

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Terdapat banyak sektor industri yang menjadi pilar penting perekonomian di Indonesia, salah satunya yakni sektor industri properti. Peran penting sektor properti dapat dilihat dalam kontribusinya untuk Produk Domestik Bruto (PDB), kemudian sifatnya yang memberikan efek berganda terhadap sektor industri lain, dan dalam penyerapan tenaga kerja, juga berfungsi sebagai pengadaan hunian atau ruang usaha.

Dikutip dari Badan Pusat Statistik (2024) sektor properti atau real estat dapat menyumbang 2,35% terhadap PDB Indonesia di tahun 2022. Meskipun angka tersebut terlihat kecil dibanding dengan sektor industri lain, namun sifat industri properti yang sarat akan modal dan terhubung dengan berbagai industri lainnya menjadikan sektor ini sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi nasional (Nasir et al., 2024). Melihat dari laporan Bank Indonesia juga menegaskan bahwasannya subsektor properti, khususnya perumahan memiliki kaitan dengan kestabilan ekonomi karena berhubungan erat dengan pembiayaan, dan investasi untuk jangka panjang.

Perkembangan yang dihasilkan sektor properti juga menimbulkan efek berganda yang cukup positif dan signifikan. Pembangunan perumahan, apartemen, dan kawasan industri memicu peningkatan permintaan kebutuhan konstruksi dan bahan bangunan begitu pula dengan jasanya. Tidak sampai disitu, sektor ini pun memiliki keterkaitan yang erat dengan perbankan, terkhusus dari penyaluran Kredit

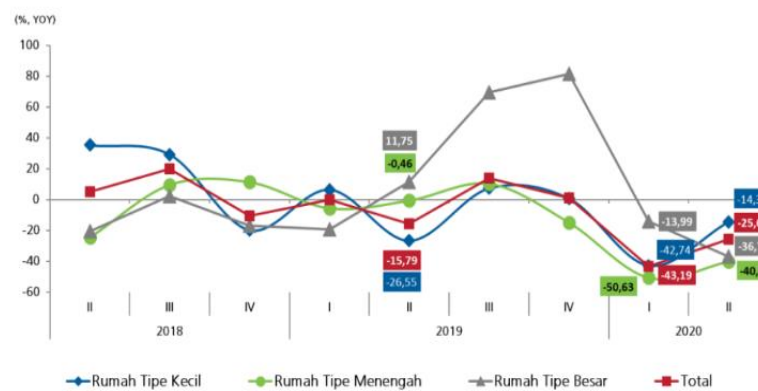
Pemilikan Rumah (KPR) dan pembiayaan proyek, hal ini menjadikan sektor properti berdampak sistemik terhadap stabilitas keuangan nasional (Prasetyo et al., 2023).

Selain dari pada itu kontribusi yang tidak kalah penting adalah penyerapan tenaga kerja. Industri properti dapat menciptakan lapangan pekerjaan yang luas, baik bagi tenaga kerja terampil seperti arsitek dan insinyur, maupun tenaga kerja informal semisal tukang bangunan dan buruh harian. Sektor properti memiliki peranan penting dalam menurunkan angka pengangguran sekaligus meningkatkan daya beli masyarakat. Maka dari itu sektor properti menjadi salah satu penyumbang kesejahteraan masyarakat secara langsung dan nyata (Arkandana et al., 2023).

Bukan hanya aspek ekonomi, sektor properti juga berfungsi sosial, yakni dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat. Data dari Kementerian PUPR (2022) menunjukkan bahwasannya kebutuhan masyarakat Indonesia untuk perumahan masih sangat besar yakni 12,7 juta unit di tahun 2022. Hal ini menunjukkan adanya sektor properti tidak hanya berdampak pada makro ekonomi saja, melainkan berkaitan juga dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat. Di lain sisi, ketersediaan ruang usaha, perkantoran, dan kawasan industri ikut serta mendukung pertumbuhan bisnis dan mendorong investasi di berbagai daerah.

Sedang dalam konteks pembangunan daerah, berkembangnya sektor properti dapat mempercepat pertumbuhan suatu wilayah. Pembangunan kawasan perumahan dan komersial dapat meningkatkan harga tanah, mempercepat urbanisasi yang terencana, juga menciptakan pertumbuhan ekonomi baru (Nasir et al., 2024). Ditambah dengan adanya penerapan konsep *green building* dan

perumahan ramah lingkungan makin mendorong sektor ini menuju pembangunan bersifat keberlanjutan. Konsep ini Bukan saja mendukung pengurangan emisi karbon, tetapi juga ikut serta memberikan nilai tambah jangka panjang bagi sektor properti di Indonesia.



Sumber: https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Triwulan_I_2020

Gambar 1.1

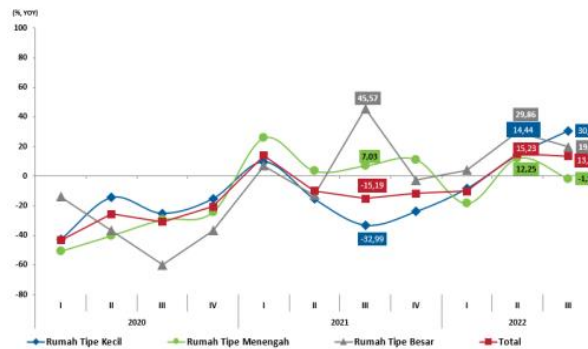
Pertumbuhan Sektor Properti Tahun 2018-2020 di Indonesia

Sebelum pandemi Covid-19 melanda, sektor properti di Indonesia berada pada fase pertumbuhan yang relatif stabil. Aktivitas pembangunan hunian, kawasan komersial, pusat perbelanjaan, dan properti industri menunjukkan tren positif seiring meningkatnya kebutuhan tempat tinggal dan perkembangan urbanisasi. Menurut Bank Indonesia (2019), permintaan terhadap properti residensial terus mengalami peningkatan, terutama pada segmen rumah tapak, yang ditopang oleh kebijakan suku bunga yang relatif terkendali serta program pembiayaan perumahan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) diantaranya program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Selain itu, laporan Indonesia *Property Market Outlook*

(International, 2019) menjelaskan bahwa sebelum pandemi, tingkat hunian apartemen dan perkantoran di kota-kota besar, termasuk Jakarta dan Surabaya, berada pada posisi stabil, meski di beberapa area terjadi perlambatan akibat pasokan baru yang cukup tinggi.

Namun pada periode 2020-2024 sektor properti di Indonesia mengalami dinamika yang cukup signifikan, disebabkan pandemi COVID-19, kebijakan stimulus pemerintah, serta kondisi pemulihan ekonomi setelah masa pandemi. Di tahun 2020, COVID-19 memberikan dampak negatif terhadap aktivitas perekonomian, termasuk industri properti. Laporan Bank Indonesia (2022) menunjukkan bahwa performa penjualan properti residensial pada tahun 2020 mengalami kontraksi cukup tajam akibat pembatasan mobilitas, menurunnya daya beli masyarakat, serta meningkatnya ketidakpastian ekonomi. Kehati-hatian perbankan dalam menyalurkan kredit properti semakin memperburuk situasi di masa tersebut, hal ini menjadikan permintaan dan penawaran mengalami penurunan yang signifikan.

Untuk meminimalisir tekanan tersebut, pemerintah Indonesia membuat berbagai kebijakan stimulus. Salah satu yang lumayan berdampak adalah insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk sektor perumahan. Tujuannya untuk meningkatkan minat masyarakat dalam membeli hunian pada masa pandemi. Lebih dari itu, perbankan pun diberi kelonggaran melalui relaksasi *Loan To Value* agar konsumen lebih mudah mendapatkan KPR. Karena stimulus fiskal dan relaksasi kredit menjadi faktor penting untuk menjaga stabilitas sektor properti di masa krisis (Taufik & Soesilo, 2021).



Sumber: https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Tw_III_2022

Gambar 1.2
Pertumbuhan Sektor Properti Tahun 2020-2022

Sektor properti menunjukkan tanda-tanda pemulihan ketika memasuki periode 2022-2024 beriringan dengan meningkatnya mobilitas serta peningkatan daya beli. Data BI (2023) menunjukkan pertumbuhan penjualan properti residensial pada tahun 2022, didorong oleh tren suku bunga acuan yang terbilang rendah dan meningkatnya kebutuhan hunian. Kendati demikian, pemulihan ini tidak lepas dari adanya tantangan. Diantara faktor risiko yang dapat menghambat laju pertumbuhan sektor properti adalah adanya tekanan inflasi global, kenaikan suku bunga acuan internasional, dan harga bahan bangunan yang fluktuatif.

Secara keseluruhan, dinamika yang di alami sektor properti Indonesia pada tahun 2020-2024 memperjelas bahwasannya industri ini sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal dan kebijakan pemerintah. Kemampuan pemulihan sektor properti dapat terjadi dengan cepat apabila didukung oleh kebijakan yang tepat, tetapi tidak dapat dipungkiri juga sektor properti cukup rentan terhadap guncangan krisis yang terjadi. Kondisi tersebut yang menjadikan sektor ini layak dikaji, terutama terkait

dengan kinerja keuangan perusahaan yang terdaftar di pasar modal syariah seperti Indeks Saham Syariah (ISSI), karena kajian ini akan menjadi perhatian investor dalam mengukur prospek investasi jangka panjang.

Kinerja keuangan termasuk salah satu indikator utama yang dapat menilai kesehatan juga keberlangsungan suatu perusahaan. Bagi sektor properti sendiri laporan keuangan tidak hanya memberikan fungsi sebagai media pertanggungjawaban kepada para pemegang saham, melainkan juga sebagai dasar untuk investor memberikan keputusannya, untuk kreditur, dan para pemangku kepentingan lainnya. Dikutip dari Kasmir (2021) Analisis laporan keuangan diperlukan guna memberikan gambaran kondisi likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas sebuah perusahaan, yang pada akhirnya menunjukkan kemampuan perusahaan dalam bertahan ataupun berkembang. Dengan demikian kinerja keuangan merupakan aspek penting dalam menilai daya saing perusahaan properti di pasar modal.

Dalam konteks perusahaan yang terdaftar pada Indeks Saham Syariah Indonesia, pengelolaan keuangan tidak hanya berorientasi pada efisiensi dan profitabilitas semata, tetapi juga harus selaras dengan prinsip-prinsip manajemen keuangan syariah. Manajemen keuangan syariah menekankan pada penghindaran unsur riba, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (spekulasi), serta mendorong penggunaan mekanisme pembiayaan yang berbasis pada aktivitas riil dan prinsip keadilan. Dengan demikian, struktur keuangan perusahaan, termasuk pengelolaan likuiditas, penggunaan utang, dan pemanfaatan aset, harus dilakukan secara lebih hati-hati agar tetap sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini menjadikan analisis rasio

keuangan seperti *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA) tidak hanya mencerminkan kinerja finansial, tetapi juga mengindikasikan sejauh mana perusahaan mampu menjaga keseimbangan antara kinerja ekonomi dan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

Karakteristik pada perusahaan properti berbeda dengan sektor lainnya, yang utama dalam hal kebutuhan modal dan struktur pembiayaan. Industri properti cenderung membutuhkan investasi dengan skala besar untuk jangka panjang, sementara perputaran kas yang dialaminya relatif lambat karena pendapatan baru dapat dihasilkan ketika proyek selesai atau ada unit yang terjual. Kondisi tersebut menimbulkan tantangan dalam menjaga likuiditas. Arus kas adalah salah satu faktor utama yang berpengaruh terhadap tingkat kesehatan finansial perusahaan properti, terutama ketika terjadi fluktuasi permintaan pasar (Sanga et al., 2025).

Tantangan besar lain bagi perusahaan properti selain likuiditas adalah kebutuhan modal yang tinggi. Pembebasan lahan, Pembangunan infrastruktur, hingga biaya pemasaran menjadi alasan sektor ini memerlukan biaya yang tidak sedikit. Akibatnya, sumber pendanaan eksternal seperti pinjaman bank atau penerbitan obligasi yang dijadikan tumpuan perusahaan. Inilah yang membuat struktur modal perusahaan properti cenderung memiliki taksiran utang yang besar, disini rasio solvabilitas menjadi indikator penting dalam meninjau stabilitasnya (Winoto et al., 2022).

Selanjutnya fluktuasi pasar yang juga menjadi faktor pengaruh kinerja perusahaan properti. Penjualan unit properti ditentukan oleh perubahan daya beli masyarakat, tingkat suku bunga, dan kebijakan pemerintah. Sektor properti sangat

sensitif terhadap siklus perekonomian, contohnya ketika terjadi perlambatan ekonomi, maka penjualan properti akan cenderung menurun, begitupun ketika periode ekspansi, sektor ini dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional (Yurisafira et al., 2023).

Dalam konteks kompetisi bisnis yang semakin bersaing, menjaga struktur keuangan agar tetap efisien dan sehat merupakan hal yang paling penting. Perusahaan mesti menyeimbangkan antara modal sendiri dan pinjaman agar tidak menimbulkan beban keuangan berlebih yang dapat menekan profitabilitas. Studi menemukan bahwasannya perusahaan yang memiliki struktur keuangan optimal cenderung lebih baik kinerjanya dalam menghadapi fluktuasi dan menarik minat investor. Dengan demikian, indikator keuangan seperti *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA) sering dijadikan alat ukur efektivitas manajemen dalam mengelola kewajiban, modal, dan aset (Adli Saputra et al., 2024).

Rasio keuangan merupakan salah satu instrumen penting dalam analisis laporan keuangan, karena dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai kondisi keuangan suatu perusahaan. Dalam konteks penelitian ini, tiga rasio yang digunakan adalah *Current Ratio* (CR) sebagai rasio likuiditas, *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai rasio solvabilitas, dan *Return On Assets* (ROA) sebagai rasio profitabilitas.

Sejumlah penelitian terdahulu telah menguji pengaruh rasio keuangan terhadap profitabilitas, namun hasilnya tidak selalu konsisten. Susanti, Jayawarsa, dan Dewi (2024) menemukan bahwa *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio*

berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti di BEI, yang sejalan dengan teori bahwa likuiditas yang sehat dan struktur modal yang terkendali mampu meningkatkan kinerja keuangan (Susanti et al., 2024). Sementara itu, penelitian oleh Mutawali, Lorienta, dan Widianti (2022) menunjukkan bahwa meskipun CR berdampak positif, DER justru berpengaruh negatif terhadap ROA pada perusahaan properti dan real estate, karena tingginya utang menekan laba akibat beban bunga (Mutawali et al., 2022). Menariknya, penelitian Mentari & Kosadi (2023) mengungkap bahwa dalam kondisi tertentu DER justru mampu berpengaruh positif terhadap ROA ketika utang digunakan secara produktif untuk memperluas usaha (Mentari & Kosadi, 2023). Perbedaan temuan ini menunjukkan adanya inkonsistensi dalam literatur mengenai pengaruh CR dan DER terhadap ROA.

Bursa Efek Indonesia (BEI) mengembangkan Indeks Saham Syariah (ISSI) untuk mengukur kinerja seluruh saham yang terdaftar di Daftar Efek Syariah (DES). ISSI pertama kali dikenalkan pada tahun 2011 sebagai upaya memperluas instrumen investasi syariah di Indonesia, Index ini menjadi alat ukur cukup penting bagi investor yang menginginkan portofolio saham berlandaskan prinsip syariah. Diantaranya seperti, menghindari unsur riba, gharar, juga maysir (OJK, 2022). Karena cakupannya yang luas ISSI dapat memberikan gambaran umum perkembangan pasar modal syariah keseluruhan.

Adanya sektor properti dalam ISSI memiliki arti strategis karena properti termasuk ke dalam sektor riil yang mendukung perekonomian nasional. Sektor properti bukan hanya berkontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB), tetapi

juga mempunyai efek berganda (*multiplier effect*) terhadap berbagai sektor. Adanya perusahaan properti yang terindeks dalam saham syariah meningkatkan daya tarik pasar modal syariah, karena dapat memberikan alternatif investasi berbasis aset nyata dan relatif lebih stabil dibanding sektor keuangan (Andriani et al., 2023).

Bagi investor yang menerapkan prinsip syariah, keberadaan perusahaan properti di ISSI membuka kesempatan untuk investasi jangka panjang yang selaras dengan prinsip syariah sekaligus memberikan dampak hasil yang kompetitif. Properti dikenal sebagai instrumen yang mempunyai kestabilan nilai, meskipun tetap terpengaruh dengan siklus ekonomi. Masuknya perusahaan properti besar ke dalam ISSI, membuat investor dapat memiliki keyakinan bahwa aktivitas bisnis perusahaan tersebut telah terverifikasi nilai syariahnya, sehingga terbebas dari unsur non-halal.

Enam perusahaan properti besar yang terdaftar di ISSI antara lain: PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Sentul City Tbk (BKSL). Perusahaan-perusahaan ini merupakan pemain utama dalam industri properti nasional, dengan portofolio proyek yang mencakup pembangunan kawasan perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran, hingga fasilitas komersial lainnya. Dalam penelitian keuangan, ukuran perusahaan umumnya diukur menggunakan total aset karena total aset dianggap paling mampu merepresentasikan keseluruhan kapasitas ekonomi perusahaan (Jogiyanto, 2020). Dalam praktik di Bursa Efek Indonesia, perusahaan dengan total aset di atas Rp10 triliun bahkan sudah sangat jelas masuk

dalam kategori *large firm*, karena menunjukkan penguasaan sumber daya yang besar, skala operasi luas, serta daya tahan finansial yang tinggi.

Saham syariah di sektor properti memiliki prospek cerah disebabkan permintaan hunian beserta ruang usaha di Indonesia terus naik, terdorong oleh pertumbuhan penduduk dan urbanisasi (Ramadhan et al., 2022). Selain itu, keterlibatan perusahaan properti dalam ISSI juga bersinergi membangun ekonomi nasional, dan pengembangan pasar modal syariah. Hal ini sejalan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan yang menekankan pada inklusi keuangan, pengadaan infrastruktur, juga peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, analisis kinerja keuangan perusahaan properti dalam ISSI menjadi relevan untuk dikaji dan dianalisis lebih lanjut.

Untuk memperjelas kondisi keuangan perusahaan properti yang diteliti, disajikan data rasio keuangan utama, yaitu *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA) periode 2020–2024 dari enam perusahaan properti yang terdaftar di ISSI dirangkum dalam Tabel berikut.

Tabel 1.1

Current Ratio, Debt to Equity Ratio, dan Return On Assets pada perusahaan properti periode 2020-2024

Nama perusahaan	No.	Tahun	CR (X1) %		DER (X2) %		ROA (Y) %	
			Nilai	Ket	Nilai	Ket	Nilai	Ket
			4	5	6	7	8	9
	1	2020	190%		168%		0,6%	

Nama perusahaan	No.	Tahun	CR (X1) %		DER (X2) %		ROA (Y) %	
			Nilai	Ket	Nilai	Ket	Nilai	Ket
1	2	3	4	5	6	7	8	9
PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	2	2021	163%	↓	181%	↑	-1,6%	↓
	3	2022	196%	↑	130%	↓	7,9%	↑
	4	2023	130%	↓	111%	↓	4,1%	↓
	5	2024	243%	↑	89%	↓	2,9%	↓
PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	6	2020	67%		126%		-4,9%	
	7	2021	84%	↑	130%	↑	0,7%	↑
	8	2022	98%	↑	110%	↓	4,9%	↑
	9	2023	79%	↓	97%	↓	2,9%	↓
	10	2024	76%	↓	94%	↓	0,3%	↓
PT. Sentul City Tbk (BKSL)	11	2020	140%		60%		-3,0%	
	12	2021	275%	↑	77%	↑	1,4%	↑
	13	2022	202%	↓	62%	↓	-1,0%	↓
	14	2023	117%	↓	31%	↓	1,6%	↑
	15	2024	94%	↓	40%	↑	0,1%	↓
PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	16	2020	240%		76,6%		0,8%	
	17	2021	259%	↑	71,3%	↓	2,5%	↑
	18	2022	261%	↑	70,8%	↓	4,1%	↑
	19	2023	247%	↓	62,2%	↓	3,4%	↓

Nama perusahaan	No.	Tahun	CR (X1) %		DER (X2) %		ROA (Y) %	
			Nilai	Ket	Nilai	Ket	Nilai	Ket
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	20	2024	216%	↓	60,7%	↓	6,5%	↑
PT. Ciputra Development Tbk (CTRA)	21	2020	178%		125%		3,5%	
	22	2021	200%	↑	110%	↓	5,1%	↑
	23	2022	218%	↑	100%	↓	4,8%	↓
	24	2023	242%	↑	95%	↓	4,3%	↓
	25	2024	199%	↓	91%	↓	5,0%	↑
PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON)	26	2020	198%		50%		4,2%	
	27	2021	379%	↑	51%	↑	5,4%	↑
	28	2022	465%	↑	48%	↓	6,0%	↑
	29	2023	516%	↑	43,5%	↓	7,3%	↑
	30	2024	477%	↓	43,0%	↓	6,8%	↓

Sumber: Data diolah Peneliti

Dapat dilihat melalui tabel diatas bahwa data *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA) mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Perubahan angka yang cukup beragam dan dinamis dialami perusahaan-perusahaan properti diatas.

Jika dilihat dari hasil analisis ke enam perusahaan properti yang terdaftar di Indeks Saham Syariah diatas dengan rentan waktu penelitian 2020 hingga 2024, terdapat ketidakstabilan pada rasio likuiditas, struktur modal, maupun profitabilitas

yang cukup signifikan, jika melihat dari *Current Ratio* (CR) mengalami perkembangan nilai yang fluktuatif antar periodenya. Seperti pada PT BSDE di masa 2020-2022 sempat terjadi kenaikan diangka 240%, menjadi 261%, kemudian ditahun-tahun setelahnya menurun hingga pada akhirnya diangka 216% pada akhir masa periode penelitian. Ini menjelaskan ukuran perusahaan dalam kemampuan menuntaskan segala hutang jangka pendeknya terjadi ketidakstabilan antar periodenya, salah satu asumsi dari penyebabnya adalah terdapat dinamika pada penjualan serta pengelolaan pada aset lancarnya.

Begitupun pada PT CTRA yang menunjukkan tren serupa, yang mana CR mengalami kenaikan pada periode 2020 hingga 2023, yang awalnya dimulai dari angk 178% menjadi sebesar 242%, dan kemudian diakhir periode penelitian yakni 2024 terjadi penurunan diangka 199%. Disisi lain performa dari CR pada PT PWON memperlihatkan peningkatan drastis dari tahun ke tahunnya hingga sebesar 516% ditahun 2023, meskipun kemudian sedikit kembali menurun diakhir periode penelitian, angka yang dimiliki menjadi gambaran posisi likuiditas yang tertinggi, dan kuat apabila disandingkan dengan perusahaan properti lainnya. Berbanding terbalik dengan PT ASRI yang memperlihatkan kondisi CR yang tidakstabil dan dominan lemah, dapat dinilai dari kenaikan angka CR ditahun 2022 yang hanya 98% dan pada akhirnya pun turun kembali diangka 76%.

Kemudian jika ditinjau dari perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER) memperlihatkan tren yang menurun disejumlah perusahaan diatas. Terlihat pada PT BSDE yang menunjukkan penurunan angka dari tahun ke tahun yang awalnya 76,6% diawal tahun periode penelitian sampai pada periode 2024 mengecil diangka

60,7%. Berarti tandanya terdapat usaha internal perusahaan agar meminimalisir ketergantungannya dengan permodalan hutang pihak eksternal. Sangat berbanding terbalik dengan PT APLN yang mengalami naik turun nilai DER hingga yang paling tinggi ada diangka 181% tercatat periode 2021, hal ini mengindikasikan terjadi kenaikan beban untuk menuntaskan kewajiban. Tren struktur modal dengan pembiayaan hutang yang cukup tinggi juga ditunjukkan pada PT ASRI dimana selama tahun penelitian berjalan semuanya diatas 90%, hal ini menunjukkan pembiayaan yang berat pada hutang.

Apabila dilihat dari sisi profitabilitas menggunakan *Return On Assets* (ROA) memberikan variasi yang berbagai macam. Seperti PT BSDE yang pada awal tahun penelitian hanya diangka 0,8% mengalami kenaikan yang cukup signifikan pada akhir periode penelitian sebesar 6,5%, dengan artian pengelolaan terhadap aset yang mereka miliki untuk menghasilkan keuntungan semakin membaik. Begitupula dengan PT PWON yang memiliki kesamaan berupa kenaikan sebesar 7,3% ditahun 2023, meskipun harus kembali sedikit menurun ditahun 2024. Kebalikannya yang dialami oleh PT ASRI dan PT APLN yang cenderung fluktuatif dan sempat menunjukkan penurunan pada ROA yang cukup ekstrim, juga terdapat catatan nilai negatif selama periode tahun yang diteliti.

Dibalik itu semua terdapat yang bergerak dengan kondisi cukup dinamis ditunjukkan oleh PT BKSL. Dimana pada CR nya sempat terjadi kenaikan yang awalnya 140% ditahun 2020 menjadi 275% hanya dengan selisih satu tahun, dan kemudian terjadi penurunan di periode-periode selanjutnya hingga 94% ditahun 2024. Begitupun dengan nilai DER yang dimiliki, terjadi penurunan dari tahun 2021

senilai 77% menjadi 40% diakhir periode penelitian, tandanya terdapat pengurangan beban terutang. Namun nilai ROA yang mereka miliki cenderung fluktuatif yang bermula -3,0% diawal tahun penelitian menjadi hanya 0,1% diakhir periode penelitian. Hal ini menunjukkan bahwasannya tata kelola pada pemanfaatan aset untuk mendapatkan penghasilan belum konsisten.

Rasio keuangan memiliki arti penting bagi investor karena menjadi dasar untuk menilai kesehatan dan prospek perusahaan sebelum menempatkan modal. Dalam kondisi asimetri informasi, investor sangat bergantung pada laporan keuangan sebagai sinyal yang dikirimkan manajemen. Ketika rasio menunjukkan perbaikan misalnya profitabilitas yang meningkat atau likuiditas yang lebih kuat hal tersebut dipandang sebagai sinyal positif mengenai kemampuan perusahaan menghasilkan laba dan mempertahankan kinerja. Sebaliknya, rasio yang melemah dapat menjadi sinyal risiko yang lebih tinggi. Dengan demikian, rasio keuangan berfungsi tidak hanya sebagai alat analisis, tetapi juga sebagai mekanisme penyampai pesan dari perusahaan kepada pasar sesuai dengan prinsip keislaman dan teori *signalling*.

Meskipun secara teoritis *Current Ratio* yang tinggi dan *Debt to Equity Ratio* yang rendah seharusnya mampu meningkatkan *Return On Assets*, kenyataannya tidak selalu menunjukkan hubungan yang konsisten. Beberapa penelitian terdahulu memberikan hasil yang berbeda-beda, dimana terdapat penelitian yang menemukan pengaruh positif dan signifikan, sementara penelitian lainnya menunjukkan pengaruh negatif atau bahkan tidak signifikan. Selain itu, kondisi empiris pada perusahaan properti yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia periode

2020–2024 juga memperlihatkan adanya fluktuasi rasio keuangan yang tidak selalu sejalan dengan teori. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara teori, hasil penelitian sebelumnya, dan kondisi aktual di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk menguji kembali pengaruh *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Assets* pada perusahaan properti berbasis syariah agar diperoleh hasil yang lebih relevan dan kontekstual.

Dengan begitu, hasil penelitian terdahulu maupun data empiris terkini sama-sama memperlihatkan adanya ketidak konsistenan hubungan antar variabel. Ada perusahaan yang sesuai dengan teori, ada pula yang justru bertolak belakang. Kondisi ini menegaskan adanya research gap yang penting untuk dikaji lebih lanjut, yakni bagaimana sebenarnya ***Pengaruh Current Ratio (CR) dan Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Return On Assets (ROA) (Penelitian di Perusahaan Properti yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia periode 2020–2024).***

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam penelitian ini tidak terlepas dari kondisi eksternal yang memengaruhi kinerja perusahaan properti, khususnya selama periode 2020–2024 yang ditandai dengan pandemi Covid-19 dan fluktuasi suku bunga.

Adapun identifikasi masalah penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Selama periode penelitian, nilai *Return On Assets* pada perusahaan properti yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia menunjukkan pergerakan yang fluktuatif, terutama pada masa pandemi Covid-19 tahun 2020–2021 yang berdampak pada penurunan aktivitas penjualan dan kinerja keuangan

perusahaan, sehingga kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki menjadi tidak stabil.

2. Masih terdapat perbedaan hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return On Assets*, sehingga diperlukan pengujian kembali untuk memperoleh bukti empiris yang lebih relevan, khususnya pada perusahaan properti yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia.
3. Belum diketahui secara pasti apakah *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return On Assets* baik secara parsial maupun simultan pada perusahaan properti yang menjadi objek penelitian.

C. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat diketahui bahwa terdapat sejumlah permasalahan yang muncul terkait dengan kinerja keuangan perusahaan properti yang terdaftar di ISSI periode 2020–2024. Permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan kontribusi sektor properti terhadap perekonomian, tetapi juga dengan perbedaan kondisi keuangan antar perusahaan, khususnya dalam hal likuiditas, struktur modal, dan profitabilitas. Dengan demikian, perlu dilakukan identifikasi masalah agar penelitian ini lebih terarah, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh *Current Ratio (CR)* secara parsial terhadap *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan properti yang terdaftar di Indeks Saham Syariah (ISSI) periode 2020-2024?

2. Apakah terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* secara parsial terhadap *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan properti yang terdaftar di Indeks Saham Syariah (ISSI) periode 2020-2024?
3. Apakah terdapat pengaruh *Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* secara simultan terhadap *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan properti yang terdaftar di Index Saham Syariah (ISSI) periode 2020-2024?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan ini disusun agar penelitian memiliki arah yang jelas serta mampu memberikan jawaban empiris terhadap rumusan masalah yang telah diajukan. Dengan merumuskan tujuan secara spesifik, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Current Ratio (CR)* secara parsial terhadap *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan properti yang terdaftar di ISSI periode 2020-2024.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* secara parsial terhadap *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan properti yang terdaftar di ISSI periode 2020-2024.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return On Assets (ROA)* secara simultan terhadap *Return On Assets (ROA)* pada perusahaan properti yang terdaftar di ISSI periode 2020-2024.

E. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian diharapkan tidak hanya mampu menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan yang telah ditetapkan, tetapi juga memberikan

manfaat baik secara akademis maupun praktis. Adapun manfaat penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Menjadi dasar perbandingan penelitian untuk menilai konsistensi hasil penelitian serupa di masa mendatang, baik di sektor properti maupun sektor lain.
- b. Menjadi tambahan referensi penelitian selanjutnya yang membahas terkait pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), terhadap *Return On Assets* (ROA).
- c. Menjelaskan pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), terhadap *Return On Assets* (ROA).

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi manajemen perusahaan: sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan mengenai pengelolaan likuiditas dan struktur modal untuk meningkatkan profitabilitas
- b. Bagi investor: memberikan informasi tambahan mengenai kinerja keuangan perusahaan properti syariah sehingga dapat membantu dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih tepat.
- c. Bagi regulator atau otoritas pasar modal: dapat menjadi masukan dalam menyusun kebijakan yang mendukung pertumbuhan sektor properti dan pengembangan pasar modal syariah di Indonesia.
- d. Bagi akademisi: menjadi referensi tambahan dalam kegiatan belajar maupun diskusi ilmiah di bidang manajemen keuangan dan pasar modal syariah.

- e. Bagi penelitian selanjutnya: dapat dijadikan rujukan atau perbandingan untuk peneliti yang mengkaji sektor properti dengan variabel, atau periode berbeda.

