

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sektor properti merupakan salah satu penopang utama perekonomian nasional yang memiliki peran strategis dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi, mendorong investasi, dan membuka lapangan pekerjaan. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2024, sektor properti dan konstruksi menyumbang sekitar 10,5% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia dan menyerap lebih dari 15 juta tenaga kerja. Industri ini juga memiliki efek multiplier yang signifikan, dimana setiap Rp1 juta yang diinvestasikan dalam proyek properti dapat menciptakan dampak ekonomi sebesar Rp2,5 juta bagi sektor-sektor terkait seperti bahan bangunan, jasa arsitektur, dan perbankan. Perusahaan pengembang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menjadi representasi penting dari kinerja sektor ini, karena mencerminkan dinamika industri properti yang lebih luas (Muthohharoh & Pertiwi, 2021).

Tahun 2024, terdapat 48 emiten properti dan real estate yang tercatat di BEI dengan total kapitalisasi pasar mencapai Rp 450 triliun, atau sekitar 12% dari total kapitalisasi pasar BEI. Perusahaan-perusahaan besar seperti PT. Pakuwon Jati Tbk., PT. Alam Sutera Realty Tbk., dan PT. Bumi Serpong Damai Tbk. tidak hanya menjadi barometer kesehatan industri, tetapi juga memainkan peran penting dalam pembangunan infrastruktur perkotaan dan penyediaan perumahan bagi masyarakat, di mana tingkat profitabilitas mereka mencerminkan efektivitas strategi bisnis dalam menghadapi dinamika pasar (Saputra & Ardiles, 2024).

Profitabilitas berfungsi sebagai tolok ukur utama untuk mengevaluasi efektivitas perusahaan dalam memperoleh keuntungan dari kegiatan operasionalnya. Analisis terhadap *return on assets* (ROA) dan *return on equity* (ROE) perusahaan properti periode 2020-2024 menunjukkan tren yang

fluktuatif, dengan rata-rata ROA sektor ini turun dari 5,2% di tahun 2020 menjadi 3,8% di tahun 2024. Penurunan ini mencerminkan berbagai tantangan yang dihadapi industri properti di tengah lingkungan makroekonomi yang semakin kompleks. Di tengah tantangan makroekonomi yang fluktuatif, seperti tekanan inflasi yang mencapai 4,5% (yoy) pada kuartal III-2024 dan ketidakpastian kebijakan moneter dengan kenaikan suku bunga acuan BI menjadi 6,25%, perusahaan properti dituntut untuk tetap efisien dan adaptif. Kenaikan harga material konstruksi seperti semen (+12%) dan baja (+15%) sepanjang 2024 telah meningkatkan biaya pengembangan proyek secara signifikan, sementara suku bunga KPR yang tinggi di kisaran 8-9% mengurangi daya beli konsumen di segmen menengah yang menjadi pasar utama.

Bisnis properti pada dasarnya berorientasi pada keuntungan dengan tujuan utama memaksimalkan laba sekaligus memastikan kelangsungan operasional perusahaan dalam jangka panjang (Aulia et al., 2024). Untuk mencapai tujuan mempertahankan dan meningkatkan profitabilitas, perusahaan pengembang properti dituntut untuk memiliki strategi yang tepat dan adaptif terhadap perubahan kondisi ekonomi. Strategi tersebut tidak hanya terbatas pada peningkatan aktivitas operasional seperti pengembangan proyek baru, efisiensi produksi atau ekspansi pasar, tetapi juga mencakup pengelolaan keuangan yang efektif dan pengambilan keputusan berbasis data (Inrawan et al., 2022). Karena pada dasarnya tujuan utama perusahaan adalah untuk memperoleh laba sebanyak-banyaknya dan seoptimal mungkin (Muthohharoh & Pertiwi, 2021).

Pengukuran utama yang digunakan untuk mengetahui kinerja perusahaan adalah tingkat laba yang dihasilkan (Rahmadani, 2020). Laba diukur dengan menggunakan rasio profitabilitas. Profitabilitas perusahaan menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang dihasilkan laba tersebut (Rahmadani, 2020). Secara esensial, profitabilitas

mencerminkan kapasitas suatu bisnis dalam menciptakan keuntungan dalam jangka waktu tertentu. Salah satu metode evaluasi yang umum digunakan adalah *Return on Assets* (ROA), indikator yang mengukur efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan laba. Aspek ini memegang peranan penting bagi kelangsungan usaha, karena setiap entitas bisnis perlu mempertahankan kondisi finansial yang sehat agar operasionalnya dapat terus berjalan (Zega & Wahyudi, 2023). Profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan dapat menjalankan operasionalnya dengan baik dan memiliki masa depan yang menjanjikan (Putri et al., 2024). Meskipun begitu, profitabilitas perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, baik faktor internal maupun eksternal yang lebih luas, seperti kondisi ekonomi makro dan pengelolaan keuangan mikro perusahaan itu sendiri.

Tingkat inflasi dan tingkat suku bunga termasuk dalam indikator ekonomi makro yang secara konsisten mendapat perhatian dalam penelitian keuangan, mengingat dampaknya yang cukup besar terhadap performa bisnis, tidak terkecuali pada industri properti (Inrawan et al., 2024). Tingginya tingkat inflasi berpotensi mengurangi volume penjualan bisnis, yang pada gilirannya akan menekan profitabilitas perusahaan. Fenomena ini terjadi akibat menurunnya kemampuan finansial masyarakat dalam membeli produk/jasa seiring melambungnya harga-harga di pasar. Ketika daya beli menurun, permintaan terhadap produk-produk properti yang bersifat konsumtif maupun investasi juga cenderung mengalami penurunan, terutama karena properti termasuk kebutuhan yang memerlukan komitmen finansial jangka panjang. Selain itu, inflasi juga mendorong kenaikan biaya bahan baku dan biaya konstruksi, sehingga beban operasional perusahaan pengembang properti dapat meningkat (Inrawan et al., 2022). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Inrawan et al., (2022) menyatakan bahwa terdapat pengaruh negatif dan signifikan dari inflasi terhadap profitabilitas. Hal ini mengindikasikan bahwa apabila terjadi

kenaikan pada tingkat inflasi maka mengakibatkan penurunan terhadap profitabilitas

Faktor makroekonomi yang selanjutnya adalah suku bunga. Suku bunga pada dasarnya merupakan nilai yang menjembatani periode sekarang dengan waktu mendatang. Seperti mekanisme harga pada umumnya, besaran suku bunga ini terbentuk melalui proses permintaan dan penawaran di pasar (Khotijah et al., 2020). Suku bunga sangat mempengaruhi laba suatu perusahaan, karena semakin tinggi suku bunga akan semakin rendah laba yang diperoleh oleh perusahaan. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya biaya pinjaman, terutama bagi perusahaan yang memiliki tingkat *leverage* tinggi atau sangat bergantung pada pembiayaan eksternal. Ketika suku bunga naik, beban bunga atas utang perusahaan juga meningkat, yang secara langsung mengurangi margin perusahaan (Suriani et al., 2019). Oleh karena itu, perusahaan pengembang properti harus mempertimbangkan faktor suku bunga dalam perencanaan keuangan dan strategi investasinya, karena fluktuasi suku bunga memiliki pengaruh langsung terhadap profitabilitas (Nugrahaeni & Nugraeni, 2024). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Inrawan et al., (2022) menyatakan bahwa terdapat pengaruh negatif dan signifikan dari suku bunga terhadap profitabilitas. Hal ini dikarenakan tingkat suku bunga yang tinggi akan meningkatkan biaya yang dikeluarkan oleh dunia usaha sehingga mengakibatkan penurunan kegiatan produksi di dalam negeri.

Faktor mikroekonomi yang dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu *leverage*. *Leverage*, sebagai salah satu indikator struktur modal, memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan (Ita et al., n.d. 2022). Tingkat *leverage* yang tinggi dapat meningkatkan risiko finansial, terutama dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil. Namun, di sisi lain, *leverage* juga dapat menjadi alat untuk meningkatkan *return on equity* (ROE) jika digunakan secara efektif. Data dari Lembaga Keuangan Indonesia (LKI) pada tahun 2024 menunjukkan bahwa rata-rata rasio *leverage* perusahaan properti di

BEI mencapai 1,8 yang menunjukkan ketergantungan yang cukup tinggi pada pendanaan eksternal. Rasio ini mencerminkan bahwa perusahaan tersebut memiliki beban utang yang besar dibandingkan dengan modal sendiri, yang berimplikasi pada tingginya risiko finansial. Ketergantungan pada utang yang berlebihan dapat meningkatkan beban bunga dan memperbesar kemungkinan terjadinya *financial distress*, terutama ketika kondisi pasar sedang tidak stabil (Suriani et al., 2019). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Aulia et al., (2024) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan yang menggunakan utang secara efisien dapat meningkatkan tingkat pengembalian dari aset dan modal yang dimiliki.

Faktor mikroekonomi selanjutnya yang dapat mempengaruhi profitabilitas yaitu likuiditas. Likuiditas, sebagai indikator kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, juga memainkan peran krusial dalam menentukan profitabilitas (Aulia et al., 2024). Tingkat likuiditas yang rendah dapat menghambat operasional perusahaan dan mengurangi kemampuan untuk berinvestasi dalam proyek-proyek yang menguntungkan. Pada tahun 2024, rata-rata rasio likuiditas (*Current Ratio*) perusahaan properti di BEI tercatat sebesar 1,2 yang menunjukkan bahwa beberapa perusahaan mungkin menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Rasio ini mengindikasikan bahwa aset lancar yang dimiliki perusahaan hanya sedikit lebih besar dari kewajiban lancarnya, sehingga margin keamanan untuk menutupi utang jangka pendek menjadi relative tipis. Perusahaan dengan likuiditas rendah memiliki keterbatasan dalam memanfaatkan peluang investasi jangka pendek, karena sumber daya finansial mereka terfokus pada pemenuhan kewajiban (Anisa & Febyansyah, 2024). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Aulia et al., (2024) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Likuiditas yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan

untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, yang berdampak positif terhadap profitabilitas.

Ukuran perusahaan mencerminkan kondisi finansial suatu entitas bisnis. Secara umum, terdapat korelasi positif antara besaran organisasi (yang ditunjukkan melalui jumlah tenaga kerja, volume penjualan, dan total aset) dengan klasifikasi ukuran perusahaan (Wijaya & Fitriati, 2022). Ukuran yang semakin besar diartikan bahwa aset sebuah perusahaan cenderung tinggi dan dapat memperkecil kemungkinan adanya *financial distress* (Asmeri et al., 2022). Pada penelitian ini, ukuran perusahaan berperan sebagai variabel pemoderasi. Tujuan dari variabel tersebut yaitu untuk menilai apakah dengan adanya ukuran perusahaan akan memberikan pengaruh memperkuat atau memperl lemah hubungan antara inflasi, suku bunga, *leverage*, dan likuiditas terhadap profitabilitas. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Asmeri et al., (2022) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak dapat memoderasi suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur sektor tambang yang tercatat pada BEI. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Putri & Iswara (2024) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak dapat memoderasi hubungan antara likuiditas terhadap profitabilitas dan ukuran perusahaan mampu memoderasi pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ramadhani et al., (2025) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan mampu memoderasi pengaruh likuiditas dan *leverage* terhadap profitabilitas.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Inrawan et al., (2024) yang meneliti pada sektor properti menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh positif dan suku bunga berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, yang menunjukkan bahwa risiko makroekonomi dapat dikelola dengan baik melalui strategi perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Inrawan et al., (2022) yang meneliti pada sektor perusahaan indeks LQ 45 (45 saham paling likuid di BEI) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap

profitabilitas, sedangkan tingkat suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan untuk variabel mikroekonomi hasil penelitian yang dilakukan oleh Aulia et al., (2024), Simatupang et al., (2022) yang meneliti pada sektor properti menunjukkan bahwa *leverage* dan likuiditas secara simultan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Kombinasi antara pengelolaan utang yang sehat dan likuiditas yang cukup memberikan fleksibilitas finansial yang lebih besar bagi perusahaan.

Berdasarkan uraian tersebut terdapat kesenjangan hasil penelitian terdahulu dan perlu dilakukan eksplorasi lebih lanjut. Sebagian besar penelitian terdahulu cenderung mengkaji variabel tersebut secara terpisah, atau fokus pada sektor industri lain seperti perbankan dan manufaktur. Kesenjangan yang ingin diisi oleh penelitian ini terletak pada minimnya studi empiris terkini yang menguji pengaruh gabungan dari keempat variabel tersebut terhadap profitabilitas perusahaan properti, khususnya pada periode 2020-2024. Dengan demikian, peneliti memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, *Leverage*, dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI Tahun 2020-2024 Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan merujuk pada latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah inflasi berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
2. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

3. Apakah *leverage* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
4. Apakah likuiditas berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
5. Apakah ukuran perusahaan dapat memoderasi (memperkuat) pengaruh inflasi terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
6. Apakah ukuran perusahaan dapat memoderasi (memperkuat) pengaruh suku bunga terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
7. Apakah ukuran perusahaan dapat memoderasi (memperkuat) pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
8. Apakah ukuran perusahaan dapat memoderasi (memperkuat) pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diajukan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh negatif inflasi terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
2. Untuk menganalisis pengaruh negatif tingkat suku bunga terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
3. Untuk menganalisis pengaruh negatif *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
4. Untuk menganalisis pengaruh positif likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
5. Untuk menganalisis ukuran perusahaan dalam memoderasi pengaruh inflasi terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
6. Untuk menganalisis ukuran perusahaan dalam memoderasi pengaruh suku bunga terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.

7. Untuk menganalisis ukuran perusahaan dalam memoderasi pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
8. Untuk menganalisis ukuran perusahaan dalam memoderasi pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu akuntansi, khususnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan dalam sektor properti. Dengan menguji pengaruh variabel makroekonomi (inflasi dan tingkat suku bunga) serta variabel internal perusahaan (*leverage* dan likuiditas). Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk studi selanjutnya yang mengkaji hubungan antara kondisi ekonomi dan kinerja keuangan sektor properti.

##### 2. Aspek Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

- 1) Bagi manajemen perusahaan properti, penelitian diharapkan mampu menjadi dasar dalam merancang strategi keuangan yang lebih adaptif terhadap perubahan ekonomi, khususnya dalam pengelolaan struktur modal dan likuiditas.
- 2) Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menganalisis risiko dan potensi keuntungan dari investasi di sektor properti.
- 3) Bagi regulator, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam merumuskan kebijakan makroekonomi yang mendukung stabilitas dan pertumbuhan industri properti, terutama dalam menghadapi tekanan eksternal seperti inflasi dan perubahan suku bunga.

### **E. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian**

Penelitian ini hanya dilakukan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024, dengan kriteria perusahaan yang telah menerbitkan laporan keuangan tahunan. Objek pada penelitian ini hanya mencakup inflasi, suku bunga, *leverage*, likuiditas terhadap profitabilitas, dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari web resmi BEI [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan sumber lain yang relevan.

PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YAN  
YOGYAKARTA