

SKRIPSI
ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR
KEPEMILIKAN, DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI
***FINANCIAL DISTRESS* (PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL**
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE
2020-2024)

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi



Diajukan Oleh :

FERLYANA AGUSTIN

NPM:22430079

PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR
KEPEMILIKAN, DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI
FINANCIAL DISTRESS (PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE**

2020-2024)

Diajukan Oleh :

FERLYANA AGUSTIN

22430079

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING



Drs. Ec. Soemaryono, MM

Tanggal, 16 Juli 2026

KETUA PROGRAM STUDI



Lilik Mardiana, SE., M.Ak., Ak., CA

Tanggal, 16 Juli 2026

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR
KEPEMILIKAN, DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI
FINANCIAL DISTRESS (PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE
2020-2024)**

Diajukan Oleh :

FERLYANA AGUSTIN

NPM:22430079

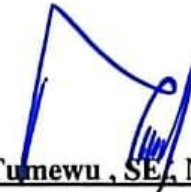
Susunan Dewan Penguji

Pembimbing Utama



Drs. Ec Soemaryono, MM

Anggota Dewan Penguji



James Tumewu, SE, M.Ak.

Anggota Dewan Penguji Lain



Fadilla Purwitasari, SE, Mak.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan Untuk memperoleh gelar

Sarjana Akuntansi

Tanggal



LILIK MARDIANA, SE, M.Ak., Ak., CA

Ketua Program Studi Akuntansi

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Dengan ini Saya menyatakan bahwa di dalam naskah Skripsi ini dengan judul **“ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR KEPEMILIKAN, DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* (PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2024)”** merupakan hasil karya saya sendiri bukan merupakan plagiasi atau salinan dari skripsi / karya ilmiah orang lain. Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini terdapat adanya unsur plagiarisme dalam skripsi ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, termasuk pembatalan skripsi serta pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh Sarjana Akuntansi (S.Ak.) dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 16 Juli 2026

Yang Membuat Pernyataan



Ferlyana Agustin

22430079

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR KEPEMILIKAN , DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI *FINANCIAL DISTRESS*

(PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2024)

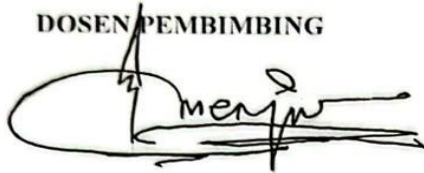
Diajukan Oleh :

FERLYANA AGUSTIN

NPM:22430079

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING



Drs. Ec. Soemaryono, MM

Tanggal, Juli 2026

KETUA PROGRAM STUDI

Lilik Mardiana, SE., M.Ak., CA

Tanggal, Juli 2026

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR
KEPEMILIKAN, DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI
FINANCIAL DISTRESS (PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE
2020-2024)**

Diajukan Oleh :

FERLYANA AGUSTIN

NPM:22430079

Susunan Dewan Penguji

Pembimbing Utama

Anggota Dewan Penguji

Drs.Ec Soemaryono , MM

James Tumewu , SE., M.Ak.

Anggota Dewan Penguji Lain

Fadilla Purwitasari , SE.,Mak.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan Untuk memperoleh gelar

Sarjana Akuntansi

Tanggal

LILIK MARDIANA, SE.,M.Ak.,Ak.,CA

Ketua Program Studi Akuntansi

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Dengan ini Saya menyatakan bahwa di dalam naskah Skripsi ini dengan judul **“ANALISIS PENGARUH *COPORATE GOVERNANCE*, STRUKTUR KEPEMILIKAN, DAN KINERJA PERUSAHAAN TERHADAP KONDISI *FINANCIAL DISTRESS* (PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2024)”** merupakan hasil karya saya sendiri bukan merupakan plagiasi atau salinan dari skripsi / karya ilmiah orang lain. Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini terdapat adanya unsur plagiarisme dalam skripsi ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, termasuk pembatalan skripsi serta pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh Sarjana Akuntansi (S.Ak.) dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya,2026

Yang Membuat Pernyataan

Ferlyana Agustin

22430079

HALAMAN PERUNTUKAN

Skripsi ini ditunjukkan kepada:

Untuk diri saya sendiri, terima kasih karena tidak memilih untuk berhenti. Terima kasih telah berani menghadapi ketakutan, rasa malas, dan keraguan diri. Perjalanan ini telah membentukmu menjadi pribadi yang lebih Tangguh. Terima kasih telah bertahan melewati malam – malam yang panjang dan revisi yang tidak mudah. Terima kasih karena tetap melangkah maju meski terkadang merasa Lelah. Perjalanan ini Adalah bukti bahwa kerja keras dan ketekunan tidak akan pernah mengkhianati hasil.

Dengan ini Saya menyatakan bahwa di dalam naskah Skripsi ini dengan judul “ **Analisis Pengaruh *Coporate Governance*, Struktur Kepemilikan, Dan Kinerja Perusahaan Terhadap Kondisi *Financial Distress* (Pada Perusahaan Properties Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024)** “ merupakan hasil karya saya sendiri bukan merupakan plagiasi atau salinan dari skripsi / karya ilmiah orang lain. Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini terdapat adanya unsur plagiarisme dalam skripsi ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, termasuk pembatalan skripsi serta pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh Sarjana Akuntansi (S.Ak.) dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, taufik, serta hidayah-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul

“Analisis Pengaruh *Coporate Governance*, Struktur Kepemilikan, Dan Kinerja Perusahaan Terhadap Kondisi *Financial Distress* (Pada Perusahaan Properties Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024)”

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Wiajaya Kusuma Surabaya. Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, doa motivasi, arahan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.Si sebagai rektor universitas Wijaya Kusuma Surabaya
2. Ibu Dra. Ec. Hj. Pratiwi Dwi Karjati, MM.CRA., sebagai dewan dekan fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Ibu lilik mardiana, SE., M.AK, Ak., CA., sebagai Ketua Program Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis.
4. Bapak Drs. Ec.Soemaryono, MM Sebagai dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan dan

bimbingan dalam penyusunan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikannya dengan baik dan tepat waktu.

5. Ibu Dr. Kholidiah, S.E.,M.Si sebagai dosen wali yang selalu memberikan masukan terkait dengan program matakuliah yang diambil serta saran kepada penulis.
6. Seluruh Dosen fakultas ekonomi dan bisnis yang selalu memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
7. Seluruh staff bidang kemahasiswaan dan akademik fakultas ekonomi dan bisnis yang turut membantu kelancaran proses akademik selama menjalani studi di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
8. Kepada keluarga besar yang senantiasa menyertai dengan doa dan dukungan tulus sepanjang perjalanan studi, khususnya dalam menyelesaikan skripsi ini. Segala bentuk perhatian serta kasih sayang menjadi kekuatan utama dalam setiap Langkah.
9. Teristimewa, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua, ibu dan ayah serta kakak tercinta yang senantiasa memberikan dukungan, doa dan pengorbanan yang tiada henti. Mereka merupakan sosok yang paling berjasa dalam kehidupan penulis dan akan selalu memiliki tempat Istimewa dalam hati serta kenangan penulis. Sebagai anak kedua, penulis bersyukur dan bangga dapat menyelesaikan Pendidikan sarjana di keluarga. Segala kerja keras, pengorbanan dan tanggung jawab yang telah diberikan, khususnya Ibu dalam memenuhi kebutuhan keluarga menjadi jalan bagi penulis untuk

dapat menempuh Pendidikan hingga tahap ini Keteguhan, dedikasi, semangat dan tanggung jawab yang ditunjukkan oleh kedua orang tua menjadi teladan berharga dalam kehidupan penulis. Kasih sayang, doa dan semua pengorbanan mereka akan selalu menjadi sumber kekuatan dan motivasi dalam hidup bagi penulis untuk terus berusaha menjadi pribadi yang lebih baik. Setiap pencapaian yang telah di raih oleh penulis merupakan wujud dari dedikasi dan harapan, agar mereka bangga. Terima kasih telah mengusahakan segala hal baik yang bersifat materil maupun moril dsb, untuk putrinya ini. Semoga mereka selalu diberi Kesehatan, kebahagiaan, serta umur Panjang agar terus mendampingi setiap Langkah penulis di masa mendatang.

10. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya Raynata, terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis. Berkontribusi banyak dalam penulisan karya tulis ini, baik tenaga, waktu, pemikiran dan materi kepada penulis. Telah menjadi rumah, pendamping segala hal, menemani, mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan. Mendengar keluh kesah dan selalu memberi support untuk penulis yang pantang menyerah ini sehingga penyusunan skripsi ini terselesaikan.
11. Kepada sahabatku (Uzlifah, Venny, Naura, Husnia, Raffa, dilla) dan seluruh teman-teman seperjuangan program studi akuntansi 2022, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan kehadiran yang telah memberikan banyak makna berarti selama masa awal perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini. Berbagai bantuan dalam

menyelesaikan tugas akademik semangat yang terus diberikan dan momen yang berbagi cerita, tawa, diskusi, hingga perjalanan yang dilalui Bersama telah menciptakan ruang kebersamaan yang penuh makna dan kebahagiaan. Kehadiran kalian sebagai pendengar setia dan teman dalam berbagai situasi turut meringankan beban serta menjaga semangat penulis hingga akhirnya mampu menyelesaikan studi ini. Terima kasih telah memberikan warna, kehangatan, dan kenangan indah yang menjadikan hari-hari dibangku kuliah terasa berkesan dan bermakna.

12. Kepada sahabatku Evelyn dan Belinda penulis penulis menyampaikan terima kasih atas setiap dukungan, motivasi serta energi positif yang senantiasa diberikan selama proses penyusunan skripsi ini, kehadiran dan kontribusi kalian menjadi salah satu faktor yang membantu penulis untuk tetap semangat dalam menyelesaikan setiap tahapan yang dilalui dalam perjalanan ini.
13. Dan juga kepada teman seperbimbingan saya Elis dan Ryant, Terimakasih telah memberikan dukungan, semangat, serta berbagai pengetahuan, pengalaman, dan masukan selama proses penyusunan skripsi ini.
14. Terakhir, kepada diri saya sendiri Ferlyana Agustin. Terima kasih telah bertahan sejauh ini dan terus berjalan melewati segala tantangan yang dihadapi. Apresiasi yang sebesar-besarnya telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Setiap air mata, doa, dan usaha

telah menjadi saksi betapa berharganya proses ini. Pencapaian ini
Adalah hadiah terbaik untuk segala peluh yang telah saya teteskan.

Dengan hati yang Ikhlas, penulis meminta maaf atas segala kesalahan
yang mungkin ada di dalamnya. Penulis berharap bahwa karya ini bisa
memberikan manfaat bagi semua yang membutuhkannya.

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengeksplorasi dampak dari *Corporate Governance*, Struktur Kepemilikan, dan kinerja perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode 2020–2024. Financial distress mengacu pada kondisi di mana kesehatan finansial perusahaan menurun, yang bisa berujung pada kebangkrutan. Diharapkan penerapan Corporate Governance yang efektif, struktur kepemilikan yang efisien, dan kinerja perusahaan yang baik dapat meminimalisir risiko ini. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan mengambil data sekunder dari laporan tahunan perusahaan yang dipilih melalui teknik purposive sampling. Analisis dilakukan dengan menggunakan regresi logistik untuk mengevaluasi pengaruh dari variabel bebas terhadap financial distress. Temuan penelitian menunjukkan bahwa secara simultan, Corporate Governance, kepemilikan saham, dan kinerja perusahaan memiliki pengaruh terhadap financial distress. Sementara itu, secara individual, Corporate Governance dan kinerja perusahaan memberikan dampak yang signifikan, sedangkan kepemilikan saham menunjukkan pengaruh yang bervariasi berdasarkan karakteristik masing-masing perusahaan. Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan kualitas Corporate Governance dan kinerja finansial dapat membantu mengurangi kemungkinan terjadinya financial distress.

Kata Kunci: *Corporate Governance*, Struktur kepemilikan, Kinerja Perusahaan, *Financial Distress*, Properti dan Real Estate.

ABSTRACT

This study aims to explore the impact of corporate governance, ownership structure, and corporate performance on financial distress among property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020–2024 period. Financial distress refers to a condition where a company's financial health deteriorates, potentially leading to bankruptcy. It is anticipated that effective corporate governance, an efficient ownership structure, and strong corporate performance can mitigate this risk. This study employs a quantitative approach, utilizing secondary data from annual reports of companies selected through purposive sampling. Logistic regression analysis is used to evaluate the influence of the independent variables on financial distress. The findings indicate that corporate governance, share ownership, and corporate performance collectively influence financial distress. Individually, corporate governance and corporate performance have a significant impact, whereas share ownership shows varying effects depending on the specific characteristics of each company. These results suggest that enhancing the quality of corporate governance and financial performance can help reduce the likelihood of financial distress.

Keywords: Corporate Governance, Ownership Structure, Corporate Performance, Financial Distress, Property and Real Estate.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERUNTUKAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Sistematika Penulisan Skripsi.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Landasan Teori	15
2.1.1 Teori Agency	15
2.1.2 Teori Signal	17
2.1.3 Teori Stewardship	19
2.1.4 <i>Financial Distress</i>	20
2.1.5 <i>Corporate Governance</i>	22
2.1.6 Struktur Kepemilikan.....	22
2.1.7 Kinerja Perusahaan	24
2.2 Penelitian Terdahulu	26
2.3 Pengembangan Hipotesis.....	34

2.3.1 Hubungan <i>Corporate Governance</i> dengan Kondisi <i>Financial Distress</i>	34
2.3.2 Hubungan Struktur kepemilikan dengan Kondisi <i>Financial Distress</i>	35
2.3.3 Hubungan Kinerja Perusahaan dengan Kondisi <i>Financial Distress</i>	36
2.4 Kerangka Konseptual	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	38
3.1 Pendekatan Penelitian.....	38
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian.....	39
3.2.1 Populasi.....	39
3.2.2 Sampel Penelitian.....	40
3.3 Identifikasi Variabel Penelitian.....	41
3.4 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	42
3.5 Jenis dan Sumber Data Penelitian	48
3.6 Prosedur Pengumpulan Data	49
3.7 Teknik Analisis Data.....	49
3.7.1 Uji Statistik Deskriptif	50
3.7.2 Uji Asumsi klasik.....	50
3.7.2.1 Uji Normalitas.....	51
3.7.2.2 Uji Multikolinearitas.....	52
3.7.2.3 Uji Heteroskedastisitas	52
3.7.2.4 Uji Autokoreksi.....	53
3.7.3 Analisis Regresi Linear Berganda.....	54
3.7.4 Uji Hipotesis	55
3.7.4.1 Uji Simultan (F-Test)	55
3.7.4.2 Uji Parsial (T-Test).....	56
3.7.4.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
4.1 Deskripsi Data Penelitian	58
4.2 Hasil Analisis Data	58

4.2.1 Uji Statistik Deskriptif	58
4.2.2 Uji Asumsi Klasik	60
4.2.2.1 Uji Normalitas	60
4.2.2.2 Uji Multikolinearitas	62
4.2.2.3 Uji Heteroskedastisitas	63
4.2.2.4 Uji Autokorelasi	64
4.2.3 Uji Analisis Regresi Linear Berganda	65
4.2.4 Uji Hipotesis	68
4.2.4.1 Uji Simultan (F Test)	68
4.2.4.2 Uji Parsial (T – Test)	70
4.2.4.3 Uji Koefisien Determinasi (R ²)	71
4.3 Pembahasan	72
4.3.1 Pengaruh <i>Corporate Governance</i> terhadap <i>financial distress</i>	72
4.3.2 Pengaruh Struktur Kepemilikan terhadap <i>financial distress</i>	73
4.3.3 Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap <i>financial distress</i>	74
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1 Simpulan Penelitian	76
5.2 Keterbatasan Penelitian	78
5.3 Saran Penelitian	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	86

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	26
Tabel 3.1 Kriteria Perusahaan	41
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian	59
Tabel 4.2 Hasil Uji Normalitas.....	60
Tabel 4.3 Hasil Uji Multikolinearitas	62
Tabel 4.4 Hasil Uji Heteroskedastisitas	63
Tabel 4.5 Hasil Uji Durbin-Watson.....	64
Tabel 4.6 Hasil Uji Regresi Linier Berganda	65
Tabel 4.7 Hasil Uji F	68
Tabel 4.8 Hasil Uji T	70
Tabel 4.9 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	37
Gambar 4.1 Grafik Normal P-Plot Residual Terstandardisasi	61

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Sampel Perusahaan	86
Lampiran 2 Hasil Uji Statistik Deskriptif	87
Lampiran 3 Hasil Uji Normalitas	87
Lampiran 4 Hasil Uji P-Plot.....	88
Lampiran 5 Hasil Uji Multikolinearitas	88
Lampiran 6 Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	89
Lampiran 7 Hasil Uji Autokorelasi	89
Lampiran 8 Hasil Uji Simultan (F-Test)	90
Lampiran 9 Hasil Uji Parsial (T-Test)	90
Lampiran 10 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	90