

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perusahaan *properti* dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, *real estate* dan sebagainya.¹ Perusahaan yang bergerak di bidang *properti* dan *real estate* adalah perusahaan yang sangat peka terhadap lika-liku perekonomian.² Bisnis *real estate* adalah bisnis yang hampir tidak akan pernah hilang, karena kebutuhan akan tempat tinggal karena tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk memenuhinya.

Salah satu dari beberapa banyaknya sektor perusahaan yang masih banyak diminati para investor sampai saat ini adalah sektor *properti* dan *real estate*. Perusahaan *properti* dan *real estate* merupakan salah satu subsektor dengan jumlah emiten yang lebih banyak di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sama halnya juga dengan subsektor lainnya yang terdaftar di BEI dimana potensi pertumbuhannya terbilang cukup besar karena perusahaan ini merupakan salah satu bidang bisnis yang sangat menarik, sehingga banyak diyakini oleh para

¹ Laksita Nirmalasari, "Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Kontruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia," *Journal e-Resources*, 2018, 1.

² Muhammad Zulfichrie Andriansyah, "Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas, Aktivitas dan Pertumbuhan Penjualan Dalam Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yan Terdaftar di BEI Periode 2011-2017)," *Jurnal Manajemen Bidang Konsentrasi keuangan*, 2018, 5.

investor bahwa berinvestasi disektor properti dan *real estate* ini bisa dikatakan investasi yang sangat menjanjikan.³

Sektor *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang banyak diminati oleh para investor karena perusahaan *property* merupakan perusahaan investasi jangka panjang, perusahaan properti juga merupakan aset multifungsi yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan sehingga perusahaan *property* dapat dikatakan memiliki struktur modal yang sangat tinggi. Sektor *property* dan *real estate* juga bisa dikatakan sektor yang paling rentan dalam industri makro terhadap fluktuasi suku bunga, inflasi dan nilai tukar yang pada akhirnya akan memengaruhi daya beli masyarakat.⁴ Berikut merupakan data pertumbuhan penjualan perusahaan *property* dari tahun 2018-2020.

Gambar 1.1
Pertumbuhan Penjualan Perusahaan Properti Dari Tahun 2018-2020



Sumber:Rivan Kurniawan, “Prospek Sektor Properti Pasca Pemberlakuan New Normal,” Kampung Pasar Modal, 15 Juli 2020, <https://kampungpasarmodal.com/article/detail/346/prospek-sektor-properti-pasca-pemberlakuan-new-normal>.

³ Tim Edusaham, “Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI 2019,” *edusaham.com*. (blog), 24 Desember 2020, <https://www.edusaham.com/2019/04/perusahaan-subsektor-properti-dan-real-estate-yang-terdaftar-di-bei.html>.

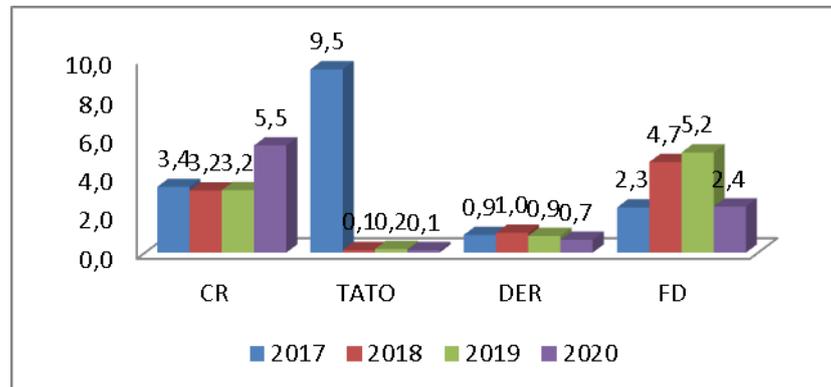
⁴ Nirmalasari, “Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Kontruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia,” 1.

Berdasarkan data empiris di atas pertumbuhan penjualan pada sektor *properti* dari tahun 2018-2020 tercatat adanya penurunan penjualan *properti* redensial diseluruh tipe rumah, dimana pada kuartal 1-2020 sebesar -43.19% mengalami penurunan dibandingkan pada kuartal 1-2019 sebesar 1.19%. penurunan penjualan ini dipengaruhi oleh daya beli masyarakat yang cenderung mengalami penurunan yang disebabkan oleh merebaknya covid-19, dimana banyak perusahaan yang melakukan PHK secara besar-besaran. Pada tahun 2020 merupakan fase terberat dimana pandemi secara nyata membuat perusahaan *properti* mengalami penurunan yang sangat drastis terutama pada sisi penjualan yang membuat prospek *properti* terbilang suram, tidak hanya pada penjualan perusahaan *properti* yang mengalami penurunan, pada segmen lahan industri banyak terjadi penundaan sewa karena adanya kegiatan *travel visit* di sepanjang 2020 dan juga dari beberapa perusahaan sektor *properti* mencatat adanya penurunan harga saham ketika pemerintah memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)⁵

Berikut data performa kinerja keuangan perusahaan sektor *properti* dan *real estate* dari periode 2017-2020 yang dilihat dari variabel yang digunakan dalam penelitian yaitu: *current ratio*, *total asset turnover*, *debt to equity ratio* dan *financial distress*.

⁵ Rivan Kurniawan, "Prospek Sektor Properti Pasca Pemberlakuan New Normal," Kampung Pasar Modal, 15 Juli 2020, <https://kampungpasarmodal.com/article/detail/346/prospek-sektor-properti-pasca-pemberlakuan-new-normal>.

Gambar 1.2
Nilai Rata-rata *Current Ratio*, *Total Asset Turnove*, *Debt To Equity Ratio* dan *Financial Distress* Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Tahun 2017-2020



Sumber: www.idx.co.id (Diolah)

Berdasarkan gambar di atas nilai rata-rata dari rasio *total asset turnover* selalu mengalami penurunan dari tahun 2017 sebesar 9,5, pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,1, pada tahun 2019 perusahaan properti mengalami penurunan kembali menjadi 0,2 dan pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 0,1. Pada kondisi penjumlahan yang selalu mengalami penurunan tersebut berdampak pada nilai rata-rata *financial distres* yang mengalami kenaikan dari tahun 2018 sebesar 4,7 menjadi sebesar 24,3, pada tahun 2019 yang disebabkan oleh terlalu tingginya rasio likuiditas pada tahun 2017 sebesar 3,4 kali, pada tahun 2018 sebesar 3,2 kali, pada tahun 2019 berada dalam kondisi stagnan yaitu sebesar 3,2 kali dan pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 5,5. Rata-rata rasio likuiditas dari tahun 2017-2020 dinilai terlalalu tinggi dimana standar rasio likuiditas dikatakan baik adalah sebesar 200% atau 2:1 dimana didalam perusahaan tersebut banyaknya aktiva lancar yang tidak digunakan secara optimal sehingga berdampak pada turunnya kinerja perusahaan terutama pada sisi

penjualan dan juga tingginya nilai rata-rata *financial distress* dari tahun 2017-2019 yang selalu mengalami kenaikan.

Financial distress adalah tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum kebangkrutan ataupun likuidasi.⁶ *Financial distress* sendiri terjadi sebelum kebangkrutan dan terjadi saat perusahaan mengalami kerugian beberapa tahun. Jadi diperlukannya model prediksi kebangkrutan sebagai antisipasi dan sistem peringatan dini terhadap *financial distress*, karena dari model tersebut dapat digunakan sebagai sarana untuk mengidentifikasi dan memperbaiki kondisi perusahaan sebelum sampai pada kondisi krisis atau kebangkrutan.⁷

Perusahaan dapat dikatakan baik adalah apabila perusahaan memiliki komposisi modal yang lebih besar dari pada utangnya. Semakin besar kegiatan perusahaan yang dibiayai oleh utang maka semakin besar juga kemungkinan terjadinya perusahaan mengalami kondisi *financial distress*, akibat dari semakin besar kewajiban perusahaan untuk membayar utang tersebut perusahaan yang tidak dapat bertahan menghadapi situasi yang terjadi menandakan bahwa perusahaan tersebut telah mengalami kegagalan yang ditandai dengan adanya kesulitan keuangan (*financial distress*) atau kebangkrutan.⁸

Financial distress atau kesulitan keuangan yang dialami perusahaan disebabkan oleh berbagai faktor, yaitu ada faktor internal dan juga ada faktor eksternal. Faktor internal diantaranya karena faktor *financial* yaitu kondisi

⁶ Andriansyah, "Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas, Aktivitas dan Pertumbuhan Penjualan Dalam Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2011-2017)," 6.

⁷ Andriansyah, 6.

⁸ Fitriana Ayu Pratiwi dan Lita Wulantika, "Pengaruh Likuiditas (Cr) Dan Leverage (Der) Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Pertanian Yang Terdaftar Di BEI Periode 2012-2016," *Unikom Indonesia*, 2018, 2.

keuangan perusahaan dan faktor *non-financial* yaitu manajemen atau visi dan misi perusahaan, sedangkan faktor eksternal yaitu keadaan ekonomi suatu negara tersebut atau keadaan ekonomi secara global.⁹

Bagi para investor kondisi *financial distress* sangat penting untuk diwaspadai karena akan terjadi masalah penunggakan pembagian pendapatan deviden jika perusahaan tersebut sedang mengalami kesulitan keuangan, kondisi *financial distress* bisa terjadi apabila perusahaan memiliki ekuitas yang negatif dan nilai aset perusahaan lebih kecil dari nilai hutang perusahaan. Sehingga bagi investor informasi kinerja keuangan perusahaan sangat diperlukan untuk dilakukan analisis sebelum investor melakukan investasi dananya pada perusahaan.¹⁰

Alat ukur yang digunakan untuk mengukur *financial distress* dalam penelitian ini menggunakan *Altman Z-core*, dimana *Altman Z-core* merupakan salah satu model yang digunakan untuk memprediksi suatu kebangkrutan yang terjadi pada suatu perusahaan. dimana banyak dari beberapa yang memilih dan menggunakan alat ini sebagai alat ukur karena bisa dikatakan atau terbukti sangat tepat untuk digunakan dalam memprediksi terjadinya suatu kebangkrutan yaitu dengan nilai 95%. *Altman Z-core* yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan lima rasio keuangan untuk memprediksi *financial distress* yaitu,

⁹ Ni Komang Dewi Githa dan Made Dana, "Variable Penentu Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia," *E-Jurnal Manajemen Unud* Vol 6 (2017): 5837.

¹⁰ Hesty Erviani Zulaecha dan Atik Mulvitasari, "Pengaruh Likuiditas, Leverage, Dan Sales Growth Terhadap Financial Distress," *Jurnal Manajemen Bisnis* Vol 81 (2019): 6.

modal kerja terhadap total aset, laba ditahan terhadap total aset, laba sebelum bunga pajak terhadap total aset.¹¹

Financial distress suatu perusahaan juga dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangan. Laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan merupakan salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan, yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat, data keuangan harus dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis. Salah satu teknik yang digunakan untuk menilai kinerja perusahaan adalah dengan cara melakukan analisis rasio keuangan.¹² Rasio yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini terdapat tiga kategori rasio keuangan yang digunakan yaitu: (1). *Current Ratio*, (2). *Total Assets Turnover*, (3). *Debt to Equity Ratio*.¹³

Current Ratio merupakan alat ukur yang sering digunakan oleh setiap perusahaan untuk mengetahui kemampuan aktiva lancar yang dimiliki oleh perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya. Semakin tinggi angka rasio ini maka kemampuan perusahaan untuk membayar hutang jangka pendeknya semakin baik dan risiko perusahaan semakin kecil untuk mengarah pada kondisi *financial distress*.¹⁴

¹¹ Cyindy Cornely, "Pengaruh Rasio Keuangan dalam Memprediksi Kondisi Financial Distress (Studi Kasus pada Perusahaan Retail yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018)" (etheses, Malang, UIN Maliki Malang, 2020), 5.

¹² Sonia Ch. G Pandegirot, Paulina Van Rate, dan Joy E Tulung, "Analisis Pengaruh Current Ratio, Institutional Ownership, Debt To Asset Ratio Terhadap Kondisi Financial Distress Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia 2013-2017," *Jurnal EMBA* Vol. 7 (2019): 3340.

¹³ Pandegirot, Rate, dan Tulung, 3341.

¹⁴ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, 1 ed. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 185.

Total Assets Turnover adalah merupakan rasio digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva.¹⁵ *Total Assets Turnover* mengukur efektifitas penggunaan aktiva tetap dalam menghasilkan penjualan. Analisis ini merupakan analisis rasio aktivitas yang mengukur sejauh mana efektifitas penggunaan aset dengan melihat tingkat aktivitas aset.¹⁶

Semakin besar rasio *tato* berarti semakin efektif seluruh pengelolaan aktiva tetap yang dimiliki perusahaan. Artinya kondisi perusahaan akan semakin baik sehingga akan berdampak pada kondisi keuangan yang akan membaik sehingga untuk mengarah pada kondisi *finalcial distress* akan semakin kecil.

Debt to equity ratio merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio *der* dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas.¹⁷ Rasio *der* juga berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pinjaman (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio *der* berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang di jadikan untuk jaminan utang. Rasio *der* memperbandingkan antara jumlah hutang lancar dan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri.

Debt to equity ratio merupakan rasio solvabilitas, rasio yang mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Semakin kecil rasio *der* semakin baik. Artinya kondisi perusahaan akan semakin

¹⁵ Kasmir, 185.

¹⁶ I Made Sudana, *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik* (Jakarta: Erlangga, 2011), 22.

¹⁷ Harahap Sofyan Syafri, *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 157.

baik sehingga akan berdampak pada kondisi keuangan yang akan semakin rendah untuk mengarah risiko terjadinya *financial distress*.

Beberapa penelitian tentang *financial distress* diantaranya dilakukan oleh Fitriana Ayu Pratiwi menemukan bahwa variabel *current ratio* memiliki pengaruh terhadap *financial distress* artinya jika nilai rasio *current ratio* semakin kecil akan berdampak pada kemampuan perusahaan dalam membayar hutang jangka pendeknya pada saat jatuh tempo sehingga kondisi keuangan untuk mengarah pada *financial distress* akan semakin besar.¹⁸ Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Criston Simanjuntak menemukan bahwa variabel *current ratio* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.¹⁹

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Criston Simanjuntak menemukan variabel *total asset turnover* berpengaruh terhadap *financial distress*.²⁰ Muhammad Zulfichri Ardiansyah menemukan bahwa variabel *total asset turnover* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.²¹ Sedangkan penelitian yang dilakukan Ni Komang Uttami Ghita Dewi menemukan bahwa variabel *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *financial distress*.²² Siska

¹⁸ Pratiwi dan Wulantika, "Pengaruh Likuiditas (Cr) Dan Leverage (Der) Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Pertanian Yang Terdaftar Di Bei Periode 2012-2016," 7.

¹⁹ Christon Simanjuntak, Farida Titik Kristatni, dan Wiwin Aminah, "Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Financial Distress (Studi Pada Perusahaan Transportasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011- 2015)," *e-Proceeding of Management* Vol 4 (2017): 1585.

²⁰ Simanjuntak, Kristatni, dan Aminah, 6.

²¹ Ardiansyah, "Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas, Aktivitas dan Pertumbuhan Penjualan Dalam Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yan Terdaftar di BEI Periode 2011-2017)," 7.

²² Dewi Githa dan Dana, "Variable Penentu Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia," 5836.

Wulandari menemukan bahwa variabel *debt to equity ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.²³

Berdasarkan dari fenomena dan dari gap ketidakkonsistenan dari penelitian sebelumnya peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali tentang Prediksi *Financial Distress* Pada Perusahaan *Properti dan Real Estate*, dengan objek dan periode yang berbeda-beda (utamanya pada variabel *Current Ratio* (CR), *Total Assets Turnover* (TATO) dan *Deb to Equity Ratio* (DER)) dalam setiap penelitian. Peneliti merasa perlu diadakannya penelitian ulang tentang variabel yang disebutkan yang jarang sekali diteliti secara bersamaan dalam satu penelitian.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti ingin meneliti tentang **“Pengaruh *Current Ratio* (CR), *Total Assets Turnover* (TATO) dan *Deb to Equity Ratio* (DER) Terhadap Prediksi *Financial Distress* Pada Perusahaan *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi dan pembatasan masalah yang telah dipaparkan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah variabel *Current Ratio* (CR), *Total Assets Turnover* (TATO) dan *Deb to Equity Ratio* (DER) berpengaruh secara simultan terhadap Prediksi

²³ Siska Wulandari, “Pengaruh Rasio Keuangan Dalam memprediksi *Financian Distress* Pada Sektor Pertanian yang Terdaftar di BEI,” *Prosiding Seminar Hasil Penelitian dan PKM Unjani Expo(UNEX)* Vol 1 (2020): 89.

Financial Distress pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?

2. Apakah variabel *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap Prediksi *Financial Distress* pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?
3. Apakah variabel *Total Assets Turnover* (TATO) berpengaruh terhadap Prediksi *Financial Distress* pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?
4. Apakah variabel *Deb to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap Prediksi *Financial Distress* pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh secara simultan antara variabel *Current Ratio* (CR), *Total Assets Turnover* (TATO) dan *Deb to Equity Ratio* (DER) terhadap Prediksi *Financial Distress* pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?
2. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh variabel *Current Ratio* (CR) terhadap Prediksi *Financial Distress* pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?

3. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh variabel *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap *Prediksi Financial Distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?
4. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh *Deb to Equity Ratio* (DER) terhadap *Prediksi Financial Distress* pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020?

D. Asumsi Penelitian

Asumsi penelitian adalah anggapan dasar atau postulat tentang suatu hal berkenaan dengan masalah penelitian yang kebenarannya sudah diterima oleh peneliti.²⁴ Pada *financial distress* yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini menggunakan *altman z-core* yang dimana variable dalam penelitian ini menggunakan CR,²⁵ TATO²⁶ dan DER.²⁷ Sehingga asumsinya adalah penurunan *rating ratio* merupakan imbas dari pengelolaan keuangan dari tahun-tahun sebelumnya.

²⁴ Tim Penyusunan Pedoman Karya Tulis Ilmiah, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*, Revisi (Pamekasan: STAIN Press, 2015), 10.

²⁵ Simajuntak, Kristatni, dan Aminah, "Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Financial Distress (Studi Pada Perusahaan Transportasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015)," 1585.

²⁶ Andriansyah, "Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas, Aktivitas dan Pertumbuhan Penjualan Dalam Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yan Terdaftar di BEI Periode 2011-2017)," 7.

²⁷ Siti Aisyah Nasution, "Faktor yang Memengaruhi Kondisi Financial Distress Perusahaan Properti dan Real Estate," *Riset & Jurnal Akuntansi* Vol 3 (2019): 87.

E. Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap masalah penelitian yang kebenarannya masih harus diuji secara empiris. Hipotesis merupakan jawaban terhadap masalah penelitian yang secara teoritis dianggap paling mungkin dan paling tinggi tingkat kebenarannya.²⁸

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. H₁: Ada pengaruh secara simultan yang timbul dari *Current Ratio* (CR), *Total Assets Turnover* (TATO) dan *Deb to Equity Ratio* (DER) terhadap *Prediksi Financial Distress* pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2017-2020.
2. H₂: Ada pengaruh yang timbul dari *Current Ratio* (CR) terhadap *Prediksi Financial Distress* pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2017-2020.
3. H₃: Ada pengaruh yang timbul dari *Total Assets Turnover* (TATO) terhadap *Prediksi Financial Distress* pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2017-2020.
4. H₄: Ada pengaruh yang timbul dari *Deb to Equity Ratio* (DER) terhadap *Prediksi Financial Distress* pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2017-2020.

²⁸ Tim Penyusunan Pedoman Karya Tulis Ilmiah, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*, 11.

F. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat dalam mengimplementasikan ilmu yang didapat selama kuliah dan menambah wawasan mengenai *financial distress*.

2. Bagi IAIN MADURA

Dapat dijadikan bahan bacaan, referensi dan bahan acuan bagi teman-teman mahasiswa utamanya di perpustakaan IAIN Madura.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk memprediksi tingkat kebangkrutan bagi investor, sehingga investor dapat melakukan evaluasi terhadap kinerja perusahaan agar dapat mencegah kebangkrutan yang mungkin terjadi.

G. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian merupakan suatu batasan yang dapat memudahkan dilaksanakannya penelitian agar lebih efektif dan efisien. Dalam penelitian ini ruang lingkup penelitian terdiri dari:

1. Ruang Lingkup Objek

Ruang lingkup objek pada penelitian ini yaitu perusahaan *properti* dan *real estate* yang merupakan sub sektor dari perusahaan jasa yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017-2020.

2. Ruang Lingkup Variabel

Ruang lingkup variabel yang diteliti adalah variabel *Current Ratio* (X_1), *Total Asset Turnover* (X_2), dan *Debt to Equity* (X_3). pada variabel Prediksi *Financial Distress* (Y) yang merujuk pada laporan keuangan perusahaan pada posisi laporan laba atau rugi.

H. Definisi Istilah

1. *Current Ratio* adalah rasio keungan yang sering digunakan oleh perusahaan untuk kemampuan aktiva lancar perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aktiva lancar yang dimiliki.²⁹
2. *Total Asset Turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva.³⁰
3. *Debt to Equity Ratio* yaitu rasio antara total ekuitas dalam perusahaan yang memberi gambaran perbandingan antara total hutang dengan modal sendiri (*equity*) perusahaan.³¹
4. *Financial Distress* merupakan tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum terjadinya kebangkrutan atau liquidasi.³²

²⁹ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, 185.

³⁰ Kasmir, 185.

³¹ Sitanggang, *Manajemen Keuangan Perusahaan* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014), 24.

³² Andriansyah, "Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas, Aktivitas dan Pertumbuhan Penjualan Dalam Memprediksi Financial Distress (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yan Terdaftar di BEI Periode 2011-2017)," 7.

I. Kajian Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No	Judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Siti Aisyah Nasution Tentang, Faktor Yang Mempengaruhi Kondisi <i>Financial Distress</i> Perusahaan <i>Property</i> Dan <i>Real Estate</i>	Menggunakan Analisis Regresi Logistik.	Variabel <i>Current Ratio</i> Berpengaruh Positif Dan Signifikan Terhadap <i>Financial Distress</i> . Variabel <i>Leverage Ratio</i> Berpengaruh Negatif Dan Signifikan Terhadap <i>Financial Distress</i> . Variabel <i>Cashflow</i> Berpengaruh Positif Dan Signifikan Terhadap <i>Financial Distress</i> .
2	Andriansyah Zulfichrie Muhammad, Tentang Pengaruh Rasio Likuiditas, <i>Leverage</i> , Profitabilitas, Aktivitas Dan Pertumbuhan Penjualan Dalam Memprediksi <i>Financial Distress</i> (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor <i>Property</i> Dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bei Periode 2011-2017)	Penelitiann Menggunakan Analisis Regresi Logistik. Menurut Santoso (2014:216) Pada Dasarnya Analisis Regresi Logistik Sama Dengan Analisis Diskriminan, Hanya Saja Berbeda Pada Jenis Variabel Dependen. Analisis Regresi Logistik Digunakan Karena Variabel Dependen Yang Digunakan Bersifat Nonmetrik (Nominal) Dan Memiliki Variabel Independen Yang Lebih Dari Satu.	Berdasarkan Analisis Regresi Logistik Telah Diketahui Bahwa Rasio Aktivitas Dengan Proksi Total <i>Asset Turnover</i> Tidak Memiliki Pengaruh Yang Signifikan Terhadap <i>Financial Distress</i> . Hasil Dari Pengujian Tersebut Menunjukkan Bahwa Nilai Signifikan (A) Tato Sebesar 0,171 Lebih Besar Dari <i>Level Of Significant</i> Sebesar 0,05 (5%), Sehingga Dapat Dikatakan Bahwa Rasio Likuiditas Memiliki Pengaruh Yang Tidak Signifikan Terhadap <i>Financial Distress</i> . Dengan Demikian

			Dapat Dikatakan Bahwa Pada H0 Diterima Dan H1 Ditolak.
3	Nurfajrina Annisa, Siregar Hermanto, Saptono Teguh Imam, Tentang Analisis <i>Financial Distress</i> Pada Perusahaan Agribisnis Di Bursa Efek Indonesia	Data Yang Digunakan Adalah Data Sekunder Berupa Laporan Keuangan Perusahaan Yang Diperoleh Dari Bei Melalui <i>Website</i> <i>Www.Idx.Co.Id</i> . Perusahaan Yang Diteliti Pada Penelitian Ini Adalah Sektor Pertanian (<i>Agriculture</i>). Pengumpulan Data Dilakukan Dengan Menggunakan Teknik <i>Purposive Sampling</i>	Hasil Dari Penelitian Yaitu Tato Berpengaruh Positif Dan Signifikan Terhadap Nilai Dscr Dengan <i>Koefisien</i> Sebesar 1.162. Hal Ini Berarti Jika Nilainya Meningkat 1 Satuan, Maka Nilai Dscr Bertambah Sebesar 1.162. Rasio Ini Menunjukkan Seberapa Efektif Perusahaan Menggunakan Sumber Daya Atau Asetnya. Semakin Besar Nilai Tato Menunjukkan Bahwa Efektivitas Perusahaan Tinggi Dalam Menghasilkan Penjualan Yang Akan Menghasilkan Keuntungan Optimal. Oleh Karena Itu, Dibutuhkan Perputaran Aset Yang Cepat Sehingga Perusahaan Dapat Terhindar Dari Financial Distress. Hasil Penelitian Ini Sejalan Dengan Noviandri (2014) Yang Membuktikan Bahwa Tato Berpengaruh Signifikan Terhadap Financial Distress Perusahaan. Jaya Et Al.(2013) Menyatakan Bahwa Pengaruh Rasio

			Perputaran Total Aktiva (Tato) Terhadap Kondisi Financial Distress menunjukkan Arah Negatif. Semakin Tinggi Rasio Perputaran Total Aktiva Maka Akan Semakin Kecil Potensi Terjadinya Kondisi <i>Financial Distress</i> pada Tahun Berikutnya.
4	Ginting Christina Mitha, Tentang Pengaruh <i>Current Ratio</i> Dan <i>Debt To Equity Ratio</i> (Der) Terhadap <i>Financial Distress</i> Pada Perusahaan <i>Property & Real Estate</i> Di Bursa Efek Indonesia	Pada Penelitian Ini, Populasi Yang Digunakan Adalah Seluruh Perusahaan Sub Sektor <i>Property Dan Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2013-2015 Yaitu Sebanyak 49 Perusahaan. Pengambilan Sampel Dilakukan Dengan Memilih Perusahaan Berdasarkan Kriteria Purposive Sampling	Berdasarkan Hasil Dari Penelitian, Maka Kesimpulan Yang Dapat Diambil Adalah Sebagai Berikut : 1. Secara Simultan Hasil Penelitian Menunjukkan Bahwa Terdapat Pengaruh Yang Signifikan Antara <i>Current Ratio</i> Dan <i>Debt To Equity Ratio</i> Terhadap <i>Financial Distress</i> Pada Perusahaan <i>Property Dan Real Estate</i> Di Bursa Efek Indonesia. 2. Secara Parsial Hasil Penelitian Menunjukkan Bahwa Variabel <i>Current Ratio</i> Mempunyai Pengaruh Signifikan Yang Positif Terhadap <i>Financial Distress</i> , Sedangkan Variabel <i>Debt To Equity Ratio</i> Mempunyai Pengaruh Signifikan Yang Negatif Terhadap <i>Financial Distress</i> .

5	Sonia Ch. G. Pandegirot, Paulina Van Rate Joy E. Tulung, Tentang Analisis Pengaruh <i>Current Ratio</i> , <i>Institutional Ownership</i> , <i>Debt To Asset Ratio</i> Terhadap Kondisi <i>Financial Distress</i> Pada Perusahaan <i>Property</i> Dan <i>Real Estate</i> Di Bursa Efek Indonesia 2013-2017	Teknik Analisis Data Yang Digunakan Dalam Penelitian Ini Adalah Regresi Data Panel Dengan Menggunakan Bantuan E-Views Versi 10. Dimana Data Panel Adalah Gabungan Antara Data Runtut Waktu (<i>Time Series</i>) Dan Data Silang (<i>Cross Section</i>).	<i>Debt To Asset Ratio</i> Berpengaruh Signifikan Terhadap <i>Financial Distress</i> . Pemberi Pinjaman Dan Investor Biasanya Memilih <i>Debt To Asset Ratio</i> Yang Rendah Karena Kepentingan Mereka Lebih Terlindungi Jika Terjadi Penurunan Bisnis Pada Perusahaan Yang Bersangkutan. Dengan Demikian Perusahaan Yang Memiliki <i>Debt To Asset Ratio</i> Atau Rasio Hutang Terhadap Asset Yang Tinggi Mungkin Tidak Dapat Menarik Tambahan Modal Dengan Pinjaman Dari Pihak Lain.
---	---	---	--

Sumber: Jurnal dan Skripsi Penelitian Terdahulu

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu variabel dan tahun. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *current ratio*, *total asset turn over* dan *debt to equity ratio*. Peneliti mengambil periode 2017 dan 2020 karena laporan keuangan terakhir yang dipublikasikan yaitu tahun tersebut, dan penelitian- penelitian sebelumnya mengambil tahun sebelumnya, sehingga periode yang peneliti ambil yang terbaru.