

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan pasar modal syariah di Indonesia menunjukkan dinamika yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir, tercermin dari semakin banyaknya emiten yang tergabung dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) dan peningkatan minat investor terhadap instrumen investasi yang sesuai dengan prinsip syariah. Sektor properti dan *Real estate* merupakan salah satu lokomotif utama pertumbuhan ekonomi nasional di Indonesia. Sebagai instrumen vital, sektor ini memiliki *multiplier effect* yang luas terhadap lebih dari 170 sub-sektor industri lainnya, mulai dari material bahan bangunan hingga jasa keuangan. Di tengah upaya pemerintah Indonesia mempercepat pemulihan ekonomi pascapandemi dan pengembangan infrastruktur strategis, perusahaan *Real estate* dituntut untuk menjaga kinerja keuangannya tetap stabil guna menarik minat investor. Pertumbuhan laba (*Profit Growth*) menjadi indikator krusial yang mencerminkan efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber daya di tengah fluktuasi pasar (Sutriani, 2019).

Sebagai salah satu sektor penting dalam ISSI, sub sektor *Real estate* (properti) memiliki kontribusi strategis terhadap pembangunan nasional maupun pasar modal di Indonesia. Sektor ini tidak hanya berperan dalam pemenuhan kebutuhan hunian dan infrastruktur, tetapi juga menjadi pilihan investasi jangka panjang yang menarik bagi investor, terutama dalam konteks pasar modal syariah,

yang menekankan pertumbuhan berkelanjutan dan kepatuhan prinsip syariah dalam operasional perusahaan. terhadap prinsip syariah, pasar modal syariah melalui Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) mengalami pertumbuhan pesat dari tahun ke tahun. Investor kini tidak hanya mencari keuntungan finansial, tetapi juga kepatuhan terhadap prinsip sharia compliance. Perusahaan *Real estate* yang terdaftar di ISSI harus memenuhi kriteria rasio keuangan tertentu, termasuk batas maksimal utang berbasis bunga. Hal ini menciptakan fenomena unik di mana perusahaan harus tetap kompetitif dan bertumbuh labanya meskipun memiliki batasan dalam struktur pendanaan konvensional (Sari & Rusliati, 2021).

Profit Growth atau pertumbuhan laba merupakan salah satu indikator penting yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari periode ke periode. Pertumbuhan laba yang konsisten mencerminkan efisiensi operasional dan strategi bisnis yang efektif, yang pada gilirannya memberikan sinyal positif kepada para investor mengenai prospek perusahaan di masa depan. Dalam konteks sektor *Real estate*, *Profit Growth* juga berkaitan dengan dinamika pasar properti yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro nasional.

Fenomena yang muncul pada sektor ini menunjukkan adanya ketidakkonsistenan Dalam pengambilan keputusan investasi, investor pastinya akan memperhatikan indikator kinerja keuangan, hal ini menjadi alat penting untuk menilai kesehatan dan potensi pertumbuhan suatu perusahaan. Salah satu indikator yang sering digunakan adalah *Return on Equity* (ROE), yang menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari setiap unit modal yang diinvestasikan oleh pemegang saham. Tingginya ROE menunjukkan efektivitas

penggunaan modal sendiri dalam menciptakan keuntungan, sehingga aspek ini sangat relevan untuk investor dan pemangku kepentingan pasar modal. Dalam aspek pertumbuhan laba (*Profit Growth*) juga dipengaruhi oleh banyak aspek, salah satunya tingkat profitabilitas perusahaan yang diukur menggunakan ROE. Semakin tinggi nilai ROE, semakin besar kemampuan perusahaan dalam menyediakan dana internal untuk membiayai pengembangan proyek properti baru, yang pada akhirnya dapat meningkatkan pertumbuhan laba perusahaan di masa mendatang.

Selain tingkat profitabilitas, efisiensi aktivitas perusahaan juga diukur melalui *Total Asset Turnover* (TATO) juga merupakan faktor penting. TATO mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset yang dimilikinya, seperti persediaan tanah dan bangunan, untuk menghasilkan penjualan secara efektif. Dalam bisnis *Real estate* di Indonesia, siklus perputaran aset cenderung lebih lama dibandingkan industri manufaktur karena proses pembangunan fisik dan legalitas tanah yang kompleks. Jika perputaran aset melambat, maka kas perusahaan akan tertahan pada persediaan, yang berisiko menghambat pertumbuhan laba di periode berjalan (Brigham & Houston, 2019).

Interaksi antara *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara simultan diperkirakan berpengaruh signifikan terhadap arah pertumbuhan laba perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat modal yang kuat, tercermin dari ROE yang tinggi, tetapi diiringi dengan perputaran aset yang rendah, berpotensi mengalami stagnasi laba. Sebaliknya, tingkat efisiensi aset yang tinggi tanpa didukung oleh profitabilitas yang memadai juga cenderung tidak mampu menghasilkan pertumbuhan laba yang berkelanjutan. dikaji lebih mendalam,

terutama pada perusahaan syariah yang memiliki karakteristik manajemen risiko yang berbeda dibandingkan perusahaan konvensional (Tandelilin, 2017).

Meningkatnya minat masyarakat terhadap investasi saham syariah di Indonesia mendorong perlunya evaluasi kinerja keuangan perusahaan yang terdaftar dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). Dalam proses pengambilan keputusan investasi, investor umumnya menggunakan rasio keuangan seperti *Return on Equity* dan *Total Asset Turnover* untuk menilai prospek pertumbuhan laba (*Profit Growth*) suatu perusahaan. Selain itu juga ada faktor bahwa perekonomian Indonesia mengalami berbagai dinamika, mulai dari perubahan siklus pertumbuhan ekonomi, penyesuaian kebijakan fiskal dan moneter, hingga gangguan eksternal berupa pandemi COVID-19 yang memengaruhi kinerja sektor properti. Perbedaan kondisi ekonomi pada setiap periode tersebut berdampak pada variasi tingkat profitabilitas dan efisiensi operasional perusahaan real estat, sehingga analisis data lintas waktu menjadi penting untuk dilakukan.

Maka dari itu penelitian ini memiliki relevansi praktis bagi investor maupun manajemen perusahaan, karena hasil penelitian diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai peran profitabilitas yang diukur melalui *Return on Equity* (ROE) dan efisiensi aset yang diukur melalui *Total Asset Turnover* (TATO) dalam memengaruhi pertumbuhan laba (*Profit Growth*) perusahaan yang terdaftar di pasar modal syariah. Dengan demikian, temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih tepat, serta mendukung perumusan strategi perusahaan dalam upaya meningkatkan kinerja keuangan secara berkelanjutan.

Oleh karena itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi investor dalam mengambil keputusan investasi syariah serta bagi manajemen perusahaan dalam menentukan strategi keuangan yang tepat. Oleh karena itu, peneliti mengambil judul: **"Pengaruh *Return on Equity* dan *Total Asset Turn Over* Terhadap *Profit Growth* Pada Perusahaan Sub Sektor *Real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2011-2024."**

Untuk memperjelas fenomena yang telah dijelaskan, berikut telah disajikan perkembangan *Return on Equity* (ROE), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Profit Growth* yang terdapat dalam laporan tahunan pada perusahaan sub sektor *Real estate* PT. Metropolitan Land TBK (MTLA), PT. Summarecon Agung TBK (SMRA) dan PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) Periode 2011-2024).

Tabel 1.1
***Return on Equity* (ROE), *Total Asset Turnover* dan *Profit Growth* PT. Metropolitan Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Pakuwon Jati Tbk, Periode 2011-2024**

Tahun	PT	ROE (X1)		TATO (X2)		<i>Profit Growth</i> (Y)	
		Nilai	Ket	Nilai	Ket	Nilai	Ket
2011	MTLA	11.58%	-	31.33%	-	126.82%	-
2012	MTLA	13.11%	↑	33.67%	↑	30.19%	↓
2013	MTLA	13.67%	↑	30.16%	↓	18.18%	↓
2014	MTLA	15.18%	↑	34.39%	↑	28.32%	↑
2015	MTLA	11,50%	↓	30%	↓	-20,61%	↓
2016	MTLA	13,29%	↑	28%	↓	28,18%	↑
2017	MTLA	14,34%	↑	26%	↓	61,59%	↑
2018	MTLA	13,89%	↓	26%	=	8,89%	↓
2019	MTLA	12,28%	↓	24%	↓	1,03%	↓
2020	MTLA	6,65%	↓	19%	↓	-44,15%	↓

2021	MTLA	8,35%	↑	19%	=	36,66%	↑
2022	MTLA	8,31%	↓	21%	↑	6,26%	↓
2023	MTLA	8,25%	↓	24%	↑	5,64%	↓
2024	MTLA	7,86%	↓	25%	↑	0,63%	↓
2011	SMRA	16.00%	-	29.13%	-	66.24%	↑
2012	SMRA	21.00%	↑	31.83%	↑	103.60%	↑
2013	SMRA	24.00%	↑	29.97%	↓	38.38%	↓
2014	SMRA	23.00%	↓	34.68%	↑	26.64%	↓
2015	SMRA	14,15%	↓	30%	↓	-21,81%	↓
2016	SMRA	5,00%	↓	26%	↓	-61,53%	↓
2017	SMRA	4,34%	↓	26%	=	-12,17%	↑
2018	SMRA	5,25%	↑	24%	↓	23,60%	↑
2019	SMRA	5,80%	↑	24%	=	15,05%	↓
2020	SMRA	1,98%	↓	20%	↓	-65,08%	↓
2021	SMRA	2,95%	↑	21%	↑	80,01%	↑
2022	SMRA	5,36%	↑	20%	↓	93,19%	↑
2023	SMRA	6,23%	↑	21%	↑	22,48%	↓
2024	SMRA	9,93%	↑	32%	↑	79,29%	↑
2011	PWON	15.50%	-	25.69%	-	19.56%	-
2012	PWON	25.70%	↑	28.62%	↑	102.11%	↑
2013	PWON	29.20%	↑	32.56%	↑	48.43%	↓
2014	PWON	40.70%	↑	23.13%	↓	128.58%	↑
2015	PWON	13,49%	↓	25%	↑	-46,09%	↓
2016	PWON	15,19%	↑	23%	↓	32,41%	↑
2017	PWON	14,66%	↓	24%	↑	12,09%	↓
2018	PWON	16,56%	↑	28%	↑	35,77%	↑
2019	PWON	15,20%	↓	28%	=	6,92%	↓
2020	PWON	5,26%	↓	15%	↓	-65,83%	↓
2021	PWON	7,28%	↑	20%	↑	48,87%	↑
2022	PWON	7,59%	↑	20%	=	11,21%	↓
2023	PWON	9,48%	↑	19%	↓	36,67%	↑
2024	PWON	10,40%	↑	21%	↑	20,41%	↓

Sumber: Data diolah oleh penulis

Keterangan:

↑ = Mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya

↓ = Mengalami penurunan dari tahun sebelumnya

Tanda merah = Mengalami ketidak sesuaian dengan teori

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat diketahui bahwa perkembangan *Return on Equity* (ROE), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Profit Growth* pada perusahaan sub sektor *Real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), yaitu PT Metropolitan Land Tbk (MTLA), PT Summarecon Agung Tbk (SMRA), dan PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) periode 2011–2024 mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan *Real estate* di Indonesia sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi ekonomi nasional, daya beli masyarakat, tingkat suku bunga, serta perkembangan sektor properti yang cenderung bersifat siklus. Perubahan pada variabel ROE dan TATO terlihat memiliki keterkaitan terhadap naik turunnya *Profit Growth* perusahaan selama periode penelitian.

Pada periode 2011–2014, PT Metropolitan Land Tbk menunjukkan performa korporasi yang stabil dan progresif, yang ditandai dengan kenaikan yang cukup baik *Return on Equity* (ROE) dari 11,58% menjadi 15,18% serta pengelolaan *Total Asset Turnover* (TATO) yang tetap berada pada level optimal meskipun mengalami fluktuasi. Walaupun pertumbuhan laba tetap berada di zona positif,

terjadi perlambatan *Profit Growth* pada tahun 2012 dan 2013 dibandingkan periode sebelumnya, yang mengindikasikan bahwa penguatan rasio profitabilitas belum sepenuhnya menjamin konsistensi akselerasi laba perusahaan. Fenomena diskoneksi ini disinyalir sebagai implikasi dari eskalasi biaya operasional dan perlambatan volume penjualan properti, yang diperburuk oleh dinamika pasar properti domestik yang berkontraksi sejak tahun 2013 akibat kebijakan pengetatan kredit properti oleh pemerintah.

Pada tahun 2015–2020, PT Metropolitan Land Tbk mengalami penurunan kinerja yang cukup tajam. ROE turun dari 15,18% pada tahun 2014 menjadi 6,65% pada tahun 2020, sedangkan TATO juga menurun dari 34% menjadi 19%. Kondisi ini diikuti dengan *Profit Growth* yang mengalami penurunan drastis hingga mencapai -44,15% pada tahun 2020. Penurunan tersebut menunjukkan bahwa rendahnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan memanfaatkan aset berdampak langsung terhadap pertumbuhan laba perusahaan. Selain itu, kondisi ekonomi Indonesia pada tahun 2020 yang terdampak pandemi COVID-19 menyebabkan penjualan properti menurun, banyak proyek tertunda, dan daya beli masyarakat melemah sehingga sektor *Real estate* mengalami tekanan yang cukup besar.

Memasuki periode 2021–2024, PT Metropolitan Land Tbk mengindikasikan fase pemulihan performa pascapandemi yang ditandai dengan apresiasi ROE ke level 8,35% pada tahun 2021 serta peningkatan progresif TATO hingga mencapai 25% pada tahun 2024. Kendati efisiensi pendayagunaan aset menunjukkan tren penguatan, *Profit Growth* korporasi masih terjebak dalam pola

fluktuatif dan mengalami deselerasi pada rentang 2022–2024, yang merefleksikan adanya hambatan dalam mengonversi perbaikan operasional menjadi perolehan laba yang optimal. Dinamika ini diindikasikan sebagai dampak dari eskalasi beban konstruksi dan inflasi harga material bangunan, yang diperumit oleh intensitas persaingan pasar dalam industri properti domestik yang semakin kompetitif.

Pada PT Summarecon Agung Tbk, periode 2011–2014 menunjukkan perkembangan ROE yang relatif tinggi, yaitu meningkat dari 16% menjadi 24% pada tahun 2013 sebelum sedikit menurun pada tahun 2014. TATO perusahaan juga berada pada tingkat yang cukup baik, sedangkan *Profit Growth* mengalami pertumbuhan yang sangat tinggi terutama pada tahun 2012 sebesar 103,60%. Tingginya pertumbuhan laba tersebut menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola modal dan aset secara efektif untuk meningkatkan penjualan dan keuntungan perusahaan. Kondisi ini sejalan dengan pertumbuhan sektor properti Indonesia pada periode tersebut yang didorong oleh meningkatnya pembangunan kawasan hunian, apartemen, dan pusat komersial.

Namun pada periode 2015–2020, PT Summarecon Agung Tbk mengalami depresiasi kinerja keuangan yang sangat signifikan, yang ditandai dengan kemerosotan ROE ke level 1,98% pada tahun 2020 serta penurunan efisiensi TATO menjadi 20%. Kondisi tersebut berujung pada kontraksi tajam *Profit Growth* yang menyentuh angka negatif -65,08% pada akhir tahun 2020, yang mengindikasikan bahwa rendahnya profitabilitas serta reduksi efektivitas utilisasi aset berkolerasi langsung terhadap pelemahan pertumbuhan laba korporasi. Fenomena penurunan ini disinyalir sebagai implikasi dari stagnasi sektor properti nasional, tingginya suku

bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta dampak pandemi COVID-19 yang mengakibatkan defisit permintaan pasar properti secara masif di Indonesia.

Memasuki tahun 2021–2024, PT Summarecon Agung Tbk mulai mengalami pemulihan yang cukup baik. ROE meningkat dari 2,95% pada tahun 2021 menjadi 9,93% pada tahun 2024, sedangkan TATO meningkat signifikan menjadi 32% pada tahun 2024. Kondisi tersebut diikuti oleh *Profit Growth* yang kembali meningkat hingga mencapai 79,29% pada tahun 2024. Hal ini menunjukkan adanya hubungan positif antara peningkatan profitabilitas dan efisiensi aset terhadap pertumbuhan laba perusahaan. Pemulihan tersebut juga dipengaruhi oleh mulai membaiknya kondisi ekonomi Indonesia, meningkatnya permintaan properti, serta berbagai insentif pemerintah seperti relaksasi Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk sektor perumahan.

Kemudian pada PT Pakuwon Jati Tbk mencatatkan eskalasi kinerja keuangan yang sangat progresif, di mana ROE mengalami lonjakan signifikan dari 15,50% menjadi 40,70% yang selaras dengan capaian *Profit Growth* sebesar 128,58% pada tahun 2014. anomali muncul pada indikator TATO yang justru terdepresiasi menjadi 23,13% pada tahun yang sama, menciptakan diskoneksi teoretis di mana peningkatan profitabilitas lazimnya berbanding lurus dengan efisiensi pemanfaatan aset. Fenomena ini mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki kapabilitas untuk mengoptimalkan perolehan laba melalui struktur modal pemegang saham secara efektif, meskipun rasio perputaran aset menunjukkan tren penurunan yang tidak searah dengan pertumbuhan laba tersebut.

Pada periode 2015–2020, PT Pakuwon Jati Tbk juga mengalami penurunan kinerja akibat perlambatan ekonomi dan pandemi COVID-19. ROE turun menjadi 5,26% pada tahun 2020 dan TATO turun menjadi 15%, sedangkan *Profit Growth* mengalami penurunan drastis hingga -65,83%. Hal tersebut menunjukkan bahwa rendahnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan memanfaatkan aset menyebabkan pertumbuhan laba menurun secara signifikan. Kondisi ini mencerminkan lemahnya aktivitas penjualan properti, pusat perbelanjaan, dan sektor komersial selama masa pandemi di Indonesia.

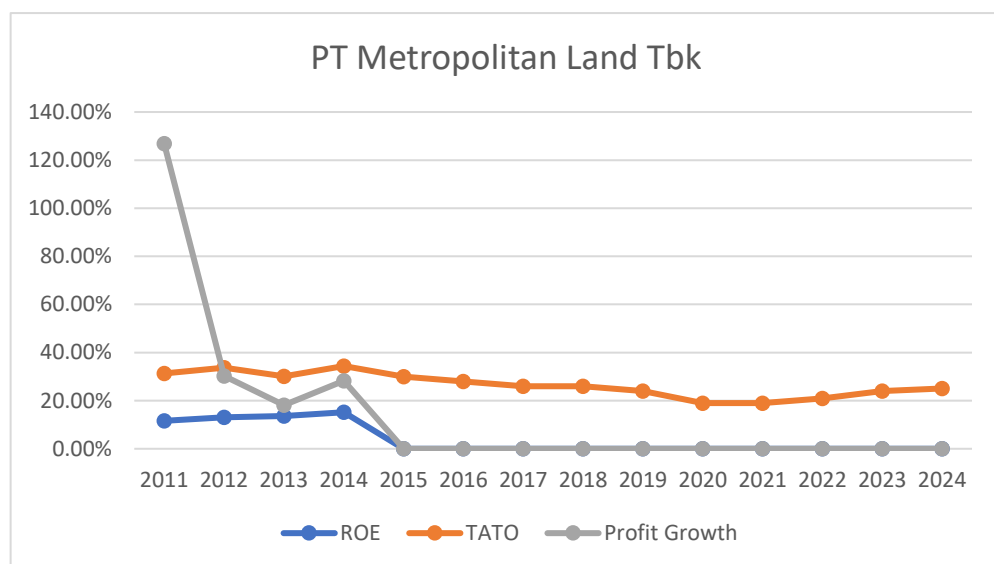
Pada periode 2021–2024, PT Pakuwon Jati Tbk menunjukkan tren pemulihan kinerja pascapandemi yang terepresentasi melalui apresiasi bertahap ROE dari 7,28% menjadi 10,40%, serta fluktuasi positif TATO yang bergerak dari 20% hingga mencapai 21% pada akhir periode. Meskipun efektivitas penggunaan aset membaik di tengah karakteristik industri properti yang bersiklus lambat, terjadi diskoneksi teoretis pada dinamika *Profit Growth* perusahaan; hal ini terlihat saat pertumbuhan laba melonjak 48,87% pada tahun 2021, namun kemudian mengalami deselerasi menjadi 11,21% di tahun 2022 meskipun indikator ROE menguat. Fenomena inkonsistensi ini terus berlanjut hingga tahun 2024, di mana *Profit Growth* melandai ke angka 20,41% saat rasio internal meningkat, mengindikasikan bahwa akselerasi laba korporasi tidak hanya ditentukan oleh profitabilitas dan efisiensi aset, melainkan juga sangat dipengaruhi oleh variabel eksternal seperti fluktuasi suku bunga, eskalasi biaya konstruksi, serta intensitas persaingan pasar dalam masa rehabilitasi ekonomi nasional.

Secara keseluruhan, data pada Tabel 1.1 menunjukkan bahwa *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) memiliki hubungan yang cukup erat terhadap *Profit Growth* pada perusahaan sub sektor *Real estate* yang tercatat di ISSI periode 2011–2024. Ketika ROE dan TATO meningkat, *Profit Growth* cenderung mengalami peningkatan, sedangkan ketika kedua variabel tersebut menurun maka pertumbuhan laba juga mengalami penurunan. Namun demikian, terdapat beberapa kondisi yang menunjukkan ketidaksesuaian dengan teori, sehingga mengindikasikan bahwa *Profit Growth* tidak hanya dipengaruhi oleh faktor internal perusahaan, tetapi juga oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi nasional, kebijakan pemerintah, tingkat inflasi, suku bunga, serta stabilitas pasar properti di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian mengenai pengaruh ROE dan TATO terhadap *Profit Growth* menjadi penting untuk dilakukan guna mengetahui seberapa besar kontribusi kedua variabel tersebut terhadap pertumbuhan laba perusahaan *Real estate* syariah di Indonesia.

Pada beberapa periode, peningkatan ROE dan TATO diikuti oleh kenaikan *Profit Growth*, namun pada periode lainnya terjadi ketidaksesuaian dengan teori. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan laba tidak hanya dipengaruhi oleh profitabilitas dan efisiensi aset, tetapi juga faktor eksternal perusahaan. Dengan demikian, hubungan antara ketiga variabel tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh ROE dan TATO terhadap *Profit Growth*.

Grafik 1.1

Return on Equity (ROE), Total Asset Turnover (TATO) dan Profit Growth pada PT. Metropolitan Land Tbk, Periode 2011-2024



Sumber; Data diolah oleh penulis.

Berdasarkan Grafik 1.1, perkembangan *Return on Equity* (ROE), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Profit Growth* pada PT Metropolitan Land Tbk periode 2011–2024 menunjukkan pola fluktuasi yang cukup signifikan. Pada periode 2011–2014, ROE mengalami peningkatan dari 11,58% menjadi 15,18%, sedangkan TATO bergerak fluktuatif namun tetap berada pada tingkat yang relatif stabil. Kondisi tersebut diikuti oleh *Profit Growth* yang masih berada pada posisi positif, meskipun mengalami perlambatan pada tahun 2012 dan 2013. Fenomena ini menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas perusahaan belum sepenuhnya mampu menjaga konsistensi pertumbuhan laba. Dalam konteks kondisi ekonomi Indonesia, perlambatan tersebut dipengaruhi oleh mulai melemahnya sektor properti nasional akibat kebijakan pengetatan kredit properti dan meningkatnya-

suku bunga yang menyebabkan daya beli masyarakat terhadap properti mengalami penurunan.

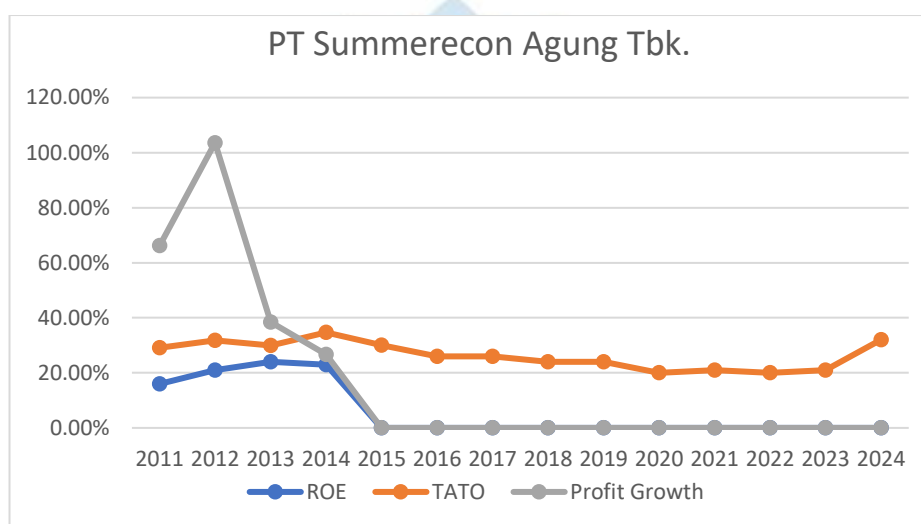
Sepanjang periode 2015–2020, grafik kinerja korporasi menunjukkan tren kontraksi yang signifikan, di mana ROE mengalami depresiasi bertahap hingga menyentuh angka 6,65% pada tahun 2020, selaras dengan penurunan efisiensi TATO dari 30% ke angka 19%. Penurunan simultan pada kedua variabel fundamental tersebut berimplikasi langsung terhadap *Profit Growth* yang mengalami defisit hingga mencapai -44,15% pada akhir periode, membuktikan adanya korelasi positif antara rendahnya profitabilitas serta reduksi efektivitas utilisasi aset terhadap pertumbuhan laba. Fenomena penurunan ini merupakan representasi dari tekanan makroekonomi akibat pandemi COVID-19, yang memicu stagnasi pada aktivitas penjualan, penangguhan progres pembangunan proyek, serta melemahnya absorpsi pasar terhadap produk hunian maupun properti komersial di Indonesia.

Memasuki periode 2021–2024, Grafik 1.1 memperlihatkan adanya pemulihan kinerja PT Metropolitan Land Tbk setelah pandemi. ROE meningkat menjadi 8,35% pada tahun 2021 meskipun kembali mengalami sedikit penurunan hingga 7,86% pada tahun 2024, sedangkan TATO menunjukkan tren peningkatan dari 19% menjadi 25%. Namun demikian, *Profit Growth* masih mengalami fluktuasi dan cenderung melambat pada akhir periode penelitian. Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan efisiensi aset dan profitabilitas belum sepenuhnya mampu mendorong pertumbuhan laba secara optimal. Fenomena tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal di Indonesia, seperti kenaikan

harga bahan bangunan, inflasi, tingginya biaya konstruksi, serta persaingan industri properti yang semakin kompetitif pada masa pemulihan ekonomi nasional. Dengan demikian, Grafik 1.1 menunjukkan bahwa ROE dan TATO memiliki hubungan terhadap *Profit Growth*, namun pengaruhnya juga dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro dan dinamika pasar properti di Indonesia.

Grafik 1.2

Return on Equity (ROE), Total Asset Turnover (TATO) dan Profit Growth pada PT. Summarecon Agung Tbk Periode 2011-2024



Sumber; data diolah penulis

Berdasarkan Grafik 1.2, perkembangan *Return on Equity (ROE)*, *Total Asset Turnover (TATO)*, dan *Profit Growth* pada PT Summarecon Agung Tbk periode 2011–2024 menunjukkan pergerakan yang fluktuatif namun memiliki kecenderungan hubungan yang cukup erat antarvariabel. Pada periode 2011–2014, ROE meningkat dari 16% menjadi 24% pada tahun 2013 sebelum sedikit menurun pada tahun 2014, sedangkan TATO juga berada pada tingkat yang relatif baik dan sempat meningkat hingga 34,68% pada tahun 2014. Kondisi tersebut diikuti oleh *Profit Growth* yang mengalami pertumbuhan sangat tinggi terutama pada tahun -

2012 sebesar 103,60%. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu memanfaatkan modal dan aset secara efektif dalam meningkatkan penjualan dan laba perusahaan. Kondisi tersebut sejalan dengan perkembangan sektor properti di Indonesia pada periode tersebut yang mengalami pertumbuhan pesat akibat meningkatnya pembangunan kawasan hunian, apartemen, dan pusat bisnis di berbagai kota besar.

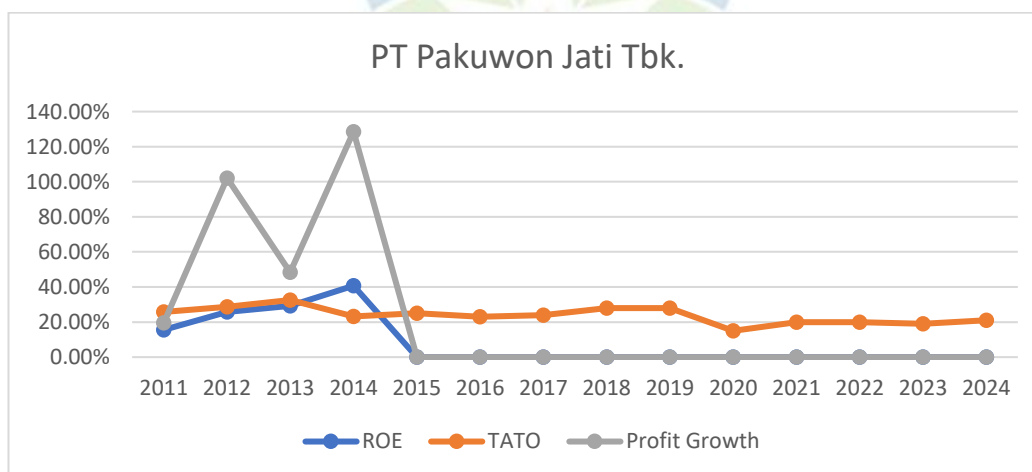
Pada periode 2015–2020 merepresentasikan depresiasi kinerja keuangan yang signifikan pada PT Summarecon Agung Tbk, di mana ROE mengalami kemerosotan tajam hingga ke level 1,98% yang dibarengi dengan penyusutan efisiensi TATO menjadi 20% pada tahun 2020. Korelasi negatif tersebut berimplikasi langsung terhadap *Profit Growth* yang mengalami kontraksi ekstrem hingga menyentuh angka -65,08%, mengonfirmasi bahwa keterbatasan kapabilitas profitabilitas dan utilisasi aset secara linier menghambat pertumbuhan laba korporasi. Dinamika ini merupakan manifestasi dari tekanan makroekonomi, yang mencakup stagnasi ekonomi nasional, eskalasi suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta dampak pandemi COVID-19 yang secara masif mendistorsi volume penjualan properti dan vitalitas sektor bisnis komersial di Indonesia.

Memasuki periode 2021–2024, Grafik 1.2 memperlihatkan adanya pemulihan kinerja perusahaan secara bertahap. ROE meningkat dari 2,95% pada tahun 2021 menjadi 9,93% pada tahun 2024, sedangkan TATO juga meningkat cukup signifikan hingga mencapai 32% pada tahun 2024. Peningkatan tersebut diikuti oleh *Profit Growth* yang kembali meningkat dan mencapai 79,29% pada tahun 2024. Kondisi ini menunjukkan adanya hubungan positif antara peningkatan profitabilitas dan efisiensi aset terhadap pertumbuhan laba perusahaan. Pemulihan

tersebut didukung oleh mulai membaiknya kondisi ekonomi Indonesia pascapandemi, meningkatnya permintaan properti, serta adanya kebijakan pemerintah berupa insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan program pemulihan ekonomi nasional yang mendorong sektor properti kembali tumbuh. Dengan demikian, Grafik 1.2 menunjukkan bahwa ROE dan TATO memiliki keterkaitan terhadap *Profit Growth*, meskipun pergerakannya tetap dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro dan dinamika industri properti di Indonesia.

Grafik 1.3

Return on Equity (ROE), Total Asset Turnover (TATO) dan Profit Growth pada PT. Pakuwon Jati Tbk Periode 2011-2024



Sumber; data diolah oleh penulis

Pada Grafik 1.3, perkembangan *Return on Equity (ROE)*, *Total Asset Turnover (TATO)*, dan *Profit Growth* pada PT Pakuwon Jati Tbk periode 2011–2024 menunjukkan pola fluktuasi yang cukup dinamis. Pada periode 2011–2014, ROE mengalami peningkatan yang sangat signifikan dari 15,50% menjadi 40,70%, sedangkan *Profit Growth* juga meningkat tajam hingga mencapai 128,58% pada tahun 2014. Namun demikian, TATO justru mengalami penurunan menjadi 23,13%

pada tahun 2014 setelah sebelumnya berada pada angka 32,56% di tahun 2013. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan teori, karena secara teoritis peningkatan profitabilitas perusahaan seharusnya diikuti oleh peningkatan efisiensi penggunaan aset. Fenomena ini mengindikasikan bahwa perusahaan lebih mampu meningkatkan laba melalui optimalisasi modal dan pendapatan operasional dibandingkan melalui percepatan perputaran aset.

Selama periode 2015–2020, PT Pakuwon Jati Tbk terlihat mengalami penurunan kinerja yang cukup besar, di mana ROE merosot perlahan hingga ke angka 5,26% dan TATO turun drastis menjadi 15% pada tahun 2020. Penurunan pada kedua indikator ini berdampak langsung pada *Profit Growth* perusahaan yang anjlok hingga -65,83%, yang membuktikan bahwa melemahnya kemampuan perusahaan dalam mengelola modal dan aset berakibat fatal bagi pertumbuhan laba. Kondisi ini dipicu oleh lesunya ekonomi nasional dan dampak pandemi COVID-19, yang menyebabkan pendapatan dari sektor pusat perbelanjaan, hotel, serta penjualan properti menurun tajam karena adanya pembatasan aktivitas masyarakat dan menurunnya daya beli konsumen di Indonesia.

Kemudian memasuki periode 2021–2024 memperlihatkan adanya pemulihan kinerja PT Pakuwon Jati Tbk secara bertahap. ROE meningkat dari 7,28% pada tahun 2021 menjadi 10,40% pada tahun 2024, sedangkan TATO bergerak fluktuatif namun kembali meningkat menjadi 21% pada akhir periode penelitian. Kondisi tersebut diikuti oleh *Profit Growth* yang kembali positif, meskipun masih mengalami fluktuasi dari 48,87% pada tahun 2021 menjadi 20,41% pada tahun 2024. Fenomena ini menunjukkan bahwa peningkatan

profitabilitas dan efisiensi aset belum sepenuhnya mampu menjaga kestabilan pertumbuhan laba perusahaan. Hal tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal seperti kenaikan biaya konstruksi, inflasi, tingkat suku bunga, serta persaingan bisnis properti yang semakin kompetitif pada masa pemulihan ekonomi Indonesia pascapandemi. Dengan demikian, Grafik 1.3 menunjukkan bahwa ROE dan TATO memiliki keterkaitan terhadap *Profit Growth*, namun pengaruhnya tetap dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro dan dinamika industri properti nasional.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam yang berjudul Pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Profit Growth* pada Perusahaan sub sektor real etate yang tercatat di Index Saham Syariah Indonesia (ISSI)(PT. Metropolitan Land. Tbk ,PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Pakuwon Jati. Tbk) Periode 2011-2024).

B. Rumusan Masalah

Mengacu kepada latar belakang masalah penelitian di atas, tampaknya terdapat hubungan yang saling mempengaruhi antara pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land. Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024. Dengan demikian, peneliti akan membatasi masalah penelitian ini yang disusun menjadi rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh *Return on Equity* (ROE) secara parsial terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024?

2. Seberapa besar pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) secara parsial terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024?
3. Seberapa besar pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara simultan terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk Mengetahui besarnya pengaruh *Return on Equity* (ROE) secara parsial terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024
2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) secara parsial terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024.
3. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) secara simultan terhadap *Profit Growth* pada PT. Metropolitan Land Tbk , PT. Summarecon Agung Tbk. PT. Pakuwon Jati Tbk. Periode 2011-2024.

D. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang manajemen keuangan, terkait dengan analisis pengaruh *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Profit Growth* sebagai indikator profitabilitas perusahaan.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian teoritis mengenai hubungan antara struktur modal dan efisiensi aset terhadap kinerja keuangan perusahaan, serta menjadi tambahan literatur akademik yang relevan dalam bidang analisis laporan keuangan.
3. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi dan bahan perbandingan bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji variabel-variabel keuangan, baik dalam sektor yang sama maupun sektor yang berbeda, sehingga dapat memperluas pemahaman mengenai faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas Perusahaan.
4. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan manajemen keuangan syariah, khususnya dalam memahami bagaimana struktur modal dan efisiensi aset dapat dikelola sesuai dengan prinsip-prinsip syariah seperti keseimbangan antara risiko dan keuntungan, penghindaran riba, serta optimalisasi penggunaan sumber daya secara amanah dan produktif.

b. Kegunaan Praktis

1. Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan bagi manajemen perusahaan dalam menentukan kebijakan keuangan, khususnya dalam pengelolaan utang dan penggunaan aset. Dengan mengetahui pengaruh ROE dan TATO terhadap *Profit Growth*, perusahaan dapat merumuskan strategi yang lebih efektif untuk meningkatkan kinerja keuangan dan nilai perusahaan.
2. Bagi Investor, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi tambahan bagi mahasiswa dan peneliti dalam menyusun karya ilmiah, khususnya yang berkaitan dengan analisis rasio keuangan. Selain itu, penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai bahan pengembangan penelitian selanjutnya dengan variabel, metode, atau objek penelitian yang berbeda
3. Bagi Pihak Lain, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan bagi pihak lain, seperti praktisi keuangan, analis, maupun masyarakat umum, mengenai pentingnya pengelolaan struktur modal dan efisiensi aset dalam meningkatkan kinerja perusahaan, baik dalam perspektif konvensional maupun syariah.