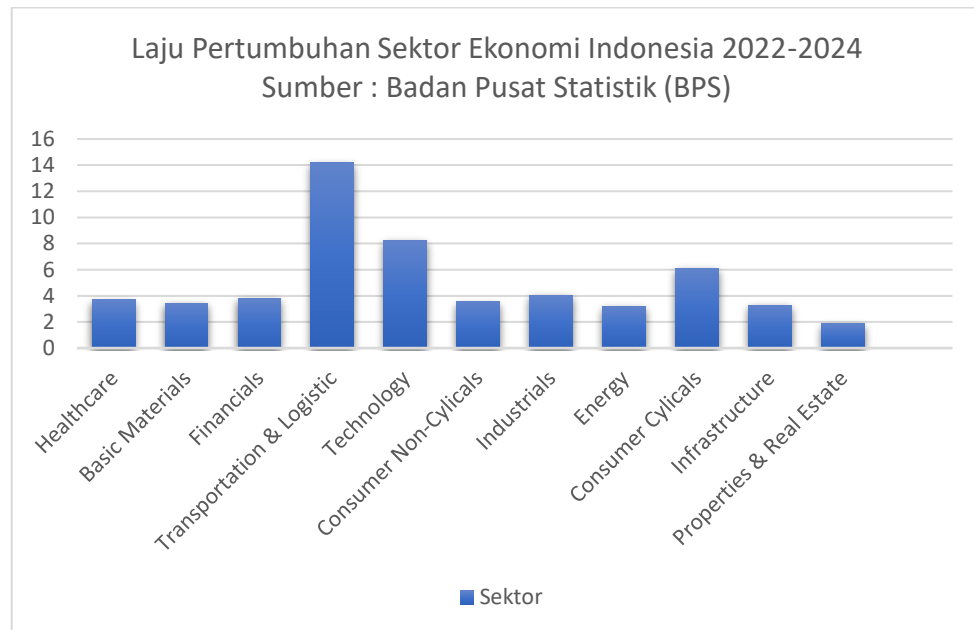


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Perekonomian Indonesia memasuki fase pemulihan pasca pandemi COVID-19 dengan tren pertumbuhan yang kembali positif. Badan Pusat Statistik mencatat bahwa setelah sempat berkontraksi -2,07% pada tahun 2020, perekonomian Indonesia berbalik tumbuh 3,70% pada tahun 2021 dan menguat menjadi 5,31% pada tahun 2022, yang merupakan pertumbuhan tertinggi sejak 2014 (Badan Pusat Statistik, 2023). Ulani & Aprirachman (2025) menjelaskan bahwa fase pascapandemi ditandai dengan pemulihan bertahap aktivitas produksi dan konsumsi domestik, meskipun masih dibayangi tekanan global dan penyesuaian struktural di berbagai sektor. Sejalan dengan itu, Bank Indonesia (2025) dalam Laporan Perekonomian Indonesia menjelaskan bahwa guncangan pandemi terhadap sisi permintaan dan penawaran membuat proses pemulihan ekonomi Indonesia membutuhkan waktu panjang dan strategi kebijakan yang terarah terutama melalui penguatan sektor-sektor produktif dan perlindungan pada kelompok rentan, namun pemulihan ekonomi di Indonesia yang belum merata antar lapangan usaha. Data Produk Domestik Bruto (PDB) menurut lapangan usaha menunjukkan bahwa beberapa sektor informasi dan komunikasi, transportasi dan logistik, serta akomodasi dan makanan minuman bisa tumbuh relatif tinggi, sementara sektor properti dan real estat justru tumbuh lebih lambat (Badan Pusat Statistik, 2024).



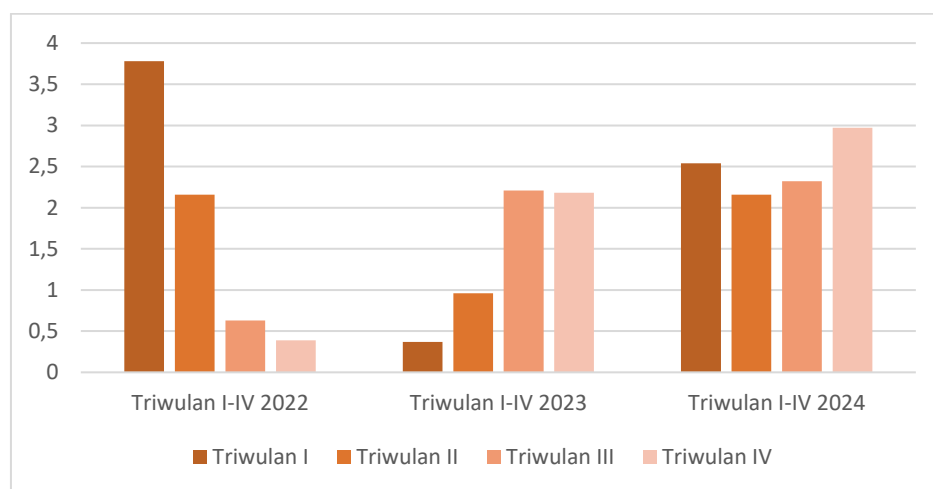
Gambar 1.1 Grafik Laju Pertumbuhan Sektor Ekonomi Indonesia 2022-2024

Sumber: Badan Pusat Statistik (2025)

Berdasarkan Gambar 1 dapat dilihat bahwa pemulihan ekonomi nasional pada periode 2022–2024 tidak sepenuhnya diikuti oleh sektor real estat. Secara agregat, PDB Indonesia tumbuh masing-masing sebesar 5,31%, 5,05%, dan 5,03%, namun laju pertumbuhan lapangan usaha Real Estat hanya berada pada kisaran 1,72% pada 2022, melambat menjadi 1,43% pada 2023, dan baru meningkat menjadi 2,50% pada 2024. Pada saat yang sama, kontribusi sektor real estat terhadap PDB atas dasar harga berlaku justru cenderung menurun, dari 2,49% pada 2022 menjadi 2,42% pada 2023 dan 2,35% pada 2024, sehingga menunjukkan bahwa sektor ini belum pulih secepat lapangan usaha lainnya (Badan Pusat Statistik, 2025).

Lebih jauh, apabila ditinjau secara triwulanan, pola pemulihan sektor real estat tampak berfluktuasi dan cenderung bergerak pada kisaran pertumbuhan yang relatif rendah. PDB Indonesia Triwulanan 2022–2024 yang diterbitkan BPS

menunjukkan bahwa pertumbuhan sektor real estat secara *year on year* pada masing-masing triwulan selama 2022–2024 umumnya berada di kisaran sekitar 0 hingga 3 persen, dengan beberapa triwulan bahkan mendekati nol, khususnya pada awal periode pemulihan (Badan Pusat Statistik, 2025). Pada triwulan IV 2023, misalnya, BPS mencatat bahwa sektor real estat hanya tumbuh sekitar 2,18 persen (*yoy*) dengan kontribusi sekitar 2,41 persen terhadap PDB. Pola pertumbuhan triwulanan yang datar dan cenderung lambat ini mengindikasikan bahwa meskipun secara tahunan terdapat perbaikan, aktivitas usaha di sektor real estat baik pada segmen perumahan maupun komersial masih berjalan hati-hati dan belum menunjukkan akselerasi yang sebanding dengan pemulihan PDB nasional.



Gambar 1.2 Pertumbuhan Sektor Properti dan Real Estat pada Triwulan 2022–2024

Sumber: Badan Pusat Statistik (2025)

Dibandingkan dengan sektor yang mengalami akselerasi pertumbuhan tinggi seperti transportasi dan pergudangan maupun penyediaan akomodasi dan makan minum, real estat menjadi salah satu sektor dengan pemulihan paling lambat. Kondisi ini mengindikasikan bahwa kegiatan usaha di bidang properti baik perumahan maupun komersial masih tertahan oleh faktor permintaan,

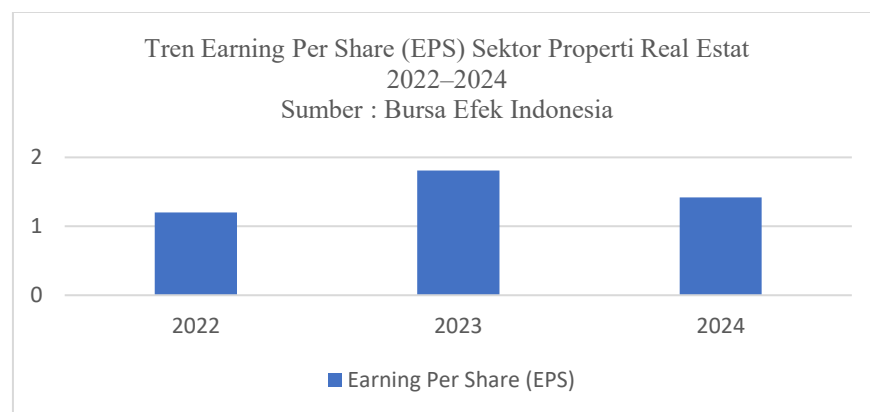
pembiayaan, serta penyesuaian pasar. Tingkat pertumbuhan PDB nasional pada tahun 2022–2024 memang meningkat karena dimulainya pemulihan ekonomi, tetapi tidak diikuti oleh sektor real estat. Perlambatan sektor ini juga tercermin dari melambatnya pertumbuhan permintaan dan penawaran properti, khususnya pada segmen komersial, sehingga berpotensi meningkatkan risiko tekanan keuangan (*financial distress*) bagi perusahaan-perusahaan pengembang yang beroperasi di sektor tersebut. Perlambatan tersebut tercermin dari stagnasi penjualan properti, lambatnya ekspansi ruang perkantoran, serta terbatasnya pertumbuhan harga residensial pada sejumlah kota besar di Indonesia (Kompas.id, 2023). Laporan pasar menunjukkan bahwa permintaan hunian dan ruang komersial masih belum pulih penuh, sementara pertumbuhan pasokan berjalan lebih cepat daripada permintaan (AESIA Kementerian Keuangan, 2023). Pada tahun 2022, Bank Indonesia melaporkan bahwa penjualan properti residensial di pasar primer masih mengalami kontraksi sebagai dampak lanjutan pandemi, terutama pada segmen rumah kecil dan menengah, yang mencerminkan lemahnya permintaan dan kehati-hatian konsumen dalam mengambil keputusan pembelian properti (Bank Indonesia, 2022). Kondisi tersebut berlanjut pada 2023, di mana penjualan properti residensial tercatat kembali terkontraksi sebesar 6,59 persen (yoy) pada kuartal III-2023, menunjukkan bahwa pemulihan sektor properti berjalan lebih lambat dibanding sektor ekonomi lainnya (Bank Indonesia, 2023). Tekanan permintaan semakin terlihat pada 2024, ketika survei Bank Indonesia mencatat penurunan penjualan rumah residensial sebesar 7,14 persen (yoy) pada kuartal III-2024 dan semakin dalam pada kuartal IV-2024 dengan kontraksi

mencapai 15,09 persen, khususnya pada rumah tipe kecil dan menengah (Bank Indonesia, 2025). Selain itu, asosiasi pengembang melaporkan bahwa penjualan rumah tapak di wilayah Jabodetabek pada 2024 menurun hingga 25 persen dibandingkan tahun sebelumnya, mencerminkan stagnasi permintaan di segmen perumahan utama (Kontan, 2024). Tekanan juga terjadi pada subsektor komersial, khususnya perkantoran, yang ditandai dengan tingginya tingkat kekosongan ruang kantor di Jakarta serta penurunan harga sewa sepanjang 2024 akibat kondisi *oversupply* dan lemahnya penyerapan pasar (Real Estate Asia, 2024). Indikator tekanan lainnya terlihat dari perlambatan penjualan residensial primer yang tercatat pada akhir 2024 dan meningkatnya perhatian terhadap risiko kredit KPR, sebagaimana diungkapkan dalam pemberitaan mengenai kenaikan risiko *non-performing loan* (NPL) sektor perumahan. Tekanan kemampuan bayar ini tidak hanya berdampak pada konsumen, tetapi juga pada pengembang yang menghadapi risiko arus kas lebih ketat. Rangkaian kondisi ini menunjukkan bahwa sepanjang 2022–2024 sektor properti dan real estat masih menghadapi tekanan permintaan yang berkelanjutan, sehingga meningkatkan potensi risiko tekanan keuangan bagi perusahaan pengembang yang beroperasi di sektor tersebut. Selain itu subsektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran menyumbang berapa persen dari total PDB yang ada pada sektor properti dan real estat. Memasuki tahun 2025, tekanan tersebut mulai tampak lebih nyata dalam bentuk peristiwa korporasi berupa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan restrukturisasi utang pada sebagian perusahaan pengembang. Fenomena PKPU menandakan adanya tekanan likuiditas dan ketidakseimbangan

arus kas, di mana perusahaan membutuhkan penataan ulang jadwal pembayaran pokok atau bunga serta skema pelunasan untuk menjaga keberlanjutan operasional. Salah satu contoh yang menonjol adalah pada PT. PP Properti Tbk. yang memperoleh persetujuan mayoritas kreditur atas skema restrukturisasi utang sekitar Rp15,2 triliun sehingga proses PKPU berakhir melalui putusan homologasi (IDXChannel, 2025). Kondisi restrukturisasi ini juga memperlihatkan negosiasi yang keras dengan pemegang obligasi, tercermin dari munculnya pernyataan penolakan investor terkait putusan PKPU obligasi PT. PP Properti Tbk. yang kemudian ditanggapi Perusahaan (CBNC Indonesia, 2025).

Kondisi tekanan tersebut juga tercermin dalam indikator pasar modal, khususnya *Earning Per Share* (EPS) perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). EPS merefleksikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih per lembar saham dan sering digunakan sebagai indikator kinerja profitabilitas serta potensi tekanan keuangan perusahaan (Kasoema et al., 2025). Pada literatur keuangan, kondisi EPS yang rendah atau negatif sering dikaitkan dengan meningkatnya risiko tekanan keuangan (*financial distress*), khususnya pada sektor yang bersifat padat aset seperti properti dan real estat. Nilai EPS mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham, sehingga EPS yang rendah mengindikasikan terbatasnya sumber pendanaan internal dan meningkatnya ketergantungan pada pembiayaan eksternal. Apabila EPS bernilai negatif secara berkelanjutan, perusahaan dapat dikategorikan berada dalam kondisi kinerja keuangan yang tidak optimal dan berpotensi mengalami tekanan keuangan.

Berdasarkan data periode 2022 hingga 2024, sektor properti dan real estat menunjukkan nilai EPS yang tetap positif, yaitu sebesar 1,20 pada tahun 2022, meningkat menjadi 1,81 pada tahun 2023, dan kemudian menurun menjadi 1,42 pada tahun 2024. EPS yang konsisten positif mengindikasikan bahwa sektor ini secara umum belum berada dalam kondisi *financial distress*, namun penurunan EPS pada tahun 2024 menunjukkan adanya tekanan terhadap kinerja laba sektor tersebut. Kondisi ini sejalan dengan masih adanya tantangan pada pasar primer residensial serta perkembangan properti komersial yang belum sepenuhnya pulih di beberapa segmen, dengan karakteristik usaha yang padat aset dan bergantung pada pembiayaan jangka panjang, sektor properti dan real estat tetap memiliki potensi kerentanan terhadap tekanan keuangan apabila kondisi fundamental tidak membaik secara berkelanjutan (Bank Indonesia, 2025).



Gambar 1.3 Tren Earning Per Share (EPS) Sektor Properti 2022-2024

Sumber: Bursa Efek Indonesia (2024)

Selaras dengan adanya sinyal tekanan keuangan pada sektor properti dan real estat, selama periode 2022 hingga 2024 terdapat beberapa emiten yang tercatat di BEI yang mengalami proses kepailitan melalui putusan pengadilan. Pada tahun 2022, PT Forza Land Indonesia Tbk. (FORZ) dinyatakan pailit dalam

perkara pembatalan perdamaian, dan putusan tersebut dikuatkan hingga tingkat kasasi (Mahkamah Agung RI, 2022) Selanjutnya, pada periode 2023 hingga 2024, PT Mas Murni Indonesia Tbk. (MAMI) juga menghadapi proses kepailitan yang berlanjut hingga tingkat kasasi, dengan putusan kasasi tercatat pada tahun 2024 (Mahkamah Agung RI, 2024).

Financial distress atau kesulitan keuangan terjadi ketika perusahaan tidak mampu menjaga stabilitas keuangannya, sehingga menimbulkan kerugian operasional maupun kerugian bersih pada periode berjalan. Kesulitan keuangan ini biasanya muncul karena perusahaan gagal memenuhi kewajiban utangnya yang jatuh tempo akibat lemahnya kondisi keuangan. Dari kondisi di atas apabila perusahaan tidak segera melakukan perbaikan dalam jangka waktu dua tahun berturut-turut, maka kondisi tersebut dapat berujung pada kondisi yang lebih serius yang mengarah kepada kebangkrutan (Wilujeng & Yulianto, 2020). Menurut Wibowo & Susetyo (2020), kondisi *Financial distress* pada perusahaan dapat tercermin melalui berbagai peristiwa korporasi dan kondisi pasar, seperti merger, akuisisi, serta risiko delisting pada perusahaan yang tercatat di BEI. Delisting merupakan penghapusan pencatatan saham perusahaan dari Bursa Efek, baik secara sukarela maupun paksa (Bursa Efek Indonesia, 2024).

Sebelum mencapai tahap delisting, perusahaan umumnya terlebih dahulu mengalami tekanan kinerja keuangan dan operasional yang tercermin melalui suspensi perdagangan saham oleh Bursa. Suspensi perdagangan saham menunjukkan adanya permasalahan serius yang dihadapi perusahaan, seperti ketidakmampuan memenuhi ketentuan pencatatan atau memburuknya kondisi

keuangan, yang apabila berlangsung dalam jangka waktu tertentu dapat meningkatkan risiko delisting (Bursa Efek Indonesia, 2024). Pada sektor properti dan real estat, terdapat sejumlah perusahaan yang mengalami suspensi perdagangan saham selama 2022-2024 yang mengindikasikan adanya potensi *Financial distress* pada sektor tersebut:

Tabel 1.1 Daftar Perusahaan Properti & Real Estat yang Disuspensi Oleh Bursa Efek Indonesia

No	Kode	Nama Perusahaan	Lama Suspensi (Bulan)
1.	BIKA	PT Binakarya Jaya Abadi Tbk.	18
2.	CPRI	PT Capri Nusa Satu Properti Tbk.	30
3.	GAMA	PT Aksara Global Development Tbk.	30
4.	MTSM	PT Metro Realty Tbk.	11
5.	PLIN	PT Plaza Indonesia Realty Tbk.	11
6.	POLL	PT Pollux Properties Indonesia Tbk.	18
7.	PPRO	PT PP Properti Tbk.	14

Sumber: Data diolah peneliti dari Bursa Efek Indonesia (2025)

Tabel 1.1 menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut berada dalam kondisi yang kurang baik dalam jangka waktu yang relatif panjang. Suspensi perdagangan saham mencerminkan adanya permasalahan serius yang dihadapi perusahaan dan dapat meningkatkan risiko terjadinya delisting oleh BEI. Suspensi saham umumnya disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain perusahaan memperoleh opini audit *disclaimer* atau *adverse* dari akuntan publik selama dua periode berturut-turut, kurangnya transparansi atau ketidaklengkapan informasi yang disampaikan kepada Bursa, adanya keraguan terhadap keberlangsungan usaha (*going concern*), serta pelanggaran ketentuan pasar modal (Bursa Efek Indonesia, 2024).

Terjadinya *Financial distress* dapat dipicu oleh dua faktor utama, yaitu faktor internal dan faktor eksternal perusahaan (Wardani & Rachman, 2022).

Faktor internal berkaitan dengan pengelolaan manajemen yang kurang efektif, seperti kesalahan dalam pengambilan keputusan, lemahnya koordinasi antar bagian, serta kurangnya pengawasan terhadap kondisi keuangan perusahaan (Silviani et al., 2020). Akibatnya, penggunaan dana perusahaan menjadi tidak efisien dan tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Sementara itu, faktor eksternal muncul dari kondisi ekonomi makro, misalnya penurunan laju pertumbuhan ekonomi atau terjadinya krisis keuangan, yang dapat menekan pendapatan perusahaan dan meningkatkan risiko kesulitan keuangan (Saragih & Widoretno, 2025). Silviani et al. (2020) menambahkan bahwa penyebab utama terjadinya *Financial distress* meliputi ketidakefisienan dalam menekan biaya operasional yang terus meningkat, penurunan tingkat likuiditas, serta ketidakpastian pendapatan yang tinggi akibat ketergantungan terhadap kondisi ekonomi makro.

Salah satu faktor internal yang dapat mempengaruhi keadaan *Financial distress* menurut *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OECD) adalah mekanisme tata kelola perusahaan, mekanisme tata kelola perusahaan yang buruk mendorong perusahaan ke dalam situasi kesulitan keuangan. Lebih lanjut, ketika perusahaan berada dalam situasi yang paling mendesak, standar, prosedur, atau praktik yang ada gagal menyediakan sistem pengawasan dan keseimbangan yang diperlukan untuk mengembangkan praktik bisnis yang sehat (Nasir et al., 2019). Penerapan *Good corporate governance* (GCG) berawal dari adanya permasalahan keagenan (*agency problem*) antara pemegang saham sebagai *principal* dan manajemen sebagai *agent*. Teori keagenan

yang dikemukakan oleh (Jensen & Meckling, 1976) menjelaskan masalah ini dengan menyoroti dalam praktiknya, pemegang saham dan manajemen memiliki kepentingan yang tidak sejalan sehingga keduanya berupaya mencapai tujuan masing-masing.

GCG merupakan sebuah sistem yang berfungsi mengatur dan mengendalikan hubungan antara pihak yang memiliki kepentingan agar terjaga keseimbangan hak dan kewajiban (Ardiani et al., 2022). GCG dapat menjadi nilai tambah bagi *stakeholder* melalui kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh suatu perusahaan untuk memberikan kontribusi positif pada lingkungan dan masyarakat sehingga terjadi timbal balik antara perusahaan dengan masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa GCG dapat berperan sebagai wadah yang memberikan akomodasi pada hubungan perusahaan sebagai pelaku bisnis dengan lingkungan dan masyarakat (Ardiani et al., 2022). GCG memiliki beberapa struktur yaitu pemegang saham atau RUPS, dewan komisaris, direksi, serta organ pendukung seperti komite-komite. Pada penelitian ini, variabel yang dipilih untuk memproyeksi GCG adalah dewan komisaris independen dan komite audit.

Sejalan dengan penelitian Begum et al. (2023) menunjukkan bahwa *corporate governance* berpengaruh negatif terhadap risiko *Financial distress*, *Financial distress* dipengaruhi oleh mekanisme *corporate governance*, seperti independensi dewan, independensi auditor, opini auditor, kepemilikan direktur sponsor, dan kepemilikan pemegang saham asing, serta karakteristik perusahaan. Penelitian Nurzahara & Pratomo (2021) yang menunjukkan bahwa secara parsial kepemilikan manajerial serta dewan komisaris independen mempunyai pengaruh

signifikan ke arah negatif kepada *Financial distress*, sementara komite audit mempunyai pengaruh signifikan ke arah positif terhadap *Financial distress*. Hal tersebut tidak konsisten dengan penelitian (Febriyanti & Khalifaturofi'ah, 2023) juga menunjukkan bahwa dewan direksi dan komite audit berpengaruh negatif terhadap *Financial distress*, sedangkan Dewan komisaris independen berpengaruh positif terhadap *Financial distress*.

Selama beberapa dekade terakhir, konsep *Corporate social responsibility* (CSR) telah menjadi fokus utama kajian bagi para praktisi dan peneliti, karena dianggap sebagai prioritas strategis bagi perusahaan. Berbagai sumber daya perusahaan telah dialokasikan untuk mendukung aktivitas CSR, mulai dari upaya pengurangan polusi hingga efisiensi penggunaan energi dan air.

CSR merupakan bentuk tanggung jawab sosial perusahaan terhadap seluruh pemangku kepentingan yang mencakup dimensi ekonomi, hukum, etika, dan filantropi, tidak hanya berorientasi pada pencapaian keuntungan, tetapi juga mencerminkan komitmen perusahaan untuk menjalankan kegiatan bisnis yang berkelanjutan dan beretika, serta memberikan kontribusi positif terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar (Carroll, 1999).

Seiring perkembangan era digital industri 4.0, tuntutan terhadap perusahaan tidak hanya berfokus pada pemilik serta manajemennya, tetapi juga meluas kepada seluruh pihak seperti konsumen, karyawan, masyarakat, dan lingkungan (Dwicahyanti & Priono, 2021). Konsep ini sejalan dengan teori *stakeholder* yang dikemukakan oleh (Freeman, 1984), yang menjelaskan bahwa perusahaan tidak hanya bertanggung jawab kepada pemegang saham, tetapi juga kepada seluruh

pihak yang memiliki kepentingan terhadap aktivitasnya, seperti karyawan, pelanggan, masyarakat, dan pemerintah. Melalui penerapan CSR, perusahaan berupaya menyeimbangkan kepentingan berbagai pihak tersebut agar tercipta hubungan yang saling menguntungkan.

Secara teoritis, CSR dapat menurunkan risiko *Financial distress* melalui penguatan hubungan dengan *stakeholder*, peningkatan reputasi, serta pengurangan risiko non keuangan (regulasi, sosial, dan lingkungan). Sejalan dengan penelitian Farooq & Noor (2021) menunjukkan bahwa CSR berpengaruh negatif signifikan terhadap kesulitan keuangan, tata kelola perusahaan juga berpengaruh negatif signifikan, dan tata kelola memoderasi hubungan CSR kesulitan keuangan secara negatif artinya, pengaruh CSR dalam menurunkan risiko *financial distress* menjadi lebih kuat pada perusahaan dengan mekanisme tata kelola yang baik. Penelitian Tran & Thảo (2024) juga menunjukkan bahwa CSR berpengaruh negatif signifikan terhadap *financial distress*, yang berarti semakin tinggi keterlibatan perusahaan dalam kegiatan CSR, semakin rendah tingkat kesulitan keuangan perusahaan. Hal tersebut tidak konsisten dengan penelitian Tarighi et al. (2022) yang menyatakan bahwa Pengungkapan tanggung jawab sosial perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap risiko kesulitan keuangan.

Kesulitan keuangan suatu perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangannya. Laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan merupakan sumber informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, dan perubahan posisi keuangan perusahaan yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan

keputusan yang tepat (Kariani & Budiasih, 2017). Laporan keuangan digunakan untuk pengambilan keputusan dan perlu dilakukan analisis data keuangan untuk dijadikan dasar informasi dalam pengambilan keputusan (Olayinka, 2022). Kesulitan keuangan emiten dapat diprediksi melalui informasi rasio yang tersaji dalam laporan keuangan, karena rasio-rasio tersebut merefleksikan likuiditas, profitabilitas, *leverage*, dan efisiensi operasional perusahaan (Kristanti et al., 2024).

Profitabilitas merupakan salah satu rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal, aset, aktivitas operasional, maupun investasi sekaligus menunjukkan efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan (Amarudin, n.d.; Tao et al., 2022). Berdasarkan hasil perhitungan rasio tersebut perusahaan dapat mengetahui kemampuan mereka dalam menghasilkan laba dalam periode tertentu dan hasilnya akan dijadikan sebagai bahan evaluasi. Tingkat profitabilitas yang tinggi mengindikasikan kondisi keuangan dan prospek perusahaan yang baik di masa depan (Yondrichs et al., 2021). Menurut perspektif *signaling theory* (Spence, 1973), informasi mengenai profitabilitas digunakan oleh manajemen sebagai sinyal kepada pihak eksternal untuk menggambarkan kualitas dan kinerja perusahaan. Profitabilitas yang meningkat dipersepsikan sebagai sinyal positif oleh investor karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menjaga stabilitas keuangan dan menciptakan nilai jangka Panjang (Suratman et al., 2023). Perusahaan mempunyai peluang lebih besar melakukan kegiatan-kegiatan yang memberikan manfaat kepada perusahaan serta masyarakat.

Sejalan dengan penelitian (Phania, 2025) menunjukkan bahwa profitabilitas terbukti memoderasi hubungan antara GCG dan *financial distress*, di mana profitabilitas yang lebih tinggi mampu memperkuat peran GCG dalam menekan risiko kesulitan keuangan. Penelitian (Nasution & Ratmono, 2024) menunjukkan bahwa karakteristik perusahaan seperti ukuran perusahaan, *leverage*, profitabilitas, dan karakteristik auditor terbukti memperkuat pengaruh negatif CSR terhadap *financial distress*, bahwa efektivitas CSR dalam menekan risiko kesulitan keuangan semakin kuat pada perusahaan dengan karakteristik internal yang lebih baik.

Berdasarkan penelitian terdahulu, terdapat inkonsistensi mengenai hasil empiris antara satu peneliti dengan peneliti yang lainnya. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi kesulitan keuangan yaitu dengan menggunakan indikator keuangan maupun non keuangan. Indikator non keuangan mencakup Tata kelola perusahaan, Tanggung jawab sosial perusahaan, ukuran perusahaan, umur perusahaan, dan lain sebagainya. Sedangkan indikator keuangan diukur dengan rasio seperti likuiditas, *leverage*, profitabilitas, aktivitas, dan arus kas.

Perbedaan hasil empiris antar peneliti mengenai pengaruh tata kelola perusahaan dan tanggung jawab sosial perusahaan terhadap kesulitan keuangan menunjukkan masih adanya ruang uji yang relevan, hal ini yang mendorong dilakukannya penelitian ini. Penelitian ini sama-sama meneliti tentang *Good corporate governance* dan *Corporate social responsibility* sebagai variabel independen. Sedangkan yang membedakan adalah penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada variabel moderasi yaitu profitabilitas yang akan

memoderasi tata Kelola perusahaan dan tanggung jawab sosial perusahaan terhadap kesulitan keuangan serta pemilihan perusahaan sektor properti dan real estat sebagai obyek penelitian. Periode penelitian ini menggunakan data dari perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI tahun 2022 hingga 2024. Perbedaan atas obyek penelitian tersebut menimbulkan perbedaan hasil penelitian yang diharapkan dapat memperkaya penelitian yang telah dilakukan.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang yang diuraikan, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan mengambil judul **“Pengaruh Tata Kelola Perusahaan yang Baik dan Tanggung Jawab Sosial Perusahaan terhadap Kesulitan Keuangan Dimoderasi Profitabilitas (Studi Empiris Pada Perusahaan sektor Properti & Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2022-2024)”**).

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah proporsi komisaris independen berpengaruh terhadap kesulitan keuangan?
2. Apakah komite audit berpengaruh terhadap kesulitan keuangan?
3. Apakah tanggung jawab sosial perusahaan berpengaruh terhadap kesulitan keuangan?
4. Apakah profitabilitas memoderasi pengaruh proporsi komisaris independen terhadap kesulitan keuangan?
5. Apakah profitabilitas memoderasi pengaruh komite audit terhadap kesulitan keuangan?

6. Apakah profitabilitas memoderasi pengaruh tanggung jawab sosial perusahaan terhadap kesulitan keuangan?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh proporsi komisaris independen terhadap kesulitan keuangan pada perusahaan sektor properti & real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
2. Untuk menganalisis pengaruh komite audit terhadap kesulitan keuangan pada perusahaan sektor properti & real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
3. Untuk menganalisis pengaruh tanggung jawab sosial perusahaan terhadap kesulitan keuangan pada perusahaan sektor properti & real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
4. Untuk menganalisis apakah profitabilitas memoderasi pengaruh komisaris independen terhadap kesulitan keuangan. pada perusahaan perusahaan sektor properti & real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
5. Untuk menganalisis apakah profitabilitas memoderasi pengaruh komite audit terhadap kesulitan keuangan pada perusahaan sektor properti & real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.
6. Untuk menganalisis apakah profitabilitas memoderasi pengaruh tanggung jawab sosial perusahaan terhadap kesulitan keuangan. pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, diantaranya:

1. Bagi Peneliti

Peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih, khususnya mengenai pengaruh Tata Kelola Perusahaan dan Tanggung jawab sosial Perusahaan serta profitabilitas untuk memoderasi keduanya terhadap kemungkinan kesulitan keuangan di suatu perusahaan.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan bukti empiris dalam melakukan penelitian yang sejenis.

3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor untuk menilai kondisi keuangan suatu perusahaan dan melakukan pengambilan keputusan yang tepat dalam menanamkan modalnya.

4. Bagi Manajemen Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi peringatan dini apabila perusahaan sudah menunjukkan gejala-kesulitan keuangan, agar perusahaan dapat mengantisipasi dan melakukan tindakan untuk mencegah kesulitan keuangan.