

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Deflasi adalah fenomena yang ditandai dengan penurunan harga barang dan jasa dalam suatu wilayah. Hal ini umumnya disebabkan oleh penurunan jumlah uang yang beredar, yang pada akhirnya menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Selain itu, situasi dimana permintaan terhadap barang dan jasa menurun meski tingkat produksi tetap tinggi turut memperparah kondisi ini (Ikasari, 2023). Sikap masyarakat yang enggan untuk membeli barang dan jasa, baik karena merasa bosan maupun adanya pembatasan dalam belanja, juga bisa menjadi salah satu faktor pemicu. Selain itu, perlambatan dalam kegiatan ekonomi juga berperan besar dalam memicu terjadinya deflasi.

Pada Februari 2025 terjadi deflasi *year-on-year* (y-on-y) sebesar 0,09 persen dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) berada di angka 105,48. Angka ini mencerminkan penurunan dibandingkan dengan Februari 2024 yang mencapai IHK 105,58. Deflasi ini terutama disebabkan oleh penurunan signifikan dalam kelompok pengeluaran untuk perumahan, air, listrik, dan bahan bakar rumah tangga, yang mengalami penurunan mencapai 12,08 persen (Windhiarso, 2024)

Sektor *property and real estate* adalah salah satu bidang yang membutuhkan investasi besar, tetapi menawarkan potensi pengembalian yang tinggi di masa depan (Curry & Banjarnahor, 2018). Hal ini terutama disebabkan oleh deflasi, yang ditandai dengan penurunan harga barang dan jasa secara umum, yang dapat memberikan dampak signifikan pada sektor *property and real estate*. Penurunan

harga secara umum dapat menyebabkan penurunan pendapatan bagi perusahaan di sektor *property and real estate*, sehingga meningkatkan risiko terjadinya *financial distress*. Jika kondisi *financial distress* tidak segera ditangani perusahaan berisiko mengalami kebangkrutan, terutama ketika pendapatan perusahaan secara berkelanjutan lebih kecil daripada biaya operasional yang harus dikeluarkan dalam jangka Panjang (Indaranti et al., 2025).

Tabel 1. 1
Perusahaan Sektor *Property And Real Estate* Yang Mengalami Rugi Tahun 2021 Hingga 2024

No	PERUSAHAAN	2021	2022	2023	2024
1	Bekasi Asri Pemula Tbk.	Rp 2.052.255.452	Rp 3.712.072.464	Rp 2.857.333.912	Rp 4.572.611.851
2	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	Rp 1.016.507.793	Rp 97.843.557	Rp 1.322.620.236	Rp 5.356.564.378
3	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.	Rp 696.922.659	Rp 1.810.683.043	Rp 1.211.181.769	Rp 907.227.032
4	Bukit Darmo Property Tbk.	Rp 36.260.265.843	Rp 33.007.921.041	Rp 34.594.542.018	Rp 35.914.000.850
5	Duta Anggada Realty Tbk.	Rp 411.222.141.000	Rp 421.159.213.000	Rp 343.797.532.000	Rp 296.801.679.000
6	Bakrieland Development Tbk.	Rp 273.529.000.000	Rp 789.619.000.000	Rp 1.122.557.000.000	Rp 101.948.000.000
7	DMS Propertindo Tbk.	Rp 15.204.603.163	Rp 21.061.511.858	Rp 24.657.633.108	Rp 17.930.677.886
8	Maha Property Indonesia Tbk.	Rp 13.969.360.000	Rp 29.208.883.000	Rp 38.956.228.000	Rp 38.961.712.000
10	Metro Realty Tbk.	Rp 3.121.418.234	Rp 6.947.090.119	Rp 7.112.402.443	Rp 1.054.946.881
11	City Retail Developments Tbk.	Rp 117.727.452.385	Rp 355.490.918.415	Rp 312.805.581.582	Rp 504.584.424.758
12	Indonesia Prima Property Tbk.	Rp 170.512.564.243	Rp 235.810.272.617	Rp 164.441.180.567	Rp 146.977.405.459
13	Bliss Properti Indonesia Tbk.	Rp 141.256.282.027	Rp 121.611.708.472	Rp 146.336.427.126	Rp 120.337.866.538
14	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.	Rp 23.700.030.500	Rp 39.782.212.530	Rp 20.706.826.771	Rp 28.012.304.780
15	Kota Satu Propertu Tbk.	Rp 17.007.904.858	Rp 8.190.794.020	Rp 3.871.542.658	Rp 8.285.304.568

Sumber : IDX tahun 2021 sampai 2024

Sektor *property and real estate* di Indonesia sebanyak 95 perusahaan, pada tabel 1.1 menunjukkan adanya 15 perusahaan yang menghadapi tantangan

signifikan, terbukti dari catatan kerugian yang berkelanjutan dalam rentang waktu 2021 sampai 2024. Data pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan sektor *property and real estate* di Indonesia sepanjang tahun 2021 hingga 2024 didominasi oleh kerugian yang terus berlanjut dan bahkan cenderung membesar. Perusahaan yang menunjukkan kondisi kerugian secara signifikan antara lain Bhakti Agung Propertindo Tbk, Maha Properti Indonesia Tbk, dan City Retail Development Tbk. Tren ini memperlihatkan adanya tekanan signifikan yang dihadapi industri *property and real estate*, baik karena faktor internal maupun eksternal, sehingga mayoritas perusahaan gagal membalikkan kondisi kerugiannya dalam jangka waktu empat tahun terakhir.

Kondisi kerugian yang terus berlanjut tersebut menunjukkan adanya indikasi lemahnya efektivitas pengelolaan perusahaan dalam menghadapi tantangan bisnis dan ketidakpastian ekonomi. Dalam situasi seperti ini, teori keagenan menjadi relevan untuk menjelaskan bagaimana hubungan antara pihak manajemen dan pemegang saham dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Ketidakseimbangan informasi dan perbedaan kepentingan antara agen dan principal sering kali menyebabkan keputusan yang tidak optimal bagi keberlanjutan perusahaan. Oleh karena itu, penerapan prinsip-prinsip *good corporate governance* menjadi sangat penting sebagai upaya untuk menciptakan transparansi, akuntabilitas, serta mekanisme pengawasan yang efektif guna menekan potensi konflik kepentingan (Sianturi et al., 2013).

Penelitian ini menguji pengaruh beberapa variabel yaitu profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan tata kelola perusahaan yang baik terhadap

kemungkinan terjadinya kesulitan keuangan. Faktor pertama yang berperan dalam mempengaruhi *financial distress* adalah profitabilitas, yaitu kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba. Profitabilitas berperan sebagai penentu awal kondisi keuangan perusahaan, karena laba yang dihasilkan menunjukkan kemampuan perusahaan menutup biaya operasional dan memenuhi kewajibannya. Ketika profitabilitas menurun, kemampuan tersebut melemah sehingga risiko *financial distress* meningkat. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Rohmawati dan Utami (2025), Arifin dan Nursiam (2024), Rizka, Risal dan Ratih (2023), Adzroo dan Suryaningrum (2023), Dio, Sri, dan Sundjoto (2023), Putri dan Hidajat (2023), Aji dan Anwar (2023), Dirman (2020), Ghina, Jumaidi, dan Azizul (2020) mengungkapkan rasio profitabilitas memiliki pengaruh terhadap *financial distress*. Temuan tersebut menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas justru dapat meningkatkan risiko distress apabila perusahaan menggunakan laba tinggi untuk ekspansi yang berlebihan sehingga menambah beban keuangan. Namun penelitian oleh Amalia dan Sasongko (2024) dan Asmarani dan Lestari (2020) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan, terutama ketika laba yang dihasilkan tidak stabil atau tidak dimanfaatkan secara optimal untuk memperkuat kondisi keuangan perusahaan.

Faktor kedua yaitu *sales growth* yang dimana kemampuan perusahaan untuk tetap bertahan dan berkembang di tengah dinamika ekonomi serta perubahan yang terjadi dalam sektor industrinya. *Sales growth* berperan sebagai indikator kemampuan perusahaan memperluas pendapatan dan mempertahankan permintaan pasar, pertumbuhan penjualan yang tinggi umumnya memperkuat arus kas dan

meningkatkan kapasitas perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial, sehingga menurunkan risiko *financial distress*. Hal ini didukung oleh penelitian dari Anafi, Dina, Fahmi, Syahrial, Syahdanur, dan Rudi (2022), Aji dan Anwar (2022) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan yang positif dapat membantu perusahaan meningkatkan pendapatan, memperluas pangsa pasar, dan memperkuat kemampuan operasional, sehingga mampu menekan risiko *financial distress*. Pertumbuhan penjualan yang konsisten menjadi indikator bahwa permintaan terhadap produk atau layanan perusahaan tetap tinggi. Namun beberapa penelitian seperti Arifin dan Nursiam (2024), Amalia dan Sasongko (2024), Rizka, Risal dan Ratih (2023), Adzroo dan Suryaningrum (2023), Aninda dan Juliana (2020) menemukan bahwa *sales growth* tidak berpengaruh yang dimana ini biasanya terjadi pada perusahaan yang mengalami pertumbuhan penjualan tetapi tidak diikuti dengan efisiensi operasional, sehingga peningkatan penjualan justru tidak memberikan kontribusi berarti dalam memperbaiki kondisi keuangan atau mengurangi risiko distress.

Faktor ketiga adalah komisaris independen, yang berperan memberikan pengawasan objektif untuk mencegah terjadinya konflik kepentingan antara manajemen dan pemegang saham. Dengan fungsi pengawasan yang kuat, mereka membantu mencegah keputusan berisiko, memastikan manajemen bekerja secara transparan, dan menjaga kepatuhan terhadap tata kelola. Peran ini membantu mengurangi tindakan yang dapat merugikan keuangan perusahaan sehingga risiko *financial distress* menurun. Hal ini didukung oleh penelitian Arifin dan Nursiam (2024), Rivandi, Zulvia, dan Yetta (2024), Ghina, Jumaidi, dan Azizul (2020)

menyatakan bahwa komisaris independen berpengaruh *financial distress*. Kehadiran komisaris independen yang kuat dipercaya mampu menekan tindakan oportunistik manajemen, meningkatkan transparansi, serta menjaga stabilitas kinerja perusahaan agar tidak jatuh dalam kondisi *distress*. Namun penelitian oleh Dio, Sri, dan Sundjoto (2023), Putri dan Hidajat (2023), Anafi, Dina, Fahmi, Syahrial, Syahdanur (2022), Yodi, Syailendra, Mulia, Rahmad (2022) menemukan bahwa komisaris independen tidak berpengaruh, terutama apabila keberadaannya lebih bersifat formalitas tanpa pengawasan yang aktif.

Faktor keempat yaitu komite audit yang berperan sebagai mekanisme pengawasan yang memastikan laporan keuangan disajikan sesuai standar, mengawasi proses audit, serta meminimalkan potensi kecurangan. Keberadaan komite audit yang efektif diyakini mampu meningkatkan kualitas informasi keuangan dan memperkuat pengendalian internal sehingga menurunkan peluang perusahaan menghadapi *financial distress*. Hal ini didukung oleh penelitian Yodi, Syailendra, Mulia, Rahmad (2022), Rivandi, Dewi, dan Yetta (2024), Anafi, Dina, Fahmi, Syahrial, Syahdanur Rudi (2022), Yodi, Syailendra, Indra Mulia, Indra Rahmad (2022) menemukan bahwa komite audit memiliki pengaruh terhadap potensi *financial distress*, yang berarti semakin kuat komite audit, semakin rendah kemungkinan perusahaan mengalami tekanan *financial*. Namun, penelitian Rohmawati dan Utami (2025) dan Ghina, Jumaidi, Azizul (2020) menunjukkan bahwa komite audit tidak memberikan pengaruh terhadap kondisi *financial distress*, terutama Ketika anggota atau frekuensi rapatnya tidak mencerminkan efektivitas pengawasan.

Faktor kelima yaitu kepemilikan manajerial yang mencerminkan sejauh mana manajer memiliki saham dalam perusahaan. Semakin besar proporsi kepemilikan tersebut, semakin besar keselarasan antara kepentingan manajemen dan pemegang saham, sehingga *agency problem* dapat ditekan. Kepemilikan manajerial diyakini dapat mendorong pengambilan keputusan yang lebih hati-hati, termasuk dalam pengelola risiko keuangan yang berhubungan dengan keputusan terjadinya *financial distress*. Penelitian Intan Nilasari (2021) menyimpulkan bahwa meningkatnya kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap *financial distress* karena adanya penyelarasan kepentingan antara manajemen dan pemegang saham. Namun, penelitian Arifin dan Nursiam (2024), Adzroo dan Suryaningrum (2023), Putri dan Hidajat (2023), Anafi, Dina, Fahmi, Syahril, Syahdanur, Rudi (2022) tidak menunjukkan pengaruh terhadap *financial distress* ini mengindikasikan bahwa proporsi kepemilikan manajerial yang masih rendah belum mampu memengaruhi keputusan manajemen secara substansial.

Faktor keenam adalah kepemilikan institusional, yaitu kepemilikan saham oleh investor besar seperti perusahaan investasi dan lembaga keuangan. Investor institusional biasanya memiliki pengetahuan dan kemampuan untuk mengawasi manajemen dengan lebih efektif. Pengawasan yang kuat ini membantu mencegah tindakan yang merugikan, mendorong manajemen bekerja lebih efisien, dan menjaga stabilitas keuangan perusahaan. Dengan begitu, risiko perusahaan mengalami *financial distress* dapat ditekan. Hal ini didukung oleh penelitian Arifin dan Nursiam (2024) yang memberikan bukti bahwa kepemilikan institusional memiliki pengaruh terhadap *financial distress* karena institusi cenderung menekan

manajemen untuk menjaga kinerja yang stabil. Namun, penelitian oleh Rohmawati dan Utami (2025), Putri dan Hidajat (2023), Anafi, Dina, Fahmi, Syahrial, Syahdanur, Rudi (2022), Ghina, Jumaidi, dan Azizul (2020) menemukan bahwa komisaris independen tidak berpengaruh signifikan, terutama apabila keberadaannya lebih bersifat formalitas tanpa pengawasan yang aktif.

Penerapan *good corporate governance* merupakan mekanisme penting dalam memperkuat pengawasan dan menjaga kualitas pengambilan keputusan perusahaan, terutama dalam mencegah terjadinya *financial distress*. Implementasi tata kelola yang baik melalui indikator seperti dewan komisaris independen, komite audit, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan institusional terbukti berperan signifikan dalam menekan risiko kesulitan keuangan. Keberadaan elemen-elemen tersebut meningkatkan transparansi, memperkuat pengawasan terhadap manajemen, serta meminimalkan peluang terjadinya tindakan oportunistik yang dapat merugikan perusahaan. Dengan struktur *governance* yang kuat, perusahaan mampu mengelola risiko secara lebih efektif sehingga stabilitas dan keberlanjutan usaha dapat terjaga.

Teori keagenan menjelaskan bahwa perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham dapat menimbulkan konflik yang memengaruhi efektivitas pengelolaan perusahaan. Dalam konteks ini, mekanisme *good corporate governance* berperan penting dalam mengurangi konflik tersebut melalui pengawasan dan pengendalian yang jelas, sehingga keputusan manajer tetap selaras dengan tujuan perusahaan. Dengan pengawasan yang efektif dan pemberian insentif yang tepat, risiko perilaku oportunistik dapat ditekan dan kemungkinan terjadinya

financial distress dapat diminimalkan. Oleh karena itu, penerapan tata kelola yang baik menjadi strategi penting untuk memperkuat ketahanan perusahaan terhadap risiko keuangan.

Penelitian ini penting dilakukan karena sektor *property and real estate* merupakan salah satu sektor strategis dalam perekonomian nasional yang membutuhkan investasi besar dan melibatkan banyak pihak, namun dalam beberapa tahun terakhir banyak perusahaan di sektor ini mengalami kerugian dan menunjukkan indikasi *financial distress* yang dapat berujung pada kebangkrutan jika tidak segera ditangani. Fenomena deflasi yang terjadi pada tahun 2025 semakin memperburuk kondisi ini dengan menurunnya permintaan dan pendapatan, sehingga penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor internal seperti profitabilitas, *sales growth*, dan *good corporate governance* yang memengaruhi kondisi keuangan perusahaan. Dengan memahami pengaruh masing-masing faktor tersebut, perusahaan dapat mengambil langkah preventif yang tepat guna menjaga kelangsungan usaha dan stabilitas finansialnya. Selain itu, hasil penelitian ini juga memberikan informasi yang bermanfaat bagi investor, manajemen, regulator, dan pemangku kepentingan lainnya dalam pengambilan keputusan yang lebih bijak dan berbasis data. Analisis ini sangat relevan dalam teori agensi, Signifikansinya terletak pada kemampuannya untuk meminimalisasi risiko konflik kepentingan antara manajer (*agen*) dan pemilik (*prinsipal*) melalui implementasi tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*). Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi praktis dalam pengelolaan *sektor properti dan real estat*, tetapi juga memperkaya literatur akademik di bidang manajemen keuangan dan

good corporate governance.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*?
2. Apakah *sales growth* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*?
3. Apakah komisaris independen berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*?
4. Apakah komite audit berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*?
5. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*?
6. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh variabel-variabel independen terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*. Secara khusus, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*.
2. Untuk mengetahui pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*.
3. Untuk memahami pengaruh komisaris independen terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*.
4. Untuk mengathui pengaruh komite audit terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*.
5. Untuk memahami pengaruh kepemilikan institusional terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*.
6. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor *property and real estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

Secara teoretis, penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan dan memteoretiserkaya penelitian akademik mengenai komponen yang memengaruhi *financial distress* dalam sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan menguji pengaruh profitabilitas, *sales growth*, dan *good corporate governance*. Secara empiris, studi ini menyajikan temuan yang mampu mendukung dan membandingkan temuan penelitian sebelumnya serta memperkuat relevansi teori *agency* dalam menjelaskan hubungan antara *good corporate governance* dan *financial distress*. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan masukan bagi manajemen perusahaan dalam sektor *property and real estate* untuk memahami faktor-faktor yang dapat meningkatkan atau mengurangi risiko

financial distress. Dengan mengetahui bagaimana profitabilitas, *sales growth*, dan *good corporate governance* memengaruhi kondisi keuangan perusahaan, manajemen dapat mengambil langkah strategis dalam mengelola keuangan dan operasional guna mencegah potensi kesulitan keuangan di masa depan.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Agar penyusunan penelitian ini menjadi lebih mudah dan tujuan dapat dipahami dengan jelas, bab berikut akan dijelaskan secara rinci:

BAB I : PENDAHULUAN

Latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, keuntungan penelitian, dan sistematika penulisan adalah beberapa aspek penting dari penelitian yang dibahas dalam bab ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Beberapa teori yang relevan, penelitian sebelumnya, hubungan antar variabel, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian dibahas dalam bab ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bagian ini memberikan penjelasan tentang metodologi penelitian, batasan penelitian, dan cara variabel diidentifikasi dan didefinisikan secara operasional dan diukur. Ini juga membahas populasi, sampel, prosedur pengambilan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini akan diuraikan tentang subyek penelitian, analisis data, dan

pembahasan yang menjelaskan hasil penelitian.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian, serta saran dari penelitian ini.

