

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian dunia dan nasional dalam beberapa tahun terakhir terus mengalami dinamika yang cukup signifikan, terutama di tengah tantangan global pasca pandemi covid-19 dan fluktuasi ekonomi. Kondisi ekonomi di Indonesia selalu berubah-ubah dan memengaruhi performa perusahaan, baik perusahaan kecil maupun perusahaan besar. Dari data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), perkembangan ekonomi Indonesia tahun 2020 menyusut 2.07% sehingga mengakibatkan terjadinya deflasi. Ketidakstabilan ekonomi ini memberikan pengaruh signifikan di berbagai sektor, termasuk sektor properti dan real estat. Sektor ini mempunyai peran strategis dalam pembangunan ekonomi karena berkontribusi pada penyediaan kebutuhan dasar berupa hunian, pengembangan infrastruktur, dan penyedia lapangan pekerjaan.

Sektor properti dan real estat selaras dengan pertumbuhan ekonomi yang sifatnya jangka panjang, sektor ini mempunyai efek yang besar bagi ekonomi dan pembangunan nasional. Perkembangan industri properti dan real estat akan berimplikasi pada industri lain seperti industri transportasi dan logistik, industri material, bahkan industri keuangan atau perbankan. Jika dilihat dari sejumlah gejala yang dialami oleh beberapa negara, bidang properti dan real estat bisa menjadi parameter dalam menganalisis awal kejatuhan dan kemajuan perekonomian sebuah bangsa. Industri properti real estat ialah bidang yang

memberi sinyal mengenai ekonomi suatu negara akan naik atau turun (Lukman & Soliqin dalam Yahya dkk, 2023).

Beberapa tahun kebelakang, bidang properti dan real estat menghadapi berbagai tantangan, termasuk perlambatan ekonomi global, kebijakan pemerintah terkait pajak properti, dan perubahan preferensi konsumen. Perusahaan bidang properti yang terdata di Indeks Saham Syariah Indonesia atau ISSI memiliki tantangan tambahan dalam menjaga keseimbangan antara prinsip syariah dan tuntutan pasar. Prinsip syariah yang melarang riba, gharar, dan maysir membuat perusahaan harus waspada saat mengambil keputusan keuangan. Ini menambah kompleksitas pengelolaan keuangan perusahaan. Perusahaan yang tergabung dalam ISSI diharapkan tidak cuma memenuhi kaidah syariah, namun menampilkan kinerja keuangan yang stabil dan berkelanjutan., khususnya dalam upaya menghindari kebangkrutan.

Menurut Toto dalam Wulandari & Fauzi (2022), kebangkrutan adalah keadaan ketika perusahaan tidak dapat melunasi kewajibannya. Alih-alih terjadi seketika, kebangkrutan perusahaan biasanya merupakan hasil dari serangkaian proses, salah satunya yaitu terjadi krisis ekonomi atau biasa disebut *financial distress*. *Financial distress* ialah tahap awal yang bisa berujung pada kolaps jika tidak ditangani dengan baik. (Christine dkk dalam paisal, 2021). Praktik konservatisme dalam pelaporan keuangan, seperti yang dijelaskan oleh Badriyah & Fauzi (2023), diperlukan untuk mencegah manajemen bersikap terlalu optimistis dan mendorong akuntabilitas yang lebih tinggi atas arus keuangan yang terjadi.

Kondisi *financial distress* didefinisikan kondisi perusahaan yang sedang berada pada krisis ekonomi atau kondisi yang tidak sehat sebelum perusahaan bangkrut. Perusahaan yang menghadapi krisis ekonomi umumnya menunjukkan tanda-tanda seperti pendapatan yang tidak bisa menanggung seluruh biaya, seperti biaya modal, masalah dalam melunasi tagihan bank, dan laba operasional yang negatif. *Financial distress* sering kali dipengaruhi oleh ketidakseimbangan antara pendapatan, biaya, dan arus kas. Mengetahui kondisi tekanan keuangan memungkinkan perusahaan untuk segera bertindak dan mencegah pergeseran ke arah kebangkrutan. Menurut Badriyah dan Fauzi (2023), informasi keuangan yang andal menjadi sangat penting agar manajemen dapat bersikap realistis terhadap kondisi yang dihadapi, tanpa melebih-lebihkan proyeksi laba yang tidak pasti. Dalam kerangka laporan keuangan, salah satu indikator penting dalam menilai kondisi keuangan perusahaan adalah *net income* atau laba bersih.

Menurut Imraatussolichah (2022), jika suatu perusahaan memperoleh *net income* negatif maka perusahaan tersebut sedang krisis ekonomi. *Net income* atau laba bersih merupakan dapat dikatakan sebagai salah satu tolok ukur krusial untuk melihat bagaimana kondisi finansial perusahaan. Laba bersih mencerminkan hasil dari aktivitas operasional setelah semua biaya dan pajak dikurangkan. *Net income* menjadi penentu utama profitabilitas. Perusahaan dengan *net income* yang konsisten menunjukkan kemampuan untuk bertahan dan berkembang, yang pada akhirnya memengaruhi kepercayaan investor.

Selain *net income*, *cash flow* atau arus kas juga menjadi elemen penting dalam analisis keuangan. Arus kas (*cash flow*) ialah laporan yang menampilkan gambaran tentang pendapatan dan pengeluaran dana perusahaan dalam satu periode akuntansi. Arus kas memberikan gambaran kompetensi perusahaan dalam memenuhi tugas keuangan jangka pendeknya. Arus kas operasi yang kuat menandakan organisasi memiliki sumber daya yang memadai untuk menjalankan bisnisnya. Sebaliknya, arus kas operasi yang rendah bisa mendorong perusahaan ke dalam kesulitan keuangan (Finishtya dalam Oktapiani & Maryani, 2024). Hal ini dikuatkan oleh Ulpaija, dkk. (2024) bahwa dalam kerangka ekonomi syariah, keberlangsungan perusahaan tidak semata dilihat dari laba, melainkan juga dari kekuatan arus kas dan integritas keuangan yang sesuai prinsip syariah.

Menurut Senny & Wulan (2021), dalam penelitiannya yang berjudul “Implikasi Laba dan Arus Kas Pada Kondisi Financial Distress (Studi Kasus Pada Perusahaan Sub-Sektor Perdagangan Eceran Yang Ada pada BEI 2014-2018)”, menyatakan bahwa *net income* berpengaruh pada financial distress. Sejalan dengan riset Hermina & Victoria (2021) dengan judul “Dampak Laba dan Arus Kas atas Financial Distress Pada Perusahaan NonBank” yang mengungkapkan jika *net income* berdampak signifikan pada *financial distress*.

Riset Lisdawati, Anita & Andi (2021) dengan judul “Dampak Likuiditas, Cash Flow, dan Operating Capacity Terhadap Financial Distress”, serta Jenniffen & Rousilita (2023) yang berjudul “Dampak Likuiditas, Leverage dan Arus Kas pada Financial Distress”, menemukan jika *cash flow* mempunyai

dampak positif signifikan pada *financial distress*. Penelitian Novelina & Subagyo (2022) yang berjudul “Dampak Corporate Governance, Cash Flow dan Profit pada Financial Distress Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia”, menyatakan jika *cash flow* berdampak signifikan negatif pada *financial distress*.

Menurut Sri Rahayu, Acep & Andri (2021), dalam penelitian yang berjudul “Dampak Laba dan Arus Kas pada Financial Distress (Studi kasus Pada Perusahaan manufaktur yang terdata di Bursa Efek Indonesia)”, menyatakan bahwa *net income* dan *cash flow* secara bersamaan berperan signifikan pada *financial distress*. Studi Senny & Wulan (2021), juga menemukan jika *net income* dan *cash flow* berperan secara bersamaan pada *financial distress*.

Dari konseptualisasi tersebut, bisa disimpulkan jika *net income* dan *cash flow* mempunyai dampak pada peluang munculnya keadaan *financial distress*. Tidak seperti penelitian terdahulu, studi ini secara khusus menganalisis 30 perusahaan dari sektor properti dan real estat yang termasuk dalam Indeks Saham Syariah (ISSI) untuk tahun 2019 hingga 2023.

Berikut merupakan data perkembangan *Net Income*, *Cash Flow*, dan *Financial Distress* Pada 30 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat yang tercatat pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2019-2023.

Tabel 1.1

Data Perkembangan *Net Income*, *Cash Flow*, dan *Financial Distress* Pada 30 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat yang Tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2019-2023

Kode Perusahaan	Tahun	<i>Net Income (%)</i>		<i>Cash Flow (%)</i>		<i>Financial Distress (%)</i>	
APLN	2019	0,0033	-	0,0004	-	1,9797	-
	2020	0,0049	↑	-0,0004	↓	2,1901	↓
	2021	-0,0133	↓	0,0171	↑	1,7427	↓
	2022	0,0620	↑	0,0027	↓	3,1067	↑
	2023	0,0318	↓	-0,0260	↓	2,5181	↓
ASRI	2019	0,0277	-	0,0599	-	2,4939	-
	2020	-0,0283	↓	-0,0492	↓	1,0071	↓
	2021	0,0039	↑	0,0282	↑	1,4516	↑
	2022	0,0300	↑	0,0320	↑	2,1726	↑
	2023	0,0174	↓	-0,0200	↓	2,0232	↓
BAPA	2019	0,0001	-	0,0002	-	25,4787	-
	2020	-0,0001	→	0,0001	↓	23,4706	↓
	2021	-0,0001	→	-0,0001	↓	25,5810	↑
	2022	-0,0001	→	-0,0001	→	28,0808	↑
	2023	-0,0001	→	0,0001	↑	21,9979	↓
BCIP	2019	0,0006	-	0,0001	-	3,0939	-
	2020	0,0004	↓	-0,0001	↓	3,6440	↑
	2021	0,0001	↓	0,0003	↑	-2,7253	↓
	2022	0,0005	↑	-0,0002	↓	4,5268	↑
	2023	0,0005	→	0,0008	↑	5,8598	↑
BEST	2019	0,0104	-	-0,0332	-	6,7651	-
	2020	-0,0031	↓	0,0104	↑	6,3195	↓
	2021	-0,0019	↓	-0,0182	↓	6,3028	↓
	2022	0,0009	↑	-0,0023	↑	6,6570	↑
	2023	0,0011	↑	-0,0092	↓	6,9174	↑
BIPP	2019	-0,0003	-	0,0064	-	1,2730	-
	2020	0,0026	↑	0,0064	↓	3,9036	↑
	2021	0,0005	↓	0,0390	↑	3,5005	↓
	2022	0,0007	↑	-0,0081	↓	1,5316	↓
	2023	-0,0001	↓	-0,0030	↑	0,9121	↓

Kode Perusahaan	Tahun	Net Income (%)		Cash Flow (%)		Financial Distress (%)	
BKDP	2019	-0,0008	-	-0,0028	-	-0,2552	-
	2020	-0,0008	→	-0,0028	↓	-0,7986	↓
	2021	-0,0010	↓	-0,0004	↓	-0,7887	↑
	2022	-0,0009	↑	-0,0016	↓	-1,4264	↓
	2023	-0,0009	→	0,0017	↑	-2,0885	↓
BKSL	2019	0,0019	-	0,0092	-	5,1699	-
	2020	-0,0152	↓	-0,0173	↓	1,5627	↓
	2021	0,0063	↑	0,0131	↑	3,0995	↑
	2022	-0,0046	↓	-0,0019	↓	2,4937	↓
	2023	0,0087	↑	-0,0057	↓	3,6806	↑
BSDE	2019	0,0855	-	-0,0963	-	5,4028	-
	2020	0,0133	↓	0,2623	↑	4,1376	↓
	2021	0,0420	↑	-0,2196	↓	4,5120	↑
	2022	0,0726	↑	1,3899	↑	4,6726	↑
	2023	0,0617	↓	0,0166	↓	4,7752	↑
CTRA	2019	0,0351	-	0,0782	-	3,5117	-
	2020	0,0374	↑	0,0807	↑	2,9765	↓
	2021	0,0570	↑	0,1471	↑	3,5669	↑
	2022	0,0547	↓	0,1459	↓	4,0254	↑
	2023	0,0522	↓	0,1209	↓	4,3480	↑
DGIK	2019	0,0001	-	-0,0022	-	1,6826	-
	2020	-0,0004	↓	-0,0025	↓	1,7484	↑
	2021	0,0002	↑	0,0015	↑	2,5359	↑
	2022	0,0002	→	-0,0057	↓	2,3492	↓
	2023	0,0007	↑	-0,0013	↓	3,1051	↓
DILD	2019	0,0119	-	0,0228	-	-12,4353	-
	2020	0,0019	→	0,0072	↓	0,7883	↑
	2021	-0,0008	↓	0,0494	↑	0,7178	↓
	2022	0,0052	↑	-0,0462	↓	0,8570	↑
	2023	0,0207	↑	-0,0163	↑	1,5453	↑
DUTI	2019	0,0352	-	0,0393	-	8,1985	-
	2020	0,0174	↓	-0,0412	↓	7,0748	↓
	2021	0,0199	↑	0,0727	↑	6,8796	↓
	2022	0,0231	↑	0,0095	↓	6,3780	↓
	2023	0,0351	↑	-0,0486	↓	7,7528	↑

Kode Perusahaan	Tahun	Net Income (%)		Cash Flow (%)		Financial Distress (%)	
FMII	2019	0,0002	-	0,0002	-	5,0019	-
	2020	0,0001	↓	-0,0034	↓	5,2457	↓
	2021	0,0002	↑	0,0005	↑	4,4817	↓
	2022	0,0005	↑	-0,0005	↓	9,6465	↑
	2023	0,0005	→	0,0001	↑	7,2728	↓
GMTD	2019	-0,0019	-	0,0001	-	4,2034	-
	2020	-0,0007	↑	0,0002	↓	3,3870	↓
	2021	-0,0029	↓	0,0010	↑	3,5953	↑
	2022	0,0002	↑	-0,0011	→	2,7878	↑
	2023	0,0035	↑	-0,0003	↑	4,3131	↑
GPRA	2019	0,0015	-	-0,0033	-	7,7569	-
	2020	0,0009	↓	-0,0003	↑	6,6677	↓
	2021	0,0014	↑	0,0020	↑	6,1797	↓
	2022	0,0021	↑	0,0001	↓	6,8368	↑
	2023	0,0026	↑	0,0055	↑	7,0744	↑
JRPT	2019	0,0283	-	-0,0119	-	4,7765	-
	2020	0,0277	↓	0,0150	↑	5,1761	↑
	2021	0,0215	↓	-0,0362	↓	5,2896	↑
	2022	0,0240	↑	0,0059	↑	5,0559	↓
	2023	0,0280	↑	-0,2269	↓	4,8527	↑
KIJA	2019	0,0039	-	0,0099	-	5,3832	-
	2020	0,0012	↓	0,0135	↑	5,2305	↓
	2021	0,0239	↑	0,0052	↓	5,3511	↑
	2022	0,0011	↓	0,0168	↑	4,7541	↑
	2023	0,0144	↑	-0,0181	↓	5,5534	↓
KPIG	2019	0,0075	-	-0,0084	-	6,7331	-
	2020	0,0071	↓	-0,0090	↓	5,0183	↓
	2021	0,0039	↓	0,0017	↑	4,7924	↓
	2022	0,0049	↑	0,0094	↑	4,7963	↑
	2023	0,0094	↑	-0,0023	↓	4,9220	↑
LPKR	2019	-0,0563	-	0,2280	-	5,2185	-
	2020	-0,2633	↓	-0,1326	↓	1,8573	↓
	2021	-0,0443	↑	0,1480	↑	2,5538	↑
	2022	-0,0636	↓	-0,1781	↓	2,0396	↓
	2023	0,0179	↑	0,0020	↑	2,5269	↑

Kode Perusahaan	Tahun	Net Income (%)		Cash Flow (%)		Financial Distress (%)	
MTLA	2019	0,0133	-	0,0304	-	6,0608	-
	2020	0,0078	↓	-0,0185	↓	6,3568	↑
	2021	0,0104	↑	0,0126	↑	6,3189	↓
	2022	0,0114	↑	0,0081	↓	6,8974	↑
	2023	0,0135	↑	-0,0011	↓	7,0044	↑
NRCA	2019	0,0028	-	-0,0037	-	5,0161	-
	2020	0,0015	↓	-0,0087	↓	5,1488	↑
	2021	0,0014	↓	-0,0064	↑	5,4994	↑
	2022	0,0020	↑	0,0118	↑	4,9381	↓
	2023	0,0027	↑	-0,0025	↓	5,2848	↑
OMRE	2019	-0,0017	-	-0,0013	-	11,2071	-
	2020	-0,0061	↓	-0,0005	↑	8,1124	↓
	2021	-0,0047	↑	0,0002	↑	6,1856	↓
	2022	-0,0064	↓	0,0004	↑	4,8574	↓
	2023	-0,0045	↑	0,0006	↑	10,3201	↑
PTPP	2019	0,0330	-	0,0367	-	2,0554	-
	2020	0,0085	↓	-0,1238	↓	0,9701	↓
	2021	0,0099	↑	-0,0605	↑	0,8702	↓
	2022	0,0100	↑	-0,0897	↓	1,1012	↑
	2023	0,0035	↓	-0,0978	↓	0,9964	↓
PWON	2019	0,0885	-	-0,0126	-	6,4091	-
	2020	0,0306	↓	-0,1114	↓	4,9649	↓
	2021	0,0424	↑	0,2773	↑	5,9073	↑
	2022	0,0500	↑	0,0702	↓	6,2735	↑
	2023	0,0651	↑	0,0139	↓	6,6952	↑
RBMS	2019	-0,0006	-	-0,0111	-	3,5356	-
	2020	-0,0012	↓	-0,0004	↑	2,6170	↓
	2021	-0,0006	↑	0,0005	↑	2,5740	↓
	2022	-0,0011	↓	-0,0024	↓	2,0892	↓
	2023	-0,0006	↑	0,0012	↑	2,3158	↑
SMRA	2019	0,0167	-	0,0110	-	0,8414	-
	2020	0,0067	↓	-0,0006	↓	2,5071	↑
	2021	0,0150	↑	0,0873	↑	2,9186	↑
	2022	0,0211	↑	0,0290	↓	2,5405	↓
	2023	0,0289	↑	0,0117	↓	2,2631	↓

Kode Perusahaan	Tahun	Net Income (%)		Cash Flow (%)		Financial Distress (%)	
SSIA	2019	0,0037	-	0,0130	-	4,3990	-
	2020	-0,0021	↓	-0,0538	↓	3,2472	↓
	2021	-0,0052	↓	-0,0055	↑	3,2364	↓
	2022	0,0057	↑	0,0275	↑	3,3944	↑
	2023	0,0063	↑	0,0066	↓	3,7207	↑
TOTL	2019	0,0048	-	-0,0020	-	3,3413	-
	2020	0,0030	↓	-0,0042	↓	3,5781	↑
	2021	0,0028	↓	-0,0118	↓	3,9399	↑
	2022	0,0025	↓	0,0005	↑	4,6482	↑
	2023	0,0047	↑	-0,0001	↓	4,0303	↓
WIKA	2019	0,0716	-	-0,2820	-	2,3235	-
	2020	0,0088	↓	0,3561	↑	1,5207	↓
	2021	0,0059	↓	-0,6229	↓	-0,1955	↓
	2022	0,0003	↓	-0,1032	↑	0,5240	↑
	2023	-0,2138	↓	-0,1894	↓	-1,6091	↓

Sumber: Data Laporan Keuangan Diolah oleh Peneliti.

Tabel di atas menggambarkan perkembangan kinerja keuangan 30 perusahaan dari sektor properti dan real estat yang termasuk dalam Indeks Saham Syariah (ISSI) untuk tahun 2019 hingga 2023, mencakup indikator *Net Income*, *Cash Flow*, dan *Financial Distress*.

PT. Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) mencatat *net income* senilai 0,0033% dan *cash flow* sebesar 0,0004%, dengan *financial distress* di angka 1,9797%. Peningkatan *net income* pada tahun 2020 menjadi 0,0049%, sementara *cash flow* negatif di -0,0004%, menyebabkan *financial distress* naik menjadi 2,1901%. Hal ini menunjukkan *cash flow* yang negatif berkontribusi pada meningkatnya *financial distress* meskipun laba sedikit naik. Tahun 2021, *net income* menjadi negatif di -0,0133%, sementara *cash flow* positif di 0,0171%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 1,7427%, mengindikasikan

pengaruh *cash flow* yang dominan terhadap pengurangan distress. Pada tahun 2022, *net income* meningkat signifikan menjadi 0,0620%, tetapi *cash flow* hanya sebesar 0,0027%, sementara *financial distress* naik tajam menjadi 3,1067%, menandakan bahwa *net income* yang tinggi tidak selalu sejalan dengan penurunan distress. Tahun 2023, *net income* turun menjadi 0,0318%, *cash flow* kembali negatif di -0,0260%, dan *financial distress* menurun menjadi 2,5181%, mengindikasikan bahwa hubungan simultan antara laba dan likuiditas tidak selalu linier terhadap *financial distress*.

Pada tahun 2019, PT. Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) mencatat *net income* 0,0277% dan *cash flow* 0,0599%, dengan *financial distress* di 2,4939%. Tahun 2020, *net income* berubah negatif menjadi -0,0283% dan *cash flow* turun ke -0,0492%, namun *financial distress* justru turun signifikan menjadi 1,0071%, menunjukkan bahwa faktor selain *net income* dan *cash flow* dapat berkontribusi pada pengurangan distress. Pada 2021, *net income* meningkat ke 0,0039% dan *cash flow* naik menjadi 0,0282%, tetapi *financial distress* naik menjadi 1,4516%, menandakan hubungan parsial yang kurang konsisten. Tahun 2022, *net income* naik ke 0,0300% dan *cash flow* di 0,0320%, tetapi *financial distress* meningkat menjadi 2,1726%, mengindikasikan bahwa peningkatan laba dan likuiditas tidak cukup untuk mengurangi risiko distress. Pada 2023, *net income* turun ke 0,0174% dan *cash flow* negatif sebesar -0,0200%, sementara *financial distress* menurun sedikit menjadi 2,0232%, mengindikasikan pengaruh simultan yang kompleks.

Pada tahun 2019, PT Bekasi Asri Pemula Tbk. (BAPA) mencatat *net income* 0,0001% dan *cash flow* mendekati nol di 0,0001%, dengan *financial distress* sangat tinggi di 25,4787%. Pada tahun 2020, *net income* menjadi negatif -0,0001%, namun *cash flow* tetap nol, sementara *financial distress* turun menjadi 23,4706%, menunjukkan adanya faktor lain yang berperan. Tahun 2021, *net income* dan *cash flow* keduanya negatif masing-masing -0,0001% dan -0,0001%, dengan *financial distress* naik ke 25,5810%, mengindikasikan kontribusi negatif keduanya secara parsial terhadap distress. Tahun 2022, *net income* tetap negatif di -0,0001%, *cash flow* menurun ke -0,0003%, dan *financial distress* naik lagi menjadi 28,0808%. Namun, pada 2023, *net income* masih negatif di -0,0001%, sementara *cash flow* nol, dengan *financial distress* turun menjadi 21,9979%, kemungkinan karena faktor eksternal.

Pada tahun 2019, PT Bumi Citra Permai Tbk. (BCIP) mencatat *net income* senilai 0,0006% dan *cash flow* nol, dengan *financial distress* di 3,0939%. Pada tahun 2020, *net income* turun menjadi 0,0004%, *cash flow* negatif di -0,0001%, sementara *financial distress* naik ke 3,6440%, menunjukkan kontribusi negatif *cash flow* terhadap distress. Tahun 2021, *net income* menjadi 0,0000%, *cash flow* meningkat ke 0,0003%, dan *financial distress* turun tajam ke -2,7253%, menandakan pengaruh positif *cash flow* dalam mengurangi risiko distress. Pada 2022, *net income* naik ke 0,0005%, tetapi *cash flow* negatif di -0,0002%, sehingga *financial distress* meningkat ke 4,5268%. Tahun 2023, *net income* tetap di 0,0005%, *cash flow* meningkat menjadi 0,0008%, tetapi

financial distress naik lagi menjadi 5,8598%, menunjukkan hubungan yang tidak konsisten.

Pada tahun 2019, PT. Bekasi Fajar Industrial Estat Tbk. (BEST) mencatat *net income* sebesar 0,0104% dan *cash flow* negatif di -0,0332%, dengan *financial distress* di 6,7651%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi -0,0031%, tetapi *cash flow* meningkat ke 0,0104%, dan *financial distress* menurun ke 6,3195%, menandakan pengaruh positif *cash flow* terhadap distress. Tahun 2021, *net income* negatif di -0,0019% dan *cash flow* negatif di -0,0182%, sementara *financial distress* sedikit turun menjadi 6,3028%, menunjukkan hubungan yang lemah. Tahun 2022, *net income* positif di 0,0009%, tetapi *cash flow* tetap negatif di -0,0023%, dan *financial distress* naik ke 6,6570%, mengindikasikan hubungan parsial yang tidak konsisten. Pada 2023, *net income* naik ke 0,0011%, *cash flow* negatif di -0,0092%, dan *financial distress* naik menjadi 6,9174%, mengindikasikan peran simultan yang kompleks.

Pada tahun 2019, PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk. (BIPP) menghasilkan *net income* negatif sebesar -0,0003%, *cash flow* positif di 0,0064%, dan *financial distress* sebesar 1,2730%. Tahun 2020, *net income* meningkat menjadi 0,0026%, *cash flow* tetap di 0,0064%, namun *financial distress* meningkat tajam menjadi 3,9036%, menunjukkan hubungan yang tidak linier antara variabel keuangan dan *financial distress*. Pada 2021, *net income* menurun ke 0,0005%, tetapi *cash flow* meningkat ke 0,0390%, sementara *financial distress* turun sedikit menjadi 3,5005%, menandakan pengaruh *cash flow* dalam mereduksi distress. Tahun 2022, meskipun *net income* naik tipis ke

0,0007%, *cash flow* negatif di -0,0081%, sehingga *financial distress* turun signifikan ke 1,5316%, mengindikasikan faktor lain yang memengaruhi distress. Pada 2023, *net income* kembali negatif di -0,0001%, *cash flow* tetap negatif di -0,0030%, sementara *financial distress* menurun lebih lanjut menjadi 0,9121%, menandakan hubungan yang kompleks antara variabel.

Pada tahun 2019, PT Bukit Darmo Property Tbk. (BKDP) mencatat *net income* negatif sebesar -0,0008%, *cash flow* negatif di -0,0028%, dan *financial distress* di -0,2552%. Tahun 2020, *net income* tetap di angka negatif yang sama, sementara *cash flow* tidak berubah, namun *financial distress* turun lebih dalam menjadi -0,7986%, menunjukkan penurunan risiko distress meskipun kinerja keuangan stagnan. Pada 2021, *net income* semakin negatif menjadi -0,0010%, *cash flow* negatif -0,0004%, tetapi *financial distress* hanya sedikit meningkat menjadi -0,7887%. Tahun 2022, *net income* sedikit membaik menjadi -0,0009%, namun *cash flow* menurun ke -0,0016%, dengan *financial distress* turun ke -1,4264%. Tahun 2023, *net income* tetap di -0,0009%, tetapi *cash flow* menjadi positif di 0,0017%, sementara *financial distress* turun lebih dalam menjadi -2,0885%, menunjukkan pengaruh positif dari *cash flow* terhadap distress.

Pada tahun 2019, PT Sentul City Tbk. (BKSL) mencatat *net income* sebesar 0,0019%, *cash flow* positif di 0,0092%, dengan *financial distress* sebesar 5,1699%. Tahun 2020, *net income* berubah negatif menjadi -0,0152%, *cash flow* juga negatif di -0,0173%, sementara *financial distress* turun drastis menjadi 1,5627%, mengindikasikan faktor lain yang dominan memengaruhi distress. Pada 2021, *net income* kembali positif ke 0,0063%, *cash flow* naik ke 0,0131%,

dan *financial distress* naik ke 3,0995%, menunjukkan hubungan simultan yang tidak konsisten. Tahun 2022, *net income* negatif di -0,0046%, *cash flow* juga negatif di -0,0019%, dengan *financial distress* turun sedikit menjadi 2,4937%. Pada 2023, *net income* naik menjadi 0,0087%, tetapi *cash flow* kembali negatif di -0,0057%, sementara *financial distress* meningkat ke 3,6806%, menandakan pengaruh *cash flow* yang signifikan.

Pada tahun 2019, PT Sentul City Tbk. (BKSL) mencatat *net income* sebesar 0,0019%, *cash flow* positif di 0,0092%, dengan *financial distress* sebesar 5,1699%. Tahun 2020, *net income* berubah negatif menjadi -0,0152%, *cash flow* juga negatif di -0,0173%, sementara *financial distress* turun drastis menjadi 1,5627%, mengindikasikan faktor lain yang dominan memengaruhi distress. Pada 2021, *net income* kembali positif ke 0,0063%, *cash flow* naik ke 0,0131%, dan *financial distress* naik ke 3,0995%, menunjukkan hubungan simultan yang tidak konsisten. Tahun 2022, *net income* negatif di -0,0046%, *cash flow* juga negatif di -0,0019%, dengan *financial distress* turun sedikit menjadi 2,4937%. Pada 2023, *net income* naik menjadi 0,0087%, tetapi *cash flow* kembali negatif di -0,0057%, sementara *financial distress* meningkat ke 3,6806%, menandakan pengaruh *cash flow* yang signifikan.

Pada tahun 2019, PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) mencatat *net income* sebesar 0,0855%, *cash flow* negatif di -0,0963%, dan *financial distress* di angka 5,4028%. Tahun 2020, *net income* turun drastis ke 0,0133%, tetapi *cash flow* melonjak menjadi 0,2623%, dengan *financial distress* menurun ke 4,1376%, menunjukkan pengaruh *cash flow* dalam menurunkan distress. Pada

2021, *net income* naik ke 0,0420%, tetapi *cash flow* negatif di -0,2196%, sementara *financial distress* naik sedikit menjadi 4,5120%, menunjukkan hubungan parsial yang tidak konsisten. Tahun 2022, *net income* meningkat menjadi 0,0726%, *cash flow* melonjak ke 1,3899%, namun *financial distress* naik sedikit ke 4,6726%. Pada 2023, *net income* menurun ke 0,0617%, *cash flow* menurun drastis ke 0,0166%, sementara *financial distress* naik sedikit menjadi 4,7752%, mengindikasikan pengaruh simultan yang kompleks.

Pada tahun 2019, PT Ciputra Development Tbk. (CTRA) mencatat *net income* sebesar 0,0351%, *cash flow* positif di 0,0782%, dengan *financial distress* di angka 3,5117%. Tahun 2020, *net income* naik menjadi 0,0374%, *cash flow* naik sedikit ke 0,0807%, dan *financial distress* menurun ke 2,9765%, menunjukkan hubungan positif. Pada 2021, *net income* meningkat menjadi 0,0570%, *cash flow* naik signifikan ke 0,1471%, namun *financial distress* meningkat menjadi 3,5669%, menandakan pengaruh parsial yang tidak konsisten. Tahun 2022, *net income* menurun sedikit ke 0,0547%, *cash flow* tetap tinggi di 0,1459%, dan *financial distress* naik ke 4,0254%. Pada 2023, *net income* menurun lagi ke 0,0522%, *cash flow* turun ke 0,1209%, sementara *financial distress* naik menjadi 4,3480%, mengindikasikan hubungan simultan yang kompleks.

Pada tahun 2019, PT Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk. (DGIK) mencatat *net income* 0,0001%, *cash flow* negatif di -0,0022%, dengan *financial distress* sebesar 1,6826%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi -0,0004%, *cash flow* menurun ke -0,0025%, sementara *financial distress* naik menjadi 1,7484%,

menunjukkan hubungan parsial yang negatif. Pada 2021, *net income* meningkat ke 0,0002%, *cash flow* naik ke 0,0015%, namun *financial distress* melonjak menjadi 2,5359%, mengindikasikan hubungan yang tidak linier. Tahun 2022, *net income* tetap di angka 0,0002%, *cash flow* negatif di -0,0057%, dan *financial distress* turun sedikit menjadi 2,3492%. Pada 2023, *net income* naik ke 0,0007%, *cash flow* tetap negatif di -0,0013%, sementara *financial distress* naik ke 3,1051%, menunjukkan pengaruh simultan yang tidak konsisten.

Pada tahun 2019, dild mencatat *net income* sebesar 0,0119%, *cash flow* positif di 0,0228%, dan *financial distress* sebesar -12,4353%. Pada 2020, *net income* turun drastis menjadi 0,0019%, dan *cash flow* juga turun menjadi 0,0072%, dengan *financial distress* naik signifikan ke 0,7883%, menunjukkan hubungan negatif antara kedua variabel dan distress. Pada 2021, meskipun *net income* negatif di -0,0008%, *cash flow* melonjak menjadi 0,0494%, dan *financial distress* turun sedikit ke 0,7178%, mengindikasikan pengaruh positif *cash flow*. Tahun 2022, *net income* naik ke 0,0052%, tetapi *cash flow* negatif di -0,0462%, dan *financial distress* naik ke 0,8570%. Pada 2023, *net income* meningkat signifikan menjadi 0,0207%, namun *cash flow* tetap negatif di -0,0163%, dengan *financial distress* naik lebih lanjut ke 1,5453%, menunjukkan pengaruh simultan yang kompleks.

Pada 2019, PT Duta Pertiwi Tbk. (DUTI) mencatat *net income* sebesar 0,0352%, *cash flow* positif di 0,0393%, dan *financial distress* sebesar 8,1985%. Pada 2020, *net income* turun menjadi 0,0174%, *cash flow* negatif di -0,0412%, dan *financial distress* menurun menjadi 7,0748%, mengindikasikan hubungan

parsial negatif. Pada 2021, *net income* naik ke 0,0199%, *cash flow* melonjak menjadi 0,0727%, dan *financial distress* sedikit turun ke 6,8796%. Pada 2022, *net income* meningkat lagi ke 0,0231%, namun *cash flow* turun ke 0,0095%, dengan *financial distress* menurun ke 6,3780%. Pada 2023, *net income* kembali naik signifikan ke 0,0351%, tetapi *cash flow* negatif di -0,0486%, dan *financial distress* naik ke 7,7528%, menunjukkan hubungan simultan yang tidak konsisten.

Pada tahun 2019, PT Fortune Mate Indonesia Tbk. (FMII) mencatat *net income* sebesar 0,0001%, *cash flow* positif di 0,0002%, dengan *financial distress* di 5,0019%. Tahun 2020, *net income* sedikit menurun ke 0,0000%, *cash flow* negatif di -0,0034%, sementara *financial distress* meningkat menjadi 5,2457%, menunjukkan hubungan negatif. Pada 2021, *net income* naik ke 0,0002%, *cash flow* positif di 0,0005%, dan *financial distress* turun ke 4,4817%, mengindikasikan pengaruh simultan positif. Pada 2022, meskipun *net income* naik ke 0,0005%, *cash flow* negatif di -0,0005%, dan *financial distress* melonjak ke 9,6465%. Tahun 2023, *net income* tetap di 0,0005%, *cash flow* stagnan di 0,0000%, dengan *financial distress* menurun ke 7,2728%, menunjukkan hubungan yang tidak linier.

Pada tahun 2019, PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. (GMTD) mencatat *net income* negatif sebesar -0,0019%, *cash flow* nol (0,0000%), dan *financial distress* di 4,2034%. Pada 2020, *net income* membaik menjadi -0,0007%, *cash flow* positif di 0,0001%, dan *financial distress* turun ke

3,3870%, menunjukkan hubungan positif *cash flow* terhadap distress. Pada 2021, *net income* menurun lagi ke -0,0029%, tetapi *cash flow* naik ke 0,0010%, sementara *financial distress* sedikit meningkat menjadi 3,5953%. Pada 2022, *net income* naik ke 0,0002%, *cash flow* negatif di -0,0011%, dengan *financial distress* turun ke 2,7878%. Tahun 2023, *net income* melonjak menjadi 0,0035%, namun *cash flow* tetap negatif di -0,0003%, dan *financial distress* naik menjadi 4,3131%, menunjukkan pengaruh parsial yang tidak konsisten.

Pada tahun 2019, PT Perdana Gapuraprima Tbk. (GPRA) mencatat *net income* sebesar 0,0015%, *cash flow* negatif di -0,0033%, dengan *financial distress* sebesar 7,7569%. Pada 2020, *net income* turun ke 0,0009%, *cash flow* meningkat menjadi -0,0003%, dan *financial distress* turun ke 6,6677%, menunjukkan pengaruh negatif *net income* terhadap distress. Pada 2021, *net income* naik ke 0,0014%, *cash flow* positif di 0,0020%, dan *financial distress* turun lagi menjadi 6,1797%, menunjukkan hubungan positif simultan. Pada 2022, *net income* naik ke 0,0021%, *cash flow* tetap positif di 0,0001%, namun *financial distress* naik menjadi 6,8368%. Pada 2023, *net income* naik menjadi 0,0026%, *cash flow* meningkat signifikan ke 0,0055%, dengan *financial distress* naik ke 7,0744%, menunjukkan hubungan simultan yang kompleks.

Pada PT Jaya Real Property Tbk. (JRPT), *net income* menunjukkan fluktuasi dari tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2019, *net income* sebesar 0,0283% dengan *cash flow* sebesar -0,0119% dan tingkat *financial distress* 4,7765%. Pada tahun 2020, *net income* menurun sedikit menjadi 0,0277% sementara *cash flow* positif sebesar 0,0150%, tetapi *financial distress* justru

meningkat menjadi 5,1761%. Pada tahun 2021, *net income* turun lebih lanjut menjadi 0,0215% dengan *cash flow* negatif -0,0362%, yang diikuti dengan kenaikan *financial distress* menjadi 5,2896%. Namun, pada tahun 2022, *net income* sedikit meningkat menjadi 0,0240% dengan *cash flow* positif 0,0059%, sehingga *financial distress* menurun menjadi 5,0559%. Pada tahun 2023, *net income* naik menjadi 0,0280%, tetapi *cash flow* negatif -0,2269%, dan *financial distress* turun menjadi 4,8527%. Secara parsial, hubungan antara *net income* dan *financial distress* cenderung berlawanan, tetapi *cash flow* yang fluktuatif menunjukkan kontribusi tambahan terhadap perubahan *financial distress*.

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk. (KIJA) mengalami perubahan *net income* dan *cash flow* yang signifikan. Pada tahun 2019, *net income* 0,0039% dengan *cash flow* 0,0099% dan *financial distress* 5,3832%. Pada tahun 2020, *net income* menurun menjadi 0,0012% tetapi *cash flow* naik menjadi 0,0135%, sehingga *financial distress* menurun menjadi 5,2305%. Pada tahun 2021, *net income* meningkat signifikan menjadi 0,0239% dengan *cash flow* positif 0,0052%, namun *financial distress* sedikit meningkat menjadi 5,3511%. Tahun 2022, *net income* turun drastis menjadi 0,0011%, tetapi *cash flow* naik menjadi 0,0168%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 4,7541%. Pada tahun 2023, *net income* meningkat menjadi 0,0144% namun *cash flow* negatif -0,0181%, yang diikuti dengan peningkatan *financial distress* menjadi 5,5534%. Secara simultan, perubahan *net income* dan *cash flow* memengaruhi *financial distress*, dengan pola yang tidak selalu konsisten.

Pada PT MNC Land Tbk. (KPIG), *net income* dan *cash flow* cenderung fluktuatif dengan pengaruh terhadap *financial distress*. Pada tahun 2019, *net income* 0,0075% dan *cash flow* -0,0084%, dengan *financial distress* 6,7331%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi 0,0071% dan *cash flow* negatif -0,0090%, sehingga *financial distress* turun menjadi 5,0183%. Pada 2021, *net income* turun menjadi 0,0039% dengan *cash flow* positif 0,0017%, dan *financial distress* kembali menurun menjadi 4,7924%. Pada tahun 2022, *net income* naik sedikit menjadi 0,0049% dengan *cash flow* 0,0094%, tetapi *financial distress* meningkat tipis menjadi 4,7963%. Tahun 2023, *net income* naik signifikan menjadi 0,0094% dengan *cash flow* negatif -0,0023%, sehingga *financial distress* meningkat menjadi 4,9220%. Secara parsial, hubungan antara *net income* dan *financial distress* cenderung berlawanan, namun fluktuasi *cash flow* memperlihatkan pengaruh simultan.

PT Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) menunjukkan perubahan yang cukup drastis. Pada tahun 2019, *net income* negatif -0,0563% dengan *cash flow* positif 0,2280% dan *financial distress* 5,2185%. Pada tahun 2020, *net income* turun menjadi -0,2633% dan *cash flow* negatif -0,1326%, sehingga *financial distress* menurun drastis menjadi 1,8573%. Pada 2021, *net income* membaik menjadi -0,0443% dengan *cash flow* positif 0,1480%, yang diikuti peningkatan *financial distress* menjadi 2,5538%. Tahun 2022, *net income* kembali menurun menjadi -0,0636% dengan *cash flow* negatif -0,1781%, tetapi *financial distress* turun menjadi 2,0396%. Pada 2023, *net income* menjadi positif 0,0179% dengan *cash flow* 0,0020%, yang diikuti peningkatan *financial distress* menjadi 2,5269%.

Hubungan simultan antara net income, cash flow, dan *financial distress* pada lprk terlihat kompleks, dengan pola yang tidak selalu sesuai teori.

PT Metropolitan Land Tbk. (MTLA) menunjukkan pola perubahan yang lebih stabil. Pada tahun 2019, *net income* 0,0133% dengan *cash flow* 0,0304%, dan *financial distress* 6,0608%. Pada tahun 2020, *net income* turun menjadi 0,0078% dengan *cash flow* negatif -0,0185%, sehingga *financial distress* naik menjadi 6,3568%. Tahun 2021, *net income* meningkat menjadi 0,0104% dengan *cash flow* positif 0,0126%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 6,3189%. Pada tahun 2022, *net income* naik menjadi 0,0114% dengan *cash flow* 0,0081%, tetapi *financial distress* meningkat menjadi 6,8974%. Tahun 2023, *net income* meningkat menjadi 0,0135% dengan *cash flow* negatif -0,0011%, yang diikuti peningkatan *financial distress* menjadi 7,0044%. Secara simultan, *cash flow* tampak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap perubahan *financial distress*.

PT Nusa Raya Cipta Tbk. (NRCA) menunjukkan pola perubahan *net income* dan *cash flow* yang kecil namun konsisten. Pada tahun 2019, *net income* 0,0028% dengan *cash flow* -0,0037% dan *financial distress* 5,0161%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi 0,0015% dengan *cash flow* negatif -0,0087%, yang diikuti peningkatan *financial distress* menjadi 5,1488%. Pada tahun 2021, *net income* turun sedikit menjadi 0,0014% dengan *cash flow* negatif -0,0064%, sehingga *financial distress* naik menjadi 5,4994%. Tahun 2022, *net income* naik menjadi 0,0020% dengan *cash flow* positif 0,0118%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 4,9381%. Pada tahun 2023, *net income* naik menjadi

0,0027% dengan *cash flow* negatif -0,0025%, dan *financial distress* meningkat menjadi 5,2848%. Hubungan simultan antara *net income*, *cash flow*, dan *financial distress* menunjukkan adanya interaksi kompleks yang memengaruhi kondisi keuangan perusahaan.

PT Indonesia Prima Property Tbk. (OMRE) menunjukkan pola fluktuasi pada *net income* dan *cash flow* yang memengaruhi *financial distress*. Pada tahun 2019, *net income* negatif sebesar -0,0017% dengan *cash flow* negatif -0,0013%, serta tingkat *financial distress* yang tinggi di 11,2071%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi -0,0061%, dan *cash flow* sedikit membaik menjadi -0,0005%, yang diikuti dengan penurunan signifikan *financial distress* menjadi 8,1124%. Pada 2021, *net income* meningkat menjadi -0,0047% dengan *cash flow* positif sebesar 0,0002%, sehingga *financial distress* turun lebih jauh menjadi 6,1856%. Pada 2022, *net income* menurun menjadi -0,0064%, tetapi *cash flow* meningkat menjadi 0,0004%, sehingga *financial distress* menurun menjadi 4,8574%. Namun, pada tahun 2023, meskipun *net income* membaik menjadi -0,0045% dan *cash flow* positif 0,0006%, *financial distress* melonjak menjadi 10,3201%. Secara simultan, perubahan *net income* dan *cash flow* memberikan dampak kompleks pada *financial distress*, dengan pola yang tidak sepenuhnya konsisten.

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. (PTPP) memperlihatkan penurunan *net income* yang signifikan dari tahun ke tahun. Pada 2019, *net income* sebesar 0,0330% dengan *cash flow* positif 0,0367%, yang menghasilkan tingkat *financial distress* rendah sebesar 2,0554%. Pada 2020, *net income* turun drastis menjadi 0,0085% dan *cash flow* negatif -0,1238%, yang diikuti dengan

penurunan *financial distress* menjadi 0,9701%. Tahun 2021, *net income* sedikit naik menjadi 0,0099% dengan *cash flow* tetap negatif -0,0605%, dan *financial distress* turun menjadi 0,8702%. Pada 2022, *net income* stabil di 0,0100%, namun *cash flow* kembali negatif -0,0897%, sehingga *financial distress* naik menjadi 1,1012%. Pada 2023, *net income* turun menjadi 0,0035% dengan *cash flow* negatif -0,0978%, dan *financial distress* sedikit membaik menjadi 0,9964%. Hubungan simultan antara *net income* dan *cash flow* pada *financial distress* mengungkapkan jika penurunan tajam pada *cash flow* memberikan dampak signifikan terhadap kondisi *financial distress*.

PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) mengalami fluktuasi signifikan dalam *net income* dan *cash flow*. Pada 2019, *net income* sebesar 0,0885% dengan *cash flow* negatif -0,0126%, dan tingkat *financial distress* mencapai 6,4091%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi 0,0306% dengan *cash flow* negatif -0,1114%, yang menyebabkan penurunan *financial distress* menjadi 4,9649%. Pada 2021, *net income* meningkat menjadi 0,0424% dengan *cash flow* positif 0,2773%, namun *financial distress* naik menjadi 5,9073%. Pada 2022, *net income* naik menjadi 0,0500% dengan *cash flow* positif 0,0702%, sehingga *financial distress* meningkat tipis menjadi 6,2735%. Tahun 2023, *net income* naik lebih jauh menjadi 0,0651% dengan *cash flow* positif 0,0139%, namun *financial distress* naik menjadi 6,6952%. Secara simultan, kenaikan *net income* dan *cash flow* tidak selalu diikuti dengan penurunan *financial distress*, menunjukkan adanya faktor lain yang memengaruhi.

PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. (RBMS) memiliki perubahan kecil pada *net income* dan *cash flow* yang berpengaruh atas *financial distress*. Pada 2019, *net income* negatif -0,0006% dengan *cash flow* negatif -0,0111%, dan *financial distress* sebesar 3,5356%. Pada 2020, *net income* turun menjadi -0,0012% dengan *cash flow* negatif -0,0004%, sehingga *financial distress* menurun menjadi 2,6170%. Pada 2021, *net income* naik menjadi -0,0006% dengan *cash flow* positif 0,0005%, dan *financial distress* turun menjadi 2,5740%. Tahun 2022, *net income* turun menjadi -0,0011% dengan *cash flow* negatif -0,0024%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 2,0892%. Pada 2023, *net income* kembali naik menjadi -0,0006% dengan *cash flow* positif 0,0012%, sehingga *financial distress* naik sedikit menjadi 2,3158%. Hubungan simultan menunjukkan bahwa perubahan kecil pada *net income* dan *cash flow* memberikan dampak terbatas pada *financial distress*.

PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) menunjukkan tren peningkatan *net income* dengan perubahan *cash flow* yang signifikan. Pada 2019, *net income* sebesar 0,0167% dengan *cash flow* 0,0110%, serta *financial distress* rendah sebesar 0,8414%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi 0,0067% dengan *cash flow* negatif -0,0006%, yang menyebabkan peningkatan *financial distress* menjadi 2,5071%. Pada 2021, *net income* naik menjadi 0,0150% dengan *cash flow* positif 0,0873%, yang diikuti dengan kenaikan *financial distress* menjadi 2,9186%. Tahun 2022, *net income* meningkat menjadi 0,0211% dengan *cash flow* positif 0,0290%, sehingga *financial distress* turun menjadi 2,5405%. Pada 2023, *net income* naik lebih jauh menjadi 0,0289% dengan *cash flow* positif

0,0117%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 2,2631%. Hubungan simultan menunjukkan bahwa kenaikan *net income* cenderung menurunkan *financial distress*, meskipun fluktuasi *cash flow* juga memberikan pengaruh signifikan.

PT Surya Semesta Internusa Tbk. (SSIA) menunjukkan pola perubahan *net income* dan *cash flow* yang signifikan atas *financial distress*. Pada 2019, *net income* sebesar 0,0037% dengan *cash flow* positif 0,0130%, serta *financial distress* 4,3990%. Tahun 2020, *net income* turun menjadi -0,0021% dengan *cash flow* negatif -0,0538%, yang menyebabkan penurunan *financial distress* menjadi 3,2472%. Pada 2021, *net income* turun lebih jauh menjadi -0,0052% dengan *cash flow* negatif -0,0055%, sehingga *financial distress* stabil di 3,2364%. Pada 2022, *net income* naik menjadi 0,0057% dengan *cash flow* positif 0,0275%, yang diikuti dengan peningkatan *financial distress* menjadi 3,3944%. Pada 2023, *net income* naik menjadi 0,0063% dengan *cash flow* positif 0,0066%, sehingga *financial distress* meningkat menjadi 3,7207%. Secara simultan, kenaikan *net income* dan *cash flow* memberikan dampak kompleks pada *financial distress*, dengan pola yang tidak selalu sesuai teori.

PT Total Bangun Persada Tbk. (TOTL) menunjukkan pola fluktuasi pada *net income* dan *cash flow* yang memengaruhi *financial distress*. Pada tahun 2019, *net income* sebesar 0,0048% dengan *cash flow* negatif -0,0020%, menghasilkan tingkat *financial distress* sebesar 3,3413%. Pada tahun 2020, *net income* menurun menjadi 0,0030% dengan *cash flow* lebih negatif di -0,0042%, sehingga *financial distress* meningkat menjadi 3,5781%. Pada 2021, *net income*

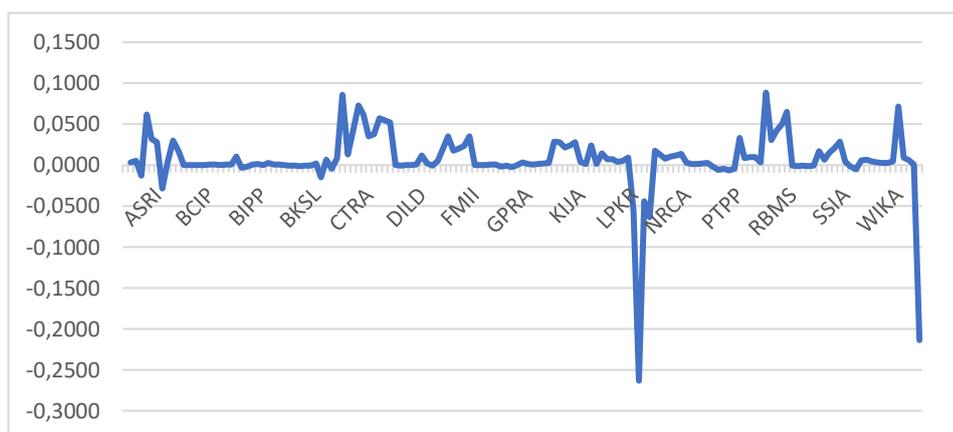
kembali turun tipis menjadi 0,0028% dengan *cash flow* negatif yang semakin dalam di -0,0118%, yang diikuti kenaikan *financial distress* menjadi 3,9399%. Tahun 2022, *net income* turun menjadi 0,0025%, namun *cash flow* membaik menjadi positif 0,0005%, sehingga *financial distress* naik lebih signifikan ke 4,6482%. Pada 2023, *net income* meningkat kembali ke 0,0047%, meskipun, *cash flow* sedikit negatif di -0,0001%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi 4,0303%. Hubungan simultan antara *net income* dan *cash flow* menunjukkan bahwa kenaikan *net income* cenderung mengurangi *financial distress*, tetapi perubahan negatif pada *cash flow* juga memberikan tekanan pada kondisi keuangan perusahaan.

PT Wijaya Karya (Persero) Tbk. (WIKA) menunjukkan pola yang sangat fluktuatif dalam *net income*, *cash flow*, dan *financial distress*. Pada tahun 2019, *net income* cukup tinggi di 0,0716% dengan *cash flow* negatif -0,2820%, menghasilkan tingkat *financial distress* sebesar 2,3235%. Pada 2020, *net income* turun drastis menjadi 0,0088%, namun *cash flow* membaik signifikan ke 0,3561%, yang menyebabkan *financial distress* turun menjadi 1,5207%. Pada 2021, *net income* turun lebih jauh ke 0,0059%, sedangkan *cash flow* kembali negatif besar di -0,6229%, namun *financial distress* berubah menjadi negatif di -0,1955%, menunjukkan kondisi keuangan yang membaik. Tahun 2022, *net income* hampir nol di 0,0003% dengan *cash flow* negatif -0,1032%, sehingga *financial distress* meningkat menjadi 0,5240%. Pada 2023, *net income* menjadi negatif -0,2138% dengan *cash flow* negatif -0,1894%, yang diikuti penurunan *financial distress* menjadi -1,6091%, menandakan kondisi keuangan yang sangat

membalik meskipun *net income* dan *cash flow* negatif. Secara simultan, fluktuasi besar pada *cash flow* memberikan dampak signifikan terhadap *financial distress*, sementara *net income* memiliki pengaruh yang lebih kecil dibandingkan dengan perubahan drastis *cash flow*.

Grafik 1.1

Perkembangan *Net Income* Pada 30 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat yang Tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2019-2023.



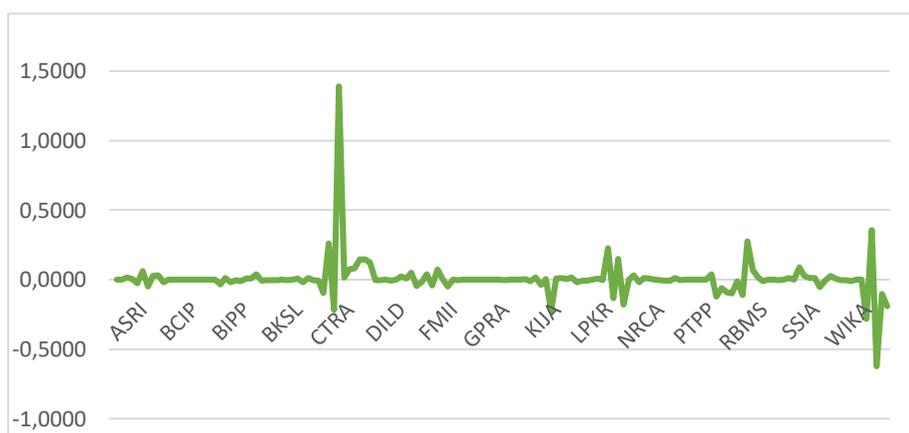
Sumber: Data Laporan Keuangan Diolah oleh Peneliti

Perkembangan *net income* 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang tergabung pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) menunjukkan dinamika yang menarik selama periode 2019-2023. Pada tahun 2020 sangat terasa, dengan sebagian besar perusahaan mencatatkan penurunan kinerja dibandingkan tahun sebelumnya. Namun, tanda-tanda pemulihan mulai terlihat sejak 2021, meskipun tidak merata di seluruh perusahaan. Beberapa perusahaan seperti BSDE, CTRA, PWON, dan SMRA konsisten mencatatkan pertumbuhan positif sepanjang periode ini, dengan PWON menjadi salah satu perusahaan dengan *net income* tertinggi pada tahun 2023. Di sisi lain, perusahaan seperti LPKR menunjukkan fluktuasi besar, mengalami kerugian signifikan pada tahun 2020

namun berhasil mencatatkan pemulihan positif pada 2023. Tidak semua perusahaan mampu bangkit dari dampak pandemi; misalnya, BAPA, RBMS, OMRE, dan BKDP tetap berada dalam kinerja stagnan atau negatif selama lima tahun terakhir.

Grafik 1.2

Perkembangan *Cash Flow* Pada 30 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat yang Tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2019-2023.



Sumber: Data Laporan Keuangan Diolah oleh Peneliti

Perkembangan *cash flow* 30 perusahaan di sektor properti dan real estat yang tergabung dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023 menunjukkan adanya dinamika yang cukup beragam. Beberapa perusahaan mencatatkan peningkatan arus kas pada tahun-tahun tertentu, sementara yang lain menghadapi penurunan signifikan. Sebagai contoh, BSDE mengalami peningkatan arus kas yang cukup besar pada tahun 2022 sebesar 1,3899%, yang menunjukkan pengelolaan keuangan yang optimal, meskipun terjadi penurunan kembali pada 2023. Sebaliknya, JRPT mencatat penurunan signifikan hingga mencapai -0,2269% pada 2023, menggambarkan tantangan yang cukup berat dalam menjaga stabilitas keuangan.

Perusahaan seperti CTRA dan SMRA menunjukkan tren yang lebih stabil dengan sebagian besar tahun mencatatkan arus kas positif. Hal ini mengindikasikan keberhasilan mereka dalam menjaga kinerja operasional di tengah tantangan eksternal. Di sisi lain, perusahaan seperti PTPP dan PWON mencerminkan fluktuasi yang lebih tajam, dengan PTPP menunjukkan tren penurunan berkelanjutan selama lima tahun, sementara PWON mencatat lonjakan arus kas pada 2021 namun kembali mengalami penurunan di tahun-tahun berikutnya.

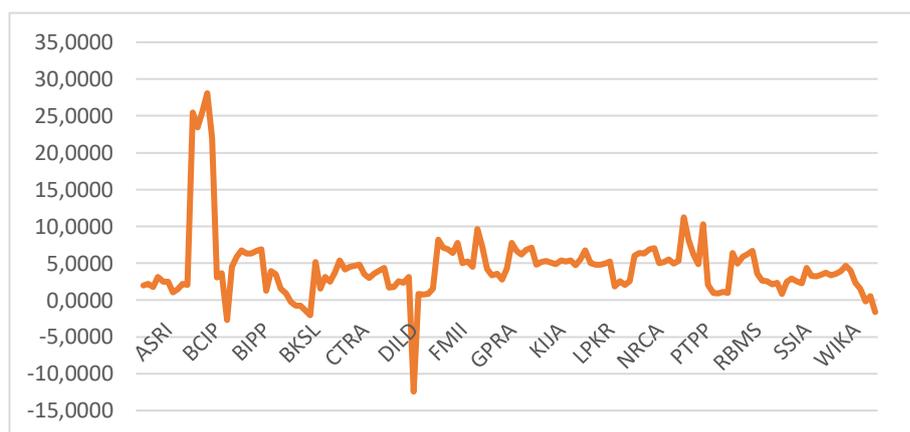
Selain itu, perbedaan tren arus kas antara masing-masing perusahaan juga mencerminkan variasi dalam model bisnis dan struktur pendanaan yang digunakan. Perusahaan dengan portofolio proyek yang lebih terdiversifikasi dan eksposur risiko yang lebih rendah, seperti CTRA dan SMRA, cenderung memiliki kemampuan yang lebih baik dalam mengelola pendapatan dan pengeluaran operasional. Sebaliknya, perusahaan seperti PTPP yang lebih banyak terlibat dalam proyek konstruksi berskala besar dan bergantung pada pembayaran termin proyek, lebih rentan terhadap penundaan pembayaran atau pembiayaan, yang berdampak langsung pada arus kas. Variabilitas ini menggarisbawahi pentingnya pengelolaan keuangan yang adaptif serta mitigasi risiko dalam menghadapi tekanan eksternal.

Secara keseluruhan, grafik tersebut mencerminkan tantangan besar yang dihadapi sektor properti dalam menjaga likuiditas selama periode 2019-2023. Berbagai faktor seperti dinamika pasar, perubahan kebijakan, dan dampak pandemi tampaknya memengaruhi kemampuan perusahaan dalam mengelola

arus kas mereka. Namun, perusahaan yang mampu beradaptasi dan menerapkan strategi keuangan yang tepat berhasil menjaga kestabilan arus kas di tengah kondisi yang tidak menentu.

Grafik 1.3

Perkembangan *Financial distress* Pada 30 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat yang Tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2019-2023.



Sumber: Data Laporan Keuangan Diolah oleh Peneliti

Perkembangan tingkat *financial distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang ada pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019–2023 menunjukkan variasi yang signifikan. Beberapa perusahaan berhasil mempertahankan kondisi keuangan yang relatif stabil, sementara yang lain menunjukkan fluktuasi yang cukup tajam selama periode tersebut.

Perusahaan seperti APLN dan ASRI mencatat fluktuasi *financial distress* dalam kisaran yang relatif moderat, dengan APLN mencapai puncak pada tahun 2022 sebesar 3,1067% sebelum kembali menurun pada tahun 2023. ASRI juga menunjukkan stabilitas dengan peningkatan dan penurunan kecil dari tahun ke tahun, tetapi tetap berada di bawah 3%. Di sisi lain, perusahaan seperti BAPA

menghadapi tingkat *financial distress* yang jauh lebih tinggi, dengan puncaknya pada tahun 2022 sebesar 28,0808%, meskipun ada penurunan ke 21,9979% pada 2023, menunjukkan adanya tekanan keuangan yang signifikan.

Beberapa perusahaan seperti BSDE, CTRA, dan KIJA berhasil menunjukkan stabilitas dengan variasi kecil dalam tingkat *financial distress* mereka, mengindikasikan kemampuan pengelolaan keuangan yang baik. BSDE, misalnya, mempertahankan tingkat *financial distress* yang stabil dalam kisaran 4–5% selama periode ini. Namun, terdapat perusahaan yang mengalami tren penurunan atau fluktuasi yang tajam. Contohnya, OMRE mencatat lonjakan *financial distress* dari 4,8574% pada tahun 2022 menjadi 10,3201% pada tahun 2023, menunjukkan potensi tantangan besar dalam pengelolaan keuangannya. Sebaliknya, PTPP menunjukkan tren yang relatif stabil dengan tingkat *financial distress* yang rendah sepanjang periode ini.

Grafik tersebut mencerminkan tantangan yang dihadapi sektor properti dalam menjaga stabilitas keuangan selama periode 2019–2023. Meskipun beberapa perusahaan berhasil mempertahankan atau meningkatkan kinerja mereka, yang lain menghadapi tekanan finansial yang signifikan. Fluktuasi ini kemungkinan disebabkan oleh faktor eksternal seperti perubahan kebijakan pemerintah, kondisi pasar, serta dampak pandemi COVID-19 yang memengaruhi kemampuan perusahaan dalam menjaga kesehatan keuangan mereka.

Secara keseluruhan, data di atas mencerminkan bahwa hubungan antara *net income*, *cash flow*, dan *financial distress* tidak selalu berjalan secara linier

atau sesuai teori yang menyatakan bahwa *net income* dan *cash flow* memengaruhi terjadinya *financial distress* yang mana peningkatan *net income* dan *cash flow* seharusnya diiringi dengan penurunan *financial distress*. Sebagai contoh, di tahun 2022 APLN mengalami peningkatan *net income* yang disertai dengan peningkatan *financial distress*, dan pada 2023 terjadi penurunan *net income* yang disertai pula penurunan *financial distress*. Pada tahun 2021 & 2022, ASRI mengalami peningkatan *net income* dan *cash flow* yang disertai peningkatan *financial distress*. BIPP mengalami penurunan *cash flow* di tahun 2022 namun disertai juga penurunan *financial distress*.

Dari penjelasan sebelumnya peneliti terdorong dalam mengkaji lebih dalam dengan judul ***Analisis Pengaruh Net Income dan Cash Flow Terhadap Kondisi Financial Distress Pada 30 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat Yang Tercatat Di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2019-2023.***

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan uraian masalah penelitian di atas, peneliti akan membatasi masalah penelitian ini yang disusun menjadi rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis pengaruh *Net Income* secara parsial terhadap *Financial Distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023?

2. Bagaimana analisis pengaruh *Cash Flow* secara parsial terhadap *Financial Distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023?
3. Bagaimana analisis pengaruh *Net Income* dan *Cash Flow* secara simultan terhadap *Financial Distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini, tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan arah dan fokus dalam mengkaji permasalahan yang diteliti, khususnya terkait kondisi keuangan perusahaan. Adapun tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji dan mendalami pengaruh *Net Income* secara parsial terhadap *Financial Distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang ada pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023?
2. Mengkaji dan mendalami pengaruh *Cash Flow* secara parsial terhadap *Financial Distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang ada pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023?
3. Mengkaji dan mendalami pengaruh *Net Income* dan *Cash Flow* secara simultan terhadap *Financial Distress* pada 30 perusahaan sektor properti dan real estat yang ada pada Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2019-2023?

D. Manfaat Penelitian

Riset ini menawarkan dampak positif, baik secara konseptual maupun implementatif. Adapun keuntungan yang bisa diambil dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Adapun kegunaan akademik adalah sebagai berikut.

- a. Sebagai referensi penelitian selanjutnya dalam mengkaji pengaruh *Net Income* dan *Cash Flow* terhadap kondisi *Financial Distress*.
- b. Memperkuat penelitian sebelumnya yang mengkaji pengaruh *Net Income* dan *Cash Flow* terhadap kondisi *Financial Distress*.
- c. Meningkatkan pemahaman tentang pengaruh *Net Income* dan *Cash Flow* terhadap kondisi *Financial Distress*.
- d. Mengembangkan konsep dan teori pengaruh *Net Income* dan *Cash Flow* terhadap kondisi *Financial Distress*.

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis adalah sebagai berikut.

- a. Bagi perusahaan, temuan ini bisa membantu menjadi acuan bagi pihak manajemen perusahaan dalam menentukan pertimbangan yang dibutuhkan dalam membuat kebijakan keuangan khususnya dalam memprediksi *financial distress*.
- b. Bagi investor, temuan bisa membantu dalam mengkaji saham perusahaan properti dan real estat yang ada pada Bursa Efek Indonesia (BEI) khususnya Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) sehingga para investor bisa menentukan pilihan investasi yang memiliki risiko kecil.

- c. Bagi penulis, studi ini berfungsi sebagai salah satu persyaratan akademik untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) dari jurusan Manajemen Keuangan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung serta menambah dan memperluas pengetahuan juga pengalaman dalam mengaplikasikan teori yang didapat selama perkuliahan.

