

**ANALISIS PENGARUH LIKUIDITAS, *SALES GROWTH*,
KOMISARIS INDEPENDEN, DAN KEPEMILIKAN
INSTITUSIONAL TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE**

RAHMAWATI ELLYA NINGSIH

1706622029



**Skripsi Ini Disusun Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Akuntansi Pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Negeri
Jakarta**

PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA

2026

***THE EFFECT OF LIQUIDITY, SALES GROWTH,
INDEPENDENT COMMISSIONERS, AND INSTITUTIONAL
OWNERSHIP ON FINANCIAL DISTRESS IN THE PROPERTY
AND REAL ESTATE SECTOR***

RAHMAWATI ELLYA NINGSIH

1706622029



***This thesis was prepared as one of the requirements for obtaining a Bachelor
Degree in Accounting at the Faculty of Economics and Business State University
of Jakarta***

BACHELOR OF ACCOUNTING PROGRAM

FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS

STATE UNIVERSITY OF JAKARTA

2026

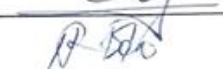
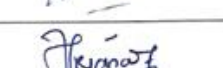
LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR BENTUK : SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rahmawati Ellya Ningsih
NIM : 1706622029
Program Studi/Fakultas : S1 Akuntansi / Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Judul Penelitian : Analisis Pengaruh Likuiditas, *Sales Growth*, Komisaris Independen, dan Kepemilikan Institusional Terhadap *Financial Distress* pada Sektor Properti dan *Real Estate*

Ini telah dipertahankan dihadapan dewan penguji dan dinyatakan *Lulus/Tidak Lulus*)*
Ujian Tugas Akhir oleh Tim Penguji pada Tanggal 06 Agustus 2026

Tim Penguji,

Ketua	Dr. Indra Pahala, M.Si. 197902082008121001	
Penguji 1	Ati Sumiati, S.Pd., M.M. 197906102008012028	
Penguji 2	Dr. Muhammad Yusuf, SE, M.M. 198906202020121006	
Pembimbing 1	Prof. Dr. Rida Prihatni, SE., M.Si. 197604252001122002	
Pembimbing 2	Eka Septariana Puspa, S.E., M.Ak., Ak., CA. 199405152024062001	

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis


Prof. Dr. Mohamad Rizan, S.E., M.M.
NIDN. 0027067204

Koordinator Program Studi S1 Akuntansi,


Dwi Handarini S.Pd., M.Ak.
NIDN. 00313078901

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
PERPUSTAKAAN DAN KEARSIPAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: 021-4894221
Laman: lib.unj.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Rahmawati Ellya Ningsih
NIM : 1706622029
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis / S1 Akuntansi
Alamat email : rahmawatiellya4114@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan dan Kearsipan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain (... ..)

yang berjudul :

Analisis Pengaruh Likuiditas, *Sales Growth*, Komisaris Independen, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap *Financial Distress* Pada Sektor Properti Dan Real Estate

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan dan Kearsipan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 10 Agustus 2026

Penulis

Rahmawati Ellya Ningsih

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Nama Mahasiswa : Rahmawati Ellya Ningsih
NIM : 1706622029
Program Studi : S1 Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Judul TA : Analisis Pengaruh Likuiditas, *Sales Growth*, Komisaris Independen, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap *Financial Distress* Pada Sektor Properti Dan Real Estate

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika ilmu yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko/sanksi apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran etika keilmuan atau ada klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya tulis ilmiah ini.

Jakarta, 10 Agustus 2026

Yang menyatakan,



Rahmawati Ellya Ningsih

NIM. 1706622029

ABSTRAK

RAHMAWATI ELLYANINGSIH. Pengaruh Likuiditas, *Sales Growth*, Komisaris Independen, dan Kepemilikan Institusional terhadap *Financial Distress* Pada Sektor Properti dan Real Estate.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk menguji dan menganalisis pengaruh likuiditas, *sales growth*, komisaris independen, dan kepemilikan institusional terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2025, dengan *financial distress* diproses menggunakan model Altman Z-Score Modifikasi. Populasi penelitian ini berjumlah 93 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI, dengan sampel ditentukan melalui metode *purposive sampling* sehingga diperoleh 66 perusahaan dengan 246 data observasi selama periode pengamatan (setelah transformasi data dan penghapusan outlier). Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan teraudit yang diperoleh melalui situs resmi BEI (www.idx.co.id). Analisis data dilakukan menggunakan regresi data panel dengan model *Fixed Effect* dengan bantuan *software* E-Views 13.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*, sedangkan *sales growth*, komisaris independen, dan kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Model penelitian ini mampu menjelaskan 98,8% variasi Altman Z-Score (nilai R-squared sebesar 0,988), yang mengindikasikan bahwa likuiditas merupakan determinan utama yang paling konsisten dalam menjelaskan kondisi keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate*, sementara ketiga variabel lainnya belum dapat dijadikan indikator yang andal dalam memprediksi risiko *financial distress* pada sektor tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi manajemen perusahaan, investor, kreditur, serta regulator pasar modal dalam menilai dan memitigasi risiko kesulitan keuangan pada sektor properti dan *real estate*.

Kata Kunci: *financial distress*, likuiditas, *sales growth*, komisaris independen, kepemilikan institusional, Altman Z-Score.

ABSTRACT

RAHMAWATI ELLYA NINGSIH. *The Effect of Liquidity, Sales growth, Independent Commissioners, and Institutional Ownership on Financial distress in the Property and Real Estate Sector.*

The purpose of this study is to examine and analyze the effect of liquidity, sales growth, independent commissioners, and institutional ownership on financial distress in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2022-2025 period, with financial distress proxied using the Modified Altman Z-Score model. The study population consisted of 93 property and real estate companies listed on the IDX. The sample was determined using a purposive sampling method, resulting in 66 companies with 246 observations during the observation period (after data transformation and outlier removal). The data used were secondary data in the form of audited annual financial reports obtained from the official IDX website (www.idx.co.id). Data analysis was conducted using panel data regression with a fixed effects model using E-Views 13 software.

The results show that liquidity has a negative and significant effect on financial distress, while sales growth, independent commissioners, and institutional ownership have no significant effect. This research model explains 98.8% of the variation in the Altman Z-Score (R-squared value of 0.988), indicating that liquidity is the most consistent primary determinant in explaining the financial condition of companies in the property and real estate sector, while the other three variables cannot be used as reliable indicators in predicting the risk of financial distress in this sector. This research is expected to provide evaluation material for company management, investors, creditors, and capital market regulators in assessing and mitigating the risk of financial distress in the property and real estate sector.

Keywords: financial distress, liquidity, sales growth, independent commissioners, institutional ownership, Altman Z-Score.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Analisis Pengaruh Likuiditas, *Sales Growth*, Komisaris Independen, dan Kepemilikan Institusional Terhadap *Financial Distress* pada Sektor Properti dan Real Estate" ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Mohamad Rizan, M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.
2. Ibu Dwi Handarini S.Pd., M.Ak, selaku Koordinator Program Studi S1 Akuntansi.
3. Prof. Dr. Rida Prihatni, SE., M.Si, selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu, memberikan arahan, masukan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan skripsi.
4. Ibu Eka Septariana Puspa, S.E., M.Ak., Ak., CA, selaku dosen pembimbing II yang senantiasa memberikan bimbingan, saran, dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Orang tua peneliti, atas doa, kasih sayang, dan dukungan yang tidak pernah putus dalam setiap langkah peneliti.
7. Ka Wisnu dan kerabat peneliti, atas perhatian dan dukungan yang selalu diberikan selama proses penyelesaian skripsi ini.
8. Fajar, Dian, Jenny, Azline, Adinda, Shayna, Devi, serta sahabat penulis yang selalu memberikan semangat dan menemani penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
9. Serta semua pihak yang telah membantu peneliti, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan, baik dari segi penulisan maupun isi. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan penelitian ini ke depannya. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya dalam bidang akuntansi, serta menjadi kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 10 Agustus 2026



Rahmawati Ellya Ningsih

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis	11
1.4.2 Manfaat Praktis	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Teori Pendukung.....	13

2.1.1 Teori Keagenan (<i>Agency Theory</i>)	13
2.1.2 Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>).....	15
2.1.3 <i>Financial Distress</i>	18
2.2 Definisi Konsep	19
2.2.1 <i>Financial Distress</i>	19
2.2.2 Likuiditas	21
2.2.3 <i>Sales Growth</i>	23
2.2.4 Komisaris Independen	26
2.2.5 Kepemilikan Institusional	28
2.3 Hasil Penelitian Terdahulu dan Gap Penelitian	30
2.4 Kerangka Konseptual dan Pengembangan Hipotesis	42
2.4.1 Kerangka Konseptual.....	42
2.4.2 Pengembangan Hipotesis	45
BAB III METODE PENELITIAN.....	51
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	51
3.1.1 Unit analisis	51
3.1.2 Populasi dan Sampel.....	51
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.3 Operasional Variabel	52
3.3.1 <i>Financial Distress</i>	53

3.3.2 Likuiditas	54
3.3.3 <i>Sales Growth</i>	54
3.3.4 Komisaris Independen	54
3.3.5 Kepemilikan Institusional	55
3.4 Teknik Analisis Data	55
3.4.1 Analisis Statistik Deskriptif	55
3.4.2 Regresi Data Panel	56
3.4.3 Uji Asumsi Klasik	60
3.4.4 Uji Hipotesis	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	65
4.1 Deskripsi Data	65
4.2 Hasil	75
4.2.1 Pemilihan Model Regresi	75
4.2.2 Uji Asumsi Klasik	79
4.2.3 Analisis Regresi Data Panel	85
4.2.4 Uji Hipotesis	86
4.3 Pembahasan	91
4.3.1 Pengaruh Likuiditas terhadap <i>Financial distress</i>	91
4.3.2 Pengaruh <i>Sales growth</i> terhadap <i>Financial distress</i>	97
4.3.3 Pengaruh Komisaris Independen terhadap <i>Financial distress</i>	102

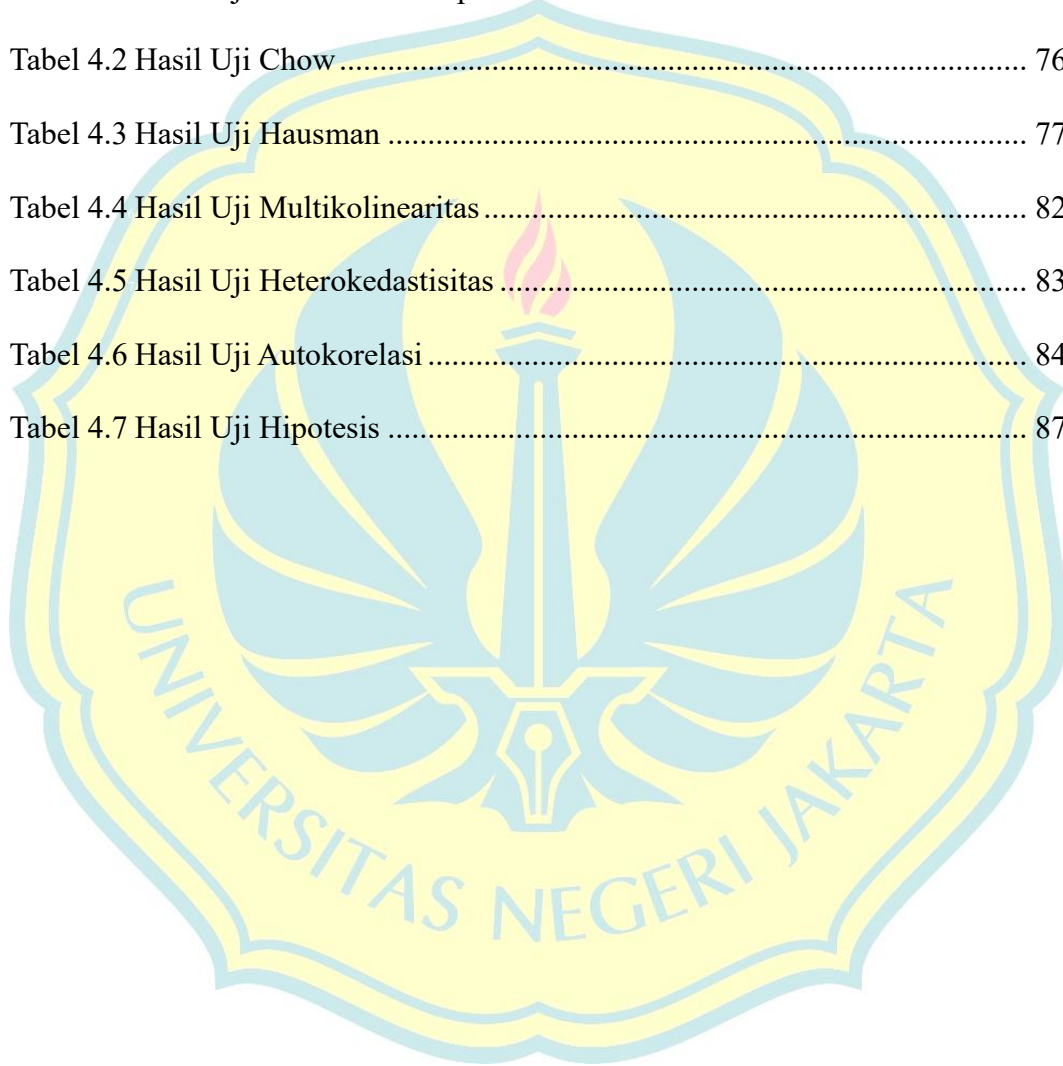
4.3.4 Pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap <i>Financial distress</i>	108
4.3.5 Uji Koefisien Determinasi dan Uji F	114
BAB V PENUTUP	119
5.1 Kesimpulan	119
5.2 Implikasi Penelitian	121
5.2.1 Implikasi Teoritis	121
5.2.2 Implikasi Praktis	122
5.3 Keterbatasan Penelitian	123
5.4 Rekomendasi untuk Peneliti Selanjutnya	124
DAFTAR PUSTAKA	126
LAMPIRAN	131
RIWAYAT HIDUP PENULIS	199

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Nilai Altman Z-Score Emiten.....	4
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	45
Gambar 4.1 Distribusi Nilai Altman Z-Score.....	67
Gambar 4.2 Distribusi Nilai Likuiditas	69
Gambar 4.3 Distribusi Nilai <i>Sales Growth</i>	71
Gambar 4.4 Distribusi Nilai Komisaris Independen	72
Gambar 4.5 Distribusi Nilai Kepemilikan Institusional.....	74
Gambar 4.6 Hasil Uji Normalitas Sebelum Outlier	80
Gambar 4.7 Hasil Uji Normalitas Setelah Outlier.....	81

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	34
Tabel 3.1 Seleksi Kriteria Sampel Penelitian	51
Tabel 4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif	66
Tabel 4.2 Hasil Uji Chow	76
Tabel 4.3 Hasil Uji Hausman	77
Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinearitas	82
Tabel 4.5 Hasil Uji Heterokedastisitas	83
Tabel 4.6 Hasil Uji Autokorelasi	84
Tabel 4.7 Hasil Uji Hipotesis	87



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 - Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate	131
Lampiran 2 - Daftar Sampel yang Terbuang	133
Lampiran 3 - Tabulasi Perhitungan X1 Altman Z-Score.....	134
Lampiran 4 - Tabulasi Perhitungan X2 Altman Z-Score.....	140
Lampiran 5 - Tabulasi Perhitungan X3 Altman Z-Score.....	147
Lampiran 6 - Tabulasi Perhitungan X3 Altman Z-Score.....	154
Lampiran 7 - Tabulasi Perhitungan X4 Altman Z-Score.....	160
Lampiran 8 - Tabulasi Variabel Y (Altman Z-Score)	167
Lampiran 9 - Tabulasi Perhitungan Variabel Sales growth dan Likuiditas	173
Lampiran 10 - Tabulasi Perhitungan Variabel Komisaris Independen dan Kepemilikan Institusional	180
Lampiran 11 - Tabulasi Data Transform	186
Lampiran 12 - Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	193
Lampiran 13 - Nilai Altman Z-Score	193
Lampiran 14 - Distribusi Nilai Likuiditas.....	194
Lampiran 15 - Distribusi Nilai Sales growth	194
Lampiran 16 - Distribusi Nilai Komisaris Independen	194
Lampiran 17 - Distribusi Nilai Kepemilikan Institusional.....	195
Lampiran 18 - Hasil Uji Chow.....	195
Lampiran 19 - Hasil Uji Hausman	195
Lampiran 20 - Hasil Uji Normalitas Sebelum Outlier	196

Lampiran 21 - Hasil Uji Normalitas Setelah Outlier	196
Lampiran 22 - Hasil Uji Multikolinearitas	196
Lampiran 23 - Hasil Uji Heterokedastisitas	197
Lampiran 24 - Hasil Uji Autokorelasi, Nilai R Square, dan Uji F	197
Lampiran 25 - Hasil Uji T	197
Lampiran 26 – Hasil Turnitin	198

