

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring berkembangnya ekonomi global pada saat ini, semakin terasa ketatnya persaingan ekonomi di setiap antar negara. Adanya persaingan tersebut menyebabkan suatu perusahaan di berbagai negara dituntut agar dapat meningkatkan keefektifan dalam membuat suatu produksi barang ataupun produksi jasa agar dapat terus naik, hal ini bertujuan agar pertumbuhan ekonomi meningkat, sehingga kemakmuran negara dapat dipertahankan guna mencapai taraf hidup masyarakat yang lebih baik. Oleh karenanya upaya dalam mewujudkan tujuan tersebut perusahaan akan melakukan penanganan oleh pihak manajemen terkait dengan pengelolaan sumber daya dalam memaksimalkan produktivitas, pemasaran serta menghasilkan keputusan strategis perusahaan yang bersifat jangka panjang. Suatu kegiatan ekonomi dapat terjadi salah satunya dengan berdirinya suatu perusahaan, dengan beroperasi menggunakan prinsip-prinsip ekonomi, perusahaan tentu mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai, salah satunya yaitu memperoleh laba yang maksimal. Besarnya laba yang didapatkan bisa diketahui dari laporan keuangan perusahaan.

Manajemen adalah merupakan hal yang sangat penting dalam setiap bisnis. Hal ini tidak hanya diperlukan bagi bisnis yang sudah *go public*; hal ini juga diperlukan bagi bisnis yang belum melakukannya. Tanpa adanya dana, kegiatan dalam perusahaan tidak dapat dilaksanakan sebagai mana mestinya. Perubahan kesehatan membutuhkan berbagai aset seperti mesin, gedung, kendaraan bermotor, persediaan

bahan baku, dan lain-lain. Agar bisnis berhasil, perusahaan perlu mencari pendanaan untuk mendukung inisiatif ini. Oleh karena itu, pengelolaan keuangan sangat penting untuk memenuhi semua kebutuhan dan persyaratan yang dimiliki bisnis. Dana yang dibutuhkan dapat diperoleh melalui dana internal maupun eksternal perusahaan.

Menurut Martalena dan Maya (2019), “Investor memiliki peran penting dalam dunia usaha, baik sebagai sarana untuk mengamankan pendanaan bagi usahanya maupun sebagai sarana bagi dunia usaha untuk memperoleh dana dari komunitas investor.” Penetapan harga Sinyal memberi informasi kepada produsen dan konsumen tentang perubahan di pasar. Harga penting karena dapat mencerminkan simbol yang berharga di pasar. Harga menunjukkan perubahan permintaan, penawaran, dan produksi sekaligus menunjukkan kualitas barang atau jasa yang ditawarkan kepada pelanggan.

Dari banyaknya sektor perusahaan di Indonesia, salah satunya salah satunya adalah sektor di bidang properti atau *real estat* terutama pada pembangunan perairan, jalan raya, bandara, hingga fasilitas industri lainnya. Pembangunan fasilitas-fasilitas tersebut merupakan indikator kemajuan dan perkembangan suatu negara.

Perusahaan properti adalah suatu perusahaan ataupun perorangan yang mengembangkan dan membangun suatu lahan atau tanah menjadi suatu produk properti beserta segala sarana dan prasarana yang lengkap didalamnya menjadi satu kesatuan. Sehingga, produk peroperti tersebut memiliki nilai (*value*). Selain itu, perusahaan properti juga sering dijumpai memasarkan produk properti yang tengah

dikembangkannya. Di dalam bisnis properti, tidak terdengar asing istilah salah satu Mortgage menyebutkan bahwa real estat adalah alternatif atau tambahan investasi yang menarik selain saham, reksadana, dan juga obligasi. Akan tetapi, berinvestasi real estat juga mempunyai risiko serta tantangan tersendiri. Sebab, berinvestasi dalam real estat tidak semudah membeli saham.

Bisnis properti di Indonesia kini mengalami peningkatan yang sangat baik, hal ini didorong oleh sejumlah faktor ekonomi yang positif. Dengan adanya Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) keterlibatan pemerintah sangat memengaruhi pertumbuhan bisnis properti di Indonesia, terutama melalui kebijakan dan program yang mendukung sektor ini. Menurut M. Gali Ade Nofrans dengan adanya kementerian baru, regulasi baru dan sederet insentif dari pemerintah dapat mendorong peningkatan penjualan properti di Indonesia. Pemerintah meluncurkan program ambisius untuk menyediakan tiga juta unit rumah layak huni setiap tahun, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat miskin. Hal ini tentu menjadi dampak psikologis positif bagi para pengembang.

Berkaitan dengan hal itu, Badan Pusat Statistik (BPS) memncata sektor real estat menyumbang Rp520,7 triliun terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia dengan nilai pertumbuhan 2,5 persen sepanjang 2024. Angka meningkat dari pertumbuhanyang melambat berturut-turut pada sua tahun sebelumnya. Sejalan dengan hal tersebut, lembaga riset Mordor Intelligence memproyeksikan nilai pasar real estat Idonesia akan mencapai US\$68,55 miliar (Rp1,13 kuadriliun) di 2024.

Nilai pasar ini diperkirakan terus meningkat, dan diproyeksikan menembus US\$90,96 miliar (Rp1,51 kuadriliun) pada 2030.

Indeks harga properti residensial nasional menunjukkan tren naik stabil di semua segmen hingga Q4 2024, sementara indeks harga properti komersial lebih fluktuatif dengan harga jual cenderung stabil dan harga sewa bergejolak. Riset BPS menyebutkan 84,95 persen masyarakat Indonesia tinggal di rumah milik sendiri. Sementara sisanya kontrak hingga tinggal di rumah dinas. Data yang di peroleh dari OJK menunjukkan suku bunga dasar KPR dari 91 bank di Indonesia pada Februari 2025 sebesar 91,8 persen.

Laba adalah pendapatan yang diperoleh apabila jumlah finansial (uang) dari aset neto pada akhir periode (di luar dari distribusi dan kontribusi pemilik perusahaan) melebihi aset neto pada awal periode (Martani et al., 2012). Namun saat perusahaan yang menekankan pada orientasi mencapai laba yang maksimal dan meminimalkan pengeluaran, perusahaan sering kali dihadapkan dengan adanya hambatan yang dapat memicu terjadinya kerugian, sehingga hal ini dapat mengganggu dalam menjalankan operasional perusahaan. Untuk mendapatkan laba yang optimal perusahaan akan menjual sahamnya di pasar modal untuk mendapatkan investor.

Pasar Modal merupakan sebuah wadah bagi perusahaan yang untuk mendapatkan dana investasi dan menciptakan kesempatan tumbuh. Modal yang didapatkan oleh suatu perusahaan diharapkan bisa dikembangkan menjadi suatu laba yang dapat menumbuhkan perusahaan tersebut. Dengan masuknya sebuah perusahaan ke dalam pasar modal berkeinginan untuk mengembangkan perusahaan

mereka menjadi perusahaan yang berskala besar dan mencapai keuntungan yang besar pula (Hardi, 2014).

Kegiatan di pasar modal atau pasar uang bersifat investasi portofolio, sehingga investasi inilah yang sering digunakan. Sama halnya dengan investasi jangka panjang, untuk memberikan keamanan hukum, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Modal Pasar (Arifin, 2017).

Investasi saham di pasar modal memang memberikan keuntungan finansial. Investor dapat memilih jenis sekuritas yang akan dibeli berdasarkan kriteria investasi mereka dan memperoleh keuntungan dari dividen modal. Sekuritas disebut sebagai "surat berharga" di pasar modal. Indonesia adalah satu-satunya negara yang mengumpulkan dan mendistribusikan dana publik, dan bursa sahamnya berfungsi sebagai platform untuk menghubungkan pembeli dan penjual sekuritas, atau uang.

Dalam berinvestasi bisnis, tidak semua kegiatan atau operasi bisnis sejalan dengan tujuan atau memiliki reputasi yang baik. Akibatnya, ketika menginvestasikan uang, seorang investor akan memilih perusahaan dengan kualitas tinggi dan lingkungan kerja yang baik, dengan harapan bahwa uang yang mereka investasikan akan tumbuh seiring dengan keuntungan mereka. Informasi tentang kualitas perusahaan dapat diperoleh dengan menggunakan berbagai teori.

Teori sinyal, juga dikenal sebagai teori pensinyalan, adalah teori yang memberikan informasi tentang masalah aktual dalam bisnis, baik positif maupun negatif. Bagi investor eksternal, sinyal sangat penting karena memungkinkan mereka memahami potensi pertumbuhan dan nilai perusahaan, yang

memungkinkan mereka memutuskan apakah akan berinvestasi atau tidak. Pengumuman yang dibuat oleh suatu perusahaan kepada publik berfungsi sebagai sinyal dan sumber daya yang bermanfaat bagi investor untuk memilih investasi yang akan dilakukan. Penting untuk mempertimbangkan apakah *Return On Asset* (ROA) perusahaan akan memengaruhi sentimen investor. *Return On Asset* (ROA) mengacu pada jumlah laba yang akan dibayarkan kepada investor berdasarkan setiap aset yang mereka miliki (Hery, 2021). Investor dapat menilai kualitas perusahaan dengan meninjau dan memahami statistik *Return On Asset* (ROA). Adapun dan turunnya nilai *Return On Asset* Penjualan Bersih, Rasio Lancar, Rasio Hutang terhadap Ekuitas, dan Ukuran perusahaan merupakan contoh faktor internal. Variabel eksternal dapat mempengaruhi nilai tukar dolar terhadap rupiah dan mencakup kekuatan sosial, politik, dan ekonomi.

Selain itu, untuk mengetahui kinerja perusahaan perlu dilakukan analisis laporan keuangan. Dimana analisis laporan keuangan dapat dilakukan menggunakan rasio keuangan. Rasio-rasio yang digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan seperti rasio likuiditas, rasio leverage, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Analisis rasio memungkinkan manajer keuangan dan pihak yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi keuangan akan menunjukkan sehat atau tidaknya suatu perusahaan. Analisis rasio juga menghubungkan unsur-unsur rencana dan perhitungan laba rugi sehingga dapat menilai efektivitas dan efisiensi perusahaan.

Rasio keuangan merupakan alat analisis keuangan untuk menilai kinerja perusahaan berdasarkan perbandingan data yang terdapat pada laporan keuangan.

Sehingga rasio yang dapat mengukur efisiensi penggunaan aset perusahaan atau kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu disebut analisis rasio (Kasmir, 2009).

Return On Asset (ROA) ialah bagian atau salah satu alat analisis dari rasio profitabilitas, dipergunakan untuk melakukan pengukuran terkait kemampuan perusahaan (*corporate*) dalam memperoleh laba dari hasil aktivitas usaha yang telah dilakukan, dimana pembiayaan atau pendanaan aktivitas tersebut dari penggunaan aktiva atau aset yang dimiliki perusahaan. Pengukurannya dilakukan yakni memakai total aset (aktiva) berupa harta/kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan dan kemudian dilakukan penyesuaian dengan biaya-biaya untuk pendanaan aset yang tinggi. ROA yang semakin besar menunjukkan kinerja perusahaan semakin membaik, karena tingkat kembalian (*return*) semakin besar (Witjaksono, 2012). ROA juga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti *Inventory Turnover (ITO)* dan *Debt to Asset Ratio (DAR)*.

Inventory Turnover (ITO) adalah rasio yang menunjukkan berapa kali jumlah barang persediaan diganti dalam satu tahun. Semakin kecil rasio ini, semakin jelek demikian pula sebaliknya. Apabila rasio yang diperoleh tinggi, ini menunjukkan perusahaan bekerja secara efisien dan likuid persediaan semakin baik. Demikian pula apabila perputaran persediaan rendah berarti perusahaan bekerja secara tidak efisien atau tidak produktif dan banyak barang persediaan yang menumpuk (Kasmir, 2009). Hal ini akan mengakibatkan investasi dalam tingkat pengembalian rendah.

Perusahaan tidak menyimpan persediaan dalam jumlah yang berlebihan, karena *Inventory Turnover* yang baik dapat dilihat dari perusahaan mampu dalam mengelola persediaannya agar tidak menimbulkan kerugian akibat menumpuknya persediaan yang terlalu banyak dan mempercepat proses pengembalian kas melalui penjualan untuk meningkatkan keuntungan. Maka *Inventory Turnover* dapat dirasakan bagi perusahaan. Sehingga penelitian ini sejalan dengan teori menyatakan bahwa semakin tinggi perputaran persediaan maka semakin efektif dan efisien pengelolaan persediaan yang dilakukan perusahaan untuk menghasilkan penjualan. (Sudana, 2015)

Rasio solvabilitas atau leverage ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Salah satu rasio solvabilitas yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR). *Debt to Asset Ratio* (DAR) adalah rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Apabila rasionya tinggi, artinya pendanaan dengan utang semakin banyak, maka semakin sulit bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman begitu juga ketika rasio kecil, maka semakin rendah perusahaan yang didanai dengan hutang (Kasmir, Analisis Laporan Keuangan, 2019). Hal tersebut membuat perusahaan dengan tingginya rasio *Debt to Asstes Ratio* (DAR) bisa disebut berada pada kondisi buruk sehingga dapat mempengaruhi besar atau kecilnya laba dan berpengaruh negatif. Menurut penelitian Silvia (2018) dan Rafi Nurrahman (2023) menunjukkan bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) berpengaruh negatif terhadap *Return On Asset* (ROA) dengan kata lain semakin besar *Debt to*

Asset Ratio (DAR) maka *Return On Assets* (ROA) akan mengalami penurunan begitupun sebaliknya.

BEI memiliki tiga indeks saham syariah: Jakarta Islamic Index (JII), Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), dan Jakarta Islamic Index 70. ISSI yang diluncurkan pada 12 Mei 2011 merupakan indeks saham gabungan yang dilacak oleh BEI. ISSI merupakan salah satu indikator aktivitas pasar saham syariah Indonesia. ISSI Constitutuen adalah saham syariah yang tercatat di BEI dan masuk dalam Daftar Efek Syariah (DES) yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara berkala. Tujuan utama dari pembentukan ISSI adalah untuk menyediakan acuan bagi investor yang ingin berinvestasi sesuai dengan prinsip syariah, serta untuk mendorong pertumbuhan pasar modal syariah di Indonesia.

Perusahaan properti dan real estat yang dipilih dari Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) telah melalui proses sampling yang ditentukan, di mana salah satu persyaratannya adalah memiliki laporan keuangan selama minimal sepuluh tahun. Selain itu, perusahaan tersebut termasuk dalam perusahaan properti dan real estat utama yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dari sekian banyak perusahaan properti dan real estat yang tercatat dalam ISSI, hanya empat perusahaan yang dipilih karena memenuhi kriteria yang sesuai dengan sampel yang telah ditetapkan. Diantaranya, PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN), PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA), PT Fortune Mate Indonesia Tbk. (FMII) dan PT MNC Land Tbk. (KPIG).

PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) adalah pemilik, pengembang, dan pengelola real estat terkemuka yang terdiversifikasi di segmen real estat ritel,

komersial, dan perumahan dengan kepemilikan yang beragam. Perusahaan ini dikenal sebagai pelopor pengembangan superblock. Proyek landmark perusahaan yang berkualitas tinggi, untuk beberapa nama adalah Podomoro City, Kuningan City, Green Bay Pluit, Podomoro City Deli Medan dan Senayan City. Perusahaan ini juga mengembangkan beberapa proyek *township* berkualitas tinggi seperti Podomoro Park Bandung, Podomoro Gof View Cimanggis, proyek super luxury premium seperti Bukit Podomoro Jakarta dan township dengan harga terjangkau seperti Kota Podomoro Tenjo.

PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) didirikan pada tahun 1975 oleh Bapak Soetjipto Nagaria dan rekan-rekannya untuk melakukan pembangunan dan pengembangan real estat. Summarecon mengembangkan kawasan perumahan yang memadukan pengembangan hunian dengan pengembangan komersial yang didukung oleh berbagai fasilitas yang lengkap bagi para penghuni kawasan perumahan. Summarecon telah mengembangkan keahlian di seluruh rantai nilai real estat; meliputi pengembangan, arsitektur, teknik, manajemen proyek dan konstruksi, perencanaan kota, infrastruktur, teknologi desain berkelanjutan, manajemen kota dan lingkungan, serta manajemen properti, ke dalam pengembangan kawasan perumahan.

Dengan kombinasi tak tertandingi antara pengetahuan, keterampilan eksekusi, personel yang berdedikasi dan komitmen terhadap pelanggan dan pemasok, Summarecon dikenal akan ketergantungan, keahlian dan kemampuannya untuk mengeksekusi dan memberikan proyek pengembangan properti di Kelapa Gading, Serpong, Bandung, Karawang, Makassar, Bogor, Crown Gading dan Tangerang.

PT Fortune Mate Indonesia Tbk. (FMII) adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan real estat, khususnya perumahan dan perkantoran di Surabaya. Perusahaan ini didirikan pada 24 Juni 1989 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun yang sama di bidang produksi alas kaki yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur, dan menghentikan kegiatan usahanya sejak pertengahan Maret 2004. Pada tahun 2005, usaha beralih ke bidang Pengembangan Properti dengan kantor yang berlokasi di Surabaya.

PT MNC Land Tbk. (KPIG) merupakan salah satu dari empat unit bisnis strategis inti MNC Group - Hiburan Perhotelan, Media & Hiburan, Layanan Keuangan, Energi. MNC Land telah berkembang menjadi salah satu Grup Pariwisata & Perhotelan terbesar di Indonesia. MNC Land terus tumbuh dan fokus pada pengembangan proyek-proyek andalannya, yaitu KEK MNC Lido City, MNC Bali Resort, dan proyek-proyek prestisius lainnya.

Berikut data *Inventory Turnover* (ITO), *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti real estat tahun 2014-2024.

Tabel 1. 1.Data Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estat 2014-2024

NAMA PERUSAHAAN	No	TAHUN	ITO		DAR		ROA	
PT Agung Podomoro Land Tbk	1	2014	–	0,58	–	0,64	–	4,14
	2	2015	↓	0,51	↓	0,63	↑	4,55
	3	2016	↓	0,50	↓	0,61	↑	3,65
	4	2017	↑	0,68	↓	0,60	↑	6,54
	5	2018	↓	0,51	↓	0,59	↓	0,70
	6	2019	↓	0,34	↓	0,56	↓	0,41
	7	2020	↑	0,40	↑	0,63	↑	0,59
	8	2021	↓	0,29	↑	0,64	↓	-1,64
	9	2022	↑	0,40	↓	0,56	↑	7,93
	10	2023	↓	0,26	↓	0,53	↓	4,11
	11	2024	↑	0,32	↓	0,47	↓	2,95

PT Summarecon Agung Tbk	1	2014	–	0,51	–	0,61	–	9,02
	2	2015	↓	0,44	↓	0,60	↓	5,67
	3	2016	↓	0,34	–	0,61	↓	2,91
	4	2017	↓	0,32	–	0,61	↓	2,46
	5	2018	↓	0,24	–	0,61	↑	2,96
	6	2019	–	0,24	–	0,61	↓	2,51
	7	2020	↓	0,20	↑	0,64	↓	0,99
	8	2021	↑	0,21	↓	0,57	↑	2,11
	9	2022	↓	0,16	↑	0,59	↑	2,71
	10	2023	↑	0,18	↑	0,61	↑	3,39
	11	2024	↑	0,33	↓	0,59	↑	5,49
PT Fortune Mate Indonesia Tbk	1	2014	↑	0,38	–	0,38	–	0,53
	2	2015	↑	0,47	↓	0,24	↑	27,31
	3	2016	↑	0,71	↓	0,13	↑	35,89
	4	2017	↓	0,07	↑	0,15	↓	1,09
	5	2018	–	0,07	↑	0,28	↓	0,63
	6	2019	↑	0,24	↑	0,30	↓	0,30
	7	2020	↓	0,10	↓	0,28	↓	-0,17
	8	2021	–	0,10	↓	0,27	↑	0,99
	9	2022	↑	0,12	↓	0,13	↑	2,30
	10	2023	↓	0,09	↑	0,14	↓	2,22
	11	2024	↑	0,10	↓	0,13	↓	1,33
PT MNC Land Tbk	1	2014	–	0,67	–	0,20	–	4,21
	2	2015	↓	0,64	–	0,20	↓	2,15
	3	2016	↓	0,61	–	0,20	↑	12,72
	4	2017	↓	0,57	↓	0,19	↓	8,58
	5	2018	↓	0,52	↑	0,26	↓	3,80
	6	2019	↑	0,55	↓	0,19	↓	0,96
	7	2020	↓	0,41	↑	0,21	↓	0,88
	8	2021	–	0,41	–	0,21	↓	0,47
	9	2022	↑	0,51	↓	0,20	↑	0,56
	10	2023	↑	0,67	–	0,20	↑	1,03
	11	2024	↑	0,79	–	0,20	↑	1,90

Sumber: Laporan Perusahaan Tahunan (Data diolah kembali oleh peneliti tahun

2025)

Data yang disajikan mencerminkan kinerja keuangan empat perusahaan properti besar di Indonesia, yaitu PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Fortune Mate Indonesia Tbk, dan PT MNC Land Tbk, selama

periode 2014 hingga 2024. Tiga indikator utama yang dianalisis adalah *Inventory Turnover* (ITO), *Debt to Asset Ratio* (DAR), dan *Return On Asset* (ROA).

PT Agung Podomoro Land Tbk menunjukkan pola fluktuatif dalam kinerja operasional dan keuangan. ITO perusahaan ini cenderung menurun dari tahun ke tahun, mencerminkan efisiensi pengelolaan persediaan yang kurang konsisten. DAR mengalami penurunan dari 0,64 pada tahun 2014 menjadi 0,47 di tahun 2024, yang menandakan pengurangan ketergantungan terhadap utang dalam struktur modal perusahaan. Sementara itu, ROA menunjukkan performa yang tidak stabil, dengan angka negatif pada beberapa tahun awal dan penurunan kembali pada 2023 dan 2024 setelah mencapai puncak pada 2022 sebesar 7,93%. Hal ini mengindikasikan ketidakpastian dalam profitabilitas perusahaan dari waktu ke waktu.

PT Summarecon Agung Tbk memperlihatkan kestabilan struktur keuangan dengan DAR yang konsisten berada di sekitar angka 0,60. Meski begitu, ITO cenderung menurun selama beberapa tahun pertama, yang mengindikasikan penurunan efisiensi dalam pengelolaan persediaan, namun mulai meningkat perlahan pada tahun-tahun akhir. ROA perusahaan sempat rendah bahkan negatif di awal periode, tetapi menunjukkan tren pertumbuhan positif sejak 2020, mencerminkan peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki.

PT Fortune Mate Indonesia Tbk memiliki performa keuangan yang sangat fluktuatif. ITO mencatatkan peningkatan tajam pada tahun 2015 dan 2016, lalu anjlok drastis di tahun-tahun setelahnya. DAR menunjukkan kecenderungan

menurun, terutama pada periode 2014–2016, dan kemudian relatif stabil di kisaran 0,13–0,30. Menariknya, ROA perusahaan melonjak tajam pada tahun 2015 dan 2016 dengan angka di atas 27%, namun kembali menurun hingga berada di bawah nol di beberapa tahun berikutnya. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun perusahaan sempat mengalami lonjakan laba, performa jangka panjangnya belum stabil.

Sementara itu, PT MNC Land Tbk menampilkan kecenderungan ITO yang menurun hingga tahun 2018, lalu mengalami kenaikan bertahap hingga 2023. DAR perusahaan relatif stabil di angka 0,20-an, menandakan konsistensi dalam penggunaan utang terhadap total aset. ROA sangat berfluktuasi dengan angka yang bervariasi tajam—dari negatif besar di tahun 2017 (-8,58) hingga positif tinggi di tahun 2016 (12,72). Fluktuasi ini menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal dan internal yang berubah-ubah secara signifikan setiap tahunnya.

Secara keseluruhan, keempat perusahaan ini menunjukkan tantangan dan dinamika yang berbeda dalam menjaga efisiensi operasional, struktur modal, dan profitabilitas. Perubahan dari tahun ke tahun mencerminkan kondisi industri properti yang sangat dipengaruhi oleh kebijakan ekonomi, tren pasar, serta strategi masing-masing perusahaan dalam mengelola sumber daya dan investasi mereka.

Merujuk pada penelitian sebelumnya, Kesimpulan Isan Nawawi (2013) bahwa *Inventory Turnover* terhadap *Return On Asset* memiliki pengaruh yang signifikan. Akan tetapi berbanding terbalik dengan yang disimpulkan oleh menurut Aliza

Melinda Rachman bahwa pengaruh *Inventory Turnover* terhadap *Return On Asset* memiliki pengaruh yang tidak signifikan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam yang berjudul *Analisis Return On Asset (ROA) Melalui Inventory Trunover (ITO) dan Debt to Asset Ratio (DAR) pada Perusahaan Properti dan Real estat yang Terdaftar di Index Saham Syariah (ISSI) Periode 2014-2024.*

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti bermaksud Menganalisis seberapa besar pengaruh *Invetory Trunover* (ITO) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Index Saha Syariah (ISSI) periode 2014-2024. Rumusan masalah yang diajukan adalah:

1. Seberapa besar pengaruh *Invetory Trunover* (ITO) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024?
2. Seberapa besar pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024?
3. Seberapa besar pengaruh *Invetory Trunover* (ITO) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara simultan terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui dan menganalisis pengaruh *Inventory Trunover* (ITO) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara parsial terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Inventory Trunover* (ITO) *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara simultan terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat baik secara teoritis dan praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Kegunaan Teoritis

Adapun kegunaan akademik adalah sebaagai berikut:

- a. Membuat penelitian ini untuk dijadikan referensi penelitian selanjutnya dengan mengkaji analisis *Inventory Trunover* (ITO) *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara simultan terhadap *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024

- b. Mendeskripsikan pengaruh *Inventory Turnover* dan *Debt to Asset Ratio* secara parial dan simultan terhadap *Return On Asset* pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di ISSI periode 2014-2024

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis adalah sebagai berikut.

- a. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam mengevaluasi dan meningkatkan kinerja perusahaan dalam bidang keuangan terutama dalam memaksimalkan laba perusahaan dengan memperhatikan factor-faktor yang di teliti dalam penelitian ini;
- b. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam menganalisis saham yang diperjualbelikan pada Bursa Efek Indonesia khususnya Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) sehingga para investor dapat memilih pilihan investasi;
- c. Bagi penulis, hasil penelitian ini diharapkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada jurusan Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung;
- d. Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah perpustakaan dengan tambahan referensi bagi penelitian selanjutnya, dengan melihat variabel manakah yang sesuai dengan teori dan bersifat signifikan. Variabel yang demikian layak menjadi variabel penelitian pada penelitian selanjutnya;

- e. Bagi peneliti lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai bahan masukan untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta pemahaman bagi peneliti mengenai *Inventory Trunover* (ITO) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap *Return On Asset* (ROA).

