

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu komponen strategis dalam struktur perekonomian Indonesia dan berfungsi sebagai indikator penting bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Data menunjukkan bahwa sektor *real estate* memberikan kontribusi sekitar 2,74% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) pada tahun 2018 (Kemenko Perekonomian, 2019). Pada tahun 2021, kontribusinya kembali berada pada kisaran 2,74%, mencerminkan stabilitas peran sektor ini dalam perekonomian. Namun, dampak pandemi COVID-19 pada tahun 2020 menyebabkan perlambatan signifikan dalam aktivitas konstruksi dan transaksi properti, terutama pada subsektor residensial (DjKN Kemenkeu, 2021). Pemulihan mulai terlihat pada periode 2021-2024, seiring kebijakan stimulus pemerintah untuk mendorong industri properti. Meskipun demikian, sektor ini tetap menghadapi risiko seperti kenaikan suku bunga acuan dan tekanan inflasi yang memengaruhi daya beli konsumen.

Sektor properti dan *real estate* merupakan industri yang terlibat dalam kegiatan pengembangan, konstruksi, dan pemasaran aset properti, termasuk lahan, bangunan residensial, komersial, serta industri. Berdasarkan penggunaannya, sektor ini mencakup beberapa jenis properti, antara lain properti residensial seperti perumahan dan apartemen, properti komersial seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan ruko, properti industri seperti kawasan industri, pabrik, dan

pergudangan, serta properti *mixed-use* yang menggabungkan beberapa fungsi dalam satu kawasan. Industri ini ditandai oleh intensitas modal yang tinggi dan siklus operasional yang berkepanjangan, sehingga sangat tergantung pada sumber pembiayaan eksternal serta kondisi ekonomi makro. Dikarenakan peningkatan jumlah penduduk, permintaan akan rumah dan tanah meningkat sementara ketersediaan lahan semakin terbatas, sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu industri saat ini yang mulai berkembang dengan cepat di indeks saham syariah (Marfuah, Dinar, et al., 2022). Entitas bisnis di sektor ini memerlukan manajemen keuangan yang efisien untuk menjaga kesinambungan operasi dan kemampuan menghasilkan laba bagi para pemegang saham. Dalam perspektif investasi syariah, sektor ini menarik minat investor muslim karena dianggap selaras dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yang menekankan aktivitas ekonomi riil serta menghindari elemen *riba*, *gharar*, dan *maysir* (Irawan Agung Wibowo, 2024).

Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) adalah indeks yang berisi kumpulan saham-saham yang telah memenuhi ketentuan syariah dan tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Indeks ini mulai diperkenalkan pada 12 Mei 2011 melalui kerja sama antara BEI dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dengan tujuan memberikan panduan bagi para investor yang ingin berinvestasi pada saham yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam penelitian ini, sektor properti dan *real estate* yang termasuk dalam ISSI dipilih karena perusahaan-perusahaan di sektor tersebut telah melalui proses penyaringan syariah, sehingga dianggap lebih aman serta halal bagi investor muslim. Dari banyaknya perusahaan dalam sektor tersebut, penelitian ini menitikberatkan pada tujuh perusahaan, yaitu

PT Sentul City Tbk (BKSL), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS), PT Lippo Karawaci Tbk (LPKC), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Ketujuh perusahaan ini dipilih karena tercatat konsisten berada dalam ISSI sepanjang periode 2015-2024 dan masuk kedalam kriteria penelitian. Konsistensi tersebut dapat mencerminkan komitmen perusahaan dalam menjalankan operasional sesuai prinsip syariah, serta memudahkan penelitian karena ketersediaan data yang lengkap dan berkesinambungan. Sejalan dengan pemilihan perusahaan properti dan *real estate* yang tergabung dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), diperlukan pengukuran kinerja keuangan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham. Salah satu indikator profitabilitas yang digunakan adalah *return on equity*, yang selanjutnya dijelaskan sebagai rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal sendiri.

Return on equity sendiri merupakan rasio yang digunakan untuk melihat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal yang diberikan oleh para pemegang saham. Munawir (2020) menyatakan bahwa *return on equity* menunjukkan seberapa efisien perusahaan dalam mengelola modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan. Karena itu, *return on equity* sering dijadikan acuan penting bagi investor untuk menilai kinerja manajemen dalam memaksimalkan pengembalian modal yang diinvestasikan. Semakin tinggi nilai *return on equity*, semakin baik kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan modalnya untuk menghasilkan laba. Seiring dengan pentingnya *return on equity* sebagai indikator

utama dalam menilai kemampuan perusahaan menghasilkan laba bagi pemegang saham, diperlukan pula pemahaman terhadap faktor-faktor keuangan lain yang berpotensi memengaruhi tingkat pengembalian tersebut. Salah satu faktor yang memiliki peran signifikan dalam kinerja keuangan perusahaan adalah struktur permodalan, yang menggambarkan perimbangan antara penggunaan utang dan modal sendiri dan secara umum tercermin melalui *debt to equity ratio* (Brigham & Houston, 2018).

Debt to equity ratio merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk melihat seberapa besar perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari hutang dibandingkan dengan modal sendiri. Kasmir (2019) menjelaskan bahwa *debt to equity ratio* menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya, yang ditunjukkan melalui seberapa besar porsi modal sendiri yang dapat digunakan untuk menutup hutang. Semakin tinggi nilai *debt to equity ratio* berarti perusahaan lebih banyak mengandalkan hutang sebagai sumber pendanaan, yang di satu sisi dapat meningkatkan risiko keuangan, namun di sisi lain dapat mendorong profitabilitas melalui efek *leverage*. Sementara itu, Harahap (2015) menjelaskan bahwa *debt to equity ratio* menunjukkan sejauh mana modal pemilik mampu menutupi kewajiban kepada pihak luar, sehingga semakin rendah nilai rasio ini umumnya dianggap semakin baik. Selain struktur permodalan jangka panjang yang tercermin dalam *debt to equity ratio*, kondisi keuangan perusahaan juga dipengaruhi oleh kemampuannya dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Kemampuan tersebut berkaitan erat dengan tingkat likuiditas perusahaan, yang menunjukkan sejauh mana perusahaan mampu menjaga kelangsungan

operasionalnya dalam jangka pendek. Likuiditas perusahaan dalam dapat direpresentasikan dengan *current ratio* sebagai rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancarnya.

Current ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar. Hery (2016) menyatakan bahwa semakin tinggi nilai *current ratio*, maka semakin besar kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban lancarnya. Namun, *current ratio* yang terlalu tinggi dapat menunjukkan adanya aset lancar yang tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga menurunkan efisiensi perusahaan (Munawir, 2020). Kinerja perusahaan tidak hanya dipengaruhi oleh struktur permodalan dan likuiditas, tetapi juga oleh efektivitas pengelolaan aset. Efektivitas pemanfaatan aset dalam menghasilkan penjualan diukur melalui *total assets turnover*.

Total assets turnover merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan seluruh asetnya untuk menghasilkan penjualan. Sudana (2015) menyatakan bahwa *total assets turnover* yang tinggi menunjukkan manajemen aset yang baik, karena aset yang dimiliki dapat menghasilkan penjualan dalam jumlah yang optimal. Nilai *total assets turnover* yang rendah lazim terjadi pada industri properti karena siklus penjualan yang panjang dan aset yang berukuran besar (Kasmir, 2019).

Berikut data *debt to equity ratio*, *current ratio*, *total assets turnover* dan *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* tahun 2015-2024:

Tabel 1. 1

Data Debt to Equity Ratio, Current Ratio, Total Assets Turnover dan Return on Equity Pada Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2015-2024

Kode Perusahaan	Periode	DER (X1)	Ket.	CR (X2)	Ket.	TATO (X3)	Ket.	ROE (Y)	Ket.
BKSL	2015	0,85	-	1,30	-	0,05	-	0,01	-
	2016	0,59	↓	1,41	↑	0,11	↑	0,08	↑
	2017	0,51	↓	1,56	↑	0,11	↑	0,05	↓
	2018	0,53	↓	1,47	↓	0,08	↓	0,03	↓
	2019	0,61	↑	1,43	↓	0,06	↓	0,01	↓
	2020	0,79	↑	1,40	↓	0,02	↓	-0,05	↓
	2021	0,59	↓	2,83	↑	0,05	↑	0,02	↑
	2022	0,62	↑	2,02	↓	0,04	↓	0,02	↑
	2023	0,31	↓	1,17	↓	0,09	↑	0,02	↓
	2024	0,40	↑	0,94	↓	0,04	↑	0,01	↓
BSDE	2015	0,63	-	2,73	-	0,17	-	0,11	-
	2016	0,57	↓	2,94	↑	0,17	↓	0,08	↓
	2017	0,57	↑	2,37	↓	0,23	↑	0,18	↑
	2018	0,72	↑	3,36	↑	0,13	↓	0,06	↓
	2019	0,62	↓	3,93	↑	0,13	↑	0,09	↑
	2020	0,82	↑	2,37	↓	0,10	↓	0,01	↓
	2021	0,71	↓	2,59	↑	0,12	↑	0,04	↑
	2022	0,71	↓	2,61	↑	0,16	↑	0,07	↑
	2023	0,62	↓	2,47	↓	0,17	↑	0,05	↓
	2024	0,61	↓	2,16	↓	0,18	↑	0,10	↑
CTRA	2015	1,01	-	1,50	-	0,29	-	0,09	-
	2016	1,03	↑	1,88	↑	0,23	↓	0,08	↓
	2017	1,05	↑	1,94	↑	0,20	↓	0,07	↓
	2018	1,06	↑	2,02	↑	0,22	↑	0,08	↓
	2019	1,04	↓	2,17	↑	0,21	↓	0,08	↓
	2020	1,25	↑	1,78	↓	0,21	↓	0,08	↑
	2021	1,10	↓	2,00	↑	0,24	↑	0,11	↑
	2022	1,00	↓	2,19	↑	0,22	↓	0,10	↓
	2023	0,95	↓	2,42	↑	0,21	↓	0,08	↓
	2024	0,91	↓	1,99	↓	0,24	↑	0,09	↑
DMAS	2015	1,49	-	1,65	-	0,30	-	0,14	-
	2016	1,55	↑	2,06	↑	0,26	↓	0,07	↓
	2017	1,59	↑	1,46	↓	0,26	↑	0,06	↓
	2018	1,57	↓	1,45	↓	0,24	↓	0,08	↑

Kode Perusahaan	Periode	DER (X1)	Ket.	CR (X2)	Ket.	TATO (X3)	Ket.	ROE (Y)	Ket.
	2019	1,59	↑	1,24	↓	0,24	↑	0,06	↓
	2020	1,74	↑	1,42	↑	0,20	↓	0,03	↓
	2021	1,32	↓	1,87	↑	0,21	↑	0,05	↑
	2022	1,42	↑	1,50	↓	0,20	↓	0,07	↑
	2023	1,53	↑	1,31	↓	0,21	↑	0,09	↑
	2024	1,42	↓	1,20	↓	0,32	↑	0,13	↑
LPKR	2015	1,18	-	6,91	-	0,22	-	0,05	-
	2016	1,07	↓	5,45	↓	0,23	↑	0,06	↑
	2017	0,90	↓	5,14	↓	0,19	↓	0,03	↓
	2018	0,96	↑	4,53	↓	0,25	↑	0,07	↑
	2019	0,60	↓	5,41	↑	0,22	↓	-0,06	↓
	2020	1,20	↑	3,13	↓	0,23	↑	-0,41	↑
	2021	1,32	↑	3,27	↑	0,32	↑	-0,07	↓
	2022	1,61	↑	3,13	↓	0,30	↓	-0,12	↑
	2023	1,53	↓	3,00	↓	0,34	↑	0,03	↑
	2024	0,74	↓	3,11	↑	0,21	↓	0,61	↑
PWON	2015	0,99	-	1,22	-	0,25	-	0,15	-
	2016	0,88	↓	1,33	↑	0,23	↓	0,16	↑
	2017	0,83	↓	1,72	↑	0,24	↑	0,16	↓
	2018	0,63	↓	2,31	↑	0,28	↑	0,18	↑
	2019	0,44	↓	2,86	↑	0,28	↓	0,18	↓
	2020	0,50	↑	1,98	↓	0,15	↓	0,06	↓
	2021	0,51	↑	3,79	↑	0,20	↑	0,08	↑
	2022	0,48	↓	4,65	↑	0,20	↓	0,09	↑
	2023	0,43	↓	5,16	↑	0,19	↓	0,10	↑
	2024	0,43	↓	4,77	↓	0,19	↓	0,10	↑
SMRA	2015	1,49	-	1,65	-	0,30	-	0,14	-
	2016	1,55	↑	2,06	↑	0,26	↓	0,07	↓
	2017	1,59	↑	1,46	↓	0,26	↑	0,06	↓
	2018	1,57	↓	1,45	↓	0,24	↓	0,08	↑
	2019	1,59	↑	1,24	↓	0,24	↑	0,06	↓
	2020	1,74	↑	1,42	↑	0,20	↓	0,03	↓
	2021	1,32	↓	1,87	↑	0,21	↑	0,05	↑
	2022	1,42	↑	1,50	↓	0,20	↓	0,07	↑
	2023	1,53	↑	1,31	↓	0,21	↑	0,09	↑
	2024	1,42	↑	1,20	↓	0,32	↑	0,13	↑

Sumber: Laporan Keuangan Perusahaan

Keterangan:

↑: Mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya

↓: Mengalami penurunan dari tahun sebelumnya

Berdasarkan data pada tabel 1.1, keuangan periode 2015-2024 dari ketujuh perusahaan properti dan *real estate* yang menjadi sampel penelitian, terlihat adanya variasi dan fluktuasi kinerja keuangan antar perusahaan. Nilai *debt to equity ratio* menunjukkan variasi struktur permodalan, di mana CTRA memiliki *debt to equity ratio* relatif moderat dengan kisaran 0,31-0,85, sementara BKSL dan LPKR menunjukkan *debt to equity ratio* yang cenderung lebih tinggi hingga 1,03 dan 1,20. BSDE dan PWON relatif stabil dengan *debt to equity ratio* mendekati 1, sedangkan DMAS memiliki *debt to equity ratio* sangat rendah pada beberapa periode, bahkan mencapai 0,04, yang menunjukkan dominasi pendanaan dari modal sendiri. Sebaliknya, SMRA mencatat *debt to equity ratio* tertinggi dalam sampel, yang mencapai 1,74 pada tahun 2020, mengindikasikan ketergantungan yang cukup besar terhadap utang. Dari sisi likuiditas, *current ratio* memperlihatkan perbedaan yang mencolok, di mana CTRA memiliki *current ratio* relatif rendah dengan nilai terendah 0,94 pada 2024, sedangkan DMAS dan BSDE menunjukkan tingkat likuiditas sangat tinggi, dengan *current ratio* masing-masing mencapai 12,77 dan 6,91, yang mengindikasikan kemampuan kuat dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, namun berpotensi mencerminkan kurang optimalnya pemanfaatan aset lancar.

Dari sisi efisiensi aset, *total assets turnover* pada seluruh perusahaan relatif rendah dengan kisaran 0,02-0,65, mencerminkan karakteristik sektor properti yang

padat aset dan berorientasi jangka panjang, di mana perputaran aset cenderung lambat. Kondisi tersebut tercermin pada *return on equity* yang berfluktuasi tajam, bahkan bernilai negatif pada beberapa perusahaan seperti CTRA dengan *return on equity* -0,05 pada 2020 serta BSDE yang mencatat *return on equity* terendah -0,41 pada tahun yang sama, sementara perusahaan lain seperti DMAS dan PWON mampu mempertahankan *return on equity* positif hingga masing-masing 0,24 dan 0,18 pada periode tertentu. Secara keseluruhan, variasi *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* antar perusahaan tersebut menunjukkan adanya ketidakkonsistenan kinerja keuangan yang berpotensi memengaruhi *return on equity*, sehingga penelitian mengenai pengaruh struktur modal, likuiditas, dan efisiensi aset terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* menjadi relevan untuk dilakukan.

Perlu dipahami bahwa tingkat profitabilitas perusahaan dipengaruhi oleh berbagai aspek fundamental dalam pengelolaan keuangan, antara lain struktur pendanaan, likuiditas, dan efektivitas pengelolaan aset. Hery (2016) menyatakan bahwa komposisi penggunaan utang dapat meningkatkan atau menurunkan laba tergantung pada besar kecilnya beban dan risiko yang ditanggung perusahaan, sehingga perubahan struktur pendanaan dapat berdampak pada tingkat pengembalian atas modal yang dimiliki. Dari sisi likuiditas, Eljelly (2004) menjelaskan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek sangat menentukan kelancaran operasional dan pendanaan, yang pada akhirnya dapat memengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Sementara itu, Brigham dan Houston (2018) menegaskan bahwa efektivitas

penggunaan aset dalam menghasilkan penjualan menjadi salah satu faktor yang mendorong keuntungan perusahaan, sehingga semakin optimal pemanfaatan aset, semakin besar peluang perusahaan meningkatkan pengembalian atas ekuitas. Ketiga konsep tersebut menunjukkan bahwa struktur pendanaan yang direpresentasikan oleh *debt to equity ratio*, likuiditas yang direpresentasikan oleh *current ratio*, dan efektivitas pengelolaan aset yang direpresentasikan oleh *total assets turnover* memiliki keterkaitan dengan tingkat profitabilitas yang diukur melalui *return on equity*.

Secara teoritis ketiga konsep tersebut berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan, hasil penelitian empiris menunjukkan temuan yang masih beragam. Perbedaan hasil penelitian tersebut mengindikasikan adanya *research gap*, yang selanjutnya disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 1.2

Data Research Gap Penelitian

No.	Peneliti/Tahun	Hasil
Hubungan <i>debt to equity ratio</i> terhadap <i>return on equity</i>		
1	Balqish (2020)	Berpengaruh signifikan pada Perusahaan Perdagangan Eceran yang terdaftar di BEI periode 2015-2018
2	Rizkiani & Priyanto (2021)	Berpengaruh signifikan pada Perusahaan PT. Dharma Samudera Fishing Industries Tbk. Periode 2009-2018
3	Sutra et al. (2024)	Tidak berpengaruh signifikan pada Sektor Keuangan yang terdaftar di BEI periode 2023
4	Amelia & Wijaya (2023)	Tidak berpengaruh signifikan pada Perusahaan Bidang Manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2018-2020
Hubungan <i>current ratio</i> terhadap <i>return on equity</i>		
1	Liza et al. (2022)	Berpengaruh signifikan pada Perusahaan Subsektor Batu Bara yang terdaftar di BEI periode 2015-2019
2	Pratiwi et al. (2021)	Berpengaruh signifikan pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di BEI periode 2015-2018
3	Argananta & Hidayat (2017)	Tidak berpengaruh signifikan pada PT. Mustika Ratu Tbk. periode 2008-2015

4	Rachmasari et al. (2021)	Tidak berpengaruh signifikan pada Perusahaan Jasa Subsektor Konstruksi dan Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2019
Hubungan <i>total assets turnover</i> terhadap <i>return on equity</i>		
1	Rachmat (2023)	Berpengaruh signifikan pada perusahaan PT. Ammar Pamomong Teknologi Batam periode 2016-2020
2	Ambari et al. (2020)	Berpengaruh signifikan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2012-2018
3	Angelina et al. (2020)	Tidak berpengaruh signifikan pada Perusahaan <i>Food & Beverages</i> yang terdaftar di BEI periode 2012-2017
4	Firman & Rambe (2021)	Tidak berpengaruh signifikan pada Perusahaan Farmasi yang terdaftar di BEI periode 2014-2018

Sumber: Data diolah peneliti

Berdasarkan tabel 1.2, terdapat beberapa penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang tidak konsisten mengenai pengaruh *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate*, sehingga masih diperlukan kajian yang lebih mendalam. Pada variabel *debt to equity ratio*, penelitian Balqish (2020) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return on equity* pada perusahaan perdagangan eceran di BEI periode 2015-2018, begitu juga pada penelitian Rizkiani & Priyanto (2021) yang menyatakan *debt to equity ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap *return on equity*. Namun, temuan - temuan tersebut bertolak belakang dengan penelitian Sutra et al. (2024) yang memperoleh hasil bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return on equity* pada sektor keuangan di BEI, dan demikian pula dengan penelitian Amelia & Wijaya (2023) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return on equity*.

Inkonsistensi serupa juga terjadi pada variabel *current ratio* menurut penelitian Liza et al. (2022) yang meneliti perusahaan subsektor batu bara

menemukan bahwa *current ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return on equity*, serta penelitian Pratiwi et al. (2021) juga menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return on equity*. Namun hasil berbeda ditemukan pada penelitian Argananta & Hidayat (2017) dan Rachmasari et al. (2021) menunjukkan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return on equity*.

Pada variabel *total assets turnover*, perbedaan hasil penelitian juga terlihat. Hasil berbeda ditemukan dalam penelitian Rachmat (2023) yang menunjukkan bahwa *total assets turnover* berpengaruh signifikan terhadap *return on equity* pada perusahaan teknologi, begitu pula pada penelitian Ambari et al. (2020) berpengaruh signifikan pada perusahaan manufaktur. Di sisi lain, penelitian Angelina et al. (2020) menunjukkan bahwa *total assets turnover* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return on equity* dan juga pada penelitian Firman & Rambe (2021) menemukan *total assets turnover* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return on equity* pada perusahaan farmasi yang tercatat di BEI.

Penelitian yang secara khusus mengkaji perusahaan properti dan *real estate* yang konsisten tercatat dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) masih terbatas, padahal perusahaan berbasis syariah memiliki karakteristik struktur permodalan yang berbeda dengan perusahaan konvensional, terutama terkait pembatasan penggunaan utang berbasis bunga. Perbedaan karakteristik ini menyebabkan variasi dalam kebijakan pendanaan, tingkat likuiditas, serta efisiensi pemanfaatan aset, yang berpotensi menimbulkan inkonsisten antara *debt to equity ratio*, *current ratio*, *total assets turnover*, dan *return on equity* dibandingkan hasil penelitian sebelumnya. Selain itu, perbedaan periode penelitian, kondisi ekonomi,

serta karakteristik sektor properti yang sensitif terhadap perubahan pasar turut memperkuat terjadinya inkonsistensi temuan empiris. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengisi celah penelitian (*research gap*) dengan menganalisis pengaruh *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di ISSI selama periode 2015-2024, guna memperoleh bukti empiris yang lebih komprehensif serta relevan bagi pengembangan manajemen keuangan syariah di Indonesia.

Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam yang berjudul ***Pengaruh Debt to Equity Ratio, Current Ratio dan Total Assets Turnover terhadap Return on Equity pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang tercatat di ISSI periode 2015-2024.***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, peneliti bertujuan untuk menganalisis tingkat pengaruh *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024.

Dengan demikian, peneliti akan membatasi masalah penelitian ini yang disusun menjadi rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* secara parsial terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?

2. Bagaimana pengaruh *current ratio* secara parsial terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
3. Bagaimana pengaruh *total assets turnover* secara parsial terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
4. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* secara simultan terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat 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 pengaruh *debt to equity ratio* secara parsial terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;
2. Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* secara parsial terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;
3. Untuk mengetahui pengaruh *total assets turnover* secara parsial terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;

4. Untuk mengetahui pengaruh *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* secara simultan terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat 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. Membuat penelitian ini untuk dijadikan referensi penelitian selanjutnya dengan mengkaji *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;
- b. Memperkuat penelitian sebelumnya yang mengkaji *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;
- c. Mendeskripsikan pengaruh Pengaruh *debt to equity ratio*, *current ratio*, dan *total assets turnover* terhadap *return on equity* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis adalah sebagai berikut.

- a. Bagi pimpinan perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu sebagai acuan untuk mengambil langkah strategis maupun pertimbangan yang diperlukan khususnya terkait pengelolaan struktur modal;
- b. Bagi manajer keuangan, hasil penelitian ini dapat menjadi acuan dalam menyusun struktur pembiayaan yang optimal, menyeimbangkan penggunaan utang dan ekuitas agar tidak membebani kinerja keuangan Perusahaan;
- c. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam menganalisis saham yang diperjualbelikan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) khususnya Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) sehingga para investor dapat memilih pilihan investasi.

