

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kondisi perekonomian suatu negara dapat mempengaruhi kinerja perusahaan, Osoro dan Ogeto (2014) dalam Makori (2015). Kinerja perusahaan sangat bergantung kepada informasi dan kejadian yang terjadi dalam lingkungan bisnis. Beberapa penelitian menemukan bahwa lingkungan dapat mempengaruhi strategi organisasi, struktur, proses dan hasil secara keseluruhan, Goll dan Rasheed (2004) dalam Makori (2015).

Aktivitas bisnis perusahaan yang ada di Indonesia tentunya tidak akan terlepas dari pengaruh kondisi perekonomiannya. Kondisi perekonomian Indonesia yang fluktuatif dalam beberapa tahun terakhir menyebabkan ketidakpastian perekonomian Indonesia. Penyebab ketidakpastian kondisi perekonomian ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Beragamnya permasalahan yang dihadapi oleh Indonesia menyebabkan besarnya tantangan para pelaku ekonomi untuk tetap bertahan dalam bisnis mereka.

Para praktisi bisnis menghadapi tantangan yang besar dalam beberapa tahun terakhir. Hal yang paling penting untuk diperhatikan adalah berkaitan dengan profitabilitas perusahaan. Profitabilitas perusahaan berarti kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari aktivitas usahanya. Beragam faktor yang terdapat pada bisnis mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan atau laba.

Faktor internal dan eksternal dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Faktor internal merupakan faktor yang menentukan profitabilitas suatu perusahaan yang berasal dari dalam tubuh perusahaan. Sedangkan faktor eksternal merupakan variabel-variabel yang memiliki hubungan tidak langsung dengan manajemen perusahaan, tetapi secara tidak langsung memberikan efek bagi perekonomian yang akan berdampak pada kinerja perusahaan.

Beberapa faktor yang sangat berpengaruh dalam perekonomian negara dan bisnis yang paling utama dan sulit untuk diprediksi dan dikendalikan adalah faktor-faktor yang berasal dari eksternal. Hal yang menjadi fokus utama para ekonom beberapa tahun terakhir adalah permasalahan ekonomi makro seperti fluktuasi nilai tukar mata uang dan pendapatan nasional suatu negara. Kinerja sebuah perekonomian dapat dinilai dari stabilitas variabel makroekonomi seperti, nilai tukar, tingkat inflasi, indeks harga konsumen, pendapatan nasional, indeks harga saham dan tingkat suku bunga (Makori, 2015).

Kompleksitas permasalahan ekonomi internasional seperti krisis keuangan di Amerika Serikat tahun 2008 dan krisis keuangan di Yunani dan beberapa negara zona Euro lainnya secara tidak langsung mempengaruhi perekonomian Indonesia. Krisis keuangan yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 disebabkan oleh macetnya kredit properti (*subprime mortgage*). Efek beruntun dari kredit perumahan itu membuat beberapa perusahaan keuangan besar di Amerika dan juga perusahaan lain di seluruh dunia bangkrut, Adiwarmanto (2008) dalam Thobary (2009). Hal ini mengindikasikan bahwa sektor properti memiliki pengaruh yang sangat besar dalam perekonomian nasional suatu negara. Selain itu, pertumbuhan ekonomi negara berkembang di Asia seperti Tiongkok, India, Thailand, Qatar, Uni

Emirat Arab dan beberapa negara lainnya turut mempengaruhi perekonomian Indonesia.

Setiap perusahaan yang melakukan aktivitas bisnis pasti memiliki tujuan untuk memperoleh laba yang tinggi. Laba yang diperoleh oleh perusahaan berasal dari aktivitas bisnis. Laba yang besar dapat diperoleh dengan adanya manajemen bisnis dan organisasi yang baik. Berbagai faktor internal dan eksternal dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba tersebut.

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang penting di Indonesia. Sektor properti merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Sektor ini menjadi kunci dalam perekonomian nasional karena memiliki struktur permodalan yang cukup besar dan dapat menjadi indikator pertimbangan pengambilan keputusan terkait perekonomian suatu negara. Selain itu sektor ini merupakan salah satu sektor yang volatilitasnya cukup tinggi.

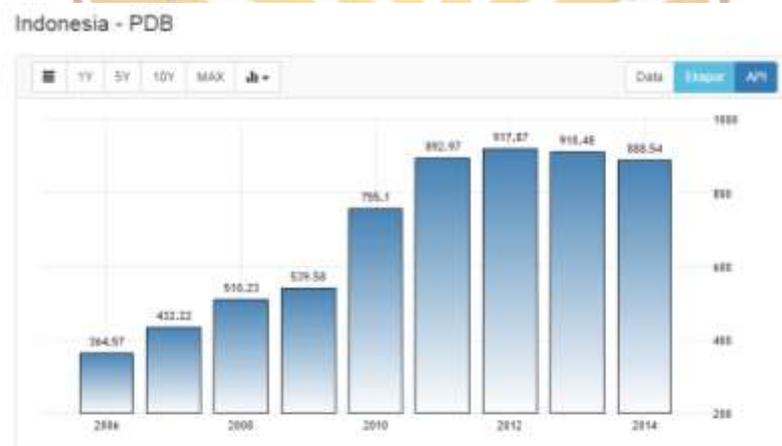
Bisnis sektor properti sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro secara umum. Faktor-faktor seperti nilai tukar mata uang dan pertumbuhan ekonomi nasional sangat mempengaruhi minat investor untuk melakukan aktivitas bisnis di sektor properti serta dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan.

Perkembangan bisnis properti adalah bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun hal yang menjadi perhatian penting para pengembang atau investor di sektor properti adalah tentang tingkat suku bunga dan resiko kredit pinjaman serta angsuran kredit properti. Pengembang juga beresiko kesulitan dalam membayar cicilan kredit apabila tingkat suku bunga kredit melonjak karena berbagai faktor seperti nilai tukar mata uang dan faktor ekonomi makro lainnya.

Bisnis properti juga dipengaruhi oleh kondisi perekonomian dalam negeri. Pertumbuhan ekonomi suatu negara akan membawa pengaruh terhadap minat investasi terutama di sektor riil seperti properti. Pertumbuhan ekonomi yang positif dan tinggi yang tercermin dalam pendapatan nasional akan membawa dampak positif terhadap perekonomian suatu negara. Selain itu, kondisi perekonomian yang baik dan stabil dapat meningkatkan permintaan pasar terhadap sektor properti.

Gambar 1.1

Grafik Pertumbuhan Pendapatan Nasional Indonesia tahun 2006-2014



Sumber : <http://id.tradingeconomics.com/>

Peningkatan pertumbuhan nasional akan membawa dampak yang positif terhadap perekonomian Indonesia. Pertumbuhan pendapatan nasional Indonesia yang berada pada jalur positif dengan terus menerus mengalami peningkatan selama 10 tahun terakhir dapat membawa peningkatan pada perekonomian Indonesia. Pendapatan yang tinggi akan digunakan untuk konsumsi pemerintah. Seiring dengan program pemerintah untuk percepatan pembangunan infrastruktur, maka salah satu pihak yang dapat mengambil manfaat adalah perusahaan sektor properti dan real estate.

Penelitian yang dilakukan oleh Makori (2015) ditemukan bahwa tidak terdapat hubungan pengaruh positif yang kuat antara pertumbuhan ekonomi terhadap kinerja perusahaan. Senada dengan penelitian Simiyu dan Ngile (2015) menemukan bahwa hubungan antara pendapatan nasional dengan profitabilitas perusahaan terdapat hubungan yang positif namun tidak berpengaruh signifikan. Peneliti lainnya juga menemukan hal yang serupa, Abel (2015) menemukan bahwa pertumbuhan pendapatan nasional memiliki hubungan yang positif dengan profitabilitas perusahaan.

Dinamika perekonomian di dunia internasional sangat mempengaruhi pasar. Hal yang dapat mempengaruhi salah satunya adalah nilai tukar mata uang. Nilai tukar mata uang sangat dipengaruhi oleh kondisi global seperti kondisi politik, ekonomi, sosial dan keamanan dalam dunia internasional. Nilai tukar mata uang yang fluktuatif dan terus berubah setiap saat turut menjadi perhatian para pengembang bisnis properti mengingat bisnis properti skala besar juga bergantung kepada investasi dari pemodal asing.

Pengaruh lain krisis finansial global terhadap ekonomi makro adalah dari sisi tingkat suku bunga. Dengan naik turunnya kurs dollar, suku bunga akan naik karena Bank Indonesia akan menahan rupiah sehingga akibatnya inflasi akan meningkat. Selain itu naik turunnya suku bunga juga dapat mempengaruhi keputusan investor untuk melakukan investasi bisnis. Investor nantinya juga akan memperhitungkan nilai investasi dan laba yang akan mereka dapatkan dari kondisi nilai tukar mata uang dan tingkat suku bunga.

Gambar 1.2

Grafik Perkembangan nilai tukar IDR terhadap USD



Berdasarkan data dari Bank Indonesia pada website www.bi.go.id, nilai tukar mata uang Rupiah (IDR) terhadap Dollar (USD) terus mengalami penurunan selama 10 tahun terakhir. Pada 2 Januari 2006, kurs IDR/USD adalah sebesar Rp 9.795,00. Seiring dengan dinamika perekonomian dunia, nilai tukar IDR terhadap USD terus mengalami penurunan. Rupiah mulai menembus angka Rp 10,000 dipicu krisis ekonomi global yang terjadi di Amerika dan Eropa. Pada tanggal 27 Oktober 2008, nilai tukar IDR terhadap USD, Rp 10,315.00. Terakhir pada tanggal 31 Desember 2015, kurs IDR terhadap USD adalah Rp 13,795.00.

Makori (2015) dalam penelitiannya menemukan bahwa tidak terdapat hubungan yang kuat antara nilai tukar mata uang terhadap kinerja perusahaan. Simiyu dan Ngile (2015) dalam penelitiannya menemukan bahwa nilai tukar mata uang memiliki dampak signifikansi positif terhadap profitabilitas perusahaan.

Penelitian Abel (2015) menyatakan bahwa nilai tukar mata uang memiliki hubungan yang negatif terhadap profitabilitas perusahaan.

SPEED-USAID (2011) dalam laporannya mengemukakan bahwa mereka telah menemukan perubahan nilai tukar mata uang memiliki pengaruh terhadap pendapatan perusahaan. Pengaruh nilai tukar mata uang pada pendapatan perusahaan tergantung pada sejauh mana perusahaan terlibat dalam perdagangan internasional, lingkungan dimana perusahaan beroperasi dan pengaruh nilai tukar mata uang terhadap neraca perusahaan.

Kurs mata uang yang fluktuatif dan sangat dipengaruhi oleh aktivitas ekonomi, politik dan isu-isu internasional turut menjadikan kurs mata uang menjadi perhatian perusahaan properti dan real estate dalam aktivitas usahanya.

Berbagai faktor eksternal diatas menjadi hal-hal yang sangat penting untuk dipertimbangkan oleh para pelaku bisnis properti. Walaupun terdapat berbagai macam pengaruh faktor-faktor makro ekonomi terhadap profitabilitas perusahaan pada setiap negara, praktisi bisnis tetap harus memperhatikan profitabilitas bisnis properti apabila terdapat perubahan-perubahan pada faktor-faktor eksternal yang sering terjadi seperti perubahan nilai tukar mata uang, serta pertumbuhan nasional suatu negara. Didasari dari terdapat berbagai macam perbedaan dari hasil penelitian yang bervariasi di berbagai negara tentang pengaruh faktor-faktor ekonomi makro terhadap profitabilitas perusahaan, maka dirasa perlu dilakukan penelitian dengan tema serupa yang dilaksanakan di Indonesia.

Berdasarkan dari latar belakang beragamnya pengaruh faktor eksternal yang dalam hal ini adalah variabel-variabel ekonomi makro terhadap profitabilitas perusahaan, maka penulis membuat penelitian dengan judul “**Analisis Pengaruh**

Nilai Tukar Mata Uang dan Pertumbuhan Pendapatan Nasional Terhadap Profitabilitas Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana nilai tukar mata uang dapat berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pendapatan nasional (*gross domestic product*) dapat berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana nilai tukar mata uang dan pendapatan nasional dapat berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan pertanyaan penelitian, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dampak nilai tukar mata uang terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

2. Mengetahui dampak pendapatan nasional (*gross domestic product*) terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Mengetahui pengaruh nilai tukar mata uang dan pertumbuhan pendapatan nasional (*gross domestic product*) terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

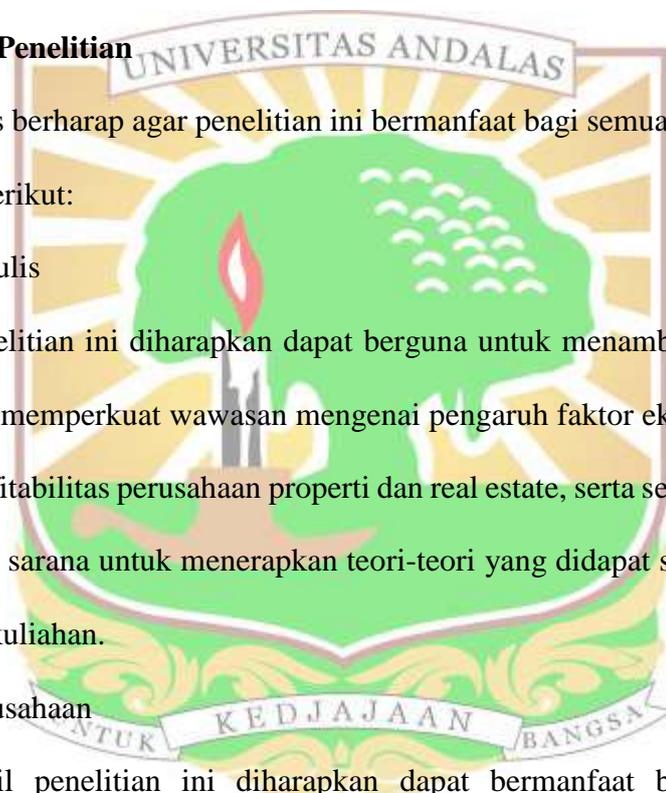
Penulis berharap agar penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak, terutama pihak-pihak berikut:

1. Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah pengetahuan dan memperkuat wawasan mengenai pengaruh faktor eksternal terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate, serta sebagai pelengkap atau sarana untuk menerapkan teori-teori yang didapat selama dibangku perkuliahan.

2. Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perusahaan terkhusus kepada perusahaan real estate dan properti untuk mengetahui sampai sejauh mana faktor eksternal dapat mempengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan dan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat keputusan yang dapat meningkatkan kinerja perusahaan di masa yang akan datang.



3. Pihak Lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan bagi investor, debitur, kreditur serta masyarakat umum yang berhubungan dengan bisnis properti dan real estate dalam menganalisa kinerja perusahaan sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan sebagai dasar pengambilan keputusan investasinya.

1.5 Sistematika Penulisan

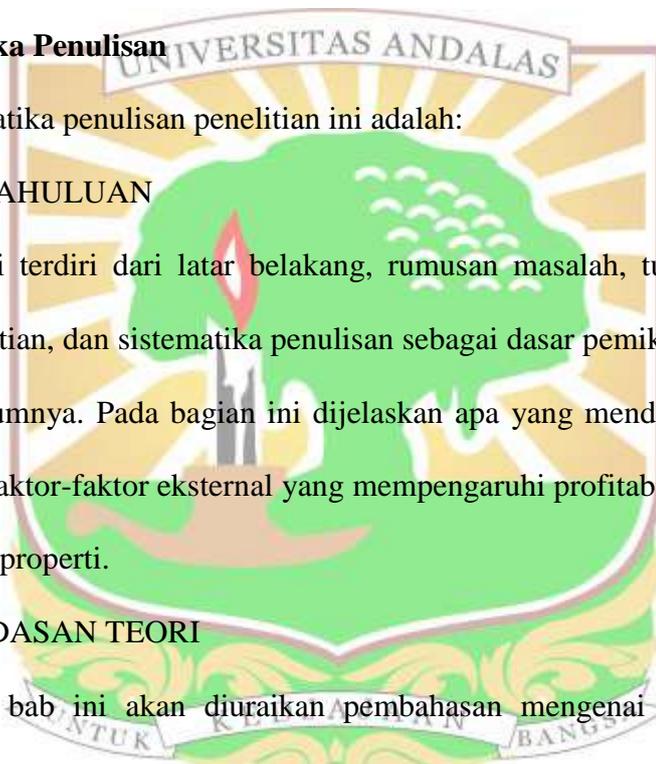
Sistematika penulisan penelitian ini adalah:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan sebagai dasar pemikiran pada uraian bab-bab sebelumnya. Pada bagian ini dijelaskan apa yang mendasari pentingnya menganalisis faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi profitabilitas perusahaan real estate dan properti.

BAB II: LANDASAN TEORI

Dalam bab ini akan diuraikan pembahasan mengenai teori-teori serta definisi yang menjadi dasar dalam perhitungan dan analisis dalam penelitian ini. Disini dipaparkan mengenai perusahaan real estate dan properti, laporan keuangan, kinerja keuangan, definisi faktor-faktor eksternal seperti nilai tukar mata uang, GDP serta rasio-rasio yang digunakan untuk mengetahui tingkat profitabilitas perusahaan.



BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini membahas metode dan teknik yang digunakan untuk mendapatkan data, mengolah, dan menganalisis data tersebut.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai pembahasan rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya yaitu mengetahui bagaimana pengaruh faktor-faktor eksternal terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014.

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran dari uraian yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya yang merupakan jawaban dari perumusan masalah. Saran merupakan usulan menyangkut hasil pembahasan untuk kebijakan yang lebih baik kedepannya.

