

PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI INDONESIA YANG ADA DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2021

Muhammad Alfi Alfafiyoga Kemal Fatullah; Nur Achmad
Program Studi Manajemen; Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah
Surakarta

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh rasio likuiditas yang diproksikan dengan Current Ratio (CR), rasio leverage yang diproksikan dengan Debt to Equity Ratio (DER), rasio profitabilitas yang diproksikan dengan Return on Asset (ROA), dan rasio aktivitas yang diproksikan dengan total asset turnover (TATO) terhadap financial distress pada perusahaan property dan real estate. Metode yang digunakan adalah purposive sampling dengan kriteria yang telah ditentukan. Banyak sampel perusahaan sejumlah 54 perusahaan yang sesuai dengan kriteria. Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah kuantitatif dengan pengumpulan data sekunder. Data sekunder diperoleh dari laporan tahunan perusahaan property dan real estate tahun 2019-2021 yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Teknik pengambilan sampel menggunakan dokumentasi dengan data sekunder yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id. Teknik analisis data menggunakan regresi logistik dengan menggunakan aplikasi SPSS 26. Berdasarkan hasil penelitian ini, didapatkan bahwa rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas berpengaruh signifikan terhadap financial distress. Sedangkan rasio leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap financial distress.

Katakunci: Likuiditas, leverage, aktivitas, profitabilitas, financial distress, property, real estate.

Abstract

This study aims to examine the effect of liquidity ratios proxied by the Current Ratio (CR), leverage ratios proxied by the Debt to Equity Ratio (DER), profitability ratios proxied by Return on Assets (ROA), and activity ratios proxied by total assets turnover (TATO) on financial distress in property and real estate companies. The method used is purposive sampling with predetermined criteria. There are a large sample of 54 companies that meet the criteria. In this research, the method used is quantitative with secondary data collection. Secondary data was obtained from annual reports of property and real estate companies for 2019-2021 on the Indonesia Stock Exchange (BEI). The sampling technique uses documentation with secondary data obtained from the official website of the Indonesian Stock Exchange, namely www.idx.co.id. The data analysis technique uses logistic regression using the SPSS 26 application. Based on the results of this research, it was found that liquidity ratios, profitability ratios and activity ratios have a significant effect on financial distress. Meanwhile, the leverage ratio does not have a significant effect on financial distress.

Keywords : Liquidity, leverage, activity, profitability, financial distress, property, real estate.

1. PENDAHULUAN

Indonesia terdampak Virus SARS Cov2 pada 2 maret 2020 yang menyebar berasal pertama kali dari wuhan, Tiongkok (China). Virus ini menyerang sistem pernapasan yang memiliki efek yang berkaitan dengan masalah pernafasan, infeksi paru-paru yang serius, dan bahkan kematian. Masalah utama dari virus ini yaitu dapat menyebar dengan cepat melalui droplet atau cipratan cairan yang dikeluarkan baik dari hidung maupun mulut saat terjadi batuk, bersin maupun juga berbicara. Karena virus ini menyebar dengan cepat maka virus ini menjadi sebuah pandemic penyebab kematian di penjuru dunia.

Perekonomian Indonesia jelas terkena dampak wabah COVID-19 yang menyebar dengan cepat. Indonesia memberlakukan pembatasan keluar rumah, yang menyebabkan memburuknya sektor ekonomi . Sebagai contoh, Ramayana di daerah Depok mempekerjakan 87 karyawannya, dikatakan oleh Nukmal selaku manager store di Ramayana tersebut yakni perusahaan terpaksa menutup operasinya. Langkah ini dibuat sebagai akibat dari penurunan penjualan hingga 80 persen. Oleh karena itu, perusahaan tidak lagi mampu menanggung semua biaya operasional.

Kuartal kedua, tiga, dan empat tahun 2020 di Indonesia mengalami penurunan ekonomi karena pandemi COVID-19. Penurunan ini juga berdampak negatif pada berbagai industri, termasuk sektor properti, yang mengalami penurunan yang sangat tajam di bidang rumah, perhotelan, dan apartemen. Hal ini disebabkan oleh penurunan daya beli masyarakat, yang berdampak pada pembelian kondominium dan perumahan dari kelas bawah hingga menengah, yang sampai saat ini menjadi penopang market properti Indonesia. Sebaliknya, masyarakat menengah ke atas, yang memilih untuk menunda pembelian rumah dan apartemen mereka.

Jika dilihat dari histori dari asal katanya, kata "real estate" bersumber dari bahasa inggris yang diadaptasi dari bahasa spanyol, kata "landlord", yang berarti tanah yang dimiliki oleh bangsawan, raja, dan tuan tanah (tuan tanah pada abad pertengahan), atau lebih tepatnya properti milik kerajaan. Disisi lain property juga asalnya dari bahasa inggris, yaitu ha katas kepemilikan tanah beserta bangunan di atasnya. Amat jelas sekali ternyata antara property beserta real estate sama-sama memiliki pengertian yang sama (Joe Hartanto & Andry Kristiawan S., 2009). Menurut Eka Amalia (2010) menyatakan bahwa pasar property di Indonesia terbagi menjadi berbagai bagian pasar, yakni pasar kawasan industri, apartemen dan kondominium, gedung perkantoran atau office building, hotel market atau pasar hotel, dan juga retail market yaitu swalayan dan mall.

Salah satu pilihan investasi yang disukai investor adalah properti dan real estate. Propek property dan real estate masih sangat baik, dikarenakan masih sangat pesat dari pertumbuhan produk dan juga pendapatan masyarakat, hal Ini menghasilkan kenaikan dalam hal permintaan beserta penawaran pada hunian atau tempat tinggal. Jika ingin melakukan investasi yang membuat laba yang besar, industri property dan real estate adalah termasuk pilihan terbaik karena merupakan investasi jangka panjang dan memiliki banyak manfaat yaitu menjadi aktiva mutiguna yg dapat digunakan untuk jaminan. Karena jumlah tanah yang terbatas, harga tanah cenderung naik setiap tahun. Di sisi lain, dengan bertambahnya jumlah penduduk, permintaan akan meningkat. (Indah sari, 2018).

Sektor properti dan real estate sangat beresiko karena banyaknya modal yang didapatkan di bidang ini, yang biasanya didapatkan melalui kredit bank. Namun, bisnis ini berjalan menggunakan aktiva tetap. Walaupun tanah yang terdiri dari bangunan dapat digunakan untuk membayar pelunasan hutang. Pengembang akan sulit membayar pelunasan hutang dalam waktu yang ditetapkan karena aset tersebut tidak bisa diubah menjadi kas dalam waktu singkat. Selain aktiva tetap, penurunan tingkat penjualan menyebabkan pengembang mengalami kesulitan dalam membayar hutangnya. Penurunan ini disebabkan oleh kenaikan harga tanah atau markup sehingga menajadikan tingginya harga jual bangunan dan tanah.

Dalam lingkungan bisnis, kebangkrutan sering dikaitkan dengan suatu kondisi yang dikenal sebagai "kebangkrutan finansial", yang berarti bahwa company mengalami penurunan finansial yang memungkinkan untuk bangkrut. Kondisi tersebut akan dimulai dengan kewajiban perusahaan yang tidak tertangani, seperti likuiditasnya dan juga solvabilitasnya. (Plat, 2012:158). Sedangkan menurut (Sonia Lifia et al., 2020) Ketika perusahaan mengalami kesulitan keuangan, atau krisis keuangan sebelum kebangkrutan atau insolvensi, disebut "krisis keuangan". Kondisi jika likuiditas dan solvabilitasnya sulit dipenuhi pembayarannya. Suatu peringatan dini dibuat untuk memberi tahu perusahaan untuk memperhatikan dan mengubah cara mereka mengelola bisnis mereka. (Marli & Widanarni, 2021).

Penyebab dari adanya suatu kebangkrutan yang terjadi pada sebuah perusahaan biasanya karena adanya janji kepada kreditur yang dilanggar atau tak tertangani, dalam artian bahwa utang yang ada pada perusahaan tidak mampu ditutup oleh perusahaan yang bersangkutan. Tantangan terbesar adanya masalah keuangan seperti ini yaitu terjadinya suatu kebangkrutan. Karena banyaknya penyebab yang timbul dari kebangkrutan, maka muncullah sebuah metode atau model peringatan dini yang biasa disebut kondisi financial distress (Sari, 2013).

Almilia dalam (Kartika, 2020) Cara yang umum dalam memproyeksi kemerosotan finansial yakni mengidentifikasi laporan finansial, yang berisi informasi tentang posisi keuangan, kinerja, dan perubahan. Analisis laporan dengan indikator keuangan ini membantu pihak internal dan eksternal menemukan dan membuat keputusan ekonomi yang tepat.

Untuk menemukan pengaruh rasio keuangan terhadap stres keuangan, laporan keuangan perusahaan harus dievaluasi. Rasio keuangan ini terdiri dari rasio ketersediaan kas yang diproyeksikan oleh rasio lancar, rasio keuntungan yang diproyeksikan oleh rasio laba atas aset, rasio utilisasi aset yang diproyeksikan oleh rasio efisiensi aset, dan rasio pengungkit yang diproyeksikan oleh rasio hutang terhadap ekuitas. Langkah ini dapat membantu menentukan apakah perusahaan beroperasi dengan baik. Jadi berlandaskan latar belakang yang disebut, peneliti terdorong untuk mendapati lebih jauh mengenai permasalahan yang terjadi, pada penelitian kali ini peneliti memilih judul "Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Financial Distress Perusahaan Properti dan Real estate di Indonesia yang ada di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021".

2. METODE

Jenis penelitian yang dipakai pada penelitian ini yaitu penelitian kuantitatif untuk menguji hipotesis yang berkaitan dengan pengaruh current ratio, total asset turnover, return on asset, dan debt to equity ratio terhadap financial distress. Populasi pada penelitian ini sebanyak 85 perusahaan diambil dari laporan keuangan atau financial statement yang berasal dari bursa efek Indonesia (BEI). Sampel yang dipilih menggunakan kaidah purposive sampling dilandaskan kriteria kriteria tertentu dengan memperoleh sampel sebanyak 18 perusahaan dikalikan 3 tahun menjadi 56 perusahaan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu berupa financial statement atau laporan keuangan perusahaan property dan real estate tahun 2019-2021 yang diambil dari Bursa Efek Indonesia. Sedangkan metode pengumpulan data menggunakan teknik dokumentasi dan studi pustaka yang bersumber dari jurnal ilmiah, buku referensi, dan lain sebagainya. Teknik analisis yang dipakai di penelitian ini yaitu statistic deskriptif, dan regresi logistic. Regresi logistik memiliki beberapa pengujian yaitu uji keseluruhan model (overall model fit test), uji kelayakan model regresi (hosmer and lemeshow goodness of fit test), pengujian simultan (omnibus test), koefisien determinasi (nagelkerke's R square), dan uji wald.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil statistik deskriptif dapat diketahui bahwa:

Tabel 1. Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
CR	54	,13	65,25	5,0987	9,44338
DER	54	-55,73	6,88	-,7089	8,35522
ROA	54	-,19	,28	-,0240	,08514
TATO	54	,00	,39	,1009	,09052
Valid N (listwise)	54				

Sumber : Data Sekunder diolah melalui SPSS 26

- a) Variabel Current Ratio mendapati bobot terbawah sejumlah 0,13, bobot teratas sejumlah 65,25, rata-rata sejumlah 5,0987, dan standar deviasi sejumlah 9,44338.
- b) Variabel Debt to Equity Ratio mendapati bobot terbawah sejumlah -55,73, bobot teratas sejumlah 6,88, rata-rata sejumlah -0,7089, dan standar deviasi sejumlah 8,35522.
- c) Variabel Return on Asset mendapati bobot terbawah sejumlah -0,19, bobot teratas sejumlah 0,28, rata-rata sejumlah -0,0240, dan standar deviasi sejumlah 0,08514.
- d) Variabel Total Asset Turnover mendapati bobot terbawah sejumlah 0,00, bobot teratas sejumlah 0,39, rata-rata sejumlah 0,1009, dan standar deviasi sejumlah 0,09052.

Tabel 2. Hasil Analisa Regresi Logistik

Model	Nilai -2 loglikelihood
-2 loglikelihood block = 0	57,208
-2 loglikelihood block = 1	15,378

Sumber : Data sekunder diolah melalui SPSS 26

Pengujian ini untuk menguji acuan yang digunakan sudah layak dengan data. Hasil dari pengujian spss tercantum dari kedua tabel dibawah ini :

Berdasarkan hasil yang ditampilkan, bobot -2 loglikelihood pada block 0 adalah 57,208, sedangkan pada block 1 adalah 15,378. Penurunan nilai -2 log likelihood pada block 1 menunjukkan bahwa model regresi ini secara keseluruhan dapat dianggap fit atau layak untuk digunakan.

Tabel 3. Hosmer dan Lemeshow

Step	Chi Square	Sig.
1	2,509	,961

Sumber : Data Sekunder SPSS 26

Menurut Tabel Hosmer and Lemeshow Test, ada hasil signifikansi sebesar 0,961, atau lebih dari 0,05, yang menunjukkan bahwa goodness of fit model ini dapat dianggap baik dan bahwa model regresi dapat diterima. Oleh karena itu, hasil ini menunjukkan bahwa model dapat memprediksi nilai yang diamati dan mampu melakukannya.

Tabel 4. Pengaruh Simultan

		Chi Square	Sig.
Step 1	Step	41.830	,000
	Block	41.830	,000
	Model	41.830	,000

Sumber : Data Sekuder SPSS 26

Nilai chi square (penurunan nilai -2 likelihood) sebesar 41,830 dengan tingkat signifikansi 0,000 diperoleh dari uji omnibus. Dengan hasil signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$ menunjukkan bahwa adanya pengaruh signifikan antara variabel yakni likuiditas, leverage, profitabilitas, dan aktivitas secara bersama-sama dapat menjelaskan kemungkinan terjadinya financial distress.

Pengetesan ini diperbuat supaya menunjukkan performa indikator predictor berupa indikator ketersediaan kas (CR), indikator ketahanan finansial (DER), indikator rentabilitas (ROA), indikator efisiensi aset (TATO) dalam menjabarkan indikator respon yaitu kesulitan finansial (FD).

Tabel 5. Nagelkerke R Square

Step	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	,539	,825

Sumber : Data Sekunder SPSS 26

Dari hasil yang ditunjukkan diatas dapat diketahui Nilai Nagelkerke R Square sebesar 0,825 atau 82,5 % . Maka dapat diartikan sebesar 82,5 % variabel independen dalam mempengaruhi terjadinya variabel dependen yakni Financial Distress.

Tabel 6. Uji Hipotesis

Step 1	B	Wald	Sig
CR	1,779	4,205	,040*
DER	-,136	,768	,381
ROA	94,430	4,748	,029*
TATO	57,563	3,950	,047*
Constant	-1,234	,836	,361

Sumber : Data Sekunder SPSS 26

Hasil pengujian regresi adalah berikut ini :

$$FD_{LN} = -1,234 -1,779CR + 0,136DER -94,430ROA -57,563TATO + e \quad (1)$$

Hasil uji hipotesis dari variabel *current ratio* (CR) dari rasio likuiditas menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,040 dengan nilai konstanta negatif sebesar -1,779. Nilai signifikansi yang didapat menunjukkan nilai < 0,05 yang artinya dapat disimpulkan bahwa hipotesis 1 diterima. dengan itu indikator lancar (CR) berpengaruh terhadap *financial distress*, adapun bobot konstanta yang negative memberi arti berlawanan yaitu jika *current ratio* mengalami kenaikan maka *financial distress* akan mengalami penurunan .

Hasil uji hipotesis dari variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) dari rasio leverage menunjukkan nilai signifikansi sejumlah 0,381 dengan bobot konstanta positif sebesar 0,136. Taksiran signifikansi yang didapat menampilkan biji > 0,05 yang bisa diputuskan bahwa hipotesis 2 ditolak. dengan itu indikator *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*, adapun nilai konstanta yang positif memberi arti selaras yaitu jika *debt to equity ratio* (DER) mengalami penurunan maka *financial distress* akan mengalami penurunan begitupun sebaliknya .

Hasil uji hipotesis dari variabel *Return on Asset* (ROA) dari rasio profitabilitas menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,029 dengan nilai konstanta negatif sejumlah -94,430. Bobot signifikansi yang didapat menunjukkan nilai < 0,05 yang artinya dapat disimpulkan bahwa hipotesis 3 diterima. dengan itu variabel *roa* berpengaruh terhadap *financial distress*, adapun bobot konstanta yang negative memberi arti berlawanan yaitu jika *roa* mengalami kenaikan maka *financial distress* akan mengalami penurunan.

Hasil uji hipotesis dari variabel Total Asset Turnover (TATO) dari rasio aktivitas menunjukkan bobot signifikansi sejumlah 0,047 dengan bobot konstanta negative sejumlah -57,563. Bobot signifikansi yang didapat menunjukkan nilai $< 0,05$ yang artinya dapat disimpulkan bahwa hipotesis 4 diterima. dengan itu variabel TATO berpengaruh terhadap *financial distress*, adapun bobot konstanta yang negative memberi arti berlawanan yaitu jika TATO mengalami kenaikan maka *financial distress* akan mengalami penurunan.

3.1. Pembahasan

1. Pengaruh variabel rasio lancar terhadap financial distress

Rasio lancar berdefinisi indikator yang memiliki fungsi untuk melihat performa korporasi untuk memenuhi tanggungan rentang pendeknya dengan aktiva yang ada. Indikator ini sangat umum digunakan untuk memenuhi atau melunasi hutang jangka pendeknya. Apabila rasio lancar rendah, maka terjadi masalah pada likuiditas perusahaan.

Hasil Uji hipotesis 1 memperlihatkan bahwa koefisien negative sebesar -1,779 seraya bobot signifikansi 0,040. Bobot signifikansi menunjukkan lebih kecil 0,05 maka itu maka H1 disokong oleh data yang bermaksud bahwa variabel rasio lancar berpengaruh terhadap kesulitan finansial. Hal ini dialami pula pada penelaahan yang diadakan oleh Sari & Asana, (2020) juga Ginting (2017) bahwa rasio likuiditas CR berpengaruh terhadap kesulitann finansial.

Sedangkan yang terjadi pada penelitian Srengga dan Mas'ud (2015) menyatakan hal yang sebaliknya yakni likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap kesulitan finansial. Ini disebabkan sampel korporat mampu mendanai operasi bisnis dengan menyanggupi tanggungan rentang pendeknya (hutang lancar yang dimilikinya). Luhglatno & Widaryanti (2017), mendukung pernyataan Srengga dan Mas'ud (2015) menyatakan likuiditas tidak berpengaruh terhadap kesulitan finansial pasalnya disebabkan tidak ditemukan disimilaritas yang berarti korporasi tidak menderita kesulitan finansial.

Korporasi yang aset lancarnya surplus dikomparasi utang lancarnya maka dipastikan korporasi tersebut dapat melunasi tagihan rentang pendeknya, tentunya semakin besar harta lancar yang dimiliki perusahaan maka peluang untuk menderita kesulitan finansial akan makin kecil dan jika perusahaan ber harta lancar yang rendah dikomparasi utang rentang pendek maka akan kesulitan dalam memenuhi pembayaran utang jangka pendeknya. Sebaliknya jika suatu perusahaan mempunyai akun piutang dengan saldo piutang yang tinggi dan sulit untuk ditagih. Jika piutang tidak dapat digunakan untuk membayar utang jangka pendek dan tidak segera dibayar, maka perusahaan

akan kesulitan membayar utang jangka pendek dan akan mengalami masalah keuangan. Maka dengan itu, perusahaan yang memiliki aset lancar yang rendah disarankan untuk memperbaiki dengan meningkatkan aset lancarnya secara baik dan efektif agar likuiditas terjamin untuk memenuhi utang jangka pendeknya.

Untuk meningkatkan nilai rasio likuiditas perusahaan dapat melakukan mengontrol biaya overhead. Ada banyak jenis biaya overhead yang mungkin dapat Anda kurangi seperti sewa, utilitas, dan asuransi. Dengan melakukan negosiasi atau dengan melakukan riset harga pasar. Selanjutnya juga perusahaan dapat melakukan penjualan aset yang dirasa tidak perlu atau aset yang nganggur tidak produktif, hal tersebut dapat memberikan sejumlah kecil modal dan mengurangi biaya pemeliharaan. Yang ketiga, bicarakan kepada vendor tentang peluang mendapat diskon jika membayar lebih awal, dan juga menawarkan diskon kepada pelanggan untuk membayarkan lebih awal dari jadwal.

2. Pengaruh variable debt to equity ratio terhadap kesulitan finansial

Temuan tes hipotesis 2 menunjukkan bahwa koefisien positif yang mencapai 0,136 seraya bobot signifikansi 0,381. Bobot signifikansi mengisyaratkan lebih besar dari 0,05 dengan itu maka H_2 tidak didukung oleh data yang berarti bahwa variabel *DER* tidak memiliki pengaruh terhadap *FD*. Bobot rasio pengungkit yang menguat mengindikasikan suatu indikator bahwa korporasi memiliki risiko besar pula terhadap likuiditasnya dan semakin rendah nilai rasio leverage memberi arti risiko likuiditas juga rendah. indikator ini akan memunculkan pengaruh terhadap sikap yang ditempuh dari semua pihak yang terpaut dengan korporasi, misalnya penyedia kredit, calon penyuntik modal, dan lain sebagainya.

Temuan yang di dapatkan dipenelitian ini sependapat dengan penelitian Luhglatno & Widaryanti (2017) dan Sari & Asana (2020) yang mengatakan bahwa rasio pengungkit berpengaruh terhadap keterpurukan finansial. Sementara hasil riset Srengga dan Mas'ud (2015) dan juga Indah sari (2018), menunjukkan hasil yang berbeda atau bertentangan. Srengga dan Mas'ud (2015) menyebut bahwa rasio hutang(*leverage*) tidak berpengaruh terhadap keterpurukan finansial dikarenakan rasio pengungkit yang diwakilkan dengan *DER* tidak dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kondisi *FD*. Berarti *DER* tak dapat memproyeksikan keterpurukan finansial perusahaan. Indah sari (2018) juga sependapat dengan hasil Srengga dan Mas'ud (2015) yang sama-sama menyebut *leverage* tak berpengaruh terhadap keterpurukan finansial.

Hal ini bisa terjadi karena terdapat peningkatan total kewajiban dengan peningkatan ekuitas. Maka nilai yang tinggi dari DER pada perusahaan mengindikasikan bahwa peningkatan derajat solvabilitasnya (utang yang dimiliki besar) yang mempunyai dampak pada munculnya resiko keuangan yang besar, dalam hal investasi pun resiko investor bisa dikatakan cukup meningkat karena tanggungan perusahaan akan bunga-bunga utang yang dimilikinya. Akan tetapi mempunyai hutang besar dapat juga memiliki potensi untuk mendatangkan keuntungan yang kian besar pula. Jika korporasi mampu mengelola utang yang digunakan untuk modal dengan benar dan efektif maka kesempatan perusahaan meningkatkan keuntungan melalui penjualan, tetapi juga bisa terjadi sebaliknya jika pengelolaan utang yang terjadi tidak maksimal yang terjadi hanya menambah hutang baru sehingga beban perusahaan juga dikatakan meningkat.

Selain itu dalam penelitian terdapat beberapa perusahaan yang mengalami DER yang negatif. DER yang negatif ini bisa terjadi jika jumlah akumulasi liabilitas korporasi lebih unggul daripada jumlah ekuitas. Bobot ekuitas yang rendah ini diakibatkan nilai laba yang ditahan yang negatif dan juga deviden yang dibayarkan juga mengalami negatif hal tersebut bersumber dari laba bersih yang negatif atau bisa dikatakan rugi bersih. Hal ini perlu segera manajer perbaiki untuk meningkatkan penjualan dengan seoptimal dan seefektif mungkin untuk meningkatkan laba bersih sehingga tidak mengakibatkan nilai ekuitas yang negatif.

Perusahaan dalam menurunkan nilai utang dapat melakukan berbagai cara yaitu pertama, meningkatkan pendapatan, cara ini merupakan cara logis digunakan meningkatkan pendapatan yang berujung meningkatnya profit. Cara tersebut dapat di raih dengan cara menaikkan harga, meningkatkan penjualan dan menurunkan biaya. Maka yang terjadi perusahaan dapat mendapatkan extra uang yang dapat melunasi utang. Yang kedua, Manajemen Persediaan, manajemen persediaan dilakukan supaya barang yang disimpan dapat segera keluar terjual secara efektif sehingga tidak menimbulkan barang yang rusak karena termakan waktu. Yang ketiga, Restrukturisasi Utang, jika terjadi penurunan penjualan sehingga tidak memungkinkan terbayarnya utang maka perusahaan dapat melakukan restrukturisasi agar beban yang ditanggung bisa lebih ringan.

3. Pengaruh variabel laba terhadap aset (ROA) terhadap kesulitan finansial

Temuan tes hipotesis 3 mengungkapkan bahwa koefisien negatif sebanyak -94,430 dengan nilai signifikansi sebanyak 0,029. Bobot signifikansi 0,029 menunjukkan hasil kian rendah dari 0,05 dengan itu lalu H_3 didukung oleh data yang berarti bahwa variabel laba terhadap aset berpengaruh

baik terhadap kesulitan keuangan. Hal ini dikarenakan menurunnya jumlah penjualan yang terjadi karena kurangnya permintaan pasar.

Temuan yang ditunjukkan dalam observasi ini sebanding sama hasil penelaahan yang digarap sama Sudaryo et al. (2021) serta Andreini & Safrida (2023) yang menyampaikan dalam penelitiannya yakni rasio rentabilitas berpengaruh signifikan kepada keterpurukan finansial. Sementara penelaahan yang digarap oleh Oktaviani & Yanthi (2022) mengemukakan hasil yang bertolak belakang yaitu rasio rentabilitas tidak ber-pengaruh terhadap keterpurukan finansial seraya menunjukkan keadaan korporasi yang mempunyai atau menciptakan laba yang unggul maka situasi korporat akan menemui pembenahan seiring manajemen mengurus korporasi dengan apik karenanya risiko akan terjadinya keterpurukan finansial menjadi memudar apalagi hilang.

Berbeda halnya jikalau nilai rasio profitabilitas (ROA) perusahaan yang rendah maka yang dapat memberikan efek negatif kepada kelangsungan perusahaan di mana perusahaan akan mendekati financial distress karena kemampuan pembayaran utang, dan kemampuan pembiayaan operasional perusahaan yang terganggu. Hal ini dapat diatasi jika perusahaan melakukan yang pertama, menganalisis biaya dan pendapatan dari perusahaan, ini menjadi penting jika seorang manajer mampu mengetahui dan menganalisis biaya dan pendapatan sehingga dapat memberikan gambaran tentang berapa banyak biaya yang dikeluarkan dan juga berapa banyak pendapatan yang dihasilkan perusahaan, dengan mengetahui itu dapat melakukan eksekusi penyelamatan di mana dapat mengurangi pembiayaan dan meningkatkan profitabilitas perusahaan. Yang kedua, yaitu meningkatkan efisiensi operasional, dalam meningkatkan efisiensi operasional dapat dilakukan dengan melakukan tugas-tugas yang sama tetapi dengan waktu, tenaga, dan biaya yang lebih sedikit. Hal itu dapat dicapai dengan mengotomisasi tugas-tugas dengan bantuan teknologi yang efisien. Selain itu dapat dilakukan pemangkasan dari barang yang disimpan serta mengoptimalkan rute pengiriman agar menjadi lebih efisien. Dengan hal itu perusahaan dapat mengurangi biaya dan memaksimalkan profit yang diterima. Yang ketiga, yaitu dengan memfokuskan pada peningkatan jualan. yang dimaksud pada memfokuskan dalam peningkatan penjualan ini yaitu dengan tujuan untuk meningkatkan jumlah pelanggan serta meningkatkan rata-rata nilai transaksi misalkan dengan cara memberikan penawaran diskon yang dapat menarik pelanggan baru dan juga meningkatkan penjualan dari pelanggan yang sudah ada. Yang keempat dengan mengurangi biaya overhead dan juga menaikkan harga jual, dengan mengontrol biaya overhead yang efektif maka perusahaan dapat memangkas beban keuangan perusahaan yang akan berdampak perusahaan lebih efisien dan menaikkan harga yang dimaksud yaitu menaikkan harga dengan memastikan masih dalam kisaran

yang wajar dan sesuai dengan nilai yang ditawarkan yang didasari dengan riset pasar sehingga dapat dipastikan harga yang ditawarkan bisa bersaing dengan competitor selain itu menaikkan harga juga harus didasarkan pada ada penambahan nilai yang cukup sehingga kenaikan tersebut dapat diterima.

4. Pengaruh Variabel Perputaran persediaan (TATO) terhadap kesulitan finansial

Temuan tes hipotesis 4 memaparkan bahwa koefisien negatif sebesar $-57,563$ dengan hasil signifikansi sejumlah $0,047$. Bobot signifikansi $0,047$ menunjukkan dibawah dari batas $0,05$ dengan itu H_4 didukung oleh data yang berarti bahwa variabel perputaran persediaan berpengaruh terhadap keterpurukan finansial.

Hasil yang ditunjukkan pada penelitian ini sependapat dengan hasil dari penelitian Sari & Asana (2020) dan Andreini & Safrida (2023) yakni rasio aktivitas berpengaruh terhadap kondisi keterpurukan finansial. Sementara hasil riset dari Sudaryo et al. (2021) berbanding terbalik dengan riset ini yakni rasio perputaran tak mempunyai pengaruh secara signifikan kepada keterpurukan finansial.

Di dalam korporasi berpotensi terjadi tingkat persediaan yang lebih unggul dibanding dengan level penjualan, yang menyebabkan level perputaran persediaan menjadi turun atau dapat dikatakan kelebihan dalam investasi pada persediaan tersebut.

Terdapat dua aspek yang boleh jadi menimbulkan efek pada perputaran total aset, yakni pemasaran dan total aktiva itu sendiri. Makin tinggi transaksi, makin melonjak pula laba yang didapat korporat. Selain itu, makin tinggi total harta korporat, kian banyak kapital yang tersedia untuk tindakan operasionalnya. Kapital yang cukup bakal menyokong peningkatan aksi penjualan lalu walhasil, menghasilkan laba. Perubahan dalam penjualan maupun total aset bakal memengaruhi kalkulasi rasio ini.

Berikut cara yang sanggup meningkatkan atau memaksimalkan perputaran total aset menurut (Bambang, 2008:40):

1. Mengimbuh kapital bisnis atau mengimbuh harta korporasi dalam upaya menyokong tindakan mengoptimalkan mekanisme sehingga menggapai kapasitas yang maksimum
2. Menurunkan instensitas operasi hingga level tertentu diupayakan mengurangi aktiva, yang dipakai pada operasi sebesar besarnya.

4. PENUTUP

Riset inii dikerjakan dengan maksud untuk menelaah pengaruh rasio likuiditas (CR), rasio leverage (DER), Rasio Profitabilitas (ROA), serta Rasio Aktivitas (TATO) atas situasi kesulitan

keuangan (*financial distress*). Riset ini dilakukan menggunakan sampel korporat property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2021 sebanyak 18 perusahaan di kalikan 3 tahun dengan total 54 sampel perusahaan. Teknik yang digunakan adalah Regresi Logistik. Dari hasil analisis dan pengkajian ini dapat menarik kesimpulan :

1. Terdapat Pengaruh antara likuiditas yang di proksikan oleh *current ratio* terhadap *financial distress*. Hal ini divalidasi oleh nilai signifikansi $0,040 < 0,05$ yang membuktikan H1 diterima, yang diartikan hipotesis pertama disetujui berkat bobot signifikansi lebih rendah dari 0,05 maka likuiditas (CR) berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.
2. Tidak terdapat pengaruh antara leverage yang di proksikan oleh *debt to equity ratio* terhadap *financial distress*. Hal ini divalidasi oleh nilai signifikansi $0,381 > 0,05$ yang membuktikan H2 ditolak, yang diartikan bahwa hipotesis kedua ditolak Karena nilai signifikansi melebihi atau lebih besar dari 0,05 maka leverage (DER) memberikan pengaruh terhadap kondisi kesulitan keuangan / *financial distress*.
3. Terdapat pengaruh antara rentabilitas yang di proksikan oleh roa terhadap keterpurukan finansial. Hal ini divalidasi oleh bobot signifikansi $0,029 < 0,05$ yang membuktikan H3 disetujui, yang diartikan bahwa hipotesis ketiga diterima karena profitabilitas (ROA) berpengaruh terhadap situasi keterpurukan finansial.
4. Terdapat pengaruh antara aktivitas yang di proksikan oleh tato terhadap keterpurukan finansial. Hal ini divalidasi oleh bobot signifikansi $0,047 < 0,05$ yang membuktikan H4 disetujui, yang dimaknai bahwa hipotesis keempat diterima karena aktivitas (TATO) memberikan pengaruh terhadap situasi keterpurukan finansial.

DAFTAR PUSTAKA

Andreini, R. M., & Safrida, L. (2023). Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Financial Distress Pada Sektor Properti, Real Estate, Dan Konstruksi. *Trilogi Accounting and Business Research*, 4(1), 5–6. <https://doi.org/10.31326/tabrv4i1.1597>

- Andriansyah, M. Z. (2018). JURNAL EKONOMI MANAJEMEN KEUANGAN ROA BERPENGARUH - Salin. *Universitas Islam Indonesia*, 1–36.
- Arifin. (2018). *Manajemen Keuangan*. Zahir Publishing.
- Arsita, Y. (2021). Analisis Rasio Keuangan Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Pt Sentul City, Tbk. *Jurnal Manajemen Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 2(1), 152–167. <https://doi.org/10.38035/jmpis.v2i1.436>
- Bambang, R. (2008). *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan* (Edisi Keem). BPFE.
- Christine, D., Wijaya, J., Chandra, K., Pratiwi, M., Lubis, M. S., & Nasution, I. A. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Total Arus Kas dan Ukuran Perusahaan terhadap Financial Distress pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdapat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017. *Jesya (Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah)*, 2(2), 340–350. <https://doi.org/10.36778/jesya.v2i2.102>
- Fahmi, I. (2014). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Mitra Wacana Media.
- Fajarsari, H. (2022). Analisis Financial Distress dengan Perhitungan Model Altman (Z-Score) pada Perusahaan Sub Sektor Hotel , Restoran dan Pariwisata selama Pandemi Covid-19. *Jurnal Ilman: Jurnal Ilmu Manajemen*, 10(2), 49–57. <https://journals.stimsukmamedan.ac.id/index.php/ilman/article/view/23%0A>
- Ginting, M. (2017). Pengaruh current ratio dan debt to equity ratio (DER) terhadap financial distress. *Jurnal Manajemen*, 3(2), 37–44.
- Haq, F. R. G., Suzan, L., & Muslih, M. (2017). Pengaruh kepemilikan manajerial dan financial distress terhadap integritas laporan keuangan. *Assets, Jurnal Ekonomi, Manajemen & Akuntansi*, 7(1), 41–55. <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/assets/article/view/3928>
- Harahap, S. S. (2016). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Horne, J. C. Van, & Wachowicz, J. . (2012). *Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan* (Edisi Tiga). Salemba Empat.
- Indah sari, P. A. (2018). *Analisi Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar DI Bursa Efek Idonesia*. 4, 43–53.
- Joe Hartanto, & Andry Kristiawan S.. (2009). *Property cash machine : langkah cerdas membangun kekayaan melalui properti*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama,.
- Kartika, A. (2020). Rasio Keuangan Sebagai Prediksi Financial Distress. Prosiding Sendi. *Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu Dan Call For Papers*, 675–681.
- Kieso, D. E. (2008). *Akuntansi Intermediate (Jilid 1 Edisi 12)*. Erlangga, Jakarta.
- Krisnanda, I. G. W., & Ratnadi, N. M. D. (2017). Pengaruh Financial Distress, Umur Perusahaan, Audit Tenure, Kompetensi Dewan Komisaris Pada Kecepatan Publikasi Laporan Keuangan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 20(3), 1933–1960.
- Kusuma, E., & Sumani. (2017). *PENGARUH LIKUIDITAS, LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS (Z-SCORE) PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE, DAN MANUFAKTUR PERIODE 2014-2016*. 14(mei), 1–16.

- Luhglatno, N. F., & Widaryanti. (2017). ANALISIS PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP FINANCIAL DISTRESS (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Perdagangan Eceran di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015) The. *Экономика Региона*, 3(01), 32.
- Marli, & Widanarni. (2021). Analisis Model Grover, Springate, dan Zmijewski Sebagai Predictor Financial Distress Pada Perusahaan Retail Yang Terdaftar di BEI Tahun 2016-2019. *DINAMIKA EKONOMI Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 14(1), 83–99.
- Mas'ud, I., & Srengga, R. M. (2015). Financial Ratio Analysis to Predict Financial Distress Condition of Manufacturing Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange. *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, 10(2), 139–154.
- Maulidina, D. (2014). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei. *Media Riset Akuntansi, Auditing & Informasi*, 14(3), 89–106. <https://doi.org/10.25105/mraai.v14i3.2814>
- Ni Made Suma Sari, & Gde Herry Sugiarto Asana. (2020). Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Property, Real Estate, and Build Construction Yang Terdaftar Di Bei Periode 2016-2018. *Journal Research of Accounting*, 2(1), 1–20. <https://doi.org/10.51713/jarac.v2i1.19>
- Ningsih, S. W. (2023). ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP FINANCIAL DISTRESS DENGAN NILAI PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE Tbk. *Jurnal Manajerial Bisnis*, 6(2), 136–146. <https://doi.org/10.37504/jmb.v6i2.510>
- Nurdin, & Hartati, S. (2019). *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya: Media Sahabat Cendekia.
- Oktaviani, F. D. P., & Yanthi, M. D. (2022). Pengaruh rasio keuangan terhadap financial distress di masa pandemi covid-19. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 4(9), 4193–4203. <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v4i9.1560>
- Orina Andre, & Salma Taqwa. (2014). Pengaruh Profitabilitas , Likuiditas, dan Leverage Dalam Memprediksi Financial Distress. *Jurnal Wahana Riset Akuntansi*, 2(1), 293–312. <http://ejournal.unp.ac.id/index.php/wra/article/view/6146>
- Puspitasari, D. (2019). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Aktivitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Artikel. *STIE Perbanas Surabaya*, 101, 0–16.
- Sari, E. W. P. (2013). PENGGUNAAN MODEL ZMIJEWski, SPRINGATE, ALTMAN Z-SCORE DAN GROVER DALAM MEMPREDIKSI KEPAILITAN PADA PERUSAHAAN TRANSPORTASI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA Enny. *עלון הנושע*, 66(1997), 37–39.
- Sonia Lafia, Ety Gurendrawati, & Achmad Fauzi. (2020). Pengaruh Solvabilitas, Pertumbuhan Penjualan, dan Biaya Agensi Manajerial Terhadap Financial Distress: Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan Dan Auditing*, 1(2), 179–194. <https://doi.org/10.21009/japa.0102.03>
- Stephanie, Lindawati, Suyanni, Christine, Oknesta, E., & Afiezan, A. (2020). PENGARUH

LIKUIDITAS, LEVERAGE DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN PERUMAHAN THE. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 53(9), 1689–1699. <https://learn-quantum.com/EDU/index.html%0Ahttp://publications.lib.chalmers.se/records/fulltext/245180/245180.pdf%0Ahttps://hdl.handle.net/20.500.12380/245180%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.j.sames.2011.03.003%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.gr.2017.08.001%0Aht>

- Sudaryanti, D., & Dinar, A. (2019). Analisis Prediksi Kondisi Financial Distress Menggunakan Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Financial Leverage Dan Arus Kas. *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Ekonomi Asia*, 13(2), 101–110. <https://doi.org/10.32812/jibeka.v13i2.120>
- Sudaryo, Y., & Pratiwi, I. Y. (2016). Pengaruh struktur modal dan likuiditas terhadap profitabilitas dan dampaknya terhadap kinerja keuangan perusahaan (studi kasus pada perusahaan property, real estate and building cconstruction yang terdaftar di bei IQ45 periode 2007-2014). *Jurnal Indonesia Membangun*, 15(2), 1–20. <http://>
- Sudaryo, Y., Sofiaty, N. A., Kumaratih, I., Kusumawardani, A., & Hadiana, A. (2021). Dampak Profitabilitas, Rasio Likuiditas Dan Rasio Leverage Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Property Dan Real Estate Di Indonesia. *Ekonomi, Akuntansi & Manajemen*, 4(1), 25–32. <https://doi.org/10.37577/ekonam.v4i1.489>
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukarna, & Nirwana, S. R. A. (2015). *Aplikasi Regresi Logistik Multinomial dalam Menentukan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Program Studi di Jurusan Matematika FMIPA UNM. December*.
- Utami, M. (2015). Pengaruh Aktivitas, Leverage, Dan Pertumbuhan Perusahaan Dalam Memprediksi Financial Distress. *Universitas Negeri Padang*, 3(1), 1–27.
- Weygandt, J. J., Kimmel, P. D., & Kieso, D. E. (2016). *Financial Accounting: IFRS Edition* (2nd Editio). Amerika Serikat: Wiley.
- Widarjo, W., & Setiawan, D. (2009). Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Kondisi Financial Distress Perusahaan Otomotif. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 11(2), 107–119.