



ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DALAM DAFTAR EFEK SYARIAH

SARI WIDYA ASTUTIK



**ILMU EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Analisis *Financial Distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar dalam Daftar Efek Syariah” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Agustus 2026

Sari Widya Astutik
H5401221078

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

ABSTRAK

SARI WIDYA ASTUTIK. Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar dalam Daftar Efek Syariah. Dibimbing oleh NENENG HASANAH dan MUTIARA PROBOKAWURYAN.

Sektor properti dan *real estate* memiliki profil risiko yang tinggi akibat karakteristiknya yang padat modal serta sensitivitasnya terhadap kondisi makroekonomi. Di sisi lain, perusahaan yang masuk dalam Daftar Efek Syariah diwajibkan memenuhi kriteria struktur modal yang ketat yang diatur dalam POJK Nomor 35/POJK.04/2017. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur kondisi *financial distress* serta menganalisis pengaruh faktor internal dan makroekonomi terhadap perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di DES periode 2016–2025. Menggunakan model Zmijewski dan metode data panel, hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata skor Zmijewski -2,47. Hasil uji simultan menunjukkan bahwa delapan variabel independen mampu menjelaskan 93,73% variasi *financial distress*. Secara parsial, profitabilitas, likuiditas, dan *interest rate* berpengaruh negatif signifikan, sementara *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap *financial distress*. Adapun *firm size*, *sales growth*, *asset turnover*, dan indeks kemahalan konsumen tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan dalam penelitian ini.

Kata kunci: *financial distress*, model Zmijewski, DES, properti dan *real estate*

ABSTRACT

SARI WIDYA ASTUTIK. Analysis of Financial Distress in Property and Real Estate Companies Listed in the Sharia Securities List. Supervised by NENENG HASANAH and MUTIARA PROBOKAWURYAN.

The property and real estate sector possessed a high-risk profile due to its capital-intensive nature and sensitivity to macroeconomic conditions. Conversely, companies listed in the Sharia Securities List were required to adhere to stringent capital structure criteria as stipulated in POJK Number 35/POJK.04/2017. This study aimed to measure the level of financial distress and analyze the influence of internal and macroeconomic factors on property and real estate companies listed in the DES during the 2016–2025 period. Employed with the Zmijewski model and a panel data approach on 10 sampled companies, the findings indicated that the average Zmijewski score was -2.47. The results of the simultaneous test indicated that the eight independent variables were able to explain 93.73% of the variation in financial distress. Partially, profitability, liquidity, and the interest rate had a significant negative effect, while leverage had a significant positive effect on financial distress. Meanwhile, firm size, sales growth, asset turnover, and the construction cost index did not show a significant effect in this study.

Keywords: financial distress, Zmijewski model, Sharia Securities List, property and real estate



@Hak cipta milik IPB University

IPB University

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2026
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

ANALISIS *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DALAM DAFTAR EFEK SYARIAH

SARI WIDYA ASTUTIK

Skripsi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana pada
Program Studi Ilmu Ekonomi Syariah

**ILMU EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

- 1 Dr. Ranti Wiliasih, S.P., M.Si.
- 2 Marhamah Muthohharoh, S.E., M.Ec.



Judul Skripsi : Analisis *Financial Distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar dalam Daftar Efek Syariah

Nama : Sari Widya Astutik

NIM : H5401221078

Disetujui oleh

Pembimbing 1:

Dr. Neneng Hasanah, S.Ag., M.A.

Pembimbing 2:

Mutiara Probokawuryan, S.E., M.Mgt(Econ).

Diketahui oleh

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi Syariah:

Dr. Khalifah Muhamad Ali, S.Hut., M.Si.

NIP 198603102014041001

Tanggal Ujian:
23 Juli 2026

Tanggal Lulus:



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan April 2026 sampai bulan Juli 2026 ini ialah *Financial Distress*, dengan judul “Analisis *Financial Distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar dalam Daftar Efek Syariah”.

Penulis sadar bahwa karena adanya bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, penulis dapat melalui berbagai proses dalam penelitian dan penyusunan karya ilmiah ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua penulis, yaitu Bapak Ichsanudin dan Ibu Yamini yang selalu memberikan doa dan dukungan serta menjadi sumber motivasi utama bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Saudara penulis, yaitu Siti Chalimah, Ahmad Mugiono, dan Shinta Wulandari yang selalu memberikan doa dan dukungan serta menjadi sumber motivasi utama bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dr. Neneng Hasanah, S.Ag., M.A. dan Mutiara Probokawuryan, S.E., M.Mgt(Econ). selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, motivasi, serta saran dan masukan selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Ranti Wiliasih, S.P., M.Si. selaku dosen penguji utama dan Ibu Marhamah Muthohharoh, S.E., M.Ec. selaku dosen penguji komdik yang telah memberikan arahan dan masukan yang sangat berharga untuk penyempurnaan skripsi ini.
5. Teman dekat penulis di perkuliahan yaitu Alifah, Nova, Rena, dan Salsa yang senantiasa kebersamai perkembangan diri penulis dan memberikan dukungan selama masa perkuliahan.
6. Teman-teman Ilmu Ekonomi Syariah 59, Pusaka, PKM Jarik Petra, SES-C dan semua pihak yang belum disebutkan namanya yang telah mengiringi perjalanan penulis selama perkuliahan.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Agustus 2026

Sari Widya Astutik



DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	4
1.4 Manfaat	4
1.5 Ruang Lingkup	5
II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 <i>Financial Distress</i>	6
2.2 Kinerja Keuangan	8
2.3 Indikator Makroekonomi	10
2.4 Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> dan Karakteristiknya	11
2.5 Daftar Efek Syariah (DES)	12
2.6 Penelitian Terdahulu	12
2.7 Kerangka Penelitian	16
2.8 Hipotesis Penelitian	17
III METODE	19
3.1 Jenis dan Sumber Data	19
3.2 Perhitungan <i>Financial Distress</i>	19
3.3 Perhitungan Variabel Independen	20
3.4 Analisis Data Panel	21
3.5 Definisi Operasional Variabel	26
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	28
4.1 Gambaran Umum Sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	28
4.2 Analisis Deskriptif Variabel-Variabel Penelitian	31
4.3 Analisis Data Panel	40
4.4 Hasil Estimasi Regresi Data Panel	43
V SIMPULAN DAN SARAN	46
5.1 Simpulan	46
5.2 Saran	46
DAFTAR PUSTAKA	48
LAMPIRAN	55
RIWAYAT HIDUP	60



DAFTAR TABEL

1	Penelitian terdahulu	13
2	Definisi operasional variabel	26
3	Skor <i>financial distress</i> dengan model Zmijewski	31
4	Hasil uji Chow	40
5	Hasil uji Lagrange <i>multiplier</i>	41
6	Hasil uji Hausman	41
7	Hasil uji normalitas	41
8	Hasil uji multikolinearitas	42
9	Hasil uji autokorelasi	42
10	Hasil uji heteroskedastisitas	43
11	Hasil estimasi data panel	43

DAFTAR GAMBAR

1	Kontribusi sektor properti dan <i>real estate</i> terhadap PDB	1
2	Kerangka pemikiran	17
3	Profitabilitas	33
4	Likuiditas	34
5	<i>Leverage</i>	35
6	<i>Firm size</i>	36
7	<i>Sales growth</i>	37
8	<i>Asset turnover</i>	38
9	<i>Interest rate</i>	39
10	<i>Indeks kemahalan konstruksi</i>	39

DAFTAR LAMPIRAN

1	Pemilihan model terbaik	55
2	Uji asumsi klasik	57
3	Hasil <i>robust</i>	58
4	Kode perusahaan	59