

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

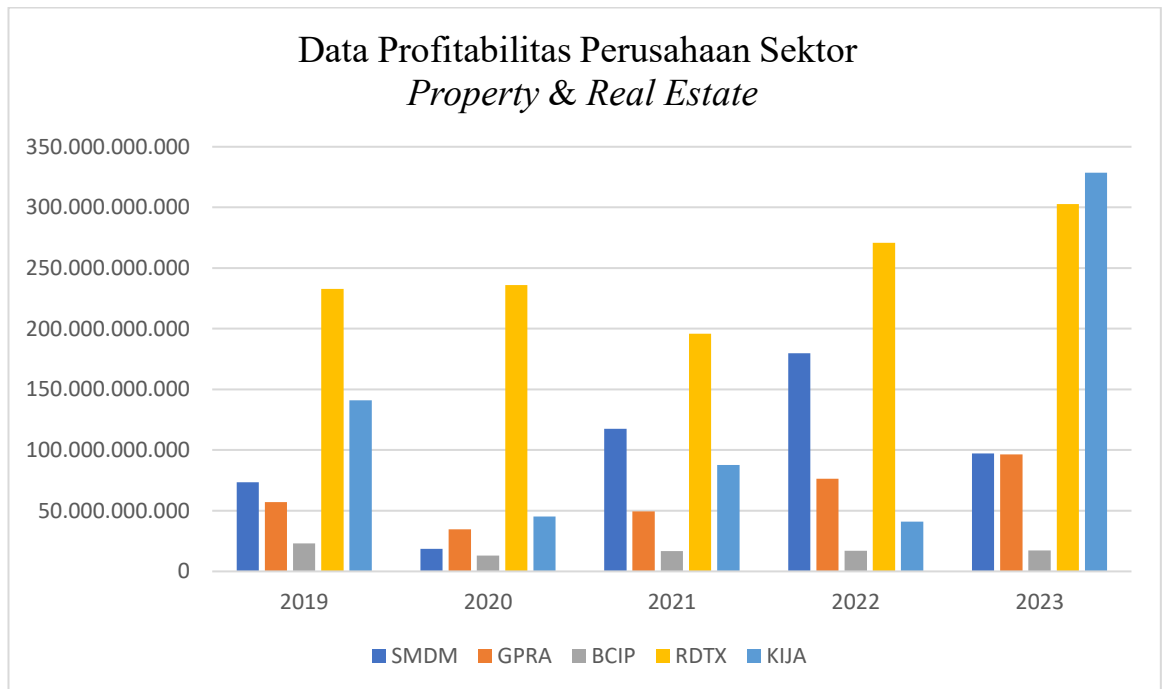
Profitabilitas mengacu pada kapasitas perusahaan untuk menghasilkan keuntungan melalui pengaturan bisnisnya. Manfaat ini dapat menjadi landasan atau penanda daya dukung perusahaan. Semakin tinggi produktivitas maka semakin unggul tingkat pemeliharaan suatu perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan harus berusaha keras untuk mencapai produktivitas yang maksimal. Dengan cara ini, sebagian dari aset manusia perusahaan harus diperhatikan baik oleh bawahan maupun atasan. Perusahaan dapat memberikan persiapan dan penilaian dalam rangka mengusahakan kepentingan perusahaan. Administrasi anggaran harus mampu mengatur secara tepat tingkat modal kerja yang sesuai untuk memenuhi kebutuhan perdagangan. Hal ini dapat terjadi karena kelebihan atau kebutuhan perusahaan akan mempengaruhi keuntungan perusahaan.

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah bisnis yang terlibat dalam pembangunan dan pengembangan properti perumahan dan komersial, termasuk apartemen, rumah, dan ruang kantor, dan sangat sedikit usaha dan modal yang digunakan untuk meningkatkan keuntungan. Semua pertukaran antar perusahaan tercermin dalam penjelasan moneter. Perdagangan *Properti* dan *Real estate* bisa menjadi perdagangan yang sangat menjanjikan karena perdagangan ini mendapat banyak keuntungan dari transaksinya. Tingginya permintaan akan *real estate* akan menarik perusahaan untuk terjun ke bidang ini. Indonesia memiliki beragam organisasi yang bergerak di industri *property* dan *real estate*, yang mencakup

perusahaan skala kecil dan besar. Mayoritas perusahaan properti besar diperdagangkan secara publik di Bursa Efek Indonesia.

Sektor *Property & Real Estate* menjadi salah satu sektor yang paling menarik di Indonesia, dimana pasar diproyeksikan bergerak ke arah positif. Terlepas dari tantangan yang dihadapi oleh properti bisnis di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir, penurunan suku bunga, pesatnya jumlah bangunan, dan peningkatan jumlah penduduk menjadikan Indonesia sebagai tempat untuk berinvestasi saham properti. Kenaikan bangunan dan harga tanah yang semakin tinggi menandakan adanya pertumbuhan di Sektor *Property & Real Estate*. Selain itu, inflasi yang terus naik menyebabkan minat investor untuk berinvestasi di sektor ini juga meningkat.

Pada tahun 2021, industri *Property* dan *Real Estate* di Indonesia masih mengalami masa sulit setelah terdampak parah oleh pandemi di tahun sebelumnya. Kinerja sektor ini belum sepenuhnya pulih, yang tercermin dari berbagai indikator keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang menunjukkan penurunan, termasuk *Return on Assets* (ROA). Kondisi ini disebabkan oleh lumpuhnya aktivitas ekonomi dan menurunnya daya beli masyarakat, yang mengakibatkan permintaan properti melemah. Selain itu, proyek-proyek pembangunan banyak yang tertunda, sehingga pendapatan perusahaan tertekan. Semua faktor ini menunjukkan bahwa industri properti masih menghadapi tantangan besar dan belum sepenuhnya stabil, dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Gambar 1. 1 Data Profitabilitas Perusahaan *Property & Real Estate*
 Sumber: Data Diolah, 2023: www.idx.co.id

Berdasarkan dari gambar 1.1 dapat dilihat bahwa Perusahaan sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2019 Perusahaan Suryamas Dutamakmur (SMDM) memulai dengan profitabilitas yang sangat tinggi, tertinggi di antara semua perusahaan, mencapai hampir 350.000.000 sedangkan Perusahaan Perdana Gapuraprima (GPRA) menunjukkan profitabilitas yang cukup baik, sekitar 75.000.000, berada di posisi kedua setelah (SMDM) sementara Perusahaan Bumi Citra Permai (BCIP) memiliki profitabilitas yang relatif rendah, di bawah 50.000.000, terendah di antara semua perusahaan pada tahun ini. Dan Perusahaan Roda Vivatex (RDTX) mencatat profitabilitas yang moderat, sekitar 100.000.000 sedangkan Perusahaan Kawasan Industri Jawababeka (KIJA) memiliki profitabilitas yang cukup tinggi, sekitar 150.000.000, berada di posisi ketiga. Kemudian pada tahun 2020 SMDM mengalami penurunan profitabilitas yang

drastis, jatuh ke titik terendah di bawah 25.000.000 sedangkan itu GPRA menunjukkan sedikit peningkatan profitabilitas, naik sedikit di atas 25.000.000 sementara BCIP Tetap dengan profitabilitas yang rendah, sedikit di atas 25.000.000 sedangkan RDTX Mengalami peningkatan signifikan, mencapai sekitar 250.000.000, menjadi yang tertinggi pada tahun ini. Sebaliknya KIJA mengalami penurunan profitabilitas, tetapi tetap di atas 50.000.000. Pada tahun 2021 SMDM menunjukkan sedikit peningkatan profitabilitas, tetapi masih di bawah 50.000.000 sedangkan GPRA mengalami peningkatan moderat, mencapai sekitar 50.000.000 sementara BCIP Tetap dengan profitabilitas yang rendah, sedikit di atas 25.000.000 sedangkan RDTX Menunjukkan sedikit penurunan, tetapi tetap di atas 200.000.000 sedangkan KIJA Mengalami peningkatan signifikan, mencapai sekitar 200.000.000

kemudian pada tahun 2022 SMDM mengalami peningkatan yang signifikan, mencapai sekitar 200.000.000 sementara GPRA mengalami peningkatan moderat, mencapai sekitar 100.000.000 sedangkan BCIP Tetap dengan profitabilitas yang rendah, sedikit di atas 25.000.000. disbanding tahun sebelumnya RDTX Mengalami peningkatan signifikan, mencapai sekitar 275.000.000 sedangkan KIJA Mengalami penurunan profitabilitas, tetapi tetap di atas 100.000.000. Kemudian pada tahun 2023 SMDM mengalami peningkatan moderat, mencapai sekitar 100.000.000 sedangkan GPRA mengalami peningkatan moderat, mencapai sekitar 100.000.000 sementara BCIP mengalami sedikit peningkatan, tetapi masih di bawah 50.000.000 sedangkan RDTX mencapai profitabilitas tertinggi, melebihi 300.000.000 sedangkan KIJA Mengalami peningkatan yang sangat signifikan, mencapai sekitar 325.000.000, menjadi yang tertinggi kedua setelah RDTX.

Profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor internal dan eksternal. Dari sisi internal, kinerja keuangan perusahaan memainkan peran krusial. Dua aspek internal yang dapat dikendalikan oleh manajemen dan secara signifikan mempengaruhi profitabilitas adalah *leverage* dan likuiditas. *Leverage*, yang mengacu pada penggunaan utang dalam pendanaan aset, dapat meningkatkan potensi keuntungan tetapi juga meningkatkan risiko finansial. Pengelolaan utang yang efektif menjadi kunci dalam memaksimalkan profitabilitas tanpa membahayakan stabilitas keuangan. Disisi lain, likuiditas, yang mencerminkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, memastikan operasional yang lancar dan kemampuan untuk memanfaatkan peluang investasi yang muncul, yang pada akhirnya berkontribusi pada profitabilitas yang berkelanjutan. Sementara faktor internal berada dalam kendali perusahaan.

Faktor eksternal, khususnya yang bersifat ekonomi makro, memberikan tantangan dan peluang yang tidak dapat diintervensi secara langsung. Inflasi, yaitu kenaikan harga barang dan jasa secara umum, dapat meningkatkan biaya konstruksi dan operasional, yang berpotensi menekan margin keuntungan. Disisi lain, inflasi juga dapat mendorong kenaikan harga properti, yang dapat menguntungkan perusahaan dengan aset yang sudah ada. Suku bunga, yang merupakan biaya pinjaman uang, memiliki dampak langsung pada biaya pendanaan proyek dan daya beli konsumen. Kenaikan suku bunga dapat memperlambat penjualan properti dan meningkatkan biaya utang perusahaan, sehingga menekan profitabilitas. Sebaliknya, suku bunga yang rendah dapat mendorong investasi dan permintaan

properti. Terakhir yaitu, Nilai tukar mata uang, nilai tukar mata uang dapat berdampak signifikan terhadap perusahaan yang melakukan transaksi atau utang luar negeri. Dampak ini meliputi biaya impor bahan baku, pendapatan dari penjualan internasional, dan nilai kewajiban utang. Fluktuasi nilai tukar kurs yang tidak menguntungkan dapat secara signifikan mengurangi profitabilitas perusahaan properti dan real estat.

Faktor internal pertama yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan adalah *leverage*. *leverage* merupakan rasio keuangan yang penting dalam menganalisis struktur modal perusahaan. Secara konseptual, *leverage* mengukur sejauh mana perusahaan memanfaatkan utang untuk membiayai asetnya (Yuniari et al., 2021). *leverage* juga mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menggunakan aset atau dana berbiaya tetap guna mengoptimalkan imbal hasil ekuitas (Darmawan, 2017). Penggunaan utang yang proporsional dapat diukur melalui berbagai rasio, seperti rasio utang terhadap ekuitas (Hendayana & Riyanti, 2020). Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa *leverage* adalah penggunaan utang atau pinjaman untuk meningkatkan potensi keuntungan investasi. Sederhananya, dengan *leverage*, perusahaan bisa mengendalikan aset dengan nilai lebih besar daripada modalnya.

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, perusahaan yang tumbuh dengan pesat biasanya memerlukan dana yang besar. Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan dana ini adalah dengan mencari pinjaman dari pihak luar. *Leverage* memiliki peran penting dalam mempengaruhi profitabilitas perusahaan.

Perusahaan dapat memanfaatkan *leverage* untuk meningkatkan modal yang pada akhirnya bertujuan untuk meningkatkan keuntungan.

Faktor internal kedua yang mempengaruhi profitabilitas adalah likuiditas atau *liquidity*. Likuiditas berperan sebagai indikator yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang sudah jatuh tempo, baik kewajiban kepada pihak internal maupun eksternal (Nurdiana, 2018). Likuiditas merupakan rasio yang mencerminkan kapasitas perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek (Fahmi, 2015: 121). Jangka pendek tersebut meliputi beban gaji pegawai, biaya operasional, hutang sewa, serta hutang lancar. Salah satu indikator yang umum digunakan untuk mengukur likuiditas adalah *Current Ratio* (CR), yang diperoleh dengan membandingkan aset lancar terhadap kewajiban lancar (Darmayanti & Susila, 2022). Likuiditas merupakan faktor krusial dalam menentukan berhasil tidaknya suatu perusahaan (Novita & Sofie, 2015). Secara umum, likuiditas merupakan faktor krusial dalam menilai kondisi dan kelangsungan suatu usaha, sehingga para pelaku usaha yang menetapkan likuiditas sebagai parameter untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam membiayai kebutuhan dan kegiatan operasionalnya.

Kemudian terdapat tiga faktor eksternal yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Faktor eksternal pertama yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan yaitu inflasi. Inflasi dapat dijelaskan sebagai harga secara keseluruhan dan berkelanjutan yang terjadi akibat dinamika pasar (Khusnul & Khotimah, 2024). Inflasi merupakan kenaikan harga-harga barang dan jasa secara terus menerus (Khotijah et al., 2020). Sedangkan menurut (Marinda Rahmadani, 2020) Tingkat

inflasi sering terjadi di negara maju maupun di negara berkembang, dimana inflasi akan mempengaruhi arus ekonomi di setiap negara. Dampak dari inflasi mengakibatkan turunnya daya beli masyarakat. Inflasi adalah kondisi ekonomi dimana harga barang dan jasa secara umum terus meningkat dari waktu ke waktu. Kenaikan harga yang hanya terjadi pada beberapa jenis barang atau bersifat sementara tidak dapat dikategorikan sebagai inflasi. Perubahan pada biaya produksi dan harga jual memiliki dampak langsung terhadap keuntungan perusahaan. Jika biaya produksi lebih tinggi dari harga jual, perusahaan akan mengalami penurunan laba. Sebaliknya, jika biaya produksi lebih rendah dari harga jual, laba perusahaan akan meningkat.

Faktor eksternal kedua yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan yaitu suku bunga. Suku bunga ialah biaya yang dikenakan oleh pemberi pinjaman kepada peminjam untuk penggunaan uang yang dipinjam. Suku bunga biasanya dinyatakan dalam persentase dari jumlah pinjaman dan dapat bervariasi tergantung pada berbagai faktor, termasuk risiko kredit, durasi pinjaman, dan kondisi ekonomi. Menurut (Hatiana & Pratiwi, 2020) Suku bunga merupakan variabel ekonomi utama karena pengaruhnya yang luas. Suku bunga mempengaruhi keputusan individu dan rumah tangga di berbagai bidang termasuk konsumsi, pembelian rumah, investasi, obligasi, dan tabungan bank. Kenaikan suku bunga berpotensi mengurangi laba perusahaan, karena bunga merupakan komponen biaya operasional perusahaan. Kenaikan suku bunga juga meningkatkan beban bunga bagi perusahaan. Jika pendapatan perusahaan tetap, maka kenaikan biaya bunga akan mengurangi laba perusahaan. Selain itu, suku bunga juga mempengaruhi

tingkat aktivitas ekonomi secara keseluruhan. Kenaikan suku bunga dapat menyebabkan penurunan investasi dan konsumsi, yang pada akhirnya dapat menurunkan pertumbuhan ekonomi. Penurunan aktivitas ekonomi ini juga dapat berdampak pada penurunan laba perusahaan.

Faktor eksternal terakhir yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan adalah nilai tukar kurs. Nilai tukar adalah nilai mata uang suatu negara yang dinyatakan dalam mata uang negara lain dan digunakan dalam transaksi perdagangan (Cakra et al., 2023). Sedangkan menurut (JASMINE, 2014) nilai tukar memiliki dampak yang signifikan terhadap aktivitas bisnis yang dilakukan oleh individu, perusahaan, dan negara. Lebih lanjut menurut (Febriana & Khairunnisa, 2023) nilai tukar memainkan peran krusial dalam keputusan pembelian karena memungkinkan konversi harga dari berbagai negara menjadi satu unit nilai yang seragam. Dalam ekonomi global yang saling terhubung, fluktuasi nilai tukar tidak hanya mempengaruhi harga barang dan jasa di pasar internasional, tetapi juga berdampak pada biaya operasional dan pendapatan yang dihasilkan dari kegiatan perdagangan lintas negara. Oleh karena itu, perubahan nilai tukar dapat memengaruhi stabilitas keuangan dan operasional perusahaan, baik dalam bentuk kerugian maupun keuntungan dari transaksi valuta asing (Khusnul & Khotimah, 2024).

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijelaskan diatas maka perlu dilakukan penelitian dengan judul “PENGARUH INFLASI SUKU BUNGA LIKUIDITAS *LEVERAGE* DAN NILAI TUKAR TERHADAP

PROFITABILITAS“ studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah di jelaskan di atas maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah Inflasi, Suku Bunga, Likuidasi, *Leverage* dan Nilai Tukar secara parsial berpengaruh terhadap Profitabilitas?
2. Apakah Inflasi, Suku Bunga, Likuidasi, *Leverage* dan Nilai Tukar secara simultan berpengaruh terhadap Profitabilitas?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui jawaban atas rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Likuidasi, *Leverage* dan Nilai Tukar secara persial terhadap Profitabilitas
2. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Likuidasi, *Leverage* dan Nilai Tukar secara simultan terhadap Profitabilitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan yaitu:

1. Bagi Penulis

Meningkatkan pemahaman tentang pengaruh inflasi, suku bunga, likuiditas, *Leverage* dan nilai tukar terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*, selain itu diharapkan penelitian ini dapat memperluas wawasan penulis tentang pengaruh ekonomi makro terhadap perusahaan khususnya perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

2. Bagi Perusahaan

Menyajikan informasi mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan, serta diharapkan dapat digunakan sebagai bahan evaluasi dan acuan meningkatkan profitabilitas perusahaan.

3. Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dan menjadi acuan bagi pengembangan teori maupun praktik di masa depan yang berkaitan dengan inflasi, suku bunga, likuiditas, *Leverage* dan nilai tukar terhadap profitabilitas perusahaan.

4. Bagi Penelitian Selanjutnya

Diharapkan dapat menjadi rujukan dan materi pendukung bagi penelitian di masa depan yang berkaitan dengan pengaruh inflasi, suku bunga, likuiditas, *Leverage* dan nilai tukar terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*