

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Kondisi ekonomi yang berubah telah mempengaruhi aktivitas dan kinerja perusahaan besar dan kecil. Persaingan antar perusahaan yang semakin ketat menyebabkan biaya yang tinggi bagi perusahaan. Apabila perusahaan tidak mampu bersaing maka perusahaan akan mengalami kerugian dan pada akhirnya mengakibatkan perusahaan mengalami *financial distress*. (Septiani & Dana, 2019) [1]

Menurut Platt dan Platt dalam (Rahmy, 2015) [2] mendefinisikan *financial distress* sebagai tahap penurunan kondisi keuangan yang dialami oleh suatu perusahaan yang terjadi sebelum terjadinya kebangkrutan ataupun likuidasi. Apabila situasi seperti itu tidak dapat diperbaiki, maka dapat berdampak besar pada perusahaan. Misalnya, apabila perusahaan tidak mampu menghasilkan laba secara tetap dan setiap tahun mengalami penurunan laba maka perusahaan akan sulit untuk menjalankan penjualannya dan akan sulit untuk membayar kewajibannya. Jika perusahaan tidak mampu menangani maka perusahaan akan mengalami *financial distress*.

Sebelum perusahaan mengalami kebangkrutan, perusahaan akan mengalami *Financial Distress*. Hal ini dapat terjadi dikarenakan keadaan keuangan perusahaan yang sedang dalam kondisi krisis. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa dana usaha operasional perusahaan mengalami penurunan yang disebabkan oleh penurunan pendapatan dari penjualan perusahaan ataupun hasil operasi. *Financial distress* juga dapat terjadi ketika pendapatan atau hasil yang diperoleh tidak sebanding dengan jumlah hutang yang dimiliki perusahaan. (Sutra & Mais, 2019) [3]

Kondisi *financial distress* merupakan kondisi yang tidak diinginkan oleh semua pihak. Dampak yang timbul akibat terjadinya *financial distress* yaitu investor dan kreditor akan cenderung berhati-hati dalam melakukan investasi atau memberikan pinjaman pada perusahaan. Apabila perusahaan sedang dalam kondisi *financial distress* dan kreditor mengetahuinya maka sebaiknya tidak memberikan pinjaman karena akan sangat beresiko kecuali manajemen perusahaan sudah mempersiapkan strategi yang tepat untuk mengatasi kondisi tersebut.

Untuk mengatasi dan meminimalisir terjadinya kebangkrutan, perusahaan dapat mengawasi kondisi keuangan dengan menggunakan teknik-teknik analisis laporan keuangan (Rahayu et al., 2016) [4]. Analisis laporan keuangan merupakan alat yang penting untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan serta hasil yang telah dicapai sehubungan dengan pemilihan strategi perusahaan yang telah diterapkan. Dengan menganalisis laporan keuangan

perusahaan, maka dapat diketahui kondisi dan perkembangan *financial* perusahaan.

Di bawah ini merupakan sample dari data *financial distress* beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016 sampai dengan 2019.

Tabel 1.1
***Financial Distress* dihitung dengan Z-Score**

NO	PERUSAHAAN	FINANCIAL DISTRESS			
		2016	2017	2018	2019
1	BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA)	3,22	4,17	3,80	3,57
		Sehat	Sehat	Sehat	Sehat
2	Bukit Darmo Property Tbk (BKDP)	0,68	0,71	-0,01	0,58
		Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
3	Intiland Development Tbk (DILD)	0,87	0,74	1,00	1,37
		Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
4	Jaya Real Property Tbk (JRPT)	0,90	1,22	1,06	1,02
		Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Sesuai dengan klasifikasi perusahaan yang sehat dan mengalami kebangkrutan didasarkan pada nilai Z-Score Model Altman Modifikasi (1995) dalam (Rahayu et al., 2016) [4] yang menyatakan bahwa jika nilai Z-Score $< 2,6$ maka termasuk perusahaan yang mengalami kebangkrutan; jika nilai Z-Score $> 2,6$ maka termasuk perusahaan yang tidak mengalami kebangkrutan.

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa PT Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) di tahun 2016 menunjukkan nilai 3,22 di tahun 2017 menunjukkan nilai 4,17 di tahun 2018 menunjukkan nilai 3,80 dan di tahun 2019 menunjukkan nilai 3,57 dimana nilai pada empat tahun berturut-turut Z-Score $> 2,6$ yang menandakan perusahaan berada dalam kondisi tidak mengalami kebangkrutan. Nilai berbeda ditunjukkan PT. Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) di tahun 2016 menunjukkan nilai 0,68 di tahun 2017 menunjukkan nilai 0,71 di tahun 2018 menunjukkan nilai -0,01 dan di tahun 2019 menunjukkan nilai 0,58 dimana nilai pada empat tahun berturut-turut Z-Score $< 2,6$ yang menandakan perusahaan

berada dalam kondisi kebangkrutan. Nilai berbeda ditunjukkan PT Intiland Development Tbk (DILD) di tahun 2016 menunjukkan nilai 0,87 di tahun 2017 menunjukkan nilai 0,74 di tahun 2018 menunjukkan nilai 1,00 dan di tahun 2019 menunjukkan nilai 1,37 dimana nilai pada empat tahun berturut-turut Z-Score < 2,6 yang menandakan perusahaan berada dalam kondisi kebangkrutan. Pada PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) di tahun 2016 menunjukkan nilai 0,90 di tahun 2017 menunjukkan nilai 1,22 di tahun 2018 menunjukkan nilai 1,06 dan di tahun 2019 menunjukkan nilai 1,02 dimana nilai pada empat tahun berturut-turut Z-Score < 2,6 yang menandakan perusahaan berada dalam kondisi kebangkrutan. Menurut hasil perhitungan Z-Score perusahaan yang mengalami kebangkrutan adalah PT. Bukit Darmo Property Tbk, PT Intiland Development Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk karena memiliki nilai Z-Score < 2,6

Menurut Andre & Taqwa (2014) [5] Secara umum rasio-rasio seperti profitabilitas, likuiditas, *leverage*, aktivitas, dan pertumbuhan berlaku sebagai indikator yang paling signifikan dalam memprediksi kesulitan keuangan maupun kebangkrutan. Dalam penelitian ini variabel yang digunakan yaitu, Profitabilitas dengan menggunakan *Return On Assets*, Likuiditas dengan menggunakan *Current Ratio*, dan *Leverage* dengan menggunakan *Debt To Assets Ratio*.

Faktor pertama yang mempengaruhi *financial distress* adalah profitabilitas.. Menurut (Fahmi, 2013:116) [6] rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menunjukkan keberhasilan perusahaan didalam menghasilkan keuntungan. Investor yang potensial akan menganalisis dengan cermat kelancaran sebuah perusahaan dan kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan. Rasio profitabilitas mengukur efektivitas manajemen dalam menghasilkan laba. Perusahaan memiliki laba yang tinggi berarti kinerjanya baik dan sebaliknya. Semakin tinggi angka rasio profitabilitas maka semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan. Dalam penelitian ini, penulis memilih rasio *Return On Assets*. Secara teoritis hubungan antara ROA dengan *financial distress* adalah negatif dimana jika rasio ROA naik maka perusahaan semakin kecil mengalami *financial distress*. Tingkat rasio ROA yang tinggi menunjukkan bahwa laba yang didapatkan oleh perusahaan tinggi. Dengan laba yang meningkat maka dividen yang akan dibagikan kepada pemegang saham akan meningkat. Pembagian dividen yang meningkat akan meningkatkan minat investor untuk menanamkan modalnya sehingga permintaan sahamnya akan naik. Jika permintaan saham naik maka harga saham akan naik sehingga perusahaan akan semakin kecil mengalami *financial distress*. Sebagai dasar untuk melakukan penelitian ini, pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress*, penulis menyajikan fenomena Perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2016 – 2019 yang diambil dari laporan keuangan dan tahunan perusahaan yang disajikan di website IDX (Indonesia Stock Exchange).

Tabel 1.2
Data ROA dan *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
Periode 2016 – 2019

KODE	RETURN ON ASSET (ROA) (%)			
	2016	2017	2018	2019
BIKA	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03
Kondisi BIKA	Sehat	Sehat	Sehat	Sehat
BKDP	-0,04	-0,05	-0,05	-0,04
Kondisi BKDP	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
DILD	0,03	0,02	0,01	0,03
Kondisi DILD	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
JRPT	0,12	0,12	0,10	0,09
Kondisi JRPT	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
RATA-RATA	0,02	0,02	0,01	0,01

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Berdasarkan dari tabel 1.2 di atas pada angka angka yang ditebalkan, ditemukan adanya fenomena pada PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA), PT. Bukit Darma Property Tbk (BKDP) dan PT. Intiland Development Tbk (DILD)

Pada PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) Tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 ROA mengalami nilai negatif, sedangkan kondisi PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) tetap dalam keadaan sehat. Pada tahun 2018 ke 2019 PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) ROA mengalami penurunan sebesar -0,01%, sedangkan kondisi perusahaan tetap dalam kondisi sehat. Pada tahun 2018 ke 2019 PT. Bukit Darma Property Tbk (BKDP) ROA mengalami kenaikan sebesar -0,01%, sedangkan kondisi perusahaan tetap dalam kondisi bangkrut. PT. Intiland Development Tbk (DILD) pada tahun 2018 ke 2019 ROA mengalami kenaikan sebesar 0,02% akan tetapi kondisi yang awalnya bangkrut tetap dalam kondisi bangkrut.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Curry et al., 2018) [7] (Hapsari, 2012) [8] yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian (Anggraini, 2017) [9] yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*.

Faktor yang kedua yang digunakan untuk *financial distress* adalah likuiditas. Rasio likuiditas atau yang biasa dikenal dengan rasio modal kerja merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan (Kasmir, 2012) [10] jika suatu perusahaan dapat melunasi hutang jangka pendeknya pada saat jatuh tempo maka dapat dikatakan likuid. Namun, jika perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu maka dapat

dikatakan tidak likuid. Dalam penelitian ini, rasio likuiditas diproksikan dengan *Current Ratio* (CR) yang diperoleh dengan menghitung antara aktiva lancar dan hutang lancarnya. Semakin tinggi CR maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk membayar hutang saat ini, dan oleh karena itu maka semakin kecil *financial distress* yang akan dihadapi perusahaan. (Rohmadini et al., 2018) [11]. Secara teoritis hubungan antara CR dengan *financial distress* adalah negatif dimana jika rasio CR naik maka perusahaan semakin kecil mengalami *financial distress*. Sebelum perusahaan membagikan dividen, perusahaan akan mengumumkan pembagian dividen terlebih dahulu dan dividen akan dicatat sebagai hutang dividen. Jika CR naik maka perusahaan mampu membayar hutang lancarnya. Jika perusahaan mampu membayar hutang lancarnya maka kepercayaan investor akan meningkat karena aset lancar yang dimiliki perusahaan lebih banyak dibandingkan dengan hutang lancarnya sehingga perusahaan akan semakin kecil mengalami *financial distress*. Sebagai dasar untuk melakukan penelitian ini, pengaruh likuiditas terhadap *financial distress*, penulis menyajikan fenomena Perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2016 – 2019 yang diambil dari laporan keuangan dan tahunan perusahaan yang disajikan di website IDX (Indonesia Stock Exchange).

Tabel 1.3
Data CR dan *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2016 - 2019

KODE	CURRENT RATIO (CR) (%)			
	2016	2017	2018	2019
BIKA	2,52	3,96	3,21	2,92
Kondisi BIKA	Sehat	Sehat	Sehat	Sehat
BKDP	0,21	0,38	0,33	0,71
Kondisi BKDP	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
DILD	0,92	0,88	1,01	1,18
Kondisi DILD	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
JRPT	0,97	1,11	1,13	1,15
Kondisi JRPT	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
RATA-RATA	1,15	1,58	1,42	1,49

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Berdasarkan dari tabel 1.3 di atas pada angka-angka yang ditebalkan, ditemukan adanya penyimpangan dari teori PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA), PT. Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), PT. Intiland Development Tbk (DILD), PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT).

Pada PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) tahun 2017 ke tahun 2018 mengalami penurunan CR sebesar 0,75% akan tetapi kondisi perusahaan tetap sehat. Pada tahun 2018 ke tahun 2019 PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) mengalami penurunan CR sebesar 0,29% akan tetapi kondisi perusahaan dari tahun 2016 sampai 2019 tetap sehat. Pada PT. Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) pada tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan CR sebesar 0,17% dan pada tahun 2018 ke tahun 2019 juga mengalami kenaikan CR sebesar 0,38% akan tetapi kondisi perusahaan mengalami kebangkrutan. Pada PT. Intiland Development Tbk (DILD) pada tahun 2017 ke tahun 2018 mengalami kenaikan CR sebesar 0,13% akan tetapi kondisi perusahaan tetap mengalami kebangkrutan. Pada tahun 2018 ke tahun 2019 PT. Intiland Development Tbk (DILD) mengalami kenaikan CR sebesar 0,17% akan tetapi kondisi perusahaan tetap mengalami kebangkrutan. Pada PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) pada tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan CR sebesar 0,14% akan tetapi kondisi perusahaan tetap dalam kondisi bangkrut. Pada 2017 ke tahun 2018 mengalami kenaikan CR sebesar 0,02% akan tetapi kondisi perusahaan tetap bangkrut. Pada tahun 2018 ke tahun 2019 PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) mengalami kenaikan CR sebesar 0,02% akan tetapi kondisi perusahaan tetap dalam keadaan bangkrut.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Curry et al., 2018) [7] (Hapsari, 2012) [8] yang menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh negatif terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian (Anggraini, 2017) [9] (Septiani & Dana, 2019) [1] yang menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*.

Faktor yang ketiga yang digunakan untuk *financial distress* adalah *leverage*. Rasio *leverage* dapat digunakan dalam mengukur seberapa besar pembelanjaan atau pembiayaan suatu perusahaan berasal dari utang (Sudana, 2015) [12] Dalam penelitian ini, penulis memilih menggunakan *Debt To Asset Ratio* (DAR). Rasio ini menunjukkan kondisi perusahaan apakah total utang yang ada lebih besar daripada total aset yang dimiliki atau sebaliknya. Hal tersebut menunjukkan jika perusahaan dengan persentase penggunaan utang dalam pembiayaannya terlalu tinggi, maka akan mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran. Kemudian, perusahaan yang memiliki *leverage* yang tinggi juga akan mengakibatkan perusahaan kesulitan memperoleh laba maksimal dan mempengaruhi keputusan kreditur untuk meminjamkan dananya. Berdasarkan akibat yang ditimbulkan, jika keadaan tersebut tidak diatasi maka perusahaan perlahan-lahan akan mengalami permasalahan keuangan (*financial distress*) yang berujung pada kebangkrutan. (Susilowati & Fadlillah, 2019) [13]. Secara teoritis hubungan antara DAR dengan *financial distress* adalah positif dimana jika rasio DAR naik maka perusahaan akan semakin besar mengalami *financial distress*. Semakin tinggi DAR maka hutang yang dimiliki perusahaan meningkat, hutang yang meningkat

menyebabkan beban bunga meningkat dan laba perusahaan akan menurun sehingga perusahaan akan semakin besar mengalami *financial distress*. Sebagai dasar untuk melakukan penelitian ini, pengaruh *leverage* terhadap *financial distress*, penulis menyajikan fenomena Perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2016 – 2019 yang diambil dari laporan keuangan dan tahunan perusahaan yang disajikan di website IDX (Indonesia Stock Exchange).

Tabel 1.4

Data DAR dan *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2016 – 2019

KODE	DEBT TO ASSET RATIO (DAR) (%)			
	2016	2017	2018	2019
BIKA	0,72	0,71	0,72	0,74
Kondisi BIKA	Sehat	Sehat	Sehat	Sehat
BKDP	0,30	0,36	0,39	0,38
Kondisi BKDP	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
DILD	0,57	0,52	0,54	0,51
Kondisi DILD	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
JRPT	0,42	0,37	0,37	0,34
Kondisi JRPT	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut	Bangkrut
RATA-RATA	0,50	0,49	0,50	0,54

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Berdasarkan dari tabel 1.4 di atas pada angka-angka yang ditebalkan, ditemukan adanya penyimpangan dari teori yaitu pada PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA), PT. Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), PT. Intiland Development Tbk (DILD), PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT).

Pada PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) tahun 2017 ke tahun 2018 DAR mengalami kenaikan sebesar 0,01% akan tetapi kondisi perusahaan tetap sehat. Pada tahun 2018 ke tahun 2019 PT. BinaKarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) ratio DAR mengalami kenaikan sebesar 0,02% akan tetapi kondisi perusahaan dari tahun 2016 sampai 2019 tetap sehat. Pada PT. Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) pada tahun 2018 ke tahun 2019 DAR mengalami penurunan sebesar 0,01% akan tetapi kondisi perusahaan mengalami kebangkrutan. Pada PT. Intiland Development Tbk (DILD) pada tahun 2016 ke tahun 2017 DAR mengalami penurunan 0,05% akan tetapi kondisi perusahaan tetap mengalami kebangkrutan. Pada tahun 2018 ke 2019 PT. Intiland Development Tbk (DILD) DAR mengalami penurunan sebesar 0,03% akan tetapi kondisi perusahaan tetap mengalami kebangkrutan. Pada PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) pada tahun 2016 ke tahun 2017 DAR mengalami penurunan sebesar 0,05% akan tetapi kondisi perusahaan yang awalnya bangkrut tetap dalam keadaan bangkrut. Pada tahun 2018 ke tahun

2019 PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) DAR mengalami penurunan sebesar 0,03% akan tetapi kondisi perusahaan tetap bangkrut. Dari fenomena tersebut, membuktikan bahwa DAR tidak selalu berpengaruh positif terhadap *Financial Distress* sesuai dengan teori yang ada.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Rohmadini et al., 2018) [11] (Hidayat & Meiranto, 2014) [14] (Lisiantara & Febrina, 2018) [15] dan (Rani et al., 2017) [16] menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh dan signifikan terhadap *financial distress*, berbeda dengan penelitian (Curry et al., 2018) [7] yang menyatakan *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Objek penelitian yang digunakan di penelitian ini yaitu perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor *property* dan *real estate* ini merupakan suatu instrumen yang diminati oleh investor untuk menanamkan modalnya karena investasinya merupakan investasi jangka panjang dan multiguna yang dapat digunakan sebagai jaminan oleh perusahaan. Investor tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik disaat supply tanah bersifat tetap sedangkan demand selalu bertambah. Demand yang bertambah ini sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan tempat beraktivitas. Sektor *property* dan *real estate* berkembang pesat di Indonesia dibuktikan dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru, apartemen, maupun bangunan lain yang menawarkan hunian dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung.

Motivasi dalam penelitian ini adalah penelitian terdahulu masih menunjukkan hasil yang belum konsisten sehingga perlu penelitian lebih lanjut mengenai Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Leverage Terhadap Financial Distress, baik pada tahun yang sama maupun dimasa depan.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti apakah Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*. Penelitian ini menggunakan Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019. Oleh karena itu maka peneliti memiliki motivasi untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Dan Leverage Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2019”**.

1.2. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang masalah di atas, ditemukan identifikasi masalah dari penelitian ini yaitu:

1. Ada beberapa perusahaan di sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang mengalami *Financial Distress*
2. Terdapat beberapa perusahaan yang terdapat fenomena adanya hubungan positif antara Profitabilitas (ROA) dengan *Financial Distress*, yaitu ditandai dengan setiap kenaikan Profitabilitas (ROA) diikuti dengan kenaikan *Financial Distress*, begitu juga sebaliknya dimana penurunan Profitabilitas (ROA) diikuti dengan penurunan *Financial Distress*.
3. Terdapat beberapa perusahaan yang terdapat fenomena adanya hubungan positif antara Likuiditas (CR) dengan *Financial Distress*, yaitu ditandai dengan setiap kenaikan Likuiditas (CR) diikuti dengan kenaikan *Financial Distress*, begitu juga sebaliknya dimana penurunan Likuiditas (CR) diikuti dengan penurunan *Financial Distress*.
4. Terdapat beberapa perusahaan yang terdapat fenomena adanya hubungan negatif antara *Leverage* (DAR) dengan *Financial Distress*, yaitu ditandai dengan setiap kenaikan *Leverage* (DAR) diikuti dengan penurunan *Financial Distress*, begitu juga sebaliknya dimana penurunan *Leverage* (DAR) diikuti dengan kenaikan *Financial Distress*.

1.2.2. Pembatasan Masalah

Dari permasalahan yang teridentifikasi di atas, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Perusahaan yang diteliti adalah perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019
2. Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu laporan tahunan perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019
3. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah *Financial Distress*
4. Variabel independen dalam penelitian ini dibatasi pada Profitabilitas yang diukur dengan Return On Assets (ROA), Likuiditas yang diukur dengan Current Ratio (CR), *Leverage* yang diukur dengan Debt to Assets Ratio (DAR)

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Financial Distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?
2. Apakah secara parsial Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?

3. Apakah secara parsial Likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?
4. Apakah secara parsial *Leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Financial Distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019
2. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh profitabilitas secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019
3. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh Likuiditas secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019
4. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Leverage* secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi Perusahaan, Investor, Kreditur, dan Peneliti Selanjutnya.

1. Bagi Perusahaan penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan dalam mengambil keputusan yang tepat guna menghindari kondisi *financial distress*.
2. Bagi Investor dan Calon Investor penelitian ini diharapkan dapat memberikan sinyal sebagai bahan pertimbangan oleh investor dalam pengambilan keputusan dalam hal investasi.
3. Bagi Kreditur penelitian ini diharapkan dapat memberikan sinyal untuk lebih berhati-hati dalam memberikan pinjaman karena memiliki resiko yang besar
4. Bagi Peneliti Selanjutnya penelitian ini diharapkan dapat sebagai bahan referensi dan perbandingan untuk penelitian lebih lanjut.