BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor *property* dan *real estate* memainkan peran penting dalam menopang perekonomian nasional karena menyediakan hunian, fasilitas bisnis, serta infrastruktur yang mendukung aktivitas masyarakat (Sukirno, 2019). Pergerakannya memiliki pengaruh luas terhadap berbagai industri, seperti konstruksi, jasa keuangan, dan distribusi material bangunan. Pertumbuhan sektor ini sering dijadikan indikator kesehatan ekonomi, mengingat ketergantungannya pada konsumsi rumah tangga dan investasi jangka panjang (Mankiw, 2018). Dengan keterkaitan yang begitu luas, dinamika keuangan perusahaan *real estate* menjadi aspek penting untuk ditelaah secara mendalam.

Di Indonesia, perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar dalam Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) memiliki karakteristik khusus karena wajib memenuhi kriteria kepatuhan syariah, termasuk pembatasan penggunaan utang berbasis bunga. Keberadaan ISSI memberikan alternatif investasi yang sesuai prinsip syariah serta memperluas fasilitas bagi investor yang menghindari instrumen nonhalal (Ascarya, 2018). Perusahaan yang masuk dalam ISSI umumnya memiliki struktur keuangan lebih konservatif sehingga pergerakan laba mereka menjadi pusat perhatian (Antonio, 2019). Kondisi ini membuat analisis kinerja keuangan pada sektor tersebut semakin relevan untuk diteliti.

Kinerja keuangan merupakan komponen utama dalam menilai keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya untuk menghasilkan keuntungan

(Harahap, 2021). Salah satu indikator fundamental adalah *Earning After Tax* (EAT), yaitu laba bersih setelah seluruh kewajiban pajak dipenuhi. *Earning After Tax* dianggap sebagai ukuran paling riil bagi investor karena mencerminkan keuntungan yang benar-benar dapat diakui perusahaan (Brigham & Houston, 2019). Ketika *Earning After Tax* meningkat, perusahaan dinilai lebih mampu memberikan nilai tambah bagi pemegang saham.

Teori Ukuran Perusahaan (Firm Size) menjelaskan bahwa skala operasional perusahaan yang diproksikan melalui *Total Asset* memiliki hubungan erat dengan kemampuan menghasilkan laba. Semakin besar aset yang dimiliki, semakin besar pula peluang perusahaan mencapai *economies of scale* sehingga mampu meningkatkan efisiensi biaya dan kinerja operasional (Hanafi & Halim, 2016). Dalam konteks ini, *Earning After Tax* merepresentasikan hasil akhir dari efektivitas pengelolaan aset dan modal melalui keputusan operasional, investasi, dan pendanaan. Oleh karena itu, analisis terhadap *Earning After Tax* menjadi penting untuk menilai sejauh mana mekanisme keuangan internal mampu mengonversi ukuran perusahaan menjadi nilai ekonomi yang nyata.

Total Asset dan *Total Equity* memiliki keterkaitan teoritis yang kuat dalam pembentukan laba bersih tersebut. *Total Asset* mencerminkan kapasitas sumber daya perusahaan, khususnya pada sektor properti dan *real estate* yang bersifat padat aset (Hery, 2017). Sejalan dengan teori *Asset Earning Power*, pemanfaatan aset secara produktif akan meningkatkan potensi laba yang dihasilkan (Brigham & Houston, 2019). Di sisi lain, *Total Equity* sebagai indikator struktur modal berperan dalam menentukan tingkat risiko dan biaya pembiayaan perusahaan. Ekuitas yang

kuat memberikan fleksibilitas pendanaan bagi perusahaan untuk menjalankan proyek yang menguntungkan tanpa tekanan biaya bunga yang tinggi, sehingga berpotensi meningkatkan *Earning After Tax* (Ascarya, 2018 dalam Gitman dan Zutter, 2018).

Selain itu, hubungan antara *Total Asset*, *Total Equity*, dan *Earning After Tax* juga dapat dijelaskan melalui Teori Sinyal (Signaling Theory). Teori ini menyatakan bahwa informasi keuangan yang disampaikan perusahaan, seperti pertumbuhan aset, kekuatan ekuitas, dan tingkat laba, merupakan sinyal bagi investor mengenai prospek dan kinerja perusahaan di masa depan (Spence, 1973). Peningkatan *Total Asset* dan *Total Equity* yang diikuti oleh *kenaikan Earning After Tax* dapat menjadi sinyal positif bahwa perusahaan berada dalam kondisi keuangan yang sehat dan memiliki kemampuan menghasilkan laba secara berkelanjutan. Sebaliknya, ketidaksesuaian antara pertumbuhan aset dan ekuitas dengan laba yang dihasilkan dapat memberikan sinyal negatif bagi investor, sehingga memengaruhi persepsi dan keputusan investasi.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

Selama periode 2016–2024, sektor *property* dan *real estate* menghadapi fluktuasi kondisi keuangan yang dipengaruhi oleh perubahan suku bunga (World Bank, 2023), perlambatan ekonomi (IMF, 2021), pandemi COVID-19 (Kementerian Keuangan, 2022), serta dinamika regulasi properti (Kementerian PUPR, 2020). Kondisi tersebut menyebabkan pergerakan *Earning After Tax* menjadi tidak stabil dari tahun ke tahun. Dalam beberapa periode, laba bersih meningkat seiring tingginya permintaan properti, namun pada periode lain terjadi penurunan akibat melemahnya daya beli masyarakat (BPS, 2022). Hal ini

menunjukkan bahwa profitabilitas sektor real estate dipengaruhi oleh kombinasi faktor internal dan eksternal.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, hasil temuan mengenai pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* (EAT) menunjukkan variasi yang cukup beragam. Penelitian Melvi Noviza (2024) menemukan bahwa *Total Asset* berpengaruh negatif dan tidak signifikan, sedangkan *Total Equity* berpengaruh positif namun juga tidak signifikan terhadap *Earning After Tax*, sehingga secara simultan kedua variabel tersebut tidak memberikan pengaruh berarti terhadap laba setelah pajak. Berbeda dengan itu, penelitian Kyomita Farastika (2023) menunjukkan bahwa *Total Equity* memiliki pengaruh signifikan terhadap *Earning After Tax*, sejalan dengan temuan bahwa variabel-variabel keuangan lain yang diuji juga berdampak signifikan terhadap profit perusahaan. Penelitian Hendri Mulyadin (2024) turut memperkuat indikasi bahwa *Total Equity* cenderung memiliki pengaruh signifikan terhadap *Earning After Tax*. Sementara itu, penelitian Putria Maulida (2022) menunjukkan bahwa komponen aset dalam bentuk aset tetap tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap *Earning After Tax*.

Minimnya penelitian yang secara khusus menelaah hubungan *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* pada perusahaan *property* dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2016–2024 memperkuat urgensi penelitian ini. Pembatasan syariah membentuk karakter struktur modal berbeda dibanding perusahaan konvensional sehingga hasil penelitian sebelumnya tidak dapat digeneralisasi. Selain itu, sifat bisnis *property* dan *real estate* yang padat modal

membuat analisis terhadap aset dan ekuitas semakin krusial (Rudianto, 2018). Kondisi tersebut menegaskan perlunya kajian yang lebih fokus dan komprehensif.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis memilih salah satu perusahaan yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) sebagai objek penelitian ini, yaitu dilakukan pada PT Intiland Development Tbk. Perusahaan ini adalah sebuah pengembang properti unggulan di Indonesa dengan fokus utama pada pengembangan, manajemen dan investasi properti. Portofolo perusahaan ini mencakup *township* dan kompleks perumahan untuk kelas menengah sampai kelas atas, pengembangan gedung serbaguna dan bertingkat, kompleks pariwsata dan industri di area Jakarta Bogor Depok Tangerang Bekasi (Jabodetabek), Surabaya dan sejumlah kota-kota lain.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian, mengenai analisis pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* pada PT. Intiland Development Tbk. Berikut ini merupakan data perkembangan *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* yang diperoleh dari laporan keuangan yang dipublikasi PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024.

Tabel 1. 1
Menganalisis *Earning After Tax* melalui *Total Asset* dan *Total Equity* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024
(disajikan dalam Jutaan Rupiah)

NO	PERIODE		TOTAL ASSET (X1)		TOTAL EQUITY (X2)		EARNING AFTER TAX (Y)	
	TAHUN	KUARTAL						
1	2016	1	10.425.089		4.871.002		100.173	
2		2	10.940.791	↑	4.921.390	↑	150.562	↑
3		3	11.461.866	↑	4.917.054	↓	210.374	↑
4		4	11.840.060	↑	5.057.478	↑	297.351	↑
5	2017	1	12.176.641	↑	5.826.244	↑	18.766	↓
6		2	12.552.812	↑	5.943.638	↑	187.990	↑
7		3	12.644.858	↑	5.985.491	↑	162.552	↓

NO	PERIODE		TOTAL ASSET (X1)		TOTAL EQUITY (X2)		EARNING AFTER TAX (Y)	
	TAHUN	KUARTAL						
8		4	13.097.185	↑	6.310.550	↑	271.537	↑
9	2018	1	13.430.094	↑	6.426.058	↑	113.636	↓
10		2	13.809.134	↑	6.446.039	↑	132.855	↑
11		3	13.867.752	↑	6.433.088	↓	116.010	↓
12		4	14.215.535	↑	6.515.653	↑	194.107	↑
13	2019	1	14.116.381	↓	6.621.653	↑	102.105	↓
14		2	14.576.966	↑	7.028.580	↑	75.768	↓
15		3	14.683.476	↑	7.037.475	↑	82.929	↑
16		4	14.777.496	↑	7.234.871	↑	436.709	↑
17	2020	1	15.927.786	↑	6.025.717	↓	81.846	↓
18		2	15.917.280	↓	6.025.920	↑	81.870	↑
19		3	15.869.598	↓	5.973.423	↓	29.218	↓
20		4	15.701.873	↓	6.049.249	↑	68.962	↑
21	2021	1	15.968.286	↑	6.051.008	↑	747,291076	↓
22		2	16.028.750	↑	6.014.021	↓	-37.251	↓
23		3	16.043.668	↑	5.943.603	↓	-108.680	↓
24		4	16.461.785	↑	6.032.149	↑	-30.049	↑
25	2022	1	16.579.812	↑	5.926.093	↓	-99.700	↓
26		2	16.567.056	↓	5.804.405	↓	-217.407	↓
27		3	16.867.459	↑	5.925.808	↑	-99.523	↑
28		4	16.351.848	↓	6.215.653	↑	191.968	↑
29	2023	1	15.747.597	↓	6.598.729	↑	391.718	↑
30		2	15.225.405	↓	6.361.170	↓	476.092	↑
31		3	14.690.027	↓	6.365.751	↑	638.680	↑
32		4	14.603.908	↓	6.539.181	↑	758.028	↑
33	2024	1	14.283.682	↓	6.390.908	↓	-61.745	↓
34		2	14.196.275	↓	6.865.479	↑	413.317	↑
35		3	13.943.641	↓	6.798.202	↓	346.322	↓
36		4	13.703.553	↓	6.746.912	↓	263.852	↓

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan PT. Intiland Development Tbk. (https://www.intiland.com/id/)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

Keterangan:

↑ : Mengalami kenaikan dari periode sebelumnya

↓ : Mengalami penurunan dari periode sebelumnya

Warna merah: Mengalami masalah karena tidak sesuai dengan teori

Berdasarkan Tabel 1.1, kondisi keuangan PT Intiland Development Tbk selama periode 2016–2024 menunjukkan adanya perubahan pada *Total Asset*, *Total Equity*, dan *Earning After Tax*. *Total Asset* meningkat dari Rp10.425.089 juta pada triwulan I 2016 hingga mencapai nilai tertinggi sebesar Rp16.867.459 juta pada triwulan III 2022, kemudian menurun menjadi Rp13.703.553 juta pada triwulan IV

2024. *Total Equity* meningkat dari Rp4.871.002 juta pada triwulan I 2016 hingga mencapai nilai tertinggi sebesar Rp7.234.871 juta pada triwulan IV 2019, kemudian mengalami fluktuasi. Sementara itu, *Earning After Tax* lebih fluktuatif, dari Rp100.173 juta pada triwulan I 2016 meningkat menjadi Rp436.709 juta pada triwulan IV 2019, kemudian mengalami penurunan hingga bernilai negatif pada beberapa periode. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perubahan *Total Asset* dan *Total Equity* tidak selalu diikuti oleh perubahan *Earning After Tax* dengan arah yang sama.

Fenomena krusial pada Tabel 1.1 terlihat dari ketidakkonsistenan perubahan antara *Total Asset*, *Total Equity*, dan *Earning After Tax*. Pada triwulan III 2022, *Total Asset* mencapai nilai tertinggi selama periode penelitian sebesar Rp16.867.459 juta, sedangkan *Earning After Tax* masih tercatat negatif sebesar Rp99.523 juta. Fenomena lainnya terjadi pada triwulan I 2021, ketika *Total Asset* sebesar Rp15.968.286 juta dan *Total Equity* sebesar Rp6.051.008 juta, sedangkan *Earning After Tax* mencapai Rp747.291 juta. Pada triwulan II 2021, *Total Asset* meningkat menjadi Rp16.028.750 juta dan *Total Equity* menurun menjadi Rp6.014.021 juta, tetapi *Earning After Tax* justru berubah menjadi negatif sebesar Rp37.251 juta. Selain itu, pada tahun 2023 *Total Asset* mengalami penurunan dari Rp15.747.597 juta pada triwulan I menjadi Rp14.603.908 juta pada triwulan IV, sedangkan *Earning After Tax* meningkat dari Rp391.718 juta menjadi Rp758.028 juta. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perubahan *Total Asset* dan *Total Equity* belum memperlihatkan pola yang konsisten terhadap *Earning After Tax*, sehingga

hubungan antara ketiga variabel tersebut menjadi fenomena penting yang perlu dianalisis lebih lanjut.

Oleh karena itu, kondisi tersebut menarik perhatian peneliti untuk melakukan kajian lebih mendalam guna mengetahui bagaimana *Total Asset* dan *Total Equity* berpengaruh terhadap *Earning After Tax* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). Dengan demikian, peneliti merumuskan penelitian dengan judul *"**Menganalisis Earning After Tax Melalui Total Asset dan Total Equity di Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) (Studi di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024)".***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan data yang telah di uraikan dalam latar belakang masalah, tampaknya ada pengaruh hubungan antara *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024. Dengan demikian, peneliti akan membatasi masalah penelitian ini yang disusun menjadi rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh *Total Asset* secara persial terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024?
2. Seberapa besar pengaruh *Total Equity* secara persial terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024?
3. Seberapa besar pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* secara simultan terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024?

C. Tujuan Penelitan

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

1. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Total Asset* secara parsial terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024;
2. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Total Equity* secara parsial terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024;
3. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* secara simultan terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024.

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 sebaagai berikut:

a. Membuat penelitian ini untuk dijadikan referensi penelitian selanjutnya dengan mengkaji pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024;
b. Memperkuat penelitian sebelumnya yang mengkaji Pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024;
c. Mendeskripsikan Pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024;

d. Mengembangkan konsep dan teori pengaruh *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax* di PT. Intiland Development Tbk. Periode 2016-2024;

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan praktis adalah sebagai berikut:

a. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu sebagai acuan untuk mengambil langkah strategis maupun pertimbangan yang diperlukan untuk menentukan harga saham perusahaan;
b. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam menganalisis saham yang diperjualbelikan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) khusunya Indeks Saham Syari'ah Indonesia (ISSI) sehingga para investor dapat memilih pilihan investasi;
c. 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;
d. Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan kailmuan, dan sebagai bahan acuan pembelajaran bagi kalangan akademis;
e. Bagi peneliti lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai bahan masukan untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta pemahaman bagi peneliti mengenai *Total Asset* dan *Total Equity* terhadap *Earning After Tax*.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG