

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Properti dan *real estate* telah berkembang di Indonesia beberapa tahun terakhir ini. Sektor properti dapat dipandang sebagai pemeran utama laju pertumbuhan ekonomi, karena properti dan ekonomi tidak dapat dipisahkan keduanya sangat berkaitan satu dengan yang lainnya dimana sektor properti dapat mendorong tercapainya kegiatan ekonomi yang optimal. Dengan maksimalnya pembangunan properti dan berkembangnya perusahaan *real estate* suatu negara dapat memudahkan penyediaan hunian dan ruang komersial. Sektor properti dan *real estate* sangat sulit diprediksi sekaligus berisiko tinggi, namun industri ini terus mengalami perkembangan dan pertumbuhan (Martini, 2024). Pertumbuhan sektor properti dan *real estate* telah memberikan *multiplier effect* karena mampu menggerakkan 185 subsektor industri lain, misalnya transportasi, lembaga pembiayaan, material, *furniture*, *food and beverage* dan lain sebagainya (Indarto & Widoatmodjo, 2025).

Hal ini menunjukkan bahwa negara dengan sektor properti yang maksimal akan dipandang sebagai negara yang mampu mengefisienkan ekonominya, begitupun sebaliknya negara dengan tingkat pengembangan properti yang lemah merupakan cerminan dari tidak efisiennya negara dalam sektor ekonomi. Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa sektor properti mampu menyerap tenaga kerja sebesar 5.261.325 jiwa atau 4,6% dari total angkatan kerja di Indonesia pada

tahun 2011 (Muka, 2021). Dengan pasar properti yang sehat, kegiatan ekonomi masyarakat dapat berjalan lancar sehingga perkembangan properti dan *real estate* yang optimal sangat membantu memfasilitasi pertumbuhan ekonomi sekaligus memperlancar distribusi barang dan jasa.

Sektor properti dan real estate layak dijadikan objek penelitian karena memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional sekaligus menghadapi tantangan dalam mempertahankan kinerja keuangan. Menurut Simbolon et al. (2024), sektor properti dan real estate di Indonesia mempunyai peran strategis pada perekonomian nasional. Namun, sektor ini menghadapi tantangan dalam menjaga persistensi laba akibat siklus bisnis yang panjang, volatilitas tinggi, serta dampak pasca-pandemi COVID-19. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan pada sektor ini perlu mampu mengelola sumber daya dan kinerja keuangannya secara efektif agar tetap mampu menghasilkan laba secara berkelanjutan.

Meskipun sektor properti memiliki peranan strategis, perusahaan tetap menghadapi tantangan dalam mengelola aset dan menghasilkan laba. Oleh karena itu, diperlukan penilaian kinerja keuangan untuk mengetahui kemampuan perusahaan mempertahankan profitabilitasnya. Kesehatan keuangan perusahaan juga tercermin dalam kinerja keuangannya, yang dievaluasi menggunakan berbagai teknik analisis keuangan untuk mengukur posisi keuangannya dan mengevaluasi pencapaiannya selama jangka waktu tertentu (Murtaib et al., 2025).

Salah satu aspek utama dalam penilaian kinerja keuangan adalah profitabilitas. Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan dari sumber daya yang dimiliki. Dalam penelitian ini, tingkat

profitabilitas diukur menggunakan *Return on Asset* karena rasio tersebut menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pemanfaatan seluruh asetnya. penelitian ini lebih memfokuskan pada *Return on Asset* sebagai variabel terikat, dengan *Current Ratio* sebagai variabel bebas dan *Total Asset Turnover* sebagai variabel mediasi.

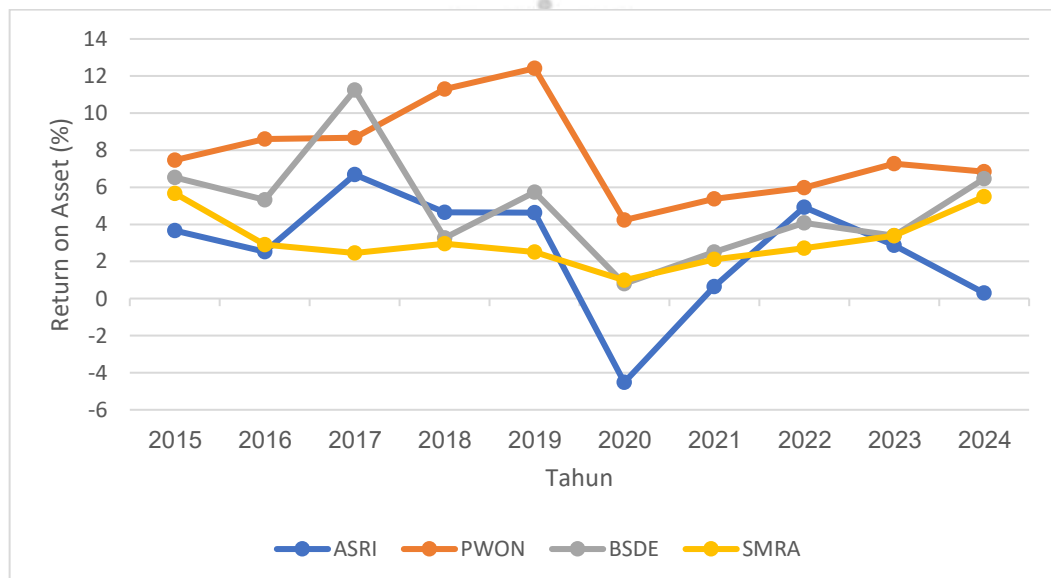
Objek penelitian meliputi PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang terdaftar dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) selama periode 2015–2024. Keempat perusahaan tersebut bergerak dalam sektor properti dan *real estate* serta memiliki karakteristik yang berbeda dalam mengembangkan proyek, mengelola aset, dan menghadapi perubahan kondisi pasar properti.

Return on Asset (ROA) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur keuntungan bersih yang diperoleh dari penggunaan aset. *Return on Asset* menggambarkan kemampuan perusahaan memperoleh laba dengan memanfaatkan aktiva. *Return on Asset* merupakan ukuran efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya. *Return on Asset* digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian investasi yang dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki. Semakin tinggi nilai *Return on Asset* menunjukkan semakin baik dalam memberikan pengembalian kepada penanam modal. Semakin tinggi nilai *Return on Asset* menandakan bahwa perusahaan tersebut mengalami keuntungan. Apabila nilai *Return on Asset* cenderung menurun bahwa perusahaan mengalami penurunan laba atau mengalami kerugian (D. I. Sari, 2021).

Kondisi *Return on Asset* pada PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Summarecon Agung Tbk yang bergerak dalam sektor properti dan *real estate* serta terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) selama periode 2015–2024 menunjukkan pergerakan yang berfluktuasi dan cenderung tidak stabil. Perubahan nilai *Return on Asset* tersebut menggambarkan adanya perbedaan kemampuan masing-masing perusahaan dalam memanfaatkan seluruh aset yang dimiliki untuk menghasilkan laba. Adapun untuk melihat secara lebih jelas perkembangan dan fluktuasi *Return on Asset* pada keempat perusahaan tersebut selama periode 2015–2024, data disajikan dalam bentuk grafik sebagai berikut.

Grafik 1.1

Perkembangan *Return on Asset* pada PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Summarecon Agung periode 2015 - 2024



Berdasarkan Grafik 1.1, fluktuasi *Return on Asset* pada keempat perusahaan menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan sektor properti dan *real estate* dalam

memanfaatkan seluruh aset untuk menghasilkan laba masih belum stabil. PT Pakuwon Jati Tbk memiliki tingkat profitabilitas yang relatif lebih tinggi, sedangkan PT Alam Sutera Realty Tbk mengalami fluktuasi paling tajam karena sempat mencatatkan nilai *Return on Asset* negatif. Selain itu, keempat perusahaan juga mengalami penurunan *Return on Asset* pada tahun 2020, meskipun tingkat penurunan dan proses pemulihannya berbeda-beda. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba tidak hanya dipengaruhi oleh jumlah aset yang dimiliki, tetapi juga oleh kemampuan manajemen dalam mengelola kondisi keuangan dan kegiatan operasional perusahaan.

Salah satu faktor internal yang diduga dapat memengaruhi tingkat *Return on Asset* adalah kondisi likuiditas perusahaan, khususnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset lancar yang dimiliki. Tingkat likuiditas tersebut dapat diukur melalui *Current Ratio* (CR). *Current Ratio* yang terlalu rendah dapat menunjukkan adanya risiko kesulitan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, sedangkan *Current Ratio* yang terlalu tinggi dapat mengindikasikan bahwa aset lancar perusahaan belum dimanfaatkan secara produktif. Oleh karena itu, *Current Ratio* menjadi salah satu rasio keuangan yang diduga dapat memengaruhi *Return on Asset*.

Current Ratio (CR) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki. Semakin besar perbandingan antara aset lancar dan kewajiban lancar, semakin besar pula kemampuan perusahaan dalam

memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Namun, nilai *Current Ratio* yang tinggi tidak selalu mencerminkan kondisi keuangan yang lebih baik. Sagiratun et al. (2024), menjelaskan bahwa *Current Ratio* yang rendah dapat menunjukkan adanya masalah likuiditas, sedangkan *Current Ratio* yang terlalu tinggi dapat menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Secara teoritis, *Current Ratio* memiliki keterkaitan dengan profitabilitas, tetapi arah pengaruhnya tidak selalu sama. Tingkat *Current Ratio* yang terlalu rendah dapat meningkatkan risiko kesulitan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan menghambat kegiatan operasional perusahaan. Sebaliknya, *Current Ratio* yang terlalu tinggi dapat menunjukkan bahwa sebagian aset lancar belum dikelola secara efisien untuk mendukung kegiatan produktif. Oleh karena itu, perusahaan perlu menjaga tingkat *Current Ratio* yang memadai agar mampu mempertahankan likuiditas tanpa menimbulkan penumpukan aset lancar, sehingga kegiatan operasional dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang diukur melalui *Return on Asset* (ROA) dapat tetap terjaga.

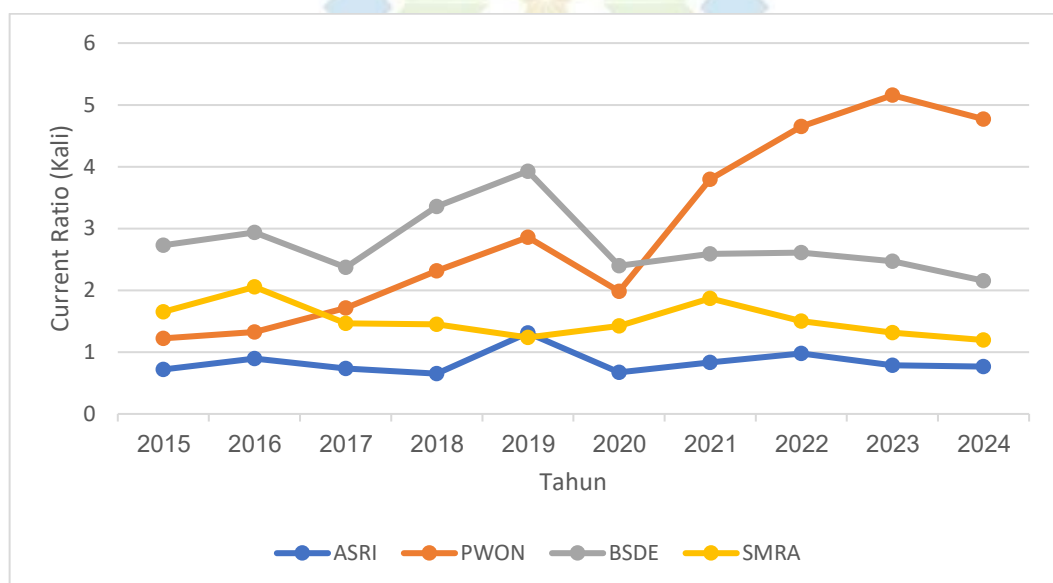
Kondisi *Current Ratio* pada PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Summarecon Agung Tbk yang bergerak dalam sektor properti dan *real estate* serta terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) selama periode 2015–2024 menunjukkan pergerakan yang berfluktuasi dan cenderung tidak stabil.

Perubahan nilai *Current Ratio* tersebut menggambarkan adanya perbedaan kemampuan masing-masing perusahaan dalam memanfaatkan aset lancarnya untuk

memenuhi kewajiban jangka pendek. Kondisi ini juga menunjukkan bahwa tingkat likuiditas setiap perusahaan tidak selalu berada pada posisi yang sama dari tahun ke tahun. Oleh karena itu, pengelolaan aset lancar dan kewajiban lancar menjadi bagian penting dalam menjaga kestabilan keuangan perusahaan.

Adapun untuk melihat secara lebih jelas perkembangan dan fluktuasi *Current Ratio* pada keempat perusahaan tersebut selama periode 2015–2024, data disajikan dalam bentuk grafik sebagai berikut.

Grafik 1.2
Perkembangan *Current Ratio* pada PT Alam Sutera Realty Tbk, PT
Pakuwon Jati Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Summarecon
Agung periode 2015 - 2024



Berdasarkan Grafik 1.2, fluktuasi *Current Ratio* pada keempat perusahaan menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset lancar untuk memenuhi kewajiban jangka pendek masih berbeda-beda dan belum sepenuhnya stabil. PT Pakuwon Jati Tbk cenderung memiliki tingkat likuiditas yang lebih tinggi, sedangkan PT Alam Sutera Realty Tbk memiliki tingkat

likuiditas yang relatif lebih rendah. Namun, nilai *Current Ratio* yang tinggi tidak selalu menunjukkan kondisi yang lebih baik karena dapat mengindikasikan adanya aset lancar yang belum dimanfaatkan secara produktif, sementara nilai yang terlalu rendah dapat meningkatkan risiko kesulitan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek.

Selain kemampuan perusahaan dalam menjaga tingkat likuiditas, nilai *Current Ratio* belum sepenuhnya dapat menjelaskan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Aset lancar yang besar memang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, tetapi apabila tidak dikelola dan digunakan secara produktif, kondisi tersebut belum tentu mampu meningkatkan *Return on Asset*. Tingginya aset lancar bahkan dapat mencerminkan adanya dana yang menganggur, persediaan yang menumpuk, atau piutang yang belum berhasil dikonversi menjadi kas. Kondisi tersebut dapat menyebabkan jumlah aset perusahaan meningkat tanpa diikuti peningkatan laba yang sebanding. Oleh karena itu, diperlukan rasio lain yang dapat menggambarkan seberapa efektif perusahaan memanfaatkan seluruh aset yang dimiliki untuk mendukung kegiatan operasional dan menghasilkan penjualan. Salah satu rasio yang dapat mengukur efektivitas penggunaan aset adalah *Total Asset Turnover* (TATO).

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan penjualan berdasarkan keseluruhan aset yang digunakan. Semakin tinggi nilai *Total Asset Turnover*, semakin efektif perusahaan dalam memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan pendapatan, sedangkan nilai *Total Asset Turnover* yang rendah dapat menunjukkan bahwa aset perusahaan belum digunakan secara optimal. Efektivitas

perputaran aset menjadi penting karena penjualan yang dihasilkan dari penggunaan aset dapat menjadi sumber utama dalam pembentukan laba perusahaan. Apabila peningkatan likuiditas dapat dimanfaatkan untuk menunjang kegiatan operasional dan mempercepat perputaran aset, perusahaan berpotensi memperoleh penjualan dan laba yang lebih tinggi. Dengan demikian, *Total Asset Turnover* diduga dapat menjadi penghubung yang menjelaskan bagaimana kondisi likuiditas yang tercermin melalui *Current Ratio* dapat memengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang diukur menggunakan *Return on Asset*.

Total Asset Turnover (TATO) merupakan rasio aktivitas yang digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan seluruh aset yang dimiliki untuk menghasilkan penjualan. Kasmir (2019) menyatakan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) merupakan rasio aktivitas yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menciptakan penjualan secara optimal melalui pemanfaatan menyeluruh atas aset yang dimilikinya. *Total Asset Turnover* yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu menggunakan asetnya secara lebih produktif untuk mendukung kegiatan penjualan. Sebaliknya, nilai *Total Asset Turnover* yang rendah mengindikasikan bahwa aset perusahaan belum dimanfaatkan optimal sehingga berpotensi menekan kinerja keuangan perusahaan.

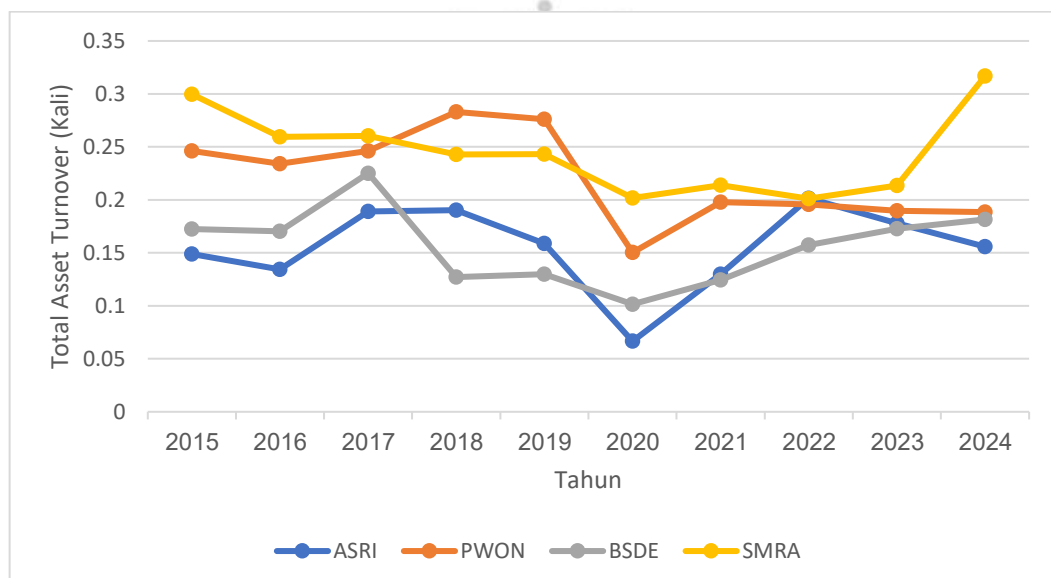
Secara teoritis, *Total Asset Turnover* memiliki hubungan erat dengan profitabilitas. Semakin tinggi nilai *Total Asset Turnover*, semakin efektif perusahaan dalam memanfaatkan aset yang sama untuk menghasilkan penjualan. Peningkatan penjualan tersebut dapat mendorong peningkatan laba apabila perusahaan mampu mengendalikan biaya operasional dengan baik. Oleh karena itu,

efektivitas perputaran total aset diperlukan untuk meningkatkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang diukur melalui *Return on Asset* (ROA). Sebaliknya, rendahnya *Total Asset Turnover* dapat menunjukkan adanya aset yang kurang produktif sehingga kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba menjadi kurang maksimal.

Kondisi *Total Asset Turnover* (TATO) pada keempat perusahaan yang diteliti menunjukkan pola pergerakan fluktuatif pada setiap perusahaan. Nilai *Total Asset Turnover* yang berubah dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan aset belum selalu konsisten, data tersebut disajikan dalam bentuk grafik sebagai berikut.

Grafik 1.3

Perkembangan *Total Asset Turnover* pada PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Summarecon Agung periode 2015 - 2024



Berdasarkan Grafik 1.3, perubahan nilai *Total Asset Turnover* pada keempat perusahaan menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penggunaan aset untuk

menghasilkan penjualan masih berbeda-beda. PT Summarecon Agung Tbk dan PT Pakuwon Jati Tbk cenderung memiliki perputaran aset yang lebih tinggi, sedangkan PT Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan nilai yang relatif lebih rendah dan berfluktuasi. Kondisi tersebut menandakan bahwa tidak seluruh aset perusahaan telah dimanfaatkan dengan tingkat efisiensi yang sama dalam mendukung kegiatan penjualan.

Berdasarkan teori serta data yang telah dipaparkan, *Current Ratio* (CR), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Return on Asset* (ROA) memiliki keterkaitan dalam menggambarkan kondisi keuangan perusahaan. *Current Ratio* menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, sedangkan *Total Asset Turnover* menggambarkan efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan seluruh aset untuk menghasilkan penjualan. Penggunaan aset yang semakin efektif diharapkan dapat mendukung peningkatan laba perusahaan yang tercermin melalui *Return on Asset*.

Namun, kondisi empiris menunjukkan bahwa pergerakan ketiga rasio tersebut tidak selalu berjalan searah. Pada beberapa periode, kenaikan *Current Ratio* tidak diikuti oleh peningkatan *Total Asset Turnover* maupun *Return on Asset*, sedangkan pada periode lainnya perusahaan dengan tingkat likuiditas yang lebih rendah masih mampu menghasilkan laba.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas belum tentu berlangsung secara langsung. Dalam penelitian ini, *Total Asset Turnover* diduga menjadi variabel yang menjelaskan hubungan tidak langsung antara *Current Ratio* dan *Return on Asset*. Oleh karena itu, penelitian ini

dilakukan untuk menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return on Asset* dengan *Total Asset Turnover* sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia.

Berdasarkan uraian fenomena dan pembahasan teoritis tersebut, diperlukan data empiris untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai perkembangan ketiga variabel selama periode penelitian. Selanjutnya, disajikan rekapitulasi data *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return on Asset* pada PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, dan PT Summarecon Agung Tbk selama periode 2015–2024.

Tabel 1.1

Current Ratio (CR), Total Asset Turnover (TATO) dan Return on Asset (ROA) Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real estate Yang Terdaftar Di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2015-2024

Tahun	Perusahaan	<i>Current Ratio (CR)</i>		<i>Total Asset Turnover (TATO)</i>		<i>Return on Asset (ROA) %</i>	
2015	PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	0.719		0.149		3.657	
2016		0.898	▲	0.135	▼	2.528	▼
2017		0.737	▼	0.189	▲	6.683	▲
2018		0.652	▼	0.190	▲	4.646	▼
2019		1.310	▲	0.159	▼	4.627	▼
2020		0.674	▼	0.067	▼	-4.523	▼
2021		0.835	▲	0.130	▲	0.652	▲
2022		0.978	▲	0.202	▲	4.926	▲
2023		0.788	▼	0.178	▼	2.868	▼
2024		0.765	▼	0.156	▼	0.296	▼
2015	PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)	1.223		0.246		7.458	
2016		1.327	▲	0.234	▼	8.611	▲
2017		1.715	▲	0.246	▲	8.668	▲
2018		2.312	▲	0.283	▲	11.300	▲
2019		2.859	▲	0.276	▼	12.415	▲

Tahun	Perusahaan	<i>Current Ratio (CR)</i>		<i>Total Asset Turnover (TATO)</i>		<i>Return on Asset (ROA) %</i>	
2020		1.981	▼	0.150	▼	4.230	▼
2021		3.794	▲	0.198	▲	5.371	▲
2022		4.653	▲	0.196	▼	5.984	▲
2023		5.156	▲	0.190	▼	7.282	▲
2024		4.769	▼	0.189	▼	6.847	▼
2015	PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	2.732		0.172		6.528	
2016		2.936	▲	0.170	▼	5.321	▼
2017		2.373	▼	0.225	▲	11.244	▲
2018		3.354	▲	0.127	▼	3.261	▼
2019		3.928	▲	0.130	▲	5.739	▲
2020		2.397	▼	0.102	▼	0.799	▼
2021		2.589	▲	0.125	▲	2.503	▲
2022		2.611	▲	0.157	▲	4.088	▲
2023		2.469	▼	0.173	▲	3.381	▼
2024		2.156	▼	0.181	▲	6.469	▲
2015	PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)	1.653		0.300		5.673	
2016		2.054	▲	0.259	▼	2.907	▼
2017		1.464	▼	0.260	▲	2.458	▼
2018		1.452	▼	0.243	▼	2.964	▲
2019		1.237	▼	0.243	▲	2.508	▼
2020		1.422	▲	0.202	▼	0.987	▼
2021		1.870	▲	0.214	▲	2.110	▲
2022		1.504	▼	0.201	▼	2.714	▲
2023		1.315	▼	0.214	▲	3.393	▲
2024		1.196	▼	0.317	▲	5.494	▲

Sumber : Data diolah dari Laporan Keuangan yang telah dipublikasikan

Keterangan :

▲ = Terjadi Kenaikan dari Tahun Sebelumnya

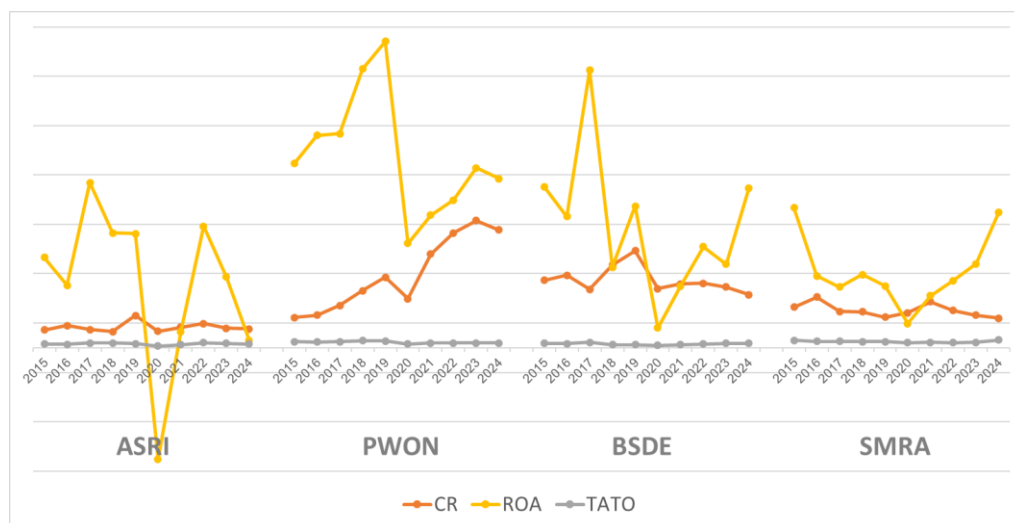
▼ = Terjadi Penurunan dari Tahun Sebelumnya

■ = Tidak Sesuai dengan Teori Penelitian

Untuk memperjelas pola perkembangan ketiga variabel tersebut, data pada Tabel 1.1 disajikan kembali dalam bentuk grafik sebagai berikut.

Grafik 1.4

Perkembangan *Current Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return on Asset* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* Yang Terdaftar Di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2015–2024



PT Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan kondisi *Current Ratio* yang cenderung rendah dan berfluktuasi selama periode 2015–2024. Nilai *Current Ratio* meningkat dari 0,719 pada tahun 2015 menjadi 0,898 pada tahun 2016, tetapi kembali menurun menjadi 0,652 pada tahun 2018. *Current Ratio* kemudian mencapai nilai tertinggi sebesar 1,310 pada tahun 2019 sebelum kembali berada di bawah 1 sampai tahun 2024. Dari sisi *Total Asset Turnover*, nilainya juga mengalami perubahan yang tidak stabil, dari 0,149 pada tahun 2015 menurun menjadi 0,067 pada tahun 2020, kemudian meningkat menjadi 0,202 pada tahun 2022. Sementara itu, *Return on Asset* mengalami fluktuasi paling tajam, dengan nilai tertinggi sebesar 6,683% pada tahun 2017 dan nilai terendah sebesar -4,523% pada tahun 2020. Pada tahun 2016 dan 2019, kenaikan *Current Ratio* justru diikuti

penurunan *Total Asset Turnover* dan *Return on Asset*, yang menunjukkan bahwa peningkatan likuiditas belum tentu meningkatkan efektivitas penggunaan aset dan profitabilitas perusahaan.

PT Pakuwon Jati Tbk memiliki *Current Ratio* yang secara umum menunjukkan kecenderungan meningkat, dari 1,223 pada tahun 2015 menjadi 5,156 pada tahun 2023, meskipun menurun menjadi 4,769 pada tahun 2024. Kondisi ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek semakin kuat selama sebagian besar periode penelitian. Namun, nilai *Total Asset Turnover* tidak mengalami peningkatan yang sama, karena bergerak dari 0,246 pada tahun 2015, mencapai nilai tertinggi 0,283 pada tahun 2018, lalu terus menurun hingga 0,189 pada tahun 2024. Adapun *Return on Asset* cenderung lebih tinggi dibandingkan perusahaan lain, dengan peningkatan dari 7,458% pada tahun 2015 menjadi 12,415% pada tahun 2019, kemudian turun menjadi 4,230% pada tahun 2020 dan kembali meningkat pada tahun-tahun berikutnya. Pada tahun 2019, 2022, dan 2023, *Current Ratio* dan *Return on Asset* meningkat ketika *Total Asset Turnover* menurun, sehingga menunjukkan bahwa kenaikan profitabilitas tidak selalu disertai peningkatan perputaran aset.

PT Bumi Serpong Damai Tbk mencatat *Current Ratio* yang bergerak secara fluktuatif, dari 2,732 pada tahun 2015 meningkat menjadi 3,928 pada tahun 2019, kemudian menurun hingga 2,156 pada tahun 2024. Perubahan tersebut menunjukkan bahwa tingkat likuiditas perusahaan tidak selalu meningkat dari tahun ke tahun. *Total Asset Turnover* juga mengalami naik turun, dengan nilai 0,172 pada tahun 2015, meningkat menjadi 0,225 pada tahun 2017, kemudian turun menjadi

0,102 pada tahun 2020 sebelum kembali naik hingga 0,181 pada tahun 2024. Sementara itu, *Return on Asset* mencapai nilai tertinggi sebesar 11,244% pada tahun 2017 dan nilai terendah sebesar 0,799% pada tahun 2020, kemudian meningkat kembali menjadi 6,469% pada tahun 2024. Ketidaksesuaian terlihat pada tahun 2017 dan 2024 ketika *Current Ratio* menurun, tetapi *Total Asset Turnover* dan *Return on Asset* justru meningkat, serta pada tahun 2023 ketika *Total Asset Turnover* meningkat tetapi *Return on Asset* menurun.

PT Summarecon Agung Tbk menunjukkan *Current Ratio* yang berfluktuasi dan cenderung menurun pada akhir periode. Nilai *Current Ratio* meningkat dari 1,653 pada tahun 2015 menjadi 2,054 pada tahun 2016, kemudian menurun hingga mencapai 1,196 pada tahun 2024. Dari sisi *Total Asset Turnover*, nilainya menurun dari 0,300 pada tahun 2015 menjadi 0,259 pada tahun 2016, kemudian bergerak secara fluktuatif hingga mencapai nilai terendah sebesar 0,201 pada tahun 2022. Setelah itu, *Total Asset Turnover* meningkat menjadi 0,214 pada tahun 2023 dan mencapai nilai tertinggi sebesar 0,317 pada tahun 2024. Adapun *Return on Asset* menurun dari 5,673% pada tahun 2015 menjadi 0,987% pada tahun 2020, tetapi kemudian meningkat secara bertahap hingga mencapai 5,494% pada tahun 2024. Pergerakan yang tidak searah terlihat pada tahun 2016 dan 2020 ketika *Current Ratio* meningkat, tetapi *Total Asset Turnover* dan *Return on Asset* menurun. Ketidaksesuaian juga terjadi pada tahun 2023 dan 2024 ketika *Current Ratio* menurun, sedangkan *Total Asset Turnover* dan *Return on Asset* justru meningkat.

Temuan pada keempat perusahaan tersebut semakin memperkuat urgensi penelitian ini karena menunjukkan bahwa hubungan antara *Current Ratio* dan *Return on Asset* tidak dapat dipahami secara sederhana tanpa mempertimbangkan efektivitas penggunaan seluruh aset perusahaan. *Total Asset Turnover* dapat digunakan untuk menjelaskan apakah likuiditas yang dimiliki perusahaan mampu dimanfaatkan secara produktif untuk menghasilkan penjualan dan laba. Dengan demikian, *Total Asset Turnover* diduga menjadi faktor yang menentukan apakah kondisi likuiditas perusahaan dapat mendorong peningkatan *Return on Asset* atau justru menunjukkan adanya aset yang belum digunakan secara optimal.

Meskipun secara teoritis *Current Ratio* memiliki keterkaitan dengan *Return on Asset*, hasil penelitian terdahulu masih menunjukkan temuan yang tidak konsisten. Andini & Romadon (2024) menemukan bahwa *Current Ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Return on Asset*, sedangkan Michela et al. (2024) menunjukkan bahwa *Current Ratio* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset*. Sementara itu, Sarah & Simatupang (2025) dan Rahmawati & Priyanto (2022) menemukan bahwa *Current Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Asset*. Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas masih memerlukan pengujian lebih lanjut.

Selain pengaruh langsung tersebut, terdapat ruang untuk menguji mekanisme hubungan tidak langsung melalui *Total Asset Turnover*. Secara teoritis, tingkat likuiditas yang memadai perlu didukung oleh kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan seluruh aset untuk menghasilkan penjualan. *Current Ratio*

yang tinggi tetapi tidak diikuti peningkatan efektivitas penggunaan aset belum tentu mampu meningkatkan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu, *Total Asset Turnover* digunakan sebagai variabel mediasi untuk menguji apakah kondisi likuiditas dapat memengaruhi *Return on Asset* melalui efektivitas penggunaan aset.

Penelitian Wahyuni et al. (2025) menunjukkan bahwa *Current Ratio* memediasi sebagian pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Return on Asset*. Namun, penelitian tersebut menggunakan *Current Ratio* sebagai variabel mediasi, sedangkan penelitian ini menempatkan *Total Asset Turnover* sebagai variabel mediasi. Perbedaan struktur model tersebut memberikan ruang untuk menguji hubungan *Current Ratio* terhadap *Return on Asset* melalui *Total Asset Turnover*.

Selanjutnya, hasil penelitian mengenai hubungan *Total Asset Turnover* dengan *Return on Asset* juga belum konsisten. Andini & Romadon (2024), Nurlita & Sawukir (2024), Sarah & Simatupang (2025), serta Rahmawati & Priyanto (2022) menunjukkan bahwa *Total Asset Turnover* berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset*. Sebaliknya, Michela et al. (2024) menemukan bahwa *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Asset*. Ketidakkonsistenan tersebut semakin memperkuat perlunya pengujian kembali pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Return on Asset* sekaligus perannya sebagai variabel mediasi.

Tabel 1.2
Research Gap

No	Judul	Hasil
1	Wahyuni et al. (2025) : Investigasi Dampak Aktivitas terhadap Profitabilitas: Peran Likuiditas dan Solvabilitas	<i>Current Ratio</i> memediasi sebagian pengaruh <i>Total Asset Turnover</i> terhadap <i>Return on Asset</i> .

2	Andini & Romadon (2024) : Analysis of the Effect of <i>Current Ratio</i> , <i>Debt to Equity Ratio</i> , and <i>Total Asset Turnover</i> to <i>Return on Asset</i>	<i>Current Ratio</i> berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> , sedangkan <i>Total Asset Turnover</i> berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> .
3	Nurlita & Sawukir (2024) : Pengaruh <i>Current Ratio</i> dan <i>Total Asset Turnover</i> terhadap <i>Return on Asset</i> pada Perusahaan Subsektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018–2023	<i>Current Ratio</i> tidak berpengaruh signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> , sedangkan <i>Total Asset Turnover</i> berpengaruh signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> .
4	Michela et al. (2024) : Pengaruh <i>Current Ratio</i> , <i>Total Asset Turnover</i> , dan <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap <i>Return on Asset</i> pada Perusahaan Subsektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018–2022	<i>Current Ratio</i> berpengaruh signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> , sedangkan <i>Total Asset Turnover</i> tidak berpengaruh signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> .
5	Sarah & Simatupang (2025) : Pengaruh <i>Current Ratio</i> , <i>Debt to Equity Ratio</i> , dan <i>Total Asset Turnover</i> terhadap <i>Return on Asset</i> pada Perusahaan Subsektor Transportasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020–2023	<i>Current Ratio</i> dan <i>Total Asset Turnover</i> berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> .
6	Rahmawati & Priyanto (2022) : Pengaruh <i>Current Ratio</i> dan <i>Total Asset Turnover</i> terhadap <i>Return on Asset</i> pada PT Unilever Indonesia Tbk Periode 2012–2021	<i>Current Ratio</i> dan <i>Total Asset Turnover</i> berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>Return on Asset</i> .

Sumber: Data diolah peneliti, 2026

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat *research gap* mengenai pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Return on Asset* (ROA), karena hasil penelitian terdahulu masih menunjukkan temuan yang berbeda-beda. Selain itu, peran *Total*

Asset Turnover (TATO) sebagai variabel mediasi dalam hubungan antara *Current Ratio* dan *Return on Asset* juga belum dapat dijelaskan secara pasti.

Adapun kebaruan penelitian ini terletak pada pengembangan model yang menempatkan *Total Asset Turnover* sebagai variabel mediasi dalam pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return on Asset*. Berbeda dengan sebagian besar penelitian terdahulu yang menempatkan *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* sebagai variabel bebas yang berdiri sejajar, penelitian ini menguji apakah kondisi likuiditas perusahaan dapat memengaruhi profitabilitas melalui efektivitas penggunaan seluruh aset dalam menghasilkan penjualan.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam yang berjudul. ***Pengaruh Current Ratio (CR) Terhadap Return on Asset (ROA) dengan Total Asset Turnover (TATO) Sebagai Variabel Mediasi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan 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 antara *Current Ratio* (CR), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar 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 *Current Ratio* (CR) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Total Asset Turnover* (TATO) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
3. Bagaimana pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024?
4. Bagaimana peran *Total Asset Turnover* (TATO) memediasi pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan 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 bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Total Asset Turnover* (TATO) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;

3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Total Asset Turnover (TATO)* terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2015-2024;
4. Untuk mengetahui bagaimana *Total Asset Turnover (TATO)* memediasi pengaruh *Current Ratio (CR)* terhadap *Return on Asset (ROA)* pada perusahaan 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. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori manajemen keuangan, khususnya mengenai hubungan antara likuiditas (*Current Ratio*), aktivitas (*Total Asset Turnover*), dan profitabilitas (*Return on Asset*) dalam konteks perusahaan syariah;
- b. Memperkaya literatur penelitian mengenai peran variabel mediasi dalam hubungan antara rasio keuangan, khususnya *Total Asset Turnover* sebagai mediator antara *Current Ratio* dan *Return on Asset*;
- c. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return on Asset* dengan *Total Asset Turnover* sebagai variabel mediasi, khususnya pada sektor properti dan *real estate* syariah;

- d. Mendeskripsikan dan mengembangkan konsep mengenai dinamika pengelolaan likuiditas dan efektivitas perputaran total aset terhadap kinerja profitabilitas perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI);
- e. Memberikan memberikan bukti empiris mengenai peran *Total Asset Turnover* dalam hubungan antara likuiditas dan profitabilitas pada perusahaan industri properti dan *real estate* syariah.

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis adalah sebagai berikut.

- a. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu manajemen perusahaan sektor properti dan *real estate* syariah dalam mengambil keputusan strategis terkait pengelolaan likuiditas dan efektivitas perputaran total asset untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan;
- b. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam menganalisis kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), sehingga dapat membuat keputusan investasi yang lebih tepat dan menguntungkan;
- c. Bagi Regulator dan Otoritas Pasar Modal Syariah, Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai kondisi kesehatan keuangan perusahaan properti dan *real estate* syariah sebagai bahan pertimbangan dalam perumusan kebijakan pengawasan dan pengembangan pasar modal syariah;

- d. Bagi penulis, hasil penelitian ini diharapkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada jurusan Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, serta menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai analisis keuangan perusahaan syariah;
- e. Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan di bidang manajemen keuangan syariah dan menjadi bahan pembelajaran serta diskusi akademis mengenai analisis rasio keuangan dengan pendekatan mediasi;
- f. Bagi peneliti lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi, masukan, dan pembandingan untuk penelitian selanjutnya yang mengkaji topik serupa dengan variabel, sektor, atau periode pengamatan yang berbeda.

