

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada akhir 2019, pandemi COVID-19 dimulai dengan kasus pertama yang dilaporkan di Wuhan, China, pada bulan Desember. Virus ini, SARS-CoV-2, sebelumnya tidak diketahui dan menyebabkan penyakit yang dikenal sebagai COVID-19. Ketika kasus mulai muncul di negara-negara lain pada Januari 2020, Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) menyatakan itu sebagai pandemi global pada Maret 2020. Peristiwa luar biasa ini dengan cepat menyebar ke seluruh dunia, menyebabkan dampak kesehatan, sosial, dan ekonomi yang luas.. Sejak saat itu, COVID-19 telah menyebar ke seluruh dunia, menyebabkan krisis kesehatan global yang berdampak besar pada masyarakat, ekonomi, dan kehidupan sehari-hari banyak orang.. Pandemi ini menyebabkan penderitaan yang signifikan di seluruh dunia, dengan Indonesia mengalami dampak yang sangat parah. Pandemi Covid-19, yang mengejutkan dunia pada November 2019, menyebar dengan cepat dan terus memburuk di berbagai wilayah.

Pandemi Covid-19 merupakan ancaman serius global yang berdampak tidak hanya pada kesehatan tetapi juga pada ekonomi dan kehidupan sosial. Sebagai tanggapan, pemerintah Indonesia dengan cepat memberlakukan kebijakan untuk mengendalikan penyebaran virus tersebut. Salah satu langkah signifikan adalah Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21

Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang bertujuan untuk mengendalikan penyebaran Covid-19. Namun, tampaknya ada beberapa kesalahpahaman atau salahkomunikasian dalam deskripsi Anda. Biasanya, regulasi PSBB melibatkan pembatasan untuk keluar rumah kecuali untuk kegiatan penting, seperti bekerja dari rumah, belajar dari rumah, dan membatasi keramaian, termasuk ibadah. Langkah-langkah ini biasanya diterapkan untuk mengurangi penularan virus di masyarakat.

Diberikan dampak negatif terhadap ekonomi yang Anda gambarkan, wajar jika pembatasan terhadap berbagai aktivitas, termasuk bekerja dari rumah dan belajar dari rumah, dapat memperburuk tantangan ekonomi. Penting bagi pemerintah untuk menemukan keseimbangan antara mengendalikan penyebaran virus dan meminimalkan gangguan ekonomi, yang bisa menjadi tugas yang menantang.

Dalam situasi di mana pembatasan kegiatan ekonomi dapat berdampak negatif pada kehidupan masyarakat, pemerintah perlu mempertimbangkan berbagai strategi untuk mengatasi tantangan tersebut. Ini termasuk pengembangan kebijakan stimulus ekonomi, dukungan kepada sektor-sektor yang terdampak secara langsung, serta penggalakan program-program untuk membantu pekerja yang terkena dampak pemutusan hubungan kerja.

Selain itu, komunikasi yang jelas dan transparan dari pemerintah kepada masyarakat tentang alasan di balik kebijakan PSBB dan langkah-langkah yang diambil untuk mengatasi dampaknya juga penting. Hal ini dapat membantu mengurangi kebingungan dan kekhawatiran yang mungkin timbul di tengah masyarakat. Di tengah tantangan ekonomi dan kesehatan yang kompleks seperti

pandemi Covid-19, kerjasama antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil sangatlah penting. Hanya dengan bekerja sama, kita dapat mengatasi krisis ini dengan cara yang paling efektif dan berkelanjutan.

Tingkat pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun 2020 diperkirakan akan mengalami pertumbuhan negatif. Pada kuartal pertama tahun 2020, pertumbuhan ekonomi masih tumbuh sebesar 2,97%, namun memasuki kuartal kedua, ekonomi berkontraksi tajam hingga -5,32%. Tingkat ketidakpastian yang tinggi selama pandemi Covid-19 telah sangat memengaruhi kondisi dunia usaha di Indonesia. Banyak perusahaan yang terdampak signifikan, sehingga harus melakukan penyesuaian yang substansial. Untuk bertahan, perusahaan harus melakukan berbagai perubahan inovatif, termasuk mengalokasikan kembali dana dan merevisi kebijakan operasional. Mereka harus mengambil keputusan strategis untuk merombak pendekatan mereka guna memastikan kelangsungan bisnis. Penerapan langkah-langkah sosial dan pembatasan fisik juga berarti bahwa beberapa tempat usaha, seperti restoran, hotel, dan tempat hiburan, tidak dapat beroperasi seperti biasa.

Pandemi virus corona telah memberikan dampak yang luas pada berbagai sektor, terutama sektor bisnis, yang menyebabkan banyak bisnis terpaksa tutup karena tidak dapat bertahan dari dampak pandemi. Di Indonesia, pandemi ini telah memberikan pukulan berat pada berbagai sektor industri, termasuk sektor properti. Sebelum pandemi, sektor properti telah menunjukkan tanda-tanda tren positif setelah beberapa tahun stagnan. Namun, pandemi telah menyebabkan kinerja sektor ini kembali menurun. Hal ini terutama terlihat dalam penurunan aktivitas pembelian dan penjualan properti, dengan pasar rumah tangga dan komersial sama-sama

terpengaruh. Banyak pengembang properti menghadapi tantangan besar dalam menjual inventaris mereka, sementara pemilik properti komersial seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel merasakan penurunan drastis dalam pendapatan mereka karena rendahnya permintaan sewa. Seiring dengan itu, sektor konstruksi juga terpukul, dengan proyek-proyek baru tertunda atau dibatalkan karena ketidakpastian ekonomi dan kesulitan mendapatkan pembiayaan. Upaya pemulihan sektor properti memerlukan kebijakan yang tepat dari pemerintah dan strategi adaptasi dari para pelaku industri untuk mengatasi tantangan yang dihadapi. Dalam menghadapi tantangan yang dihadapi oleh sektor properti, penting bagi pemerintah untuk mengambil langkah-langkah stimulus yang tepat guna mendukung pemulihan ekonomi, termasuk sektor properti. Ini bisa berupa insentif pajak, pembebasan biaya-biaya tertentu, atau program bantuan keuangan bagi pengembang dan pemilik properti yang terdampak. Selain itu, pembaharuan kebijakan perizinan dan regulasi yang memudahkan proses pengembangan properti dan investasi dapat mendorong pertumbuhan kembali dalam sektor ini.

Para pelaku industri properti juga harus beradaptasi dengan situasi baru dengan menyesuaikan strategi pemasaran dan penjualan, serta mengeksplorasi model bisnis yang inovatif. Ini mungkin termasuk peningkatan fokus pada pasar digital, pengembangan properti yang lebih terjangkau, atau diversifikasi portofolio properti untuk mengurangi risiko. Kerjasama antara pemerintah, industri, dan pemangku kepentingan lainnya juga krusial untuk memastikan pemulihan yang berkelanjutan dalam sektor properti. Dengan langkah-langkah yang tepat dan kolaborasi yang kuat, sektor properti di Indonesia dapat bangkit kembali dari dampak pandemi dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

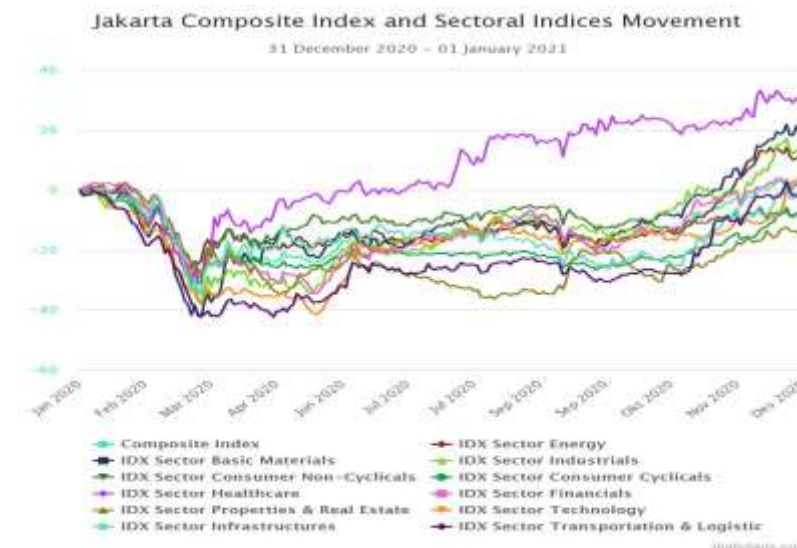
Untuk mengurangi dampak pada sektor properti, pemerintah telah memperkenalkan beberapa langkah stimulus. Presiden Jokowi mengumumkan pada Selasa (24/3/2020) bahwa salah satu langkah tersebut adalah meningkatkan kuota perumahan bersubsidi dengan alokasi anggaran sebesar IDR 1,5 triliun. Subsidi tambahan ini, yang mencakup pengaktifan kembali program Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dijadwalkan untuk diimplementasikan pada April 2020. Namun demikian, para pengembang properti berpendapat bahwa stimulus ini tidak cukup, mengingat dampak pandemi terhadap sektor properti yang cukup besar.

Para pengembang properti berpendapat bahwa stimulus ini tidak cukup, mengingat dampak pandemi terhadap sektor properti yang cukup besar. Mereka menyampaikan keprihatinan bahwa permintaan properti dapat terus menurun karena ketidakpastian ekonomi dan kekhawatiran akan kesehatan serta ketersediaan dana untuk membeli atau menyewa properti.

Beberapa pengembang juga menyoroti tantangan yang dihadapi dalam melanjutkan proyek-proyek properti yang sedang berjalan, termasuk kelangkaan bahan baku, keterlambatan dalam proses perizinan, serta kesulitan dalam memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan. Hal ini dapat memperlambat pertumbuhan sektor properti dan berpotensi menyebabkan penundaan atau pembatalan proyek-proyek penting.

Dalam menghadapi tantangan ini, pengembang properti berharap pemerintah akan terus memberikan dukungan dan insentif yang lebih besar untuk mendorong pemulihan sektor properti. Langkah-langkah tambahan seperti pengurangan pajak, pembebasan biaya perizinan, dan fasilitas pembiayaan yang

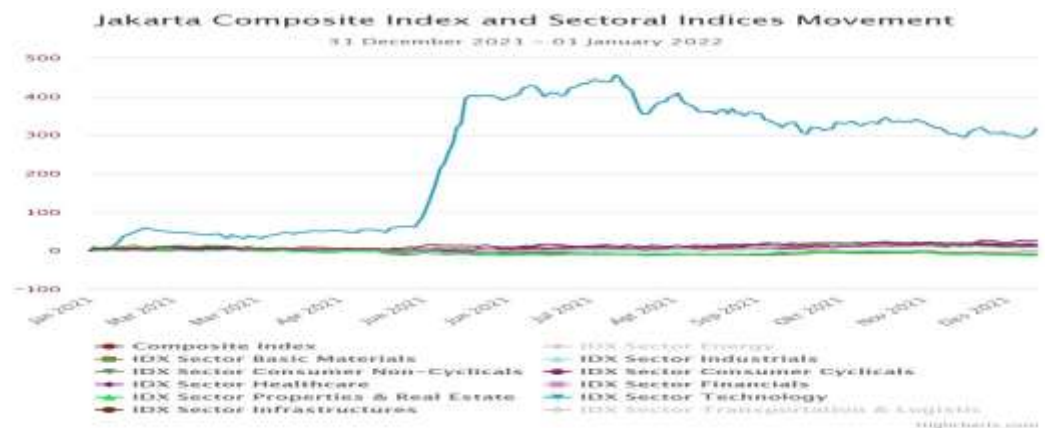
lebih mudah diakses diharapkan dapat membantu merangsang aktivitas di sektor properti dan mempercepat pemulihan ekonomi secara keseluruhan.



Gambar 1.1. Data Perbandingan Kondisi Keuangan Antar Sektor Perusahaan di BEI Saat Pandemi Covid-19 Tahun 2020

informasi tentang industri properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia pada Juni 2020. Meskipun dihadapi dengan tantangan yang disebabkan oleh pandemi COVID-19, sektor ini mengalami penurunan yang relatif lebih rendah dibandingkan dengan sektor lainnya. Industri ini mencakup bisnis yang terlibat dalam konstruksi, real estat, dan pengembangan properti, yang semuanya terdampak oleh pandemi tersebut, menghadapi penurunan pendapatan, berkurangnya keuntungan, dan likuiditas yang tertekan. Pada pertengahan tahun 2020, sektor properti menghadapi kenyataan pahit karena masyarakat menahan diri untuk membeli properti residensial, menghambat upaya pemulihan. Mobilitas yang terbatas juga memaksa perubahan strategi pemasaran properti dari yang awalnya

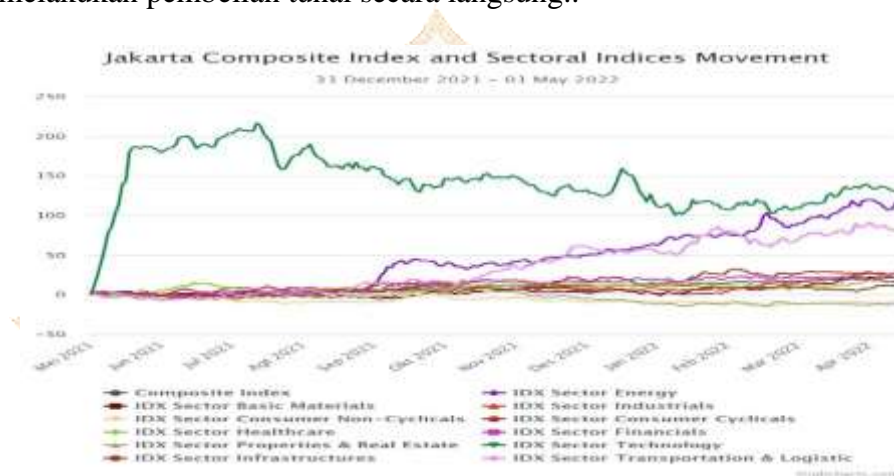
dilakukan melalui pameran langsung menjadi platform virtual. Dari 48 emiten di sektor properti dan real estat yang melaporkan kinerja keuangan mereka untuk kuartal pertama tahun 2020, 31 perusahaan mengalami penurunan pendapatan, dan 33 perusahaan melaporkan penurunan laba bersih..



Gambar 1.2 Data Perbandingan Kondisi Keuangan Antar Sektor Perusahaan di BEI Saat Pandemi Covid-19 Tahun 2021

Pada kuartal kedua tahun 2021, penjualan properti residensial utama menunjukkan penurunan yang signifikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Terjadi kontraksi sebesar -10.01% (year-over-year), menandai penurunan yang cukup besar dari pertumbuhan sebesar 13.956% (year-over-year) yang teramati pada kuartal sebelumnya. Namun, penurunan ini merupakan peningkatan dari penurunan drastis sebesar -25.6% (year-over-year) yang dialami pada kuartal kedua tahun 2020. Penurunan volume penjualan selama kuartal kedua tahun 2021 terutama terjadi pada segmen rumah kecil (-15.4%, year-over-year) dan besar (-12.99%, year-over-year), sementara pasar rumah berukuran sedang mengalami kenaikan yang moderat (3.63%, year-over-year). Berbagai faktor turut berkontribusi pada pertumbuhan lambat penjualan properti residensial ini, termasuk

kenaikan harga bahan bangunan, hambatan birokrasi dalam proses lisensi, persyaratan yang substansial untuk pembayaran uang muka dalam aplikasi KPR, dan beban pajak. Di sisi konsumen, metode pendanaan yang dominan untuk pembelian properti residensial terus melalui fasilitas KPR. Trend ini diperkuat oleh hasil survei yang menunjukkan bahwa mayoritas konsumen (75.08%) memilih pendanaan melalui KPR, sementara 16.89% memilih rencana angsuran tunai, dan 8.04% melakukan pembelian tunai secara langsung..



Gambar 1.3 Data Perbandingan Kondisi Keuangan Antar Sektor Perusahaan di BEI Saat Pandemi Covid-19 Tahun 2022

Asosiasi Perusahaan Real Estat Indonesia (REI) baru-baru ini mengungkapkan laporan kinerja penjualan properti yang komprehensif untuk kuartal pertama 2022, mengungkapkan penurunan signifikan sebesar 14 persen dibandingkan dengan kuartal sebelumnya. Hari Ganie, Wakil Ketua Umum DPP REI, menyatakan bahwa dampak yang masih berlanjut dari pandemi Covid-19 terus meredam pasar properti, dengan penurunan mencapai 50 persen selama dua tahun terakhir. Merujuk pada tren historis, Ganie menyoroti kenaikan signifikan yang dialami pada kuartal kedua, di mana pertumbuhan meningkat sebesar 18 persen.

Namun demikian, data terbaru mengungkapkan penurunan yang memilukan, dengan penjualan properti merosot sebesar 14 persen selama kuartal pertama, seperti yang disampaikan oleh Hari Ganie dalam dialog dengan Bisnis pada hari Senin, 31 Oktober 2022, sebagaimana dikutip dari tempo.co.

Dampak dari penurunan ini meluas ke berbagai sektor industri, terutama berdampak pada sub-sektor properti dan real estat. Salah satu contoh yang menonjol adalah PT. Bumi Serpong Damai Tbk, yang kinerjanya merosot tajam pada kuartal awal tahun 2020. Emiten ini, dengan kode BSDE, menyaksikan penurunan pendapatan yang mengkhawatirkan sebesar 57,1 persen untuk kuartal pertama 2020 dibandingkan dengan kuartal keempat 2019. Selain itu, penurunan tahunan sebesar 8,2 persen juga tercatat. Penurunan ini terutama dipicu oleh penurunan kinerja dalam segmen bisnis yang mencakup penjualan tanah, bangunan, dan strata, seperti yang dilaporkan oleh CNN Indonesia pada tahun 2020.

Selain itu, peringkat penerbit properti PT Moderland Realty Tbk (MDLN) mengalami penurunan dari Caa1 menjadi Ca, dengan prospek masa depan yang tetap negatif. Transisi dari Caa1 ke Ca menandakan tingkat spekulatif yang meningkat, dengan kemungkinan kebangkrutan yang signifikan, meskipun masih ada prospek untuk pemulihan bunga dan pokok. Penurunan ini menggarisbawahi risiko yang mengintai PT Moderland Realty Tbk (MDLN) menghadapi kebangkrutan dalam waktu dekat akibat perputaran kas yang tidak stabil, yang mengancam kebangkrutan bagi penerbit, sebagaimana dijabarkan oleh CNBC Indonesia pada tahun 2020.

Volatilitas nilai tukar rupiah lebih lanjut memperumit tantangan ini. Pada akhir Maret 2020, rupiah dihargai sebesar IDR 16.650/US\$. Analisis menunjukkan

bahwa jika rupiah terdepresiasi menjadi IDR 16,31/US\$0, sekitar 57 persen dari utang dalam dolar dapat diproteksi. Namun, jika nilai tukar menyusut menjadi Rp. 17.000/US\$, proporsi utang dalam dolar yang terlindungi akan berkurang menjadi 47 persen. Selain itu, Fitch, lembaga peringkat utang terkemuka, baru-baru ini merilis laporan tentang sektor properti Indonesia, menurunkan outlook-nya menjadi negatif. Fitch memproyeksikan penurunan permintaan sebesar 50 persen selama kuartal kedua, dengan perbaikan bertahap yang diantisipasi pada kuartal-kuartal berikutnya, dengan perkiraan penurunan sebesar 30 persen dan 20 persen pada kuartal ketiga dan keempat, secara berturut-turut. Fitch juga menyoroti beberapa penerbit properti domestik, khususnya menekankan kerentanan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) [B-] terhadap penurunan penjualan rumah pada tahun 2020, mengingat ketergantungan perusahaan pada peningkatan penjualan pra-lelang melalui proyek-proyek baru yang dimulai pada paruh kedua tahun tersebut.

Revisi pandangan negatif terbaru dari Fitch terhadap LPKR, terutama karena kekhawatiran akan potensi pengurangan likuiditas, menyoroti tantangan yang dihadapi oleh perusahaan properti seperti PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI). Perusahaan-perusahaan ini dianggap lebih rentan terhadap pergeseran permintaan residensial dan gangguan di pasar modal dan kredit. Agung Podomoro Land, misalnya, harus melepas aset propertinya untuk memperkuat likuiditas dan melunasi utang, termasuk pinjaman sebesar \$127 juta yang jatuh tempo pada tahun 2021. Sementara itu, ASRI menghadapi kebutuhan akan \$115 juta untuk memenuhi kewajiban sekuritasnya yang berdenominasi dalam dolar yang berakhir pada April tahun berikutnya. Situasi ini menimbulkan tekanan tambahan pada kedua perusahaan, mengingat perlunya

mengoptimalkan strategi keuangan untuk menghadapi tantangan likuiditas yang sedang dihadapi. Dalam suasana ketidakpastian ekonomi yang terus berlanjut, manajemen risiko dan penyesuaian strategi bisnis menjadi kunci bagi APLN dan ASRI untuk mempertahankan stabilitas keuangan dan pertumbuhan jangka panjang..

Beberapa penerbit properti lainnya, seperti CTRA, MDLN, dan PPRO, menghadapi ancaman jika permintaan domestik melemah secara persisten di tengah volatilitas nilai tukar yang tinggi. Sebaliknya, PWON dan BSDE dianggap memiliki likuiditas yang kokoh, didukung oleh cadangan kas perusahaan yang substansial, sehingga Fitch menilai bahwa dampak pandemi terhadap peringkat mereka mungkin minim. Namun, meskipun demikian, dampak yang nyata sudah mulai muncul, sebelum kekuatan penuh dari efek pandemi terasa. Namun, meskipun demikian, dampak yang nyata sudah mulai muncul, sebelum kekuatan penuh dari efek pandemi terasa. Hal ini tercermin dalam penurunan aktivitas pembangunan dan penjualan properti yang teramati pada kuartal terakhir, serta dalam peningkatan risiko kredit untuk beberapa penerbit properti yang lebih rentan. Dengan proyeksi ekonomi yang belum pasti dan ketidakpastian yang terus berlanjut, perusahaan-perusahaan properti akan terus menghadapi tantangan dalam menjaga likuiditas dan mempertahankan kinerja keuangannya di tengah kondisi pasar yang tidak stabil.

Tidak dapat disangkal, pandemi Covid-19 yang tak kenal lelah terus memberikan tekanan keuangan pada perusahaan. Penurunan pendapatan dan erosi daya beli di tengah permintaan yang lemah diperparah oleh biaya kredit yang tetap tinggi, meskipun Bank Indonesia telah melakukan pemotongan suku bunga yang

agresif. Fokus pada peningkatan kredit untuk modal kerja dan UMKM merupakan tantangan khusus bagi sektor properti, yang sangat bergantung pada kredit untuk lebih dari 70% dukungannya.

Tahun ini, harapan untuk sektor properti Indonesia suram, mencerminkan kontraksi ekonomi yang diantisipasi. Di bawah kondisi seperti itu, perusahaan yang gagal mengelola asetnya dengan efektif untuk kegiatan bisnis menghadapi risiko yang meningkat, yang dapat berujung pada kesulitan keuangan atau kegagalan, seperti yang dicatat oleh Suprobo et al. (2017). Menurut Saputra dan Salim (2020), kesulitan keuangan sering kali muncul dari manajemen keuangan yang tidak memadai di tengah persaingan bisnis yang sengit. Dalam menghadapi tantangan ini, perusahaan dapat mengadopsi berbagai strategi, termasuk mencari pinjaman kreditur, menggabungkan operasi untuk memperkuat modal, atau, sebagai langkah terakhir, menutup bisnis mereka.

Menurut teori sinyal, pengguna laporan keuangan dapat menerima indikasi positif atau negatif mengenai kondisi suatu perusahaan. Laporan keuangan yang kuat memberikan sinyal bahwa perusahaan telah menjalankan operasionalnya dengan efektif dan efisien. Teori sinyal ini digunakan untuk menganalisis kondisi keuangan perusahaan, yang kemudian dapat dikategorikan sebagai sehat atau tidak sehat. Investor atau calon investor menggunakan informasi dari laporan keuangan ini untuk membuat keputusan investasi yang lebih terinformasi dan berdasarkan data yang tersedia.

Salah satu alasan mengapa bisnis terdorong untuk menyajikan laporan keuangan dengan rincian situasi keuangan kepada pihak eksternal adalah teori sinyal. Menurut teori ini, perusahaan merasa perlu memberikan informasi yang

transparan karena adanya asimetri informasi antara pemegang saham dan manajemen perusahaan. Manajemen memiliki akses terhadap informasi yang lebih lengkap dan mendalam mengenai perkembangan dan operasi perusahaan dibandingkan dengan pemegang saham. Dengan menyajikan laporan keuangan yang terperinci, perusahaan berusaha mengurangi kesenjangan informasi ini dan memberikan sinyal kepada pemegang saham serta calon investor mengenai kinerja dan prospek perusahaan. Hal ini juga dapat meningkatkan kepercayaan pemegang saham dan calon investor terhadap perusahaan, serta membantu dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih baik.

Landasan teori sinyal adalah gagasan bahwa setiap peserta dalam pasar menerima dan menafsirkan informasi secara berbeda. Teori ini berkaitan erat dengan konsep asimetri informasi, yang menunjukkan bahwa terdapat ketidakseimbangan dalam distribusi informasi antara manajemen perusahaan dan pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemegang saham dan investor. Manajemen memiliki akses yang lebih luas dan mendalam terhadap informasi tentang kinerja dan operasi perusahaan dibandingkan dengan pihak eksternal. Untuk mengurangi asimetri informasi ini, manajer perlu menyebarkan informasi yang relevan dan akurat kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Salah satu cara utama untuk melakukan ini adalah dengan menerbitkan laporan keuangan yang transparan dan komprehensif. Laporan keuangan ini berfungsi sebagai sinyal yang memberikan wawasan mengenai kondisi keuangan dan kinerja operasional perusahaan, membantu pemegang saham dan investor dalam membuat keputusan yang lebih terinformasi.

Santoso et al. (2018) menegaskan bahwa perusahaan dapat menjadi penyebab keberhasilan atau kejatuhannya sendiri. Kualitas manajerial dan strategi yang diterapkan dalam perusahaan memiliki dampak yang signifikan terhadap kinerja perusahaan. Salah satu elemen penting dalam strategi ini adalah penerapan sistem Good Corporate Governance (GCG) dalam organisasi. Menerapkan kerangka kerja yang kokoh untuk tata kelola perusahaan yang baik (GCG) sangat penting untuk mendorong transparansi, akuntabilitas, dan tanggung jawab dalam sebuah organisasi. Menurut Mulansari dan Setiyorini (2019), tata kelola perusahaan yang kuat melibatkan sistem regulasi yang menetapkan hak dan tanggung jawab dari berbagai pihak, termasuk karyawan, pemegang saham, manajemen, kreditur, entitas pemerintah, dan pihak internal dan eksternal lainnya. Pada dasarnya, GCG berfungsi sebagai struktur panduan untuk mengatur dan mengawasi lanskap bisnis.

Dengan memastikan bahwa bisnis beroperasi dengan cara yang transparan, akuntabel, dan bertanggung jawab, implementasi GCG bertujuan untuk meningkatkan kinerja keseluruhan dan membudayakan kepercayaan di antara semua pihak yang terlibat. Kerangka kerja ini memberikan pendekatan yang terstruktur dalam pengambilan keputusan, manajemen risiko, dan kepatuhan terhadap standar hukum dan etika. Lebih dari itu, hal ini memfasilitasi komunikasi dan kolaborasi yang efektif di antara berbagai pemangku kepentingan, membudayakan budaya integritas dan keberlanjutan dalam organisasi.

Secara ringkas, menetapkan kerangka kerja untuk tata kelola perusahaan yang baik sangatlah penting untuk mempromosikan perilaku etis, mengurangi risiko, dan mendorong penciptaan nilai jangka panjang. Dengan mematuhi prinsip

transparansi, akuntabilitas, dan tanggung jawab, bisnis dapat meningkatkan reputasi mereka, menarik investasi, dan mendorong pertumbuhan yang berkelanjutan dalam pasar global. Kerangka kerja GCG juga membantu dalam mengukur dan mengevaluasi kinerja perusahaan secara terus-menerus. Dengan adanya mekanisme pengukuran yang jelas, perusahaan dapat memantau pencapaian tujuan strategis dan mengidentifikasi area-area di mana peningkatan diperlukan.

Selain itu, implementasi GCG memperkuat hubungan dengan para pemangku kepentingan, seperti pemegang saham, karyawan, dan mitra bisnis. Dengan memastikan bahwa kepentingan semua pihak diakomodasi dalam proses pengambilan keputusan, perusahaan dapat membangun dukungan yang kuat dan meminimalkan konflik kepentingan. Lebih lanjut, tata kelola perusahaan yang baik juga dapat mengurangi potensi kerugian dan dampak negatif pada lingkungan dan masyarakat sekitar. Dengan mengintegrasikan pertimbangan sosial dan lingkungan dalam keputusan bisnis, perusahaan dapat berperan sebagai agen perubahan positif dalam masyarakat. Dengan demikian, mengadopsi praktik GCG yang kuat bukan hanya merupakan kewajiban hukum, tetapi juga merupakan investasi jangka panjang dalam keberlanjutan dan kesuksesan bisnis.

Tentu Tata kelola perusahaan yang baik memang merupakan dasar yang kokoh untuk meningkatkan efisiensi ekonomi di dalam perusahaan. Ini melibatkan hubungan yang rumit antara berbagai entitas seperti dewan direksi, pemegang saham, manajemen, dan pemangku kepentingan lainnya. Menurut Munawar et al. (2018), efisiensi ekonomi perusahaan sangat penting, yang menuntut hubungan kerjasama dan kolaborasi antara dewan komisaris, manajemen, dan semua pemangku kepentingan yang terlibat. Kerangka tata kelola yang kokoh mencakup

struktur dan prosedur yang diadopsi oleh badan-badan korporat untuk meningkatkan tujuan kinerja bisnis sambil secara bersamaan memaksimalkan nilai pemangku kepentingan dengan cara yang transparan, bertanggung jawab, dan etis, semuanya sesuai dengan regulasi yang berlaku. Lanskap regulasi lebih lanjut memperkuat pentingnya tata kelola perusahaan yang efektif. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2020, yang memperbarui Peraturan Nomor 30/POJK.05/2014, menekankan perlunya perusahaan mematuhi praktik tata kelola yang ketat. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa bisnis beroperasi dengan cara yang tidak hanya mematuhi persyaratan hukum tetapi juga mendorong pertumbuhan yang berkelanjutan dan perlakuan yang adil terhadap semua pemangku kepentingan. Selain itu, mematuhi prinsip-prinsip seperti transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi, dan keadilan menjadi sangat penting bagi perusahaan (Widhiastuti dkk., 2019).

Di luar ranah Tata Kelola Perusahaan yang Baik, kinerja keuangan muncul sebagai penentu signifikan dari kesusahan keuangan. Kinerja keuangan menunjukkan hasil dari upaya perusahaan selama periode tertentu, diuraikan dalam laporan keuangannya. Seperti yang dikemukakan oleh Kasmir (2008), analisis laporan keuangan mengungkap kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan, memungkinkan langkah-langkah proaktif untuk mengatasi kekurangan. Kekuatan dan kelemahan ini mencerminkan kinerja keseluruhan perusahaan dan sering kali diukur melalui rasio keuangan, yang berfungsi sebagai indikator utama untuk memprediksi kesusahan keuangan. Di tengah latar belakang pandemi Covid-19, banyak perusahaan yang berjuang dengan penurunan, memerlukan analisis rasio keuangan untuk menilai kemungkinan kesusahan keuangan.

Penelitian tentang tata kelola perusahaan sangat penting untuk memahami seberapa baik perusahaan dikelola, terutama dalam menghadapi tantangan keuangan. Efektivitas sistem tata kelola perusahaan sangat terkait dengan struktur manajerial, karena struktur yang kokoh memfasilitasi proses manajemen yang efisien dan meningkatkan fokus dalam memenuhi tugas-tugasnya. Studi ini menyelami ranah tata kelola perusahaan, terutama berfokus pada perusahaan properti dan real estat, yang telah terpengaruh secara signifikan oleh pandemi Covid-19. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang terfokus pada perusahaan tekstil dan garmen yang terdaftar di bursa saham Indonesia, penelitian ini mengarahkan sorotan pada sektor yang berjuang dengan penurunan akibat pandemi.

Selain itu, pendekatan metodologis berbeda dari penelitian sebelumnya, karena penelitian ini menggunakan model prediksi kebangkrutan Altman Z-Score, berbeda dengan Springate S-score yang digunakan sebelumnya. Alasan di balik penggunaan model Altman terletak pada penerimaan yang luas, kesederhanaannya yang relatif, dan akurasinya yang tinggi dalam memprediksi kebangkrutan. Penting untuk dicatat bahwa model Altman dapat diterapkan pada berbagai jenis perusahaan, termasuk perusahaan publik dan swasta di berbagai sektor, termasuk perusahaan manufaktur dan non-manufaktur. Mengingat dampak negatif pandemi pada sejumlah sektor, termasuk properti dan real estat, pilihan untuk menggunakan model ini menjadi sangat penting.

Perusahaan properti dan real estat menghadapi tantangan keuangan yang signifikan pada tahun 2020, muncul sebagai salah satu subsektor dengan kondisi keuangan paling lemah di bursa saham Indonesia. Oleh karena itu, minat penelitian pada sektor ini sangatlah penting. Studi ini berusaha untuk mengurai hubungan

antara praktik Tata Kelola Perusahaan yang Baik, metrik kinerja keuangan, dan pengaruh bersama mereka terhadap kesulitan keuangan dalam konteks perusahaan properti dan real estat di Indonesia di tengah-tengah pandemi.

Selain itu, penelitian ini memberikan kontribusi pada teori sinyal dengan menjelaskan bagaimana perusahaan mengkomunikasikan sinyal—baik positif maupun negatif—kepada investor dan kreditor. Dengan menguraikan hubungan yang rumit antara tata kelola perusahaan, kinerja keuangan, dan indikator kesulitan, studi ini tidak hanya memberikan wawasan berharga bagi para pemangku kepentingan tetapi juga meningkatkan pemahaman tentang perilaku perusahaan dalam situasi krisis.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas penelitian ini berupaya melakukan penelitian dengan mengangkat judul “Pengaruh Good Corporate Governance dan Kinerja Keuangan Terhadap Financial distress Pada Perusahaan Properti dan Real estat Yang Terdaftar di BEI”

1.2 Identifikasi Masalah

Banyak perusahaan di Indonesia, termasuk yang beroperasi di sektor properti dan real estat dan terdaftar di IDX, mengalami penurunan signifikan dalam kinerja keuangan mereka karena dampak pandemi Covid-19 yang melanda. Hal ini berdampak pada banyak entitas yang kini berjuang menghadapi kesulitan keuangan yang serius, dimana mereka berada dalam kondisi mendesak di mana ancaman bangkrut menjadi semakin nyata jika tidak ada manajemen yang efektif dan tepat waktu.

1.3 Pembatasan Masalah

Dari uraian tersebut, penulis memfokuskan analisis pada dampak current ratio, quick ratio, total asset turnover, serta faktor kepemilikan manajerial dan institusional terhadap tingkat kesulitan keuangan (*financial distress*) yang dialami oleh perusahaan-perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan membatasi ruang lingkup pada variabel-variabel tersebut, analisis akan lebih terfokus dan mendalam dalam mengidentifikasi hubungan kompleks antara kondisi keuangan, struktur kepemilikan, dan kinerja perusahaan dalam menghadapi tantangan ekonomi yang dihadapi.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan pembatasan masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *Quick Ratio* berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?

5. Apakah *Total Aset Turnover* berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui apakah *Quick Ratio* berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia
5. Untuk mengetahui apakah *Total Aset Turnover* berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat dalam menambah wawasan peneliti dalam mempertimbangkan indikator-indikator yang dapat mempengaruhi *Financial distress* yang akan berguna dimasa yang akan datang.

2. Bagi Akademis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat membantu kita dalam mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh sekaligus membantu kita memahami tentang pengaruh *good corporate governance* dan rasio keuangan dalam memprediksi kondisi *financial distress* suatu perusahaan.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi para investor sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan investasi pada suatu perusahaan, apakah perusahaan tersebut layak untuk dijadikan bahan investasi atau tidak

