

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pesatnya perkembangan ekonomi Indonesia telah mendorong perusahaan-perusahaan untuk terus meningkatkan kegiatan operasionalnya. Hal ini juga berlaku pada sektor properti dan *real estate* yang menjadi bagian dari Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). Perusahaan dalam sektor ini memberikan kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Secara umum, bisnis properti dan *real estate* merupakan kegiatan usaha yang melibatkan kepemilikan aset berupa tanah, bangunan, serta fasilitas pendukung lainnya. Aktivitasnya mencakup transaksi jual-beli dan sewa-menyewa, termasuk proses perencanaan dan pembangunan lahan.

Sebagian besar perusahaan bisnis beroperasi dengan tujuan memperoleh keuntungan. Namun, tujuan lainnya yang juga penting meliputi penciptaan lapangan kerja, kontribusi sosial, pencapaian reputasi, serta peran dalam pembangunan masyarakat. Baik perusahaan yang berorientasi profit maupun yang bersifat nirlaba, keduanya mengelola sumber daya ekonomi sebagai input untuk menghasilkan output yang bernilai lebih tinggi (Astuti, 2018).

Untuk mencapai tujuan perusahaan, seluruh anggota organisasi harus saling bersinergi mulai dari bagian keuangan, produksi, pemasaran, hingga sumber daya manusia. Diantara semuanya, pengelolaan keuangan merupakan aspek krusial yang dijalankan oleh manajemen keuangan sebagai garda terdepan dalam mendukung pencapaian kinerja perusahaan (Pratiwi, 2019).

Dalam kondisi bisnis yang terus berkembang dan semakin kompetitif, efisiensi manajemen menjadi kunci keberhasilan. Secara khusus, manajemen keuangan memiliki peran strategis dalam merencanakan, mengorganisasi, mengoordinasikan, dan mengawasi kegiatan keuangan. Karena hampir semua aktivitas ekonomi berpusat pada uang, kemampuan dalam mengelola keuangan menjadi sangat penting, baik dalam konteks pribadi maupun kelembagaan.

Setiap operasi bisnis memerlukan aset sebagai sarana pelaksanaannya, dan dari aset tersebut akan dihasilkan laba yang dapat diukur melalui rasio profitabilitas. Tanpa keberadaan aset, aktivitas operasional perusahaan tidak dapat dijalankan. Perubahan dalam jumlah aset mencerminkan efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya untuk mendukung operasional perusahaan.

Menurut Effendi (2015), aset merupakan kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan dan terbagi menjadi beberapa kategori, yakni aset lancar, aset tetap, investasi jangka panjang, aset tak berwujud, serta aset lainnya. Total Aset mencerminkan keseluruhan nilai dari kategori-kategori tersebut. Umumnya, peningkatan Total Aset akan berdampak positif terhadap peningkatan laba perusahaan.

Ditinjau dari jangka waktu penggunaannya, aset terbagi menjadi 2: aktiva lancar dan aktiva tetap. Aktiva lancar (*current assets*) merupakan aset yang bisa dicairkan menjadi uang tunai dalam kurun waktu kurang dari satu tahun, seperti kas, piutang usaha, dan persediaan barang. Sementara itu, aktiva tetap (*fixed assets*) adalah aset jangka panjang yang dibeli dengan nilai besar, seperti gedung, kendaraan, dan komputer, yang digunakan untuk mendukung aktivitas bisnis.

Selain aset, liabilitas atau kewajiban juga memengaruhi kondisi ekuitas perusahaan, khususnya pada sektor properti dan *real estate*. Liabilitas adalah utang perusahaan kepada pihak lain yang harus dibayarkan. Liabilitas terbagi menjadi 2 jenis, yaitu kewajiban jangka pendek dan kewajiban jangka panjang. Kewajiban jangka pendek (*current liabilities*) adalah utang yang akan selesai dalam waktu dekat menggunakan aktiva lancar serta biasanya memiliki jatuh tempo kurang dari 1 tahun. Kewajiban jangka panjang (*long-term liabilities*) merupakan Kewajiban jangka panjang biasanya digunakan untuk mendukung modal kerja, namun tingginya jumlah utang juga dapat meningkatkan risiko perusahaan. memiliki jatuh tempo lebih dari 1 tahun seperti utang obligasi, hipotik, atau wesel.

Ekuitas adalah selisih antara aset dan seluruh kewajiban perusahaan (Iswandir, 2021). Dalam PSAK, ekuitas disebut sebagai hak residual yang tersisa setelah kewajiban dikurangkan dari total aktiva. Ekuitas dapat berasal dari modal yang disetor oleh pemilik, laba ditahan, serta cadangan lainnya. Sederhananya, ekuitas mencerminkan harta bersih yang bisa dikembalikan kepada pemilik ketika seluruh kewajiban telah dilunasi.

Dalam perspektif manajemen keuangan syariah, pengelolaan aset, liabilitas, dan ekuitas harus dilakukan secara efektif, efisien, serta sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Manajemen keuangan syariah tidak hanya berorientasi pada pencapaian keuntungan perusahaan, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan, transparansi, keseimbangan, dan tanggung jawab dalam pengelolaan keuangan. Oleh karena itu, perusahaan harus mampu mengelola sumber daya keuangan secara optimal agar tercipta kondisi keuangan yang sesuai dengan prinsip keuangan.

Dalam perspektif manajemen keuangan syariah, pengelolaan liabilitas harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan prinsip syariah agar tidak menimbulkan risiko keuangan yang berlebihan bagi perusahaan. Manajemen keuangan syariah menekankan pentingnya keseimbangan antara penggunaan modal sendiri dan kewajiban perusahaan dalam mendukung kegiatan operasional maupun investasi. Liabilitas yang dikelola secara baik dapat membantu perusahaan dalam mengembangkan usaha dan meningkatkan produktivitas perusahaan. Namun, apabila penggunaan liabilitas terlalu tinggi, maka dapat memengaruhi stabilitas keuangan perusahaan serta menurunkan tingkat ekuitas perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan perlu menerapkan pengelolaan keuangan yang sehat, transparan, dan bertanggung jawab agar tercipta keseimbangan antara aset, liabilitas, dan ekuitas sesuai dengan prinsip manajemen keuangan syariah.

Selain itu, perusahaan yang terdaftar dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) juga dituntut untuk menjalankan aktivitas usaha yang sesuai dengan prinsip syariah, termasuk dalam pengelolaan struktur keuangannya. Hal tersebut menunjukkan bahwa keseimbangan antara total aset, total liabilitas, dan total ekuitas menjadi bagian penting dalam menciptakan kinerja keuangan perusahaan yang sehat sesuai dengan prinsip manajemen keuangan syariah.

Pandemi Covid-19 yang melanda pada tahun 2019 menimbulkan dampak negatif pada pendapatan perusahaan sektor properti dan *real estate*. Namun, seiring dengan kondisi yang berangsur membaik serta peralihan status dari pandemi menjadi endemi pada awal 2022, aktivitas operasional perusahaan mulai kembali berjalan

normal, sehingga perusahaan dapat berpotensi meningkatkan pendapatan secara lebih maksimal.

Pemilihan objek penelitian perusahaan pada sektor properti dan *real estate* dalam penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan. Pertama, ketiga perusahaan memiliki laporan keuangan yang lengkap dan dipublikasikan secara berturut-turut selama 10 tahun, yaitu periode 2015-2024. Ketersediaan laporan keuangan yang lengkap diperlukan agar data yang digunakan dalam penelitian dapat diolah secara konsisten pada setiap tahun pengamatan.

Selain itu, ketiga perusahaan yang dipilih juga tercatat secara konsisten dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) sepanjang periode 2015-2024. Hal tersebut menjadi dasar pertimbangan karena penelitian ini difokuskan pada saham syariah, sehingga peran perusahaan dalam ISSI dinilai sesuai dengan objek penelitian.

Disisi lain, perusahaan yang dipilih juga tergolong memiliki Total Aset yang relatif besar dalam sektor *real estate*. Hal ini tercermin dari nilai Total Aset yang terus mengalami peningkatan sepanjang periode 2015-2024. Pertumbuhan aset tersebut dianggap dapat memperkuat analisis mengenai keterkaitan antara Total Aset, Total Liabilitas, dan Total Ekuitas pada penelitian ini.

Berdasarkan dasar pertimbangan yang digunakan, maka tiga perusahaan sektor properti dan *real estate* ditetapkan sebagai objek penelitian. Pemilihan tersebut didasarkan pada kelengkapan laporan keuangan selama periode 2015-2024, konsistensi perusahaan tercatat dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), serta kondisi Total Aset yang mengalami peningkatan selama periode

pengamatan. Atas pertimbangan tersebut, data yang digunakan dinilai memadai untuk kebutuhan analisis dalam penelitian ini.

Penulis mengambil studi di 3 perusahaan yang berbeda tetapi pada sub sektor yang sama yaitu *real estate*, perusahaan yang pertama yaitu PT Summarecon Agung Tbk, sebuah perusahaan properti dan *real estate* yang berbasis di Jakarta. Fokus utama perusahaan ini adalah pengembangan kawasan kota mandiri. Hingga tahun 2024, PT Summarecon Agung Tbk telah mengembangkan sembilan kawasan bisnis, termasuk di Bekasi, Serpong, Kelapa Gading, Karawang, Bandung, Bogor, Makassar, Tangerang, dan Crown Gading.

Perusahaan yang kedua adalah PT Bumi Serpong Damai (*BSD City*), merupakan salah satu kota terencana di Indonesia yang berlokasi di wilayah Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Kawasan ini termasuk dalam kategori kota satelit Jakarta yang pada awal pengembangannya dirancang sebagai kota mandiri, dengan penyediaan berbagai fasilitas yang mencakup sektor industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, pariwisata, hingga kawasan pemukiman. Saat ini, istilah "BSD" tidak lagi dipandang sebagai singkatan, melainkan telah menjadi nama yang berdiri sendiri. Berbeda dari pengembang sebelumnya, pihak Sinar Mas Group lebih mengedepankan penggunaan istilah "*BSD City*" disertai slogan *Big City, Big Opportunity* sebagai strategi promosi.

Yang ke 3 adalah PT Pakuwon Jati Tbk, merupakan salah satu perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang bermarkas di Surabaya. Hingga akhir tahun 2024, perusahaan ini telah mengelola dua kawasan hunian dan lima

super blok yang tersebar disejumlah wilayah strategis seperti Jakarta, Yogyakarta, Surakarta, Surabaya, serta Bali. Selain itu, PT Pakuwon Jati Tbk juga berperan sebagai induk dari Pakuwon Group.

Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) merupakan indeks yang mencakup seluruh saham syariah yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI), dengan daftar perusahaan ditentukan berdasarkan Daftar Efek Syariah (DES) dari OJK. ISSI diluncurkan pada 12 Mei 2011 dan diperbarui 2 kali dalam setahun, yakni pada bulan Mei dan November. Pada tahun 2022, terdapat 426 perusahaan dalam ISSI, termasuk PT Summarecon Agung Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Pakuwon Jati Tbk.

Dari sudut pandang teoritis, penelitian ini didasarkan pada Teori (*Pecking Order Theory*) yang dikemukakan oleh Myers dan Majluf (1984) sebagaimana dikutip dalam Harjito (2011). Teori ini menjelaskan bahwa perusahaan umumnya memprioritaskan pembiayaan dari sumber internal terlebih dahulu, seperti laba ditahan, sebelum beralih ke pendanaan eksternal dalam bentuk utang jangka pendek, sedangkan utang jangka panjang dianggap sebagai alternatif terakhir. Oleh karena itu, perusahaan dengan kinerja keuangan yang kuat cenderung memiliki tingkat utang yang lebih rendah karena mereka lebih mengandalkan pembiayaan internal (Astuti, 2015). Selain itu, tabel berikut menyajikan data Total Aset, Total Liabilitas, dan Total Ekuitas perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), yaitu PT Summarecon Agung Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Pakuwon Jati Tbk.

Tabel 1. 1
Total Aset, Total Liabilitas, Total Ekuitas Pada PT Summarecon Agung Tbk.,
PT Bumi Serpong Damai Tbk., dan PT Pakuwon Jati Tbk. Tahun 2015-2024.
(Dalam Miliar Rupiah)

Tahun	Nama Perusahaan	Total Aset (X1)		Total Liabilitas (X2)		Total Ekuitas (Y)	
2015	PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)	18,758		11,229		7,531	
2016		20,811	↑	12,645	↑	8,166	↑
2017		21,662	↑	13,309	↑	8,354	↑
2018		23,299	↑	14,239	↑	9,061	↑
2019		24,442	↑	14,991	↑	9,451	↑
2020		24,923	↑	15,837	↑	9,086	↓
2021		26,051	↑	14,819	↓	11,231	↑
2022		28,434	↑	16,684	↑	11,751	↑
2023		31,168	↑	18,865	↑	12,303	↑
2024		33,534	↑	19,702	↑	13,832	↑
2015	PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	36,022		13,925		22,096	
2016		38,292	↑	13,939	↑	24,352	↑
2017		45,951	↑	16,754	↑	29,196	↑
2018		52,101	↑	21,814	↑	30,286	↑
2019		54,444	↑	20,897	↓	33,547	↑
2020		60,882	↑	26,391	↑	34,471	↑
2021		61,469	↑	25,575	↓	35,893	↑
2022		64,999	↑	26,953	↑	38,045	↑
2023		66,827	↑	25,626	↓	41,201	↑
2024		76,023	↑	28,704	↑	47,319	↑
2015	PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)	18,778		9,323		9,455	
2016		20,674	↑	9,654	↑	11,020	↑
2017		23,359	↑	10,567	↑	12,791	↑
2018		25,018	↑	9,706	↓	15,312	↓
2019		26,095	↑	8,000	↓	18,096	↓
2020		26,459	↑	8,860	↑	17,599	↓
2021		28,866	↑	9,688	↑	19,178	↑
2022		30,602	↑	9,884	↑	20,718	↑
2023		32,711	↑	9,915	↑	22,795	↑
2024		35,371	↑	10,629	↑	24,742	↑

Sumber : www.idx.co.id

Keterangan:

↑ : Mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya

↓ : Mengalami penurunan dari tahun sebelumnya

Bertanda Merah : Periode bermasalah

Berdasarkan tabel 1.1 diatas, dapat kita lihat data perkembangan variabel Total Liabilitas Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas pada ketiga PT yaitu PT Summarecon Agung Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Pakuwon Jati Tbk Periode 2015-2024. Pada data tersebut dapat dilihat adanya permasalahan yang terjadi pada beberapa tahun tertentu. Permasalahan tersebut yaitu adanya ketidaksesuaian teori dan terjadinya fluktuasi dari beberapa periode.

Pada PT Summarecon Agung Tbk mengalami data yang bermasalah pada periode 2020 yaitu Total Aset meningkat sebesar 24,923, Total Liabilitas berkurang sebesar 15,837 dan Total Ekuitas berkurang sebesar 9,086. Hal tersebut tidak sesuai dengan teori yang menjelaskan bahwa ketika Total Aset bertambah maka Total Ekuitas bertambah.

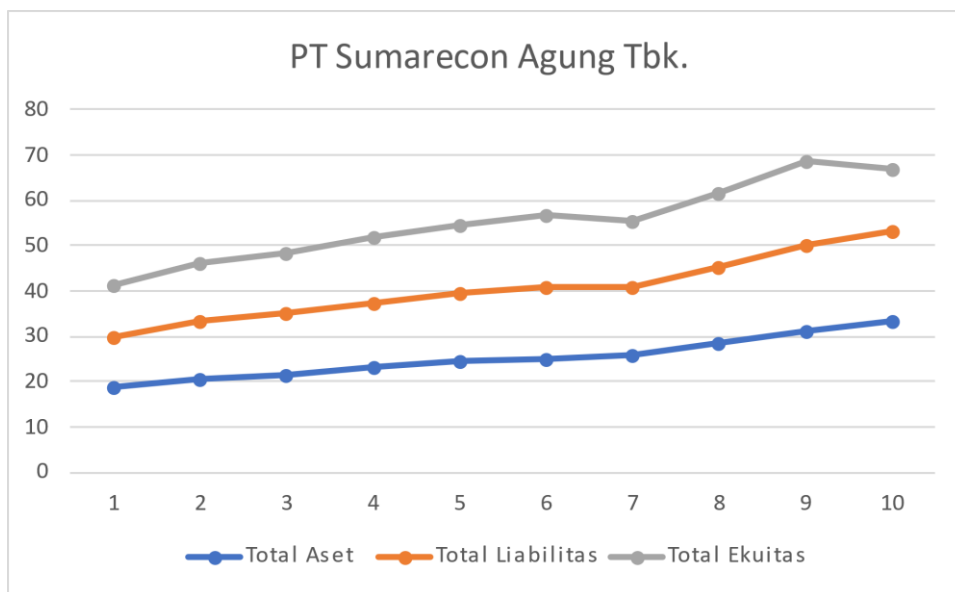
Dilihat pada tabel 1.1 PT Bumi Serpong Damai Tbk mengalami periode bermasalah yaitu pada tahun 2019, 2021, dan 2023 Total Liabilitas menurun dan Total Ekuitas bertambah hal tersebut menunjukkan bahwa terjadi fluktuasi pada variabel Total Liabilitas dan Total Ekuitas di PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Pada PT Pakuwon Jati Tbk terjadi periode bermasalah yaitu pada tahun 2018 pada variabel Total Liabilitas sebesar 9,706 dan Total Ekuitas sebesar 15.312, lalu pada 2019 yang mengalami penurunan total liabilitas sebesar 8,000 dan kenaikan total ekuitas sebesar 18,096, serta tahun 2020 yang mengalami penurunan Total Ekuitas sebesar 17,599.

Dari keterangan di atas, adanya fluktuasi peningkatan dan penurunan dari Total Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas. Di bawah ini, penulis menggambarkan data Total Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas dalam

bentuk grafik untuk mengetahui perubahan dalam setiap variabel dari setiap tahunnya pada PT Summarecon Agung Tbk Periode 2015-2024 diantaranya sebagai berikut:

Grafik 1. 1
Perkembangan Total Aset dan Total Liabilitas Terhadap Total Ekuitas PT Summarecon Agung Tbk Periode 2015-2024



Sumber: Laporan Keuangan PT Summarecon Agung Tbk.

Tampak dari grafik 1.1 diatas menunjukkan pergerakan variatif dari Total Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas. Total Aset dari tahun 2015-2024 terus mengalami peningkatan pertahunnya dan peningkatan paling tinggi pada tahun 2024. Tingkat Total Liabilitas PT Summarecon Agung Tbk, cenderung mengalami kenaikan dari tahun 2015-2024 namun terjadi penurunan pada tahun 2021. Sedangkan Total Ekuitas, dari tahun 2015-2024 terus mengalami peningkatan, namun pada 2020 mengalami penurunan Total Ekuitas.

Jika dilihat pada tabel 1.1 diatas PT Summarecon Agung Tbk Total Aset dari tahun 2015-2024 terus mengalami peningkatan, dari tahun 2015 sebesar 18,758 miliar dan 2024 mencapai 33,534 miliar, hal tersebut menunjukkan bahwa PT Summarecon Agung Tbk mengalami perkembangan dari tahun ke tahunnya. Pada Total Liabilitas PT Summarecon Agung Tbk selama 2015-2024 setiap tahunnya mengalami peningkatan, namun pada tahun 2021 mengalami penurunan Total Liabilitas sebesar 14,819 miliar. Dilihat juga dari Total Ekuitas PT Summarecon Agung Tbk dari tahun 2015-2023 terus mengalami peningkatan, namun pada tahun 2024 mengalami penurunan Total Ekuitas sebesar 13,832 hal tersebut berdampak positif karena menunjukkan bahwa perusahaan sedang mengalami pertumbuhan dalam hal nilai kekayaan yang dimiliki oleh pemegang saham.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa apabila Total Aset dan Total Liabilitas mengalami peningkatan maka hasil Total Ekuitas juga mengalami peningkatan,. Semakin tinggi Total Ekuitas semakin efisien dan efektif suatu perusahaan dan sebaliknya. Rendahnya Total Ekuitas dapat disebabkan oleh banyaknya aset perusahaan yang menganggur, investasi yang terlalu banyak, kelebihan uang kertas, aktiva tetap beroperasi dibawah normal dan lain-lain.

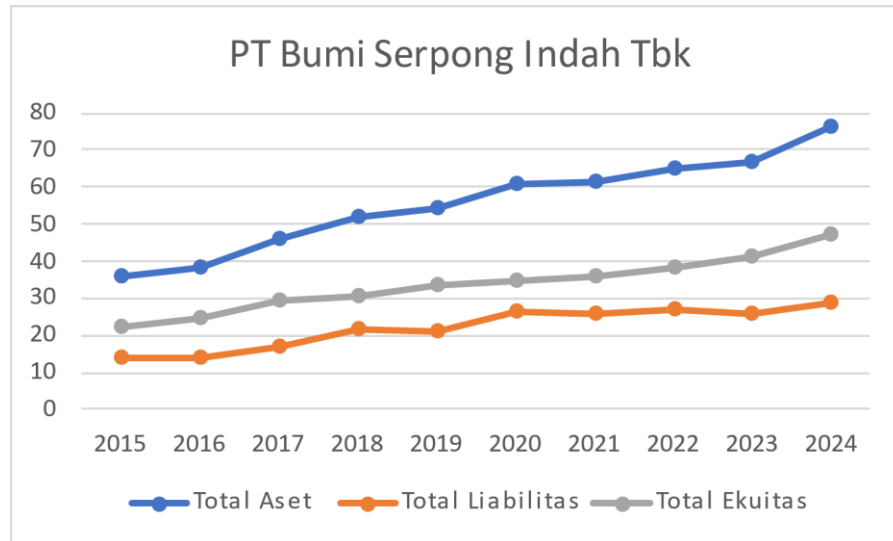
Dilihat pada tabel 1.1 PT Bumi Serpong Damai Tbk, dari variabel X1 (Total Aset) dan Y (Total Ekuitas) terus mengalami peningkatan disetiap tahunnya, mulai dari 2015-2024. Total Aset yang dimiliki PT Bumi Serpong Damai Tbk pada tahun 2015 sebesar 36,022 dan pada tahun 2024 sebesar 76,023 ini menunjukkan bahwa nilai dari PT Bumi Serpong Damai Tbk meningkat dan itu bisa dikatakan sebagai

perusahaan yang baik. Dari segi Total Ekuitas pun terus mengalami peningkatan dari tahun 2015-2024.

Namun Total Liabilitas PT Bumi Serpong Damai Tbk menunjukkan perubahan kenaikan serta penurunan selama periode 2015 hingga 2024. Total Liabilitas menurun menjadi 20.897 pada tahun 2019, meningkat menjadi 25.575 pada tahun 2021, dan sedikit naik lagi menjadi 25.626 pada tahun 2023. Kondisi ini menunjukkan kinerja perusahaan yang relatif stabil, sebagaimana ditunjukkan oleh penurunan liabilitas pada periode tertentu. Penurunan tingkat utang juga dapat memberikan kontribusi positif terhadap reputasi perusahaan, membuatnya tampak lebih aman dan lebih menarik bagi investor dan kreditor.

Dari Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa telah terjadi perubahan, baik peningkatan maupun penurunan, pada Total Aset, Total Liabilitas, dan Total Ekuitas. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai pergerakan masing-masing variabel, penulis menyajikan data tersebut dalam bentuk grafik. Grafik ini bertujuan untuk menunjukkan perubahan yang terjadi setiap tahunnya pada PT Bumi Serpong Damai Tbk selama periode 2015-2024:

Grafik 1. 2 Perkembangan Total Aset dan Total Liabilitas Terhadap Total Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk Periode 2015-2024



Sumber: Laporan Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk.

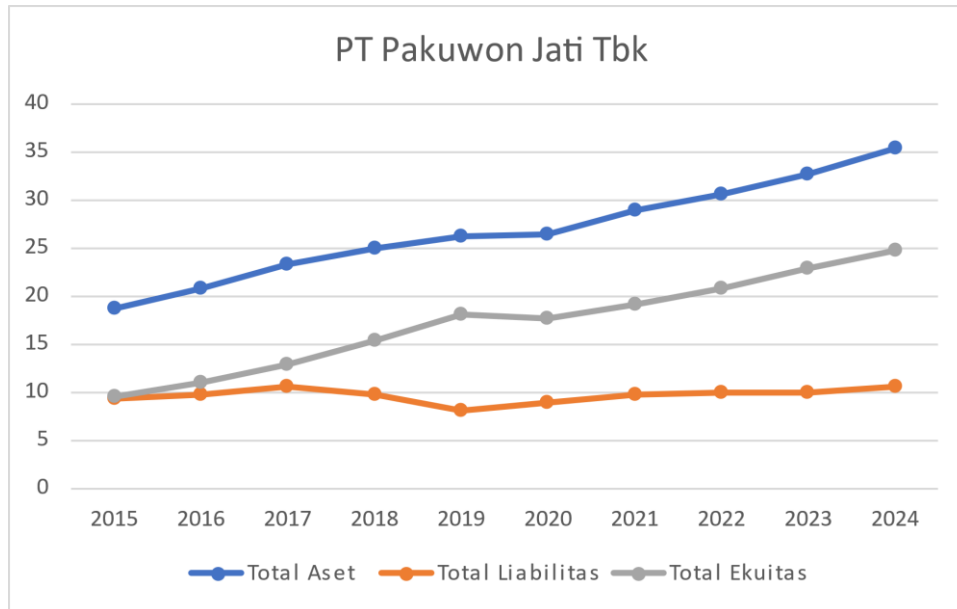
Grafik 1.2 diatas menunjukkan perkembangan yang bervariasi dari Total Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas. Total Aset dari tahun 2015-2024 terus mengalami peningkatan pertahunnya dan peningkatan paling tinggi pada tahun 2024. Total Liabilitas PT Bumi Serpong Damai Tbk, cenderung mengalami kenaikan dan penurunan di beberapa tahun yaitu tahun 2019 dan 2023. Sedangkan Total Ekuitas, dari tahun 2015-2024 terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Dari penjelasan di atas, terlihat bahwa kenaikan Total Aset dan Total Liabilitas umumnya sejalan dengan peningkatan Total Ekuitas. Peningkatan ekuitas perusahaan pada umumnya disebabkan oleh beberapa faktor utama, di antaranya adalah penambahan laba ditahan, peningkatan modal disetor dari pemegang saham, serta kenaikan nilai aset bersih perusahaan.

Dilihat pada tabel 1.1 PT Pakuwon Jati Tbk Total aset yang dimilikinya terus mengalami peningkatan dalam kurun waktu 10 tahun, dari tahun 2015-2024 pada tahun 2015 memiliki Total Aset sebesar 18,788 miliar dan pada tahun 2024 memiliki Total Aset sebesar 35,371, hal tersebut menunjukkan bahwa PT Pakuwon Jati Tbk memiliki aset yang sehat dan terus meningkat.

Total Liabilitas yang dimiliki oleh PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan dan kenaikan, penurunan terjadi pada tahun 2018 sebesar 9,706 miliar dan tahun 2019 sebesar 8,000 miliar. Penurunan liabilitas dapat terjadi karena perusahaan melunasi utangnya, mengurangi pembiayaan eksternal, atau meningkatkan efisiensi operasional. Hal ini mencerminkan kondisi keuangan yang lebih stabil dan kemampuan bayar yang baik.

Total Ekuitas sebagai variabel Y pada PT Pakuwon Jati Tbk jika dilihat dari tabel 1.1 terus mengalami peningkatan selama 10 tahun dari tahun 2015-2024. Namun pada tahun 2020 mengalami penurunan Total Ekuitas sebesar 17,599. Dibawah ini merupakan grafik perkembangan Total Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas pada PT Pakuwon Jati Tbk selama 10 tahun, dari periode 2015-2024 sebagai berikut:

Grafik 1.3
Perkembangan Total Aset dan Total Liabilitas Terhadap Total Ekuitas PT.
Pakuwon Jati Tbk Periode 2015-2024



Sumber: Laporan Keuangan PT Pakuwon Jati Tbk.

Grafik 1.3 diatas menunjukkan bahwa garis yang bervariasi dari Total Aset, Total Liabilitas dan Total Ekuitas. Total Aset dari tahun 2015-2024 terus mengalami peningkatan pertahunnya dan peningkatan paling tinggi pada tahun 2024. Total Liabilitas PT Pakuwon Jati Tbk, mengalami kenaikan dan penurunan pada 2 tahun berturut-turut yaitu tahun 2018 dan 2019. Sedangkan Total Ekuitas, dari tahun 2015-2024 mengalami penurunan pada tahun 2018 dan 2019.

Berdasarkan uraian tersebut, ketika Total Aset terus mengalami peningkatan, sementara Total Liabilitas mengalami perubahan baik meningkat maupun menurun, maka Total Ekuitas juga cenderung mengalami perubahan yang serupa. Fluktuasi (naik turun) pada Total Liabilitas tersebut dipengaruhi oleh berbagai aktivitas perusahaan, seperti pelunasan utang, penambahan pinjaman, serta kebutuhan pendanaan untuk kegiatan operasional dan investasi.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh Total Aset dan Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk melihat bagaimana hubungan antar variabel tersebut. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul ***“Menganalisis Total Ekuitas Melalui Total Aset dan Total Liabilitas Pada Perusahaan Sub Sektor Real Estate Yang Terdaftar Di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2015-2024”***.

B. Rumusan Masalah

Mengacu kepada latar belakang masalah penelitian di atas, tampaknya terdapat hubungan yang saling mempengaruhi antar variabel independen dan variabel dependen. Dengan demikian, peneliti akan membatasi masalah penelitian ini yang disusun menjadi rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh Total Aset secara parsial terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
2. Seberapa besar pengaruh Total Liabilitas secara parsial terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
3. Seberapa besar pengaruh Total Aset dan Total Liabilitas secara simultan terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui besar pengaruh Total Aset secara parsial terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024.
2. Untuk mengetahui besar pengaruh Total Liabilitas secara parsial terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024.
3. Untuk mengetahui besar pengaruh Total Aset dan dan Total Liabilitas secara simultan terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024.

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 sebagai berikut.

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk studi mendatang yang meneliti pengaruh Total Aset dan Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) selama periode 2015-2024

- b. Studi ini juga diharapkan dapat memperkuat penelitian-penelitian sebelumnya terkait pengaruh Total Aset dan Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) untuk periode 2015-2024.
- c. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai pengaruh Total Aset dan Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas pada perusahaan sub sektor *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) untuk periode 2015-2024.
- d. Selanjutnya, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mengembangkan konsep dan teori yang ada terkait pengaruh Total Aset dan Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas.

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis adalah sebagai berikut:

- a. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengambilan keputusan strategis dan sebagai pertimbangan dalam menentukan harga saham.
- b. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dalam menganalisis saham di Bursa Efek Indonesia (BEI), sehingga mendukung pengambilan keputusan investasi yang lebih tepat.
- c. Bagi peneliti lain, temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan tambahan yang dapat memperluas pengetahuan dan pemahaman mengenai variabel penelitian yaitu hubungan antara Total Aset, Total Kewajiban, dan Total Ekuitas.