

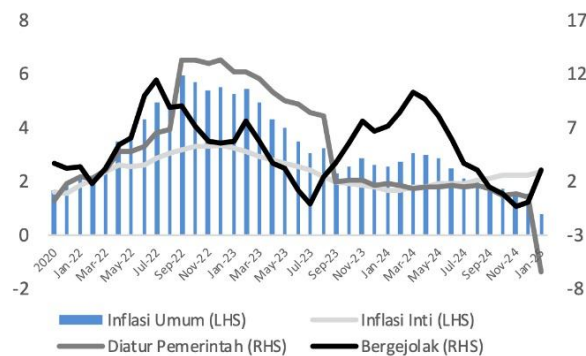
BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam kondisi perekonomian yang tidak stabil, salah satu indikator penting yang perlu diperhatikan adalah terjadinya tingkat inflasi dan deflasi. Saat ini, Indonesia mengalami perekonomian yang tidak stabil dengan ditandai terjadinya tingkat inflasi dan ketidakpastian pemulihan *pasca* pandemi. Memasuki tahun 2025, tantangan di bidang makroekonomi semakin kompleks, dengan ditandai oleh fluktuasi inflasi, penurunan daya beli masyarakat, serta meningkatnya ketidakpastian ekonomi global. Inflasi merupakan permasalahan makroekonomi yang berdampak signifikan terhadap kinerja dan strategi perusahaan. Inflasi didefinisikan sebagai suatu kondisi kenaikan harga barang dan jasa secara terus-menerus dalam jangka waktu tertentu yang mengakibatkan menurunnya daya beli masyarakat. Inflasi dapat menimbulkan ketidakpastian ekonomi, meningkatnya biaya produksi, dan mengganggu stabilitas keuangan (Rofiqoh *et al.* 2025).

Grafik 1. Inflasi Indonesia (% , yoy)



Sumber: Badan Pusat Statistik (Januari 2025)

Gambar 1.1 Grafik Inflasi Indonesia
(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2025)

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik menyatakan Indonesia mengalami tekanan inflasi yang konsisten selama periode 2022-2024. Meskipun terdapat fluktuasi bulanan, secara tahunan tekanan inflasi tetap menjadi perhatian dalam menjaga stabilitas ekonomi. Terjadinya tekanan inflasi menunjukkan adanya ketidakseimbangan struktural, yaitu harga barang dan jasa yang terus naik, tetapi pendapatan masyarakat mengalami peningkatan yang tidak seimbang. Ketidakseimbangan ini sangat berdampak karena dapat menurunkan daya beli, memperlemah permintaan di berbagai sektor, termasuk sektor properti yang sangat bergantung pada kemampuan masyarakat untuk membeli aset yang bernilai besar.

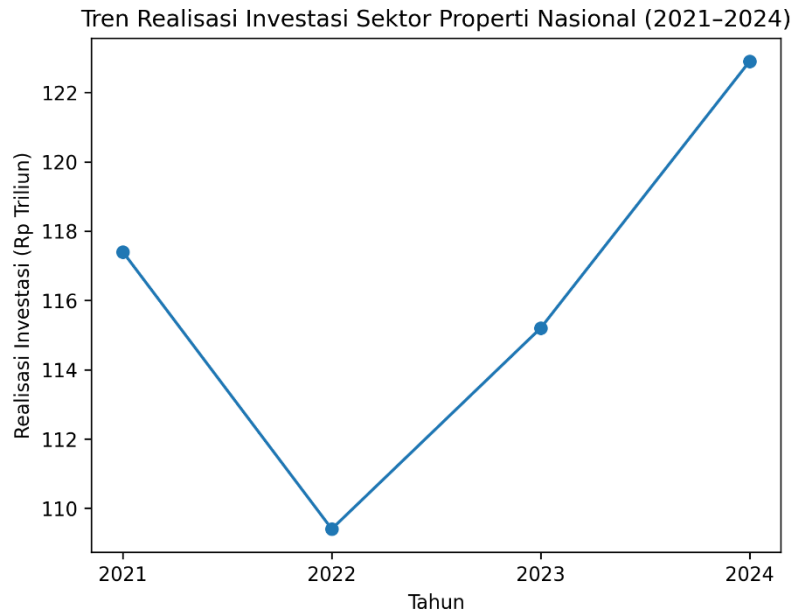
Sektor properti merupakan salah satu sektor yang sangat sensitif terhadap fluktuasi daya beli karena karakteristik produknya yang bernilai tinggi, tidak dikonsumsi secara rutin, serta memerlukan komitmen pembiayaan jangka panjang, baik melalui tabungan maupun pembiayaan kredit seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perusahaan properti, atau sering disebut *property developer*, adalah entitas bisnis baik perseorangan maupun badan hukum yang memiliki peran terpadu dalam merencanakan, mengembangkan, membangun, dan menjual serta mengelola aset properti seperti perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, pusat komersial, hingga kawasan industri lainnya (Lukmana, 2023).

Mereka tidak hanya membeli atau menyewakan lahan, tetapi juga bertanggung jawab penuh dari tahap akuisisi lahan, perizinan, perencanaan, konstruksi, hingga pemasaran atau pengelolaan setelah proyek jadi. Secara umum perusahaan properti adalah perusahaan yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang pengembangan, pembangunan, penjualan, dan pengelolaan aset-aset fisik berupa tanah dan bangunan, seperti rumah tinggal, apartemen, kawasan

perkantoran, pertokoan, hingga kawasan industri. Perusahaan ini umumnya bersifat padat modal, memiliki siklus investasi yang panjang, dan sangat bergantung pada stabilitas daya beli masyarakat serta kondisi ekonomi makro. Pada perusahaan sektor properti, fenomena inflasi akan menaikkan harga bahan bangunan, upah tenaga kerja, serta biaya operasional proyek pembangunan secara keseluruhan. Kenaikan biaya ini dapat menurunkan margin keuntungan karena kenaikan harga jual properti tidak selalu mampu mengimbangi peningkatan biaya. Dalam banyak kasus, konsumen menunda pembelian properti saat harga tinggi karena daya beli yang menurun, terlebih bila pendapatan riil masyarakat tidak mengalami kenaikan. Situasi ini menimbulkan penurunan permintaan yang berdampak pada arus kas perusahaan.

Kenaikan inflasi juga mendorong suku bunga acuan naik, yang akan menaikkan biaya kredit dan pinjaman, baik bagi perusahaan maupun konsumen. Ketika suku bunga naik, pembiayaan melalui KPR menjadi lebih mahal, yang pada akhirnya menurunkan minat beli masyarakat terhadap properti, terutama pada segmen menengah ke bawah, karena meningkatnya beban cicilan bulanan yang harus ditanggung oleh calon konsumen sehingga kemampuan daya beli menjadi semakin terbatas. Kondisi ini berdampak langsung pada perlambatan penjualan properti, yang selanjutnya dapat menekan pendapatan dan arus kas perusahaan, sehingga memengaruhi keputusan investasi. Dampak penurunan penjualan dan tekanan terhadap arus kas tersebut tidak hanya dirasakan pada tingkat perusahaan secara individual, tetapi juga tercermin dalam dinamika investasi pada tingkat sektoral. Ketika kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dan menjaga stabilitas keuangan mengalami tekanan, maka kecenderungan untuk

melakukan ekspansi dan realisasi proyek baru menjadi lebih selektif. Kondisi ini pada akhirnya dapat mempengaruhi pola investasi sektor properti secara keseluruhan.



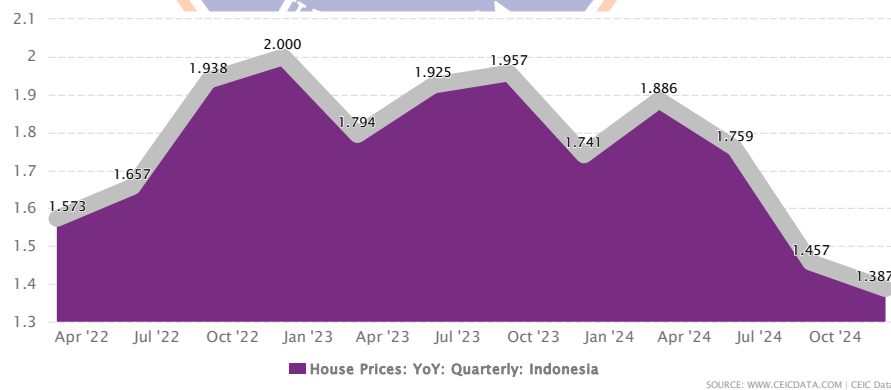
Gambar 1.2 Tingkat Realisasi Investasi

(Sumber: Kementerian Investasi/BKPM, diolah)

Berdasarkan data realisasi investasi yang dirilis oleh Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), sektor properti menunjukkan pola investasi yang tidak stabil selama periode 2021–2024. Realisasi investasi tercatat sebesar Rp 117,4 triliun pada tahun 2021, kemudian menurun menjadi Rp 109,4 triliun pada tahun 2022, sebelum kembali meningkat menjadi Rp 115,2 triliun pada tahun 2023 dan Rp 122,9 triliun pada tahun 2024. Pola fluktuatif tersebut menunjukkan bahwa aktivitas investasi pada sektor properti tidak bergerak secara konsisten, melainkan dipengaruhi oleh dinamika tertentu yang belum sepenuhnya dapat dijelaskan. Ketidakstabilan investasi ini menjadi permasalahan penting, karena pada tingkat perusahaan keputusan investasi merupakan keputusan

strategis yang menentukan keberlanjutan usaha, pertumbuhan aset, serta kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai di masa depan.

Secara teoritis, keputusan investasi dipengaruhi oleh kondisi fundamental perusahaan. Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang dapat digunakan sebagai sumber pendanaan internal. Likuiditas menunjukkan kapasitas perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek sekaligus menjaga fleksibilitas keuangan. Struktur modal menggambarkan strategi pendanaan yang dapat memperluas kapasitas investasi melalui penggunaan utang. Namun, dalam praktiknya hubungan antara ketiga faktor tersebut dan keputusan investasi tidak selalu berjalan linier. Terdapat kemungkinan bahwa perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi justru menahan investasi karena pertimbangan risiko, sementara perusahaan dengan tingkat leverage tertentu tetap melakukan ekspansi. Ketidakkonsistenan ini menunjukkan adanya celah empiris yang perlu diuji lebih lanjut, khususnya pada perusahaan sektor properti yang memiliki karakteristik investasi jangka panjang dan kebutuhan modal yang besar.



Gambar 1.3 Grafik Pertumbuhan Penjualan Properti di Indonesia
(Sumber: Cekdata Quarterly.com. 2024)

Sebagaimana terlihat pada grafik pertumbuhan harga rumah (*Year-on-Year*) di Indonesia per kuartal menunjukkan penurunan pada periode tekanan ekonomi.

Meskipun sempat mencapai 1.5% pada kuartal terakhir 2023, angka ini turun tajam sebelumnya, menyentuh titik rendah sekitar 1% *YoY* pada pertengahan 2021. Tren ini menunjukkan gejala stagnasi dan potensi penurunan, yang mencerminkan tekanan pada nilai aset properti. Grafik pertumbuhan harga rumah bersama data penurunan penjualan properti dan kredit menunjukkan kombinasi kondisi nilai aset stagnan, permintaan melemah, dan risiko makro naik. Dalam kondisi ini, banyak perusahaan mengalami penurunan pendapatan, menurunnya daya beli masyarakat, hingga penundaan proyek-proyek pembangunan. Hal ini berdampak langsung pada menurunnya profitabilitas, terganggunya likuiditas, serta meningkatkan tekanan terhadap struktur modal perusahaan. Situasi tersebut menimbulkan keraguan apakah perusahaan masih terdorong untuk berinvestasi, atau justru lebih memilih dengan menyimpan dana sebagai cadangan kerugian piutang.

Permasalahan yang muncul akibat penurunan pendapatan dan melemahnya struktur keuangan mencerminkan adanya tekanan struktural yang ada pada keuangan emiten sektor properti. Tekanan tersebut tampak dari meningkatnya kebutuhan pembentukan cadangan kerugian piutang (CKPN) sebagai dampak dari tingginya risiko kredit bermasalah atau yang disebut *Non-Performing Loan* (NPL). Peningkatan rasio kredit macet akibat inflasi, tingginya suku bunga, dan pelemahan daya beli konsumen membuat perusahaan harus mengalokasikan sebagai besar laba bersihnya untuk pencadangan. Hal ini berdampak langsung terhadap kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Ketika sebagian besar laba harus dialihkan untuk menutup potensi kerugian kredit, ruang untuk mengembangkan usaha menjadi semakin sempit. Hal ini sangat berdampak pada sektor properti yang secara alami membutuhkan modal besar, waktu

pengembalian investasi yang panjang, serta sangat sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi makro.

Kredit Bermasalah (NPL) Sektor Properti 2016-2023



Gambar 1.4 Grafik NPL Sektor Properti

(Sumber: Statistik Keuangan Bank Indonesia, 2024)

Berdasarkan data Statistik Sistem Keuangan Indonesia yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI), rasio kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* (NPL) di sektor properti per Januari 2024 berada pada level 2.63%. Tingkat kredit bermasalah tersebut meningkat, dibandingkan dengan bulan sebelumnya maupun dengan periode pada bulan Januari 2023, sebesar 2.47%. Ketika NPL meningkat, artinya ada lebih pinjaman atau piutang yang tidak tertagih. Karena NPL berisiko tidak tertagih, maka perusahaan perlu mencadangkan kerugian piutang (Nugroho, 2025). Semakin tinggi NPL, maka CKPN juga akan ditingkatkan, karena kemungkinan gagal bayar semakin besar. Akibatnya, perusahaan mulai menghadapi tekanan likuiditas karena arus kas yang melemah tidak mampu menutupi kebutuhan operasional dan kewajiban jangka pendek.

Dalam permasalahan makroekonomi, investasi merupakan upaya mengembangkan dana agar menghasilkan manfaat sesuai tujuan yang diharapkan. Tujuan utamanya yaitu memperoleh imbal hasil dari sejumlah dana yang ditanamkan dalam periode tertentu, meskipun tetap menghadapi risiko inflasi dan ketidakpastian di masa depan (Hartini *et al.* 2022). Melalui investasi, perusahaan dapat memperluas kapasitas produksi, meningkatkan efisiensi operasional, memperbarui teknologi, atau memasuki pasar baru. Investasi menjadi landasan utama dalam memajukan pertumbuhan ekonomi suatu negara di tengah dinamika perekonomian global (Astuti Widya and Atmadja. A. T. 2025). Tanpa adanya investasi, perusahaan akan cenderung stagnan, tertinggal dalam inovasi, dan kehilangan daya saing, terutama di sektor padat modal seperti properti yang membutuhkan perencanaan jangka panjang dan nilai proyek yang besar (Wareewanich, 2021). Teknologi dan informasi yang sangat maju ini tentu akan mendorong perkembangan di berbagai jenis investasi, yang menjadi indikator kepercayaan diri manajemen terhadap prospek usaha di masa depan (Dewi K. G. and Herawati Trisna, 2023).

Dampak dari fenomena tersebut dapat diamati pada beberapa perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia yang mengalami suspensi berkepanjangan hingga potensi delisting, di mana perusahaan-perusahaan tersebut tidak lagi menyampaikan laporan keuangan secara tepat waktu dan tidak menunjukkan adanya aktivitas investasi baru. Tidak tersedianya laporan keuangan publik serta terhentinya aktivitas investasi mencerminkan adanya tekanan keuangan internal yang serius, sehingga perusahaan tidak memiliki kapasitas maupun strategi yang memadai untuk mengatasi permasalahan keuangan di tengah kondisi ekonomi

yang tidak stabil. Studi sebelumnya menunjukkan bahwa perusahaan yang mengalami tekanan keuangan internal berpotensi menghadapi risiko delisting akibat ketidakmampuan memenuhi kewajiban pelaporan, membayar utang, atau mempertahankan keberlanjutan usaha (Junillah *et al.* 2025). Dalam kondisi tekanan ekonomi makro seperti inflasi dan kenaikan suku bunga, perusahaan dituntut untuk tetap mampu mengambil keputusan investasi yang tepat guna menjaga keberlangsungan usaha. Keputusan investasi menjadi instrumen penting untuk mempertahankan arus kas, meningkatkan efisiensi, dan meredam dampak penurunan permintaan. Sebaliknya, perusahaan yang tidak melakukan investasi atau menunda ekspansi proyek dalam jangka waktu panjang cenderung mengalami stagnasi usaha, yang dapat memperburuk kondisi keuangan internal, khususnya ketika pendapatan menurun dan risiko kredit macet meningkat.

Perusahaan pada sektor properti tidak semata-mata berorientasi pada penanaman modal dalam bentuk aset tetap seperti tanah dan bangunan, namun juga memiliki kesempatan untuk mengalokasikan dana perusahaan ke berbagai instrumen investasi di sektor keuangan. Perkembangan teknologi yang semakin pesat mendorong hadirnya beragam pilihan investasi, seperti saham, obligasi, emas, hingga *cryptocurrency*, yang dapat dimanfaatkan sebagai alternatif dalam mengoptimalkan pengelolaan kas, meningkatkan nilai perusahaan, serta menjaga stabilitas keuangan di tengah fluktuasi pasar (Diatmika *et al.*, 2024). Selain itu, pada era digital saat ini, kegiatan investasi dapat dilakukan secara fleksibel, tanpa terikat oleh waktu dan dapat dijalankan bersamaan dengan aktivitas operasional utama perusahaan. Oleh karena itu, diperlukan instrumen investasi yang efisien, mudah diakses, serta didukung oleh teknologi atau aplikasi yang mampu

menyederhanakan dan mempercepat proses investasi (Yudantara, 2023).

Permasalahan ini diperkuat oleh sejumlah temuan penelitian terdahulu yang menunjukkan bahwa dalam kondisi ketidakpastian, perusahaan cenderung menahan untuk berinvestasi dan lebih memilih menyimpan dana. Penelitian Colla dan Nagler (2025) menemukan bahwa perusahaan hanya menggunakan sebagian kecil dari dana pinjaman untuk investasi, dan lebih banyak menyimpannya sebagai cadangan menghadapi risiko. Dalam permasalahan yang terjadi menjadi salah satu alasan untuk meneliti bagaimana faktor-faktor keuangan internal seperti profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal memengaruhi keberanian dan kemampuan perusahaan dalam mengambil keputusan investasi. Inilah yang menjadi dasar penting dalam penelitian ini, yang menunjukkan ketiga aspek keuangan tersebut saling berhubungan dan memainkan peran penting untuk menentukan arah strategi investasi, khususnya di tengah tekanan ekonomi makro yang terus berlanjut. Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi keputusan investasi perusahaan dengan menggunakan variabel independen yang beragam.

Penelitian oleh Widyadhana & Akbar (2026) Struktur modal berpengaruh positif terhadap keputusan investasi, yang menunjukkan bahwa peningkatan proporsi pendanaan melalui utang maupun ekuitas secara optimal dapat mendorong perusahaan untuk memperluas aktivitas investasinya. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan dengan struktur modal yang dikelola secara efektif memiliki kapasitas pendanaan yang lebih besar untuk membiayai proyek-proyek yang bernilai tambah, sehingga keputusan investasi yang diambil cenderung meningkat.

Temuan tersebut menyatakan bahwa penggunaan utang pada tingkat yang optimal dapat meningkatkan nilai perusahaan dan mendukung ekspansi investasi.

Penelitian lainnya oleh Rahmawati dan Nugroho (2019) mengungkapkan bahwa arus kas operasi dan kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap keputusan investasi, sedangkan leverage memiliki pengaruh negatif. Sementara itu, Rahmanuzzahr (2024) menggunakan variabel struktur modal, dan profitabilitas, dengan hasil penelitian adalah profitabilitas berpengaruh positif yang artinya perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi menandakan perusahaan menghasilkan keuntungan dan cenderung digunakan untuk pembayaran dividen, pertumbuhan, dan melakukan investasi yang menjanjikan. Sementara pada struktur modal berpengaruh positif yang menandakan bahwa struktur modal dengan penggunaan utang lebih besar dibandingkan ekuitas, dapat memberikan kebebasan operasional baik itu dalam melakukan aktivitas investasi.

Penelitian oleh Hidayat dan Lestari (2021) juga menambahkan perspektif berbeda dengan memasukkan *free cash flow*, risiko bisnis, dan profitabilitas sebagai variabel independen, hasilnya menunjukkan bahwa *free cash flow* dan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan investasi, sedangkan risiko bisnis tidak signifikan. Temuan-temuan ini menunjukkan bahwa meskipun variabel Y yang dikaji sama, yaitu keputusan investasi, namun variabel X yang memengaruhinya dapat bervariasi tergantung pendekatan teoritis dan konteks sektoral yang digunakan dalam masing-masing studi.

Beberapa literatur internasional, penelitian terbaru menunjukkan bukti bahwa profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal memiliki peran penting dalam pengambilan keputusan investasi di era pasca pandemi. Seperti pada penelitian

Aprillio (2024), mengungkapkan bahwa profitabilitas dan struktur modal secara signifikan mempengaruhi nilai perusahaan, sementara likuiditas menunjukkan pengaruh yang lebih kecil di sektor manufaktur Indonesia. Studi pada industri perhotelan global mengindikasikan bahwa perusahaan dengan rasio utang rendah dan modal kerja yang lebih fleksibel akibat pandemi (Nguyen 2020). Penelitian Nimer (2024) di sektor perbankan menambahkan pemahaman bahwa likuiditas menjadi mediator penting dalam hubungan antara struktur modal dan kinerja keuangan, terutama selama masa krisis ekonomi. Selain itu, penelitian pada Tarighi (2024) bahwa perusahaan di negara berkembang diketahui mengurangi *leverage* dan memperkuat cadangan likuiditas sebagai *respins* terhadap ketidakpastian makroekonomi *pasca* pandemi. Dengan demikian, analisis empiris dalam penelitian ini menjadi relevan dengan adanya kontribusi pada literatur global yang menjelaskan bagaimana variabel-variabel internal mempengaruhi keputusan investasi dalam kondisi tekanan ekonomi saat ini.

Penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi mengingat kondisi perekonomian Indonesia pada periode 2022–2024 yang ditandai dengan tekanan inflasi, kenaikan suku bunga, dan melemahnya daya beli masyarakat. Ketidakstabilan tersebut secara langsung memengaruhi kinerja sektor properti yang sangat bergantung pada pembiayaan jangka panjang dan kemampuan konsumen dalam membeli aset bernilai tinggi. Tekanan ini menyebabkan penurunan penjualan, peningkatan risiko kredit macet (NPL), dan kenaikan beban cadangan kerugian penurunan nilai (CKPN) yang berimbas pada melemahnya profitabilitas serta terganggunya likuiditas, dan struktur modal perusahaan. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian dalam pengambilan keputusan investasi, di mana

banyak perusahaan cenderung menahan ekspansi proyek atau mengalihkan laba untuk menutup potensi kerugian piutang. Perusahaan yang bergerak di sektor properti tidak hanya melakukan investasi pada aset riil seperti tanah dan bangunan, tetapi juga dapat mengalokasikan dananya ke berbagai instrumen investasi di sektor keuangan. Situasi ini penting untuk dikaji lebih dalam, karena keputusan investasi merupakan indikator utama kepercayaan manajemen terhadap prospek usaha, sekaligus faktor kunci dalam meningkatkan nilai perusahaan.

Research gap dalam penelitian ini terletak pada keterbatasan penelitian terdahulu yang belum mengkaji secara mendalam pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia dalam kondisi tekanan ekonomi periode 2022–2024. Selain itu, masih minim penelitian yang mengaitkan keputusan investasi dengan permasalahan keuangan internal perusahaan, seperti meningkatnya risiko kredit, pembentukan cadangan kerugian piutang (CKPN), serta potensi suspensi dan delisting. Kebaruan dalam penelitian ini (*novelty*) terletak pada pemilihan konteks waktu, yaitu periode 2022-2024, yang ditandai oleh kondisi inflasi tinggi pasca pandemi *Covid-19*. Sebagian besar penelitian terdahulu membahas pengaruh variabel keuangan terhadap investasi di situasi normal. Hasil penelitian ini bisa membantu manajer perusahaan dalam memahami indikator keuangan mana yang paling berpengaruh terhadap keputusan investasi, dan investor dapat menilai kesehatan keuangan untuk mengambil keputusan investasi yang lebih bijak.

Keputusan investasi yang dilakukan secara tepat diharapkan mampu mendorong pertumbuhan yang positif, baik bagi perusahaan maupun bagi investor. Bagi investor, pertumbuhan yang positif mampu menjadi pilar indikator prospek

keuntungan, karena dana yang diinvestasikan dapat memberi return optimal di masa mendatang (Chabachib *et al.*, 2020). Dengan kata lain, ketika perusahaan mengalami pertumbuhan yang positif, hal ini mencerminkan adanya peluang investasi bagi perusahaan. Semakin luas peluang investasi yang tersedia, maka manajer akan berupaya untuk memanfaatkan peluang tersebut seoptimal mungkin guna meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham (Setiani and Astawa Banu, 2023). Pemerintah perlu memahami sektor mana yang perlu mendapatkan stimulus dalam menghadapi ancaman inflasi. Penelitian ini memperkuat dan memperluas teori-teori keuangan seperti *pecking order theory*, khususnya dalam penerapannya di sektor properti dan dalam kondisi tekanan ekonomi makro.

Pemilihan sampel dalam penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan termasuk dalam klasifikasi IDX *Sector Property & Real Estate*. Populasi dalam penelitian ini mencakup seluruh perusahaan sektor properti yang terdaftar secara aktif selama periode 2022 hingga 2024, yang berjumlah sebanyak 78 perusahaan. Dari jumlah tersebut, peneliti menggunakan metode *purposive sampling* dengan kriteria tertentu, seperti perusahaan yang secara konsisten menerbitkan laporan keuangan tahunan lengkap selama periode observasi, tidak mengalami suspensi atau delisting, dan tidak memiliki data keuangan *ekstrem* atau *outlier*. sehingga diperoleh jumlah sampel akhir sebanyak 33 perusahaan. Pemilihan sampel ini diharapkan mampu merepresentasikan kondisi riil sektor properti dalam menghadapi dinamika ekonomi makro, termasuk tekanan inflasi selama periode penelitian.

Pemilihan sektor properti sebagai objek dalam penelitian ini dilatarbelakangi oleh karakteristik industri properti yang unik dan strategis. Sektor

properti yang merupakan salah satu sektor yang bersifat padat modal dan memiliki siklus investasi jangka panjang, sehingga sangat sensitif terhadap dinamika ekonomi makro seperti suku bunga, inflasi, dan deflasi. Proyek properti, baik itu perumahan, komersial, atau industri, sering kali melibatkan biaya yang besar untuk pembelian tanah, konstruksi, infrastruktur. Biaya ini mencakup bahan bangunan, tenaga kerja, izin, dan biaya lainnya yang terkait dengan pengembangan. Perusahaan properti memiliki jangka waktu yang lama untuk menghasilkan pengembalian investasi. Proses pengembangan dan penjualan dapat memakan waktu bertahun-tahun, sehingga investor harus siap untuk mengeluarkan modal dalam jangka waktu yang panjang sebelum melihat hasilnya. Setelah properti dibangun, pemilik harus mengeluarkan biaya untuk pemeliharaan dan operasional, termasuk perawatan rutin, pajak, asuransi, dan biaya manajemen. Hal ini akan menambah beban modal yang harus dipertimbangkan oleh investor. Karena tingginya biaya yang terlibat, sektor properti juga membawa risiko keuangan yang lebih besar. Jika pasar mengalami penurunan atau jika proyek tidak berjalan sesuai rencana, investor dapat menghadapi kerugian yang signifikan.

Di samping karakteristik tersebut, sektor properti memiliki kontribusi besar terhadap perekonomian nasional, baik melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan permintaan sektor konstruksi, maupun sumbangan terhadap pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB). Perusahaan properti memerlukan perencanaan keuangan yang kuat karena melibatkan nilai proyek besar dan periode pengembalian investasi yang tidak singkat. Oleh karena itu, dalam menghadapi tekanan ekonomi makro pasca pandemi, penting untuk menganalisis bagaimana profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal memengaruhi keputusan investasi

perusahaan, khususnya pada sektor properti yang padat modal dan berisiko tinggi. Penelitian ini menjadi relevan karena hingga saat ini masih terbatas studi yang secara bersamaan menguji ketiga variabel tersebut dalam konteks ketidakstabilan ekonomi akibat inflasi dan perubahan suku bunga. Maka dari itu, peneliti mengambil judul “*Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Struktur Modal terhadap Keputusan Investasi pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*” untuk meneliti lebih jauh bagaimana pengaruh ketiga variabel independen tersebut terhadap variabel dependen, dengan cakupan periode waktu penelitian tahun 2022 hingga 2024 periode yang merepresentasikan kondisi *pasca pandemi* dan tekanan ekonomi termasuk ancaman inflasi, yang mempengaruhi keputusan investasi perusahaan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, terdapat beberapa permasalahan yang dapat diidentifikasi, antara lain:

1. Terjadi tekanan inflasi pada perekonomian Indonesia dalam periode 2022–2024 yang berdampak pada menurunnya daya beli masyarakat.
2. Melemahnya permintaan properti menyebabkan tertundanya proyek-proyek pembangunan perusahaan sektor properti.
3. Pendapatan perusahaan menurun yang berdampak pada menurunnya profitabilitas dan ketatnya likuiditas.
4. Meningkatnya Non Performing Loan (NPL) serta cadangan kerugian piutang yang besar menunjukkan bahwa sebagian piutang perusahaan berpotensi tidak tertagih.

5. Beberapa perusahaan properti mengalami delisting dari Bursa Efek Indonesia akibat kurangnya kesiapan dana untuk melakukan investasi baru.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan mendalam, maka ruang lingkup penelitian dibatasi pada:

1. Penelitian ini hanya difokuskan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan tergolong dalam indeks *IDX Sector Property & Real Estate*.
2. Periode penelitian dibatasi pada tahun 2022 hingga 2024, untuk mencerminkan kondisi terkini, termasuk tekanan ekonomi dan pemulihan *pasca* pandemi.
3. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini hanya meliputi Profitabilitas, yang diukur menggunakan rasio *Return on Assets* (ROA), Likuiditas, yang diukur menggunakan *Current Ratio* (CR), Struktur Modal, yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).
4. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Keputusan Investasi, yang diukur menggunakan *Capital Expenditure to Total Assets* atau indikator serupa yang tersedia dalam laporan keuangan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan pembatasan masalah. maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di BEI periode 2022–2024?

2. Apakah likuiditas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di BEI periode 2022–2024?
3. Apakah struktur modal berpengaruh negatif terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di BEI periode 2022–2024?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di BEI periode 2022–2024.
2. Menganalisis pengaruh likuiditas terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di BEI periode 2022–2024.
3. Menganalisis pengaruh struktur modal terhadap keputusan investasi pada perusahaan sektor properti di BEI periode 2022–2024.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut: Adapun hasil dari penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan literatur terkait pengaruh indikator keuangan terhadap keputusan investasi perusahaan dan Memperluas pemahaman tentang dinamika pengambilan keputusan investasi dalam kondisi ekonomi tidak stabil (khususnya saat terjadi inflasi).

b. Manfaat Praktis

- 1) Memberikan informasi bagi manajemen perusahaan properti dalam merumuskan strategi investasi yang mempertimbangkan profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal.
- 2) Menjadi referensi bagi investor dalam menilai kinerja keuangan perusahaan properti sebelum melakukan investasi.
- 3) Memberi masukan bagi regulator atau pemerintah dalam merancang kebijakan untuk mendorong investasi sektor properti di tengah tekanan ekonomi makro.

