

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor ini tidak hanya berkontribusi terhadap pembentukan Produk Domestik Bruto (PDB), tetapi juga memiliki *multiplier effect* yang mampu menggerakkan berbagai sektor pendukung, seperti konstruksi, industri bahan bangunan, perbankan, hingga jasa, serta menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar. Dengan ini, stabilitas dan keberlanjutan kinerja perusahaan properti menjadi salah satu faktor yang turut memengaruhi stabilitas perekonomian Indonesia, (Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, 2023). Menurut Kementrian Keuangan Republik Indonesia (2024), sektor properti dan *real estate* memberikan kontribusi sekitar 14–16% terhadap PDB dan menyerap sekitar 13,8 juta tenaga kerja, sehingga menjadi sektor yang strategis bagi perekonomian Indonesia.

Perekonomian Indonesia menjadi salah satu bagian yang terdampak akibat pandemi COVID-19 sejak awal tahun 2020. Masalah tersebut disebabkan oleh terbatasnya aktivitas masyarakat yang berpengaruh terhadap menurunnya perilaku konsumsi, dan terhambatnya kegiatan produksi, sehingga banyak perusahaan yang mengalami penurunan pendapatan serta terganggunya aktivitas operasional perusahaan di berbagai sektor (Badan Pusat Statistik, 2020). Kondisi tersebut menyebabkan Indonesia mengalami kontraksi

ekonomi pada tahun 2020, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat kontraksi mencapai -2.07% di tahun 2020 yang tentunya akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi di tahun-tahun berikutnya pascapandemi. Pemulihan ekonomi terjadi berdasarkan catatan BPS bahwa adanya pertumbuhan ekonomi mencapai 3,69% di tahun 2021, bertumbuh lagi mencapai 5,31% di tahun 2022, kemudian tergolong stabil dengan angka 5,05% di tahun 2023 dan tetap bertumbuh mencapai 5,03% di tahun 2024, hal ini menunjukkan bahwa adanya konsistensi dari fase pemulihan ekonomi pascapandemi.

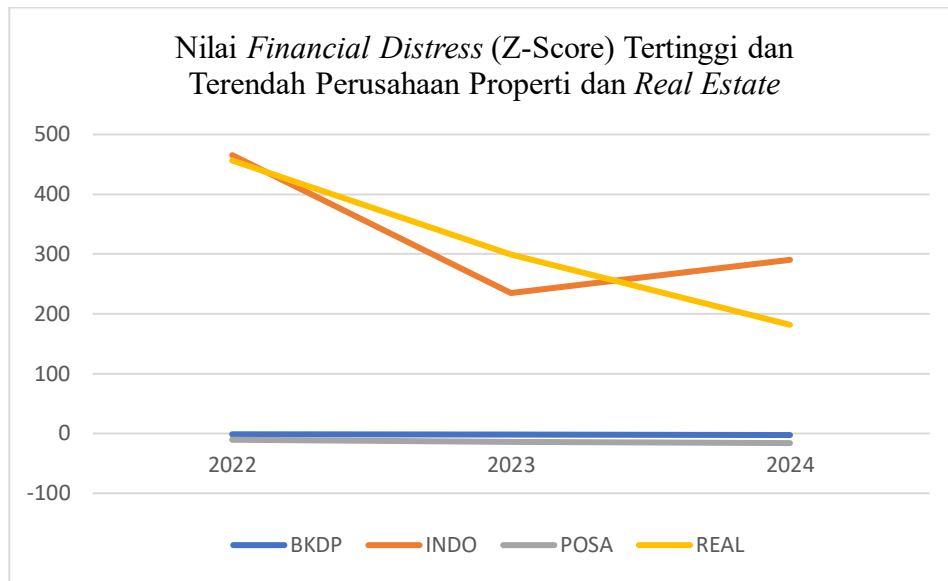
Walaupun pemulihan ekonomi Indonesia terus mengarah positif dari tahun 2021 sampai 2022, kondisi tersebut belum terjadi secara merata di seluruh sektor industri. Beberapa sektor masih menghadapi tekanan finansial yang cukup berat dalam proses pemulihannya sampai tahun 2023. Masalah tersebut dapat terjadi karena sektor properti dan *real estate*, karena memiliki sistem bisnis yang unik, di mana dalam operasionalnya membutuhkan modal yang sangat besar, dengan waktu produksi cukup lama, kemudian memiliki siklus penjualan yang panjang, dan sangat bergantung pada kondisi makroekonomi seperti tingkat suku bunga, dan inflasi (Joddiragadoni *et al.*, 2025). Faktor-faktor tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi sektor properti dan *real estate* dalam mempertahankan kinerja perusahaannya di tengah fase pemulihan pascapandemi. Jika perusahaan tidak mampu mempertahankan kinerjanya, perusahaan akan kalah dalam persaingan dan menyebabkan kesulitan keuangan atau masalah keuangan (Suyono *et al.*, 2024).

Indikasi yang menggambarkan tekanan ekonomi pada sektor ini dapat dilihat dari lambatnya penjualan properti melalui laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia (BI), tercatat bahwa harga properti residential tumbuh terbatas pada triwulan III 2021 (Bank Indonesia, 2022) dan penjualan properti residential melambat pada triwulan IV 2022 (Bank Indonesia, 2023). Perlambatan penjualan terjadi akibat menurunnya daya beli masyarakat yang masih beradaptasi dengan kondisi pascapandemi, ditambah dengan tingginya standar persyaratan dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR). Kemudian, berdasarkan data BI terkait rasio *Non-Performing Loan* (NPL) sektor properti pada Januari 2024 meningkat menjadi 2,63% dibandingkan Desember 2023 sebesar 2,47%.

Fenomena melambatnya penjualan dan kenaikan NPL yang terjadi secara bersamaan menciptakan siklus tekanan nyata bagi perusahaan pada sektor ini. Perusahaan properti dan *real estate* yang mengalami perlambatan penjualan berdampak pada arus kas yang melemah, sehingga kemampuan mereka untuk membayar kewajiban akan berpotensi menurun. Kemudian, masalah tersebut menjadi penyebab dari naiknya NPL, sehingga bank akan lebih selektif dalam menyalurkan kredit baru. Pembatasan kredit baru yang dilakukan oleh pihak bank akan menekan pelaku usaha untuk membuka proyek-proyek baru, sehingga penjualan berpotensi terus melambat. Siklus negatif seperti ini bisa menjadi ancaman terbesar bagi keberlanjutan usaha di sektor properti dan *real estate*. Indikasi tersebut membuat perusahaan harus memperkuat kinerja keuangan internal mereka, mengelola utang dengan

bijaksana, dan memastikan likuiditas yang cukup untuk mendukung kebutuhan operasional dan mengurangi kerentanan terhadap *financial distress* (Thejatirta & Sufiyati, 2026).

Financial distress pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia bukanlah peristiwa yang baru, namun intensitasnya meningkat pascapandemi. Kondisi ini terjadi jika suatu perusahaan tidak mampu menyeimbangkan pendapatan dan pengurangan, atau bahkan melampaui target awal, perusahaan tersebut mungkin akan memasuki jalan penurunan kinerja keuangan yang berkelanjutan, hal ini dapat mengakibatkan perusahaan memasuki fase kritis sebelum dinyatakan mengalami kebangkrutan (Angeline & Ciptawan, 2023). Perusahaan-perusahaan yang melalui fase pascapandemic, termasuk perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) perlu mengidentifikasi dini terhadap potensi *financial distress* agar mampu mempertahankan keberlangsungan usahanya, karena dalam fenomena ini tidak hanya berdampak pada perusahaan saja, tetapi juga merugikan pemegang saham, investor, dan berpengaruh terhadap stabilitas pasar. Apabila perusahaan tidak dapat bersaing maka perusahaan akan mengalami kerugian yang pada akhirnya dapat mengalami *financial distress* (Achyani & Kusumawati, 2023). *Financial distress* dapat didefinisikan melalui Altman (1968) melalui model *Z-Score*, yang memprediksi probabilitas kebangkrutan perusahaan dengan menggabungkan beberapa rasio keuangan utama menjadi satu pengukuran, memungkinkan deteksi dini kesulitan keuangan (Thejatirta & Sufiyati, 2026).



Gambar 1. 1 *Financial Distress* Perusahaan Properti dan *Real Estate* 2022-2024 (Altman Z-Score Modifikasi)

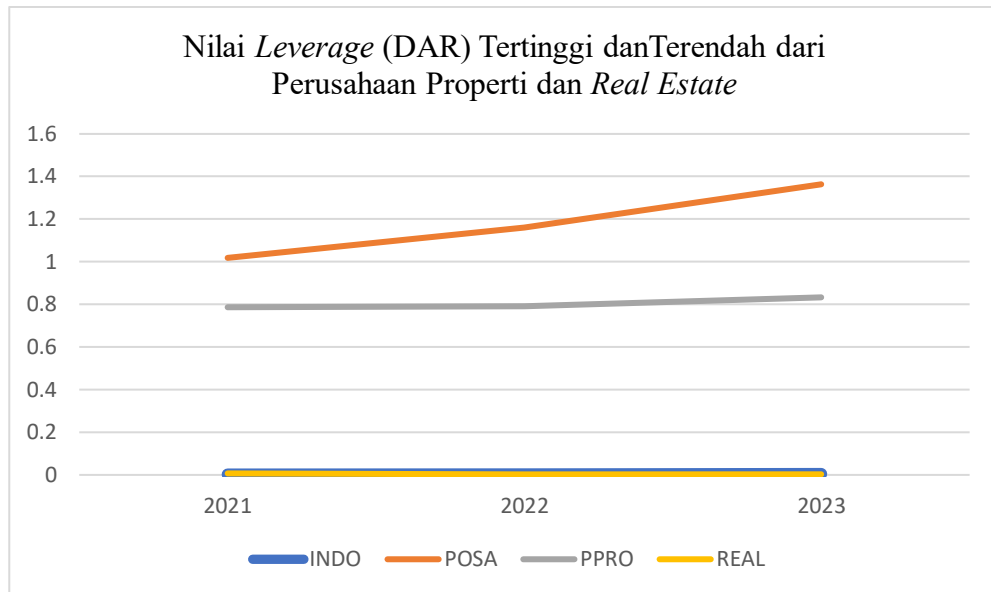
Sumber: idx.co.id, data diolah 2026

Grafik *financial distress* yang diukur menggunakan Altman Z-Score menunjukkan adanya perbedaan kondisi kesehatan keuangan antarperusahaan. PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) dan BKDP memiliki nilai Z-Score yang berada pada kategori rendah bahkan negatif, serta menunjukkan tren penurunan selama periode pengamatan, yang mengindikasikan meningkatnya risiko *financial distress*. Sebaliknya, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) dan PT Realty Indonesia Tbk (REAL) memiliki nilai Z-Score yang relatif tinggi meskipun mengalami fluktuasi. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* menunjukkan variasi yang cukup besar antarperusahaan. Perbedaan tersebut mengindikasikan bahwa terdapat faktor-faktor internal perusahaan yang berpotensi memengaruhi tingkat *financial distress*, sehingga penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor tersebut guna meminimalkan risiko

terjadinya *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*. Beberapa penelitian terdahulu sudah mengidentifikasi bahwa selain faktor eksternal secara umum, terdapat faktor-faktor internal yang berpengaruh terhadap potensi *financial distress*. Di antaranya adalah struktur permodalan yang sering kali bergantung dengan pendanaan eksternal, kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan tantangan dalam menghasilkan laba secara optimal. Perusahaan dengan likuiditas rendah, profitabilitas buruk, struktur hutang tinggi, atau efisiensi aset yang rendah cenderung lebih rentan terhadap kesulitan keuangan (Butarbutar *et al.*, 2026). Dalam penelitian yang dilakukan oleh Prayoga *et al.* (2026) menyatakan bahwa *leverage*, likuiditas, dan profitabilitas secara substansial dapat menjelaskan variabilitas dalam masalah *financial distress*. Pemahaman hubungan antarvariabel tersebut, terutama pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia, menjadi acuan penting bagi investor, kreditor, dan regulator dalam mengambil keputusan yang tepat.

Bagi perusahaan pada sektor ini, *leverage* biasanya berada ditingkat yang tinggi karena besarnya kebutuhan modal untuk operasional, pembangunan proyek, dan lamanya siklus penjualan. *Leverage* atau dapat disebut dengan rasio utang menggambarkan seberapa mampunya perusahaan menggunakan utang sebagai sumber pendanaannya. Nilai *leverage* yang rendah berarti perusahaan memiliki utang jangka panjang yang kecil, sehingga potensi gagal bayar semakin kecil. Sebaliknya nilai *leverage* yang tinggi mempunyai potensi gagal bayar yang tinggi dan berisiko mengalami *financial*

distress (Achyani & Kusumawati, 2023). Kondisi tersebut terjadi juga pada beberapa perusahaan di sektor properti dan *real estate*, karena sektor ini termasuk ke dalam perusahaan yang menggunakan utang dalam pendanaan perusahaannya.



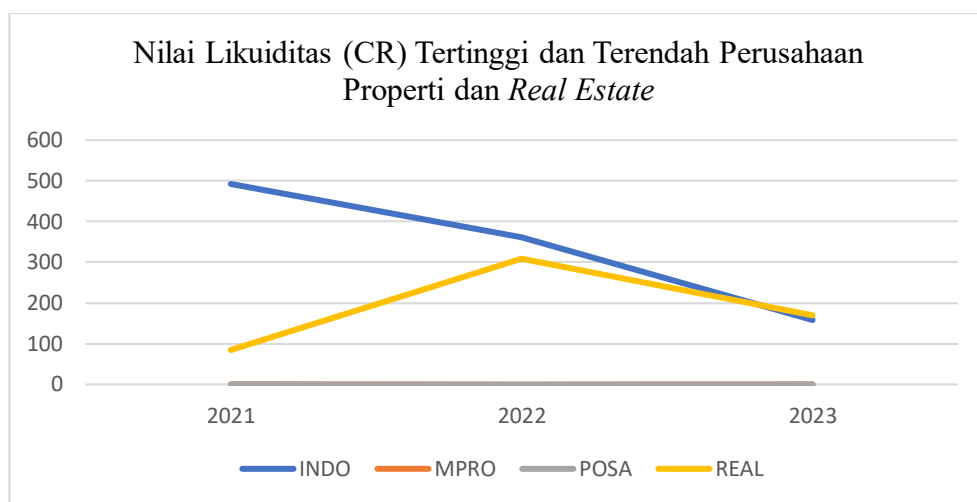
Gambar 1. 2 Nilai *Leverage* Perusahaan Properti dan *Real Estate* 2021-2023
Sumber: idx.co.id, data diolah 2026

Berdasarkan grafik *leverage* (DAR), terlihat adanya perbedaan tingkat penggunaan utang antarperusahaan selama periode 2021-2023. PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) menunjukkan tren peningkatan *leverage* yang cukup signifikan, dari 1,0183 pada tahun 2021 menjadi 1,3635 pada tahun 2023, sehingga mencerminkan ketergantungan perusahaan terhadap pendanaan berbasis utang yang semakin tinggi. Sebaliknya, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) dan PT Realty Indonesia Tbk (REAL) memiliki tingkat *leverage* yang relatif rendah dan stabil. Perbedaan kondisi ini menunjukkan bahwa struktur pendanaan perusahaan properti sangat bervariasi. Variasi tersebut menunjukkan bahwa keputusan penggunaan utang menjadi aspek penting

dalam pengelolaan keuangan perusahaan, sehingga menarik untuk dikaji apakah keputusan tersebut berdampak terhadap risiko *financial distress*. Menurut Kasoema *et al.* (2025), perbedaan kondisi *leverage* antar perusahaan menunjukkan bahwa setiap perusahaan memiliki kemampuan berbeda untuk mengelola kewajibannya, dengan ini dapat dilihat bahwa tingginya *leverage* dapat menimbulkan risiko tekanan keuangan jika tidak diimbangi dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, dan menjaga likuiditas perusahaan.

Dalam industri properti, likuiditas merupakan tantangan kompleks mengingat aset utama perusahaan berupa tanah, unit properti, dan konstruksi lainnya yang belum terjual bersifat tidak likuid atau membutuhkan waktu yang lama untuk diproses menjadi kas. Jangka waktu perputaran aset yang cenderung panjang dengan jangka waktu sebagian kewajiban bersifat pendek menjadi salah satu alasan perusahaan ini berisiko mengalami tekanan keuangan. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya, terutama kewajiban jangka pendek (Masruroh *et al.*, 2025). Jika perusahaan memiliki tingkat likuiditas yang tinggi, kecil kemungkinan perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan berada dalam kondisi likuid, artinya dengan tingkat likuiditas yang tinggi, perusahaan akan mampu memenuhi dana operasionalnya dan mampu membayar kewajiban jangka pendeknya. Di sisi lain, jika perusahaan berada dalam kondisi likuid atau tidak mampu memenuhi dana operasionalnya dan membayar kewajiban jangka pendeknya, potensi perusahaan untuk mengalami

kesulitan keuangan bahkan lebih tinggi (Suyono *et al.*, 2024). Penelitian yang dilakukan oleh Purbasari *et al.* (2025) pada tahun 2025 menunjukkan bahwa likuiditas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *financial distress*. Tingkat likuiditas yang baik menunjang perusahaan untuk menjalankan aktivitas operasionalnya serta memenuhi kewajibannya, sehingga dapat mengurangi risiko *financial distress*.



Gambar 1. 3 Nilai Likuiditas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* periode 2021-2023

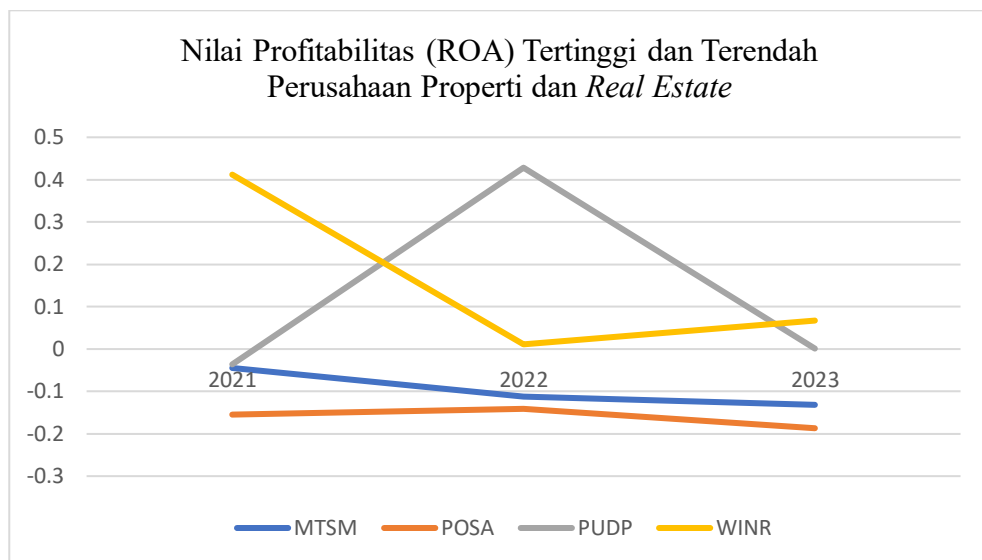
Sumber: idx.co.id, data diolah 2026

Berdasarkan Gambar 1.3, grafik likuiditas (*Current Ratio*) menunjukkan adanya kesenjangan yang sangat besar antarperusahaan. PT Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) memiliki tingkat likuiditas yang sangat tinggi meskipun terus mengalami penurunan dari 492,4075 pada tahun 2021 menjadi 158,1614 pada tahun 2023. Sebaliknya, PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) dan MPRO memiliki current ratio yang sangat rendah dan cenderung menurun setiap tahunnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek sangat beragam. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam

memenuhi kewajiban jangka pendek sangat beragam. Perbedaan tingkat likuiditas tersebut mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mengelola aset lancar menjadi aspek penting dalam menjaga stabilitas keuangan. Hal ini penting untuk dikaji lebih lanjut untuk dapat memberikan gambaran terkait kondisi perusahaan di tengah fenomena yang sedang terjadi.

Aspek ketiga yang menjadi peran penting pada risiko *financial distress* adalah profitabilitas. Perusahaan dengan profitabilitas lebih tinggi umumnya memiliki kinerja keuangan yang lebih kuat dan kapasitas yang lebih besar untuk menutupi biaya operasional dan kewajiban keuangan. Selain itu, perusahaan dengan profitabilitas yang kuat cenderung menarik kepercayaan investor karena mereka menunjukkan ketahanan keuangan dan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan (Rahmawati *et al.*, 2026). Perusahaan yang konsisten dalam menjaga tingkat profitabilitas yang sehat memiliki kemampuan adaptasi yang strategis untuk menanggung beban utang dan menjaga ketersediaan kas secara bersamaan. Hal ini dikarenakan laba ditahan berfungsi sebagai fondasi internal yang menahan perusahaan dari guncangan pasar dan dapat menjadi pertanda pertumbuhan perusahaan pasar di luar ketergantungan terhadap pendanaan eksternal. Profitabilitas yang rendah juga memengaruhi keputusan investasi karena perusahaan dianggap tidak mampu menciptakan laba dan memberikan *return* yang memadai. Kondisi ini membuat perusahaan lebih sulit memperoleh pendanaan, baik melalui kredit maupun penerbitan surat utang (Butarbutar *et al.*, 2026). Berdasarkan pernyataan tersebut, penelitian ini menggunakan profitabilitas sebagai mediasi yang

menjembatani pengaruh *leverage* dan likuiditas terhadap risiko *financial distress*, untuk mengungkap seberapa mampu efisiensi operasional mengurangi dampak beban utang perusahaan.



Gambar 1. 4 Nilai Profitabilitas (ROA) Perusahaan Properti dan *Real Estate* periode 2021-2023

Sumber: idx.co.id, data diolah 2026

Grafik profitabilitas (ROA) memperlihatkan fluktuasi yang cukup tajam selama periode penelitian. PT Pudjiadi Prestige Tbk (PUDP) mengalami peningkatan ROA yang signifikan pada tahun 2022 hingga mencapai 0,4283, namun kembali menurun pada tahun 2023 menjadi 0,0007. Di sisi lain, PT Modernland Realty Tbk (MTSM) dan PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) menunjukkan nilai ROA yang negatif selama tiga tahun berturut-turut, mengindikasikan perusahaan belum mampu menghasilkan laba dari aset yang dimiliki. Perbedaan kondisi tersebut menunjukkan bahwa kemampuan menghasilkan keuntungan pada perusahaan properti sangat bervariasi, sehingga profitabilitas menjadi salah satu indikator penting untuk dikaji dalam

menjelaskan kondisi keuangan perusahaan. Secara teoritis, profitabilitas yang stabil merupakan sinyal positif (*signaling theory*) yang dapat memediasi pengaruh struktur modal dan tata kelola perusahaan dalam mengembalikan kepercayaan investor.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti memilih periode 2021-2024 untuk diteliti karena dalam kurun waktu tersebut mencerminkan kondisi ketidakpastian finansial pada perusahaan sampel. Terlihat bahwa perubahan *leverage*, likuiditas, profitabilitas, dan *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* selama periode penelitian menunjukkan pola yang tidak selalu sejalan dengan teori. Terdapat perusahaan yang memiliki *leverage* tinggi namun masih mampu mempertahankan kondisi keuangan yang baik, sementara perusahaan dengan likuiditas yang sangat tinggi belum tentu memiliki profitabilitas yang tinggi. Di sisi lain, terdapat perusahaan yang terus mengalami penurunan profitabilitas disertai meningkatnya risiko *financial distress*. Pada penelitian yang dilakukan Joddiragadoni *et al.* (2025), perusahaan sektor properti dan *real estate* masih berusaha untuk bangkit dari pascapandemi pada tahun 2021 sampai 2022. Kemudian, perusahaan terus berusaha memulihkan kembali keadaan finansial hingga 2023. Kemudian, menurut Kasoema *et al.* (2025), sektor properti dan *real estate* memiliki sensitivitas tingkat yang tinggi terhadap fluktuasi makroekonomi, sektor ini juga bergantung kepada kebijakan suku bunga dan inflasi dalam mempertahankan arus kas. Pernyataan tersebut memiliki hubungan dengan fenomena nyata di lapangan, di mana terdapat tiga perusahaan yang telah *delisting* dari BEI

selama periode penelitian yang berarti sahamnya sudah tidak bisa diperjual belikan secara legal di pasar modal, hal ini menjadi alasan bagi peneliti untuk menganalisis fenomena *financial distress* sebagai penanda awal munculnya kebangkrutan perusahaan dengan periode terbaru yaitu 2021-2024.

Pemilihan sektor properti dan *real estate* di tahun 2021-2024 dinilai menjadi sebuah urgensi karena merekam fluktuasi setiap tahunnya. Pada tahun 2021, sektor ini menghadapi tekanan keuangan akibat terbatasnya pertumbuhan harga properti saat pemulihan ekonomi yang baru tumbuh 3,69% pascapandemi (Badan Pusat Statistik, 2021). Hal menyebabkan di tahun 2021, terjadi kontraksi penjualan residensial sebesar 15,19% pada triwulan III dan kontraksi sebesar 11,60% pada triwulan IV (Bank Indonesia, 2021). Kemudian, pada triwulan I di tahun 2022 penjualan properti masih mengalami kontraksi sebesar 10,11% (Bank Indonesia, 2022). Padahal, pada tahun ini ekonomi sudah mulai tumbuh di angka 5,31% (Badan Pusat Statistik, 2022). Berdasarkan SHPR Bank Indonesia, pada triwulan I tahun 2023, penjualan kontraksi sebesar 8,26%, kemudian pada triwulan II sebesar 12,30%, dan masih mengalami kontraksi sebesar 6,59% di triwulan III (Bank Indonesia, 2023).

Dan pada tahun 2024, risiko *financial distress* semakin terlihat karena naiknya suku bunga yang menyebabkan naiknya NPL sektor properti menjadi 2,63% yang mengindikasikan adanya keterhambatan siklus pembiayaan (Otoritas Jasa Keuangan, 2024). Pada tahun ini SHPR Bank Indonesia (2024) juga mencatat adanya kontraksi sebesar 15,09%. Kondisi ini menunjukkan

bahwa sektor properti dan *real estate* menghadapi tantangan berupa melemahnya permintaan pasar yang menekan pendapatan perusahaan atau profitabilitas, terganggunya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban, serta meningkatkan risiko *financial distress*, terutama bagi perusahaan yang memiliki nilai *leverage* yang tinggi. Maka dari itu, peneliti tertarik dalam memilih sektor properti dan *real estate* pada tahun 2021-2024 dikarenakan sektor ini memiliki karakter finansial yang unik serta relevan dengan variabel penelitian. Berdasarkan penelitian Kasoema *et al.* (2025), sektor ini bersifat padat hutang dan memiliki siklus likuiditas yang panjang, aset lancar yang berupa properti bersifat tidak likuid dan nilainya dapat berubah-ubah mengikuti fluktuasi pasar. Sehingga, ketika terjadi tekanan makroekonomi pada 2021-2024 seperti kenaikan suku bunga dan peningkatan NPL, sektor inilah yang paling sensitif mengalami *financial distress*.

Berbagai penelitian terdahulu telah berupaya untuk mengkaji faktor-faktor penyebab *financial distress* dengan hasil penelitian yang beragam. Menurut penelitian Jessie & Tannia (2024) *leverage*, likuiditas, dan profitabilitas, secara simultan memiliki dampak signifikan terhadap *financial distress* pada penelitian di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2019-2022. Menurut Saudicha & Kautsar (2024) penelitian yang dilakukan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2018-2022, menyatakan bahwa *leverage* dan likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*, dan profitabilitas sebagai variabel moderasi dapat memperkuat atau memperlemah hubungan antara variabel independen dan

variabel dependen. Prayoga *et al.* (2026) menemukan adanya peran ganda dari profitabilitas sebagai mediasi, secara parsial likuiditas dan *leverage* tidak mempengaruhi profitabilitas, likuiditas tidak menunjukkan pengaruh signifikan terhadap *financial distress* melalui profitabilitas, namun profitabilitas signifikan memediasi pengaruh *leverage* terhadap *financial distress*. Hasil tersebut mempertegas bahwa kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari asetnya merupakan peran utama dari mencegah risiko *financial distress* pada 12 sampel perusahaan sektor konstruksi periode 2021-2025.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu ditemukan beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan, di antaranya terdapat inkonsistensi pada hasil analisis hubungan antarvariabel, perbedaan periode penelitian yang digunakan, dan jumlah sampel yang digunakan relatif terbatas sehingga belum memberikan gambaran menyeluruh. Dengan keterbatasan tersebut, penelitian ini memiliki beberapa aspek kebaruan yang membedakan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, antara lain:

1. Pembaruan konseptual melalui variabel mediasi, dimana penelitian ini tidak hanya menguji pengaruh langsung, tetapi menggunakan variabel profitabilitas sebagai mediator. Pendekatan ini dilakukan untuk mengurangi kerumintan hubungan antarvariabel dan memberikan solusi baru atas inkonsistensi hasil dari penelitian terdahulu.
2. Menyesuaikan dengan kondisi pascapandemi (periode 2021-2024), kebaruan periode ini menangkap fenomena pada fase pemulihan

pascapandemi dimana justru sektor properti dan *real estate* harus menghadapi tantangan lanjutan berupa tekanan ekonomi makro, meningkatnya utang, dan penyusutan laba.

3. Spesifikasi dan urgensi objek penelitian, dimana *financial distress* biasanya dianalisis pada sektor yang lebih umum seperti manufaktur, penelitian ini memilih sektor properti dan *real estate* sebagai objek penelitian karena model bisnis pada sektor ini yang memiliki siklus kas panjang dan modal yang relatif besar sehingga rentan terhadap *financial distress*, hal ini dibuktikan dengan adanya *forced delisting* tiga perusahaan di BEI pada periode penelitian.

Oleh karena itu, penelitian ini. dibuat untuk memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai bagaimana *leverage* dan likuiditas mempengaruhi *financial distress* baik secara langsung maupun melalui mediasi profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024. Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PENGARUH *LEVERAGE* DAN LIKUIDITAS TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL MEDIASI (Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024).**

B. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini hanya difokuskan untuk menganalisis hubungan antara *leverage*, dan likuiditas sebagai pendeteksi adanya *financial distress* dengan profitabilitas sebagai mediasi.
2. Penelitian ini hanya difokuskan meneliti pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada, maka peneliti merumuskan masalah pada penelitian ini, sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
3. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
4. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

5. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
6. Apakah profitabilitas dapat memediasi *leverage* terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
7. Apakah profitabilitas dapat memediasi likuiditas terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, didapatkan tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui:

1. Pengaruh *leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.
2. Pengaruh likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.
3. Pengaruh *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.

4. Pengaruh likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.
5. Pengaruh profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.
6. Pengaruh profitabilitas dalam memediasi *leverage* terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.
7. Pengaruh profitabilitas dalam memediasi likuiditas terhadap *financial distress* pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari tujuan penelitian di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dari berbagai aspek, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan peran serta pada teori keuangan khususnya terkait indikator yang dapat mendeteksi *financial distress*, dan diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengkaji topik serupa dengan jangkauan variabel, sampel, atau periode pengamatan yang lebih luas.

2. Manfaat Praktisi

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi motivasi para investor dan calon investor untuk dapat lebih selektif dalam menanamkan modal dengan mempertahankan kemampuan profitabilitas perusahaan dalam memediasi faktor risiko.
- b. Hasil dari penelitian ini juga harapannya bisa memberikan manfaat dan mampu menambah wawasan bagi para pembaca tentang analisis peran profitabilitas dalam memediasi *leverage* dan likuiditas untuk mengamati adanya potensi *financial distress* pada perusahaan.