya dan Merkusiwati (2015:899), Kasmir (2012,156), diolah.