

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian Indonesia dalam periode 2021-2024 menunjukkan pemulihan yang diikuti oleh kondisi yang semakin stabil, terutama setelah tekanan global akibat pandemi *COVID-19*. Hal tersebut sejalan dengan data dari Badan Pusat Statistik yang menyatakan “Ekonomi Indonesia pada periode 2021-2024 menunjukkan pertumbuhan yang fluktuatif. Pada tahun 2021, ekonomi Indonesia tumbuh sebesar 3,69 persen, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2020 yang mengalami kontraksi sebesar 2,07 persen. Selanjutnya, pada tahun 2022 pertumbuhan ekonomi meningkat menjadi 5,31 persen, lebih tinggi dibandingkan tahun 2021 yang sebesar 3,69 persen. Namun, pada tahun 2023 pertumbuhan ekonomi tercatat sebesar 5,05 persen, sedikit lebih rendah dibandingkan tahun 2022. Sementara itu, pada tahun 2024 ekonomi Indonesia tumbuh sebesar 5,03 persen” (bps.go.id, 2025).

Perbaikan kondisi ekonomi tersebut mendorong peningkatan laba di beberapa sektor. Hal ini tercermin dari peningkatan laba yang konsisten selama periode 2021-2024, seperti pada sektor *Consumer Non-Cyclicals*, *Financials*, serta *Properties & Real Estate*. Hal tersebut dapat terlihat dari data total laba di berbagai sektor pada periode 2021-2024 dibawah ini:

	Total Laba (Miliar Rp)				Growth (%)		
	2021	2022	2023	2024	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Energy	45.317,42	143.607,06	99.060,17	97.067,64	217%	-31%	-2%
Basic Materials	29.090,16	34.985,95	27.510,36	33.209,72	20%	-21%	21%
Industrials	34.155,95	56.226,40	54.573,33	54.080,67	65%	-3%	-1%
Consumer Non-Cyclicals	49.310,41	49.313,04	55.588,94	60.786,50	0%	13%	9%
Consumer Cyclical	8.292,21	12.026,48	10.591,86	13.378,29	45%	-12%	26%
Healthcare	9.177,37	6.658,34	6.668,71	6.981,87	-27%	0%	5%
Financials	114.684,13	162.902,29	169.750,61	198.937,88	42%	4%	17%
Properties & Real Estate	4.392,24	9.323,45	14.032,37	30.779,44	112%	51%	119%
Technology	2.066,33	- 12.384,81	- 12.459,60	- 8.728,87	-699%	-1%	30%
Infrastructures	38.403,70	39.474,79	38.427,29	39.881,56	3%	-3%	4%
Transportation & Logistic	- 23.691,27	60.785,05	1.590,11	353,66	357%	-97%	-78%

Tabel 1.1 Total Laba Persektor Periode 2021-2024

Sumber: www.idx.com

Berdasarkan Tabel 1.1 yang menunjukkan perkembangan laba sektoral selama periode 2021-2024, terlihat bahwa hanya sektor *Consumer Non-Cyclicals*,

Financials, serta *Properties & Real Estate* yang mengalami pertumbuhan secara konsisten. Secara khusus, pada sektor *Properties & Real Estate* menunjukkan pertumbuhan laba yang signifikan dan paling tinggi selama periode 2022-2024.

Laba sektor *Properties & Real Estate* meningkat dari 4.392,24 pada tahun 2021 kemudian menjadi 9.323,45 dengan pertumbuhan 112% pada tahun 2022. Peningkatan ini mencerminkan mulai pulihnya kinerja keuangan perusahaan properti seiring dengan membaiknya kondisi ekonomi dan meningkatnya aktivitas penjualan. Selanjutnya, pada tahun 2023, laba kembali mengalami peningkatan menjadi 14.032,37 dengan pertumbuhan sebesar 51%, yang menunjukkan bahwa sektor ini mampu mempertahankan pertumbuhan meskipun pada periode yang sama sempat terjadi tekanan pada penjualan akibat kenaikan suku bunga. Puncaknya, pada tahun 2024 laba sektor *Properties & Real Estate* meningkat secara signifikan menjadi 30.779,44 dengan pertumbuhan sebesar 119%.

Kenaikan laba seharusnya diikuti dengan peningkatan penjualan, namun terdapat fenomena yang menarik pada sektor *Properties & Real Estate*, di mana kondisi tersebut justru menunjukkan kondisi yang berbanding terbalik. Fenomena tersebut dapat terlihat dari data penjualan berbagai sektor selama periode 2021-2024 dibawah ini:

	Total Sales (Miliar Rp)				Growth (%)		
	2021	2022	2023	2024	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Energy	311.752,37	588.489,33	600.999,55	598.371,52	89%	2%	0%
Basic Materials	350.274,30	486.126,19	431.467,64	450.297,27	39%	-11%	4%
Industrials	306.392,12	409.909,30	405.476,52	413.841,59	34%	-1%	2%
Consumer Non-Cyclicals	743.365,06	937.484,96	872.778,60	903.348,72	26%	-7%	4%
Consumer Cyclicals	248.594,65	296.848,61	314.330,92	328.065,76	19%	6%	4%
Healthcare	75.398,80	73.697,78	82.477,15	91.104,04	-2%	12%	10%
Financials	548.506,38	600.637,69	677.488,16	758.374,41	10%	13%	12%
Properties & Real Estate	53.512,08	82.624,00	73.055,19	77.528,43	54%	-12%	6%
Technology	64.191,25	113.009,32	99.820,84	111.845,45	76%	-12%	12%
Infrastructures	253.068,70	296.821,94	328.152,49	336.729,73	17%	11%	3%
Transportation & Logistic	30.365,66	53.410,67	68.262,98	74.231,61	76%	28%	9%

Tabel 1.2 Total Sales Persektor Periode 2021-2024

Sumber: www.idx.com

Berdasarkan Tabel 1.2, menunjukkan data penjualan pada beberapa sektor selama periode 2021-2024, terlihat bahwa sektor *Properties & Real Estate* mengalami kontraksi penjualan meskipun memiliki pertumbuhan laba yang

konsisten. Penjualan pada sektor *Properties & Real Estate* meningkat dari 53.512,08 pada tahun 2021 kemudian menjadi 82.624 dengan pertumbuhan penjualan sebesar 54% pada tahun 2022, yang mencerminkan adanya peningkatan permintaan terhadap properti. Meskipun mengalami penurunan pada tahun 2023 menjadi 73.055,19 dengan pertumbuhan -12%, sektor ini kembali mengalami peningkatan pada tahun 2024 menjadi 77.528,43 yang mencatatkan pertumbuhan 6%. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor properti tetap memiliki daya tarik di tengah dinamika ekonomi, serta mampu mempertahankan kinerja penjualannya.

Peningkatan penjualan pada tahun 2022 di sektor properti mengindikasikan bahwa permintaan masyarakat terhadap hunian dan properti komersial tetap tinggi. Hal ini sejalan dengan perbaikan kondisi ekonomi, peningkatan pendapatan masyarakat, serta dukungan akses pembiayaan yang lebih baik. Dengan demikian, sektor *Properties & Real Estate* tidak hanya mencerminkan perkembangan permintaan masyarakat, tetapi juga menjadi salah satu indikator penting dalam melihat aktivitas ekonomi secara keseluruhan.

Sejalan dengan pernyataan tersebut menurut Novita, (2022) selaku *Country Manager* Rumah.com menjelaskan “Pasar properti nasional menunjukkan tren yang terus membaik pada tahun 2022. Kenaikan harga properti meningkat lebih pesat dibanding tahun 2021, demikian pula dengan permintaan pasar. Sejumlah kebijakan Pemerintah mengenai suku bunga Bank Indonesia yang terus ditahan pada 3,5 persen dalam satu setengah tahun terakhir menjadi salah satu faktor penting yang menjaga optimisme pasar properti di tanah air”.

Namun, pada periode 2022-2023, sektor *Properties & Real Estate* mengalami kontraksi sebesar -12%. Penurunan pertumbuhan penjualan pada periode 2022-2023 dipengaruhi oleh kenaikan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi selama periode tersebut. Peningkatan suku bunga KPR menyebabkan biaya pembiayaan yang harus ditanggung konsumen menjadi lebih tinggi, sehingga secara langsung menurunkan daya beli masyarakat terhadap properti. Mengingat sebagian besar transaksi pembelian properti di Indonesia dilakukan melalui skema pembiayaan kredit perbankan, kenaikan suku bunga KPR menjadi faktor yang signifikan dalam memengaruhi keputusan pembelian

konsumen. Kondisi ini pada akhirnya berdampak pada melemahnya permintaan dan berkontribusi terhadap penurunan tingkat penjualan pada sektor *properti dan real estate*.

“Kenaikan BI Rate akan berpengaruh terhadap suku bunga deposito dan kredit perbankan, termasuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jika dibandingkan, suku bunga kredit mengalami kenaikan sebesar 2 basis poin pada Agustus 2023 menjadi 9,34%, setelah sebelumnya pada awal tahun mengalami kenaikan sebesar 11 bps. Bank Indonesia sendiri telah menaikkan BI Rate sejak Agustus 2022 dan secara kumulatif meningkat sebesar 250 bps hingga Oktober 2023. Pada periode yang sama, suku bunga kredit perbankan meningkat sebesar 42 bps dari 8,94% menjadi 9,36%, sedangkan suku bunga KPR turut mengalami kenaikan sebesar 54 bps hingga mencapai level 8,34% sepanjang periode kuartal II 2022 hingga kuartal II 2023” (CNN Indonesia, 2023).

Kondisi tersebut menjadi faktor yang penting dalam sektor properti, mengingat sebagian besar masyarakat di Indonesia masih mengandalkan fasilitas pembiayaan perbankan dalam melakukan pembelian rumah. Ketergantungan masyarakat terhadap pembiayaan melalui kredit perbankan, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menyebabkan perubahan suku bunga yang terjadi akan secara langsung mempengaruhi kemampuan dan keputusan masyarakat dalam membeli properti.

“Hasil survei Bank Indonesia (BI) menunjukkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi skema pembiayaan utama bagi masyarakat saat membeli rumah. Pasalnya, KPR memiliki pangsa sebesar 75,89 persen dari total pembiayaan masyarakat dalam pembelian rumah primer pada Triwulan IV-2023. Kemudian, diikuti skema pembiayaan lainnya berupa pembayaran tunai bertahap sebanyak 17,24 persen, dan tunai 6,73 persen” (Laksono, 2024).

Sri Mulyani Indrawati dalam Santoso, (2022) “Tingginya suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menyebabkan masyarakat semakin kesulitan untuk memiliki rumah, meskipun telah mencicil dalam jangka waktu hingga 15 tahun. Kondisi ini dipengaruhi oleh meningkatnya harga properti serta kenaikan tingkat

suku bunga (*interest rate*), yang pada akhirnya memperbesar beban cicilan yang harus ditanggung oleh masyarakat”.

Namun penjualan pada tahun 2023-2024 mengalami pertumbuhan positif kembali sebesar 6%, hal ini terjadi karena adanya kebijakan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP). Menurut Direktorat Jendral Strategi Ekonomi dan Fiskal pada tahun 2024 “Memasuki tahun 2023, penjualan properti berkontraksi kembali hingga triwulan III 2023, sehingga Pemerintah kembali mengeluarkan kebijakan insentif fiskal yang berlaku pada November 2023 hingga Juni 2024. Hal ini berdampak positif pada ekspansi pertumbuhan penjualan rumah pada periode yang sama, tumbuh masing-masing sebesar 3,4%, 31,2%, dan 7,3% (*yoy*) pada triwulan IV 2023 hingga triwulan II 2024. Untuk mendorong penjualan properti, Pemerintah melanjutkan stimulus fiskal untuk terus mengakselerasi pertumbuhan ekonomi melalui perbaikan kinerja sektor konstruksi dan perumahan”.

Secara keseluruhan, meskipun sektor *Properties & Real Estate* mengalami penurunan penjualan, sektor ini tetap mampu mencatatkan pertumbuhan laba yang positif serta meningkatkan tingkat profitabilitas secara berkelanjutan. Hal ini didukung oleh upaya perusahaan dalam melakukan efisiensi biaya, sehingga mampu menekan beban operasional dan meningkatkan laba yang dihasilkan. Kondisi tersebut pada akhirnya tercermin pada kinerja profitabilitas perusahaan, yang dapat dianalisis lebih lanjut melalui rasio *Net Profit Margin (NPM)*.

Menurut Lumbantobing, Selfiani, Adwimurti, (2024), “*Net Profit Margin (NPM)* merupakan salah satu rasio profitabilitas yang memiliki peran penting dalam mengukur seberapa efektif perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari setiap penjualan atau pendapatan yang diperoleh. Dalam literatur keuangan, terdapat beberapa definisi dan pendekatan untuk memahami konsep *NPM*”. Sedangkan menurut Brigham dan Houston, 2020: 140 dalam Imanullah & Syaichu (2023), “*Net Profit Margin (NPM)* merupakan rasio profitabilitas yang mengukur besarnya laba bersih perusahaan dibandingkan dengan penjualannya”

Net Profit Margin (NPM) yang tinggi menunjukkan bahwa dari setiap pendapatan yang diperoleh, perusahaan mampu menghasilkan laba bersih dalam

jumlah besar setelah dikurangi seluruh biaya operasional, beban pajak, dan beban lainnya. Perusahaan yang mampu melakukan efisiensi biaya cenderung meningkatkan profitabilitas secara berkelanjutan, yang pada akhirnya akan mendorong peningkatan *Net Profit Margin*. Dengan demikian, semakin tinggi *Net Profit Margin*, maka semakin besar laba bersih yang diperoleh perusahaan. Laba bersih tersebut dapat menjadi salah satu sumber pendanaan internal utama yang dapat digunakan untuk mendukung berbagai tujuan strategis, seperti ekspansi usaha, pengembangan proyek baru, serta pembagian dividen kepada pemegang saham.

Berikut merupakan contoh perusahaan yang mengalami peningkatan laba meskipun terjadi penurunan penjualan, serta contoh perusahaan yang memanfaatkan labanya untuk kegiatan ekspansi sehingga mampu menciptakan laba yang lebih tinggi.

PT Fortune Mate Indonesia Tbk			
	2021	2022	2023
Net Sales	52.738.265.883	52.372.680.139	42.580.151.783
Net Income	8.562.317.113	17.293.843.958	17.362.764.969
NPM	16%	33%	41%

Tabel 1.3 PT Fortune Mate Indonesia Tbk

Sumber: www.idx.com

Berdasarkan Tabel 1.3, PT Fortune Mate Indonesia Tbk pada periode 2021-2023 menunjukkan fenomena yang menarik, di mana penurunan penjualan tidak diikuti oleh penurunan laba yang signifikan. Pada tahun 2021, perusahaan mencatatkan penjualan sebesar 52.738.265.883 dengan laba bersih sebesar 8.562.317.113 dan *Net Profit Margin (NPM)* sebesar 16%. Selanjutnya, pada tahun 2022, penjualan tercatat sebesar 52.372.680.139 dengan laba bersih meningkat menjadi 17.293.843.958 dan *NPM* sebesar 33%. Pada tahun 2023, penjualan kembali mengalami penurunan menjadi 42.580.151.783. Meskipun demikian, laba bersih justru sedikit meningkat menjadi 17.362.764.969, yang diikuti oleh kenaikan *NPM* yang signifikan menjadi 41%. Kondisi ini mengindikasikan bahwa

perusahaan mampu melakukan efisiensi biaya atau meningkatkan efektivitas operasional, sehingga tetap dapat meningkatkan profitabilitas meskipun terjadi penurunan pada sisi penjualan.

Temuan ini sejalan dengan informasi yang disampaikan dalam laporan keuangan perusahaan, di mana penurunan penjualan justru diikuti oleh penurunan beban pokok penjualan, beban pendanaan yang berupa bunga pinjaman jangka menengah, dan beban umum dan administrasi berupa biaya sewa, hal ini mendorong peningkatan laba kotor dan laba bersih perusahaan.

Berdasarkan laporan laba rugi PT Fortune Mate Indonesia Tbk, jumlah beban pada tahun 2022 tercatat sebesar Rp12.215.013.909, mengalami penurunan dibandingkan tahun 2021 sebesar Rp23.297.458.642. Penurunan tersebut berasal dari beberapa komponen beban, antara lain beban penjualan, beban umum dan administrasi, beban pendanaan, serta beban lain-lain. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan melakukan pengelolaan dan efisiensi biaya dalam aktivitas operasionalnya.

Selanjutnya, pada tahun 2023 jumlah beban kembali mengalami penurunan menjadi Rp11.480.196.073 dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp12.215.013.909. Penurunan ini terutama didorong oleh berkurangnya beban pendanaan dan bagian rugi bersih entitas asosiasi. Secara keseluruhan, kondisi ini mencerminkan adanya efisiensi biaya yang berkelanjutan dan berkontribusi terhadap perbaikan kinerja keuangan perusahaan. Perbaikan kinerja keuangan yang ditunjukkan melalui efisiensi biaya tersebut juga tercermin dalam keputusan perusahaan terkait pengelolaan laba yang dihasilkan. “Berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) PT Fortune Mate Indonesia Tbk tahun 2023, penggunaan laba bersih tahun buku 2022 sebesar Rp17,29 miliar disetujui untuk keperluan modal kerja (*working capital*) perusahaan.” (Azis, 2023).

PT Pakuwon Jati Tbk			
	2021	2022	2023
Net Sales	5.713.272.952	5.987.432.707	6.200.438.405
Net Income	1.579.743.188	1.745.020.922	2.377.688.069
NPM	28%	29%	38%

Tabel 1.4 PT Pakuwon Jati Tbk

Sumber: www.idx.com

Berdasarkan Tabel 1.4, PT Pakuwon Jati Tbk pada periode 2021-2023 menunjukkan peningkatan penjualan dan laba yang konsisten, pada tahun 2021 perusahaan mencatatkan penjualan sebesar 5.713.272.952 dengan laba bersih sebesar 1.579.743.188 dan *Net Profit Margin (NPM)* sebesar 28%. Selanjutnya, pada tahun 2022, penjualan tercatat sebesar 5.987.432.707 dengan laba bersih meningkat menjadi 1.745.020.922 dan *NPM* sebesar 29%. Pada tahun 2023, penjualan tetap mengalami peningkatan sebesar 6.200.438.405 dengan laba bersih yang juga mengalami kenaikan sebesar 2.377.688.069, yang diikuti oleh kenaikan *NPM* menjadi 38%.

Pada tahun 2022, PT Pakuwon Jati Tbk menggunakan laba yang diperoleh untuk mendukung kegiatan ekspansi, khususnya dalam bentuk pembelian lahan. Hal ini didukung oleh pernyataan Direktur PWON, Minarto Basuki, yang menyatakan bahwa “perseroan menyiapkan anggaran belanja modal (*capital expenditure/capex*) sebesar Rp2,4 triliun pada tahun 2023, di mana sebesar Rp1,5 triliun dialokasikan untuk pembelian lahan di Batam, Jawa Tengah, dan Bali” (T.Rahmawati, 2023).

Dengan demikian, fenomena ini menarik karena, meskipun penjualan sektor properti cenderung stabil atau bahkan menurun, laba bersih justru meningkat. Hal ini disebabkan oleh efisiensi biaya, serta optimalisasi aset yang menghasilkan margin lebih tinggi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa profitabilitas tidak hanya dipengaruhi oleh volume penjualan, tetapi juga oleh pengendalian biaya, struktur modal, likuiditas, dan manajemen persediaan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menguji lebih dalam faktor-faktor internal yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan di tengah kondisi pasar yang dinamis.

Oleh karena itu, peneliti menggunakan *Net Profit Margin (NPM)* sebagai variabel dependen untuk mengukur tingkat profitabilitas perusahaan, sedangkan variabel independennya adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*. Untuk mewakili struktur modal, *Current Ratio (CR)* sebagai indikator likuiditas, serta *Inventory Turnover (ITO)* untuk mengukur efisiensi perputaran persediaan. Melalui variabel-variabel tersebut, penelitian ini akan menganalisis pengaruhnya terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* di Indonesia untuk periode tahun 2021-2024.

Variabel pertama dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio*, yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan ekuitas pemegang saham dalam struktur modal perusahaan. *DER* dihitung dengan membagi total *liability* dengan total *equity*. Rasio ini menunjukkan sejauh mana perusahaan menggunakan utang untuk membiayai asetnya dibandingkan dengan modal sendiri. Menurut Widodo & Sintia (2024), “*debt to equity ratio* memiliki pengaruh negatif terhadap *net profit margin*”. Sedangkan menurut Sari & Hidayat (2022), “*debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *net profit margin*.”

Rasio *Debt to Equity Ratio (DER)* yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan lebih mengandalkan pendanaan dari ekuitas dibandingkan dengan penggunaan utang, sehingga memiliki fleksibilitas keuangan yang lebih besar. Dalam sektor *property & real estate*, kondisi ini memungkinkan perusahaan untuk melakukan investasi strategis, seperti pembelian *land bank*. Kepemilikan *land bank* yang besar dalam satu kawasan memungkinkan perusahaan mengembangkan berbagai fasilitas pendukung, sehingga meningkatkan nilai dan harga jual properti, yang pada akhirnya dapat mendorong peningkatan penjualan. Selain itu, investasi pada *land bank* yang dilakukan lebih awal memungkinkan perusahaan memperoleh harga tanah yang lebih rendah, sehingga dapat menekan *Cost of Goods Sold (COGS)* pada saat proyek dikembangkan. Penurunan *COGS* tersebut akan meningkatkan *gross profit margin*, yang kemudian memperkuat peningkatan laba bersih. Dengan demikian, kombinasi antara peningkatan penjualan, serta penurunan

COGS akan secara simultan meningkatkan laba bersih, yang pada akhirnya berdampak pada kenaikan *Net Profit Margin (NPM)*.

Variabel kedua yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Current Ratio*, yaitu rasio yang dipakai untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki. Perhitungannya adalah aset lancar dibagi kewajiban lancar. Rasio ini menunjukkan tingkat kesehatan keuangan jangka pendek dan kelancaran pembayaran utang perusahaan.

Menurut Ade Amirullah (2024), "*current ratio* merupakan salah satu rasio yang paling umum digunakan untuk mengukur likuiditas atau kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya tanpa menghadapi kesulitan, rasio lancar yang rendah menandakan perusahaan mempunyai masalah likuiditas, sedangkan rasio lancar yang terlalu tinggi menunjukkan adanya dana menganggur, rasio ini merupakan salah satu bentuk pengukuran tingkat keamanan suatu perusahaan". Berlandaskan hasil penelitian Saputra & Setiawati (2024), "*current ratio* berpengaruh signifikan terhadap variabel *Net Profit Margin*". Sedangkan menurut Sulistiono (2023), "*current ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap *net profit margin*."

Current Ratio (CR) yang tinggi mengindikasikan bahwa jumlah aset lancar perusahaan lebih besar dibandingkan kewajibannya, sehingga perusahaan memiliki kemampuan yang lebih baik untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, sehingga mencerminkan ketersediaan modal kerja (*working capital*) yang memadai. Ketersediaan modal kerja dalam bentuk kas bisa digunakan untuk menambah tenaga kerja agar proyek cepat selesai, sehingga mempercepat proses penjualan dan mempercepat perolehan pendapatan. Di sisi lain, percepatan penyelesaian proyek juga dapat menekan *operational expense/cost of good sold* yang berupa *penalty cost* karena keterlambatan proyek. Dengan demikian, percepatan perolehan pendapatan yang disertai dengan penurunan beban akan mendorong peningkatan *Net Profit Margin (NPM)* perusahaan.

Variable ketiga yang digunakan merupakan *Inventory Turnover*. Rasio ini adalah rasio yang mengukur seberapa efisien perusahaan dapat mengelola persediaannya dengan menunjukkan berapa kali persediaan terjual habis dalam suatu periode. *Inventory Turnover* dihitung dengan cara membagi harga pokok penjualan (HPP) dengan rata-rata persediaan. Rasio yang lebih tinggi mengindikasikan perputaran persediaan yang cepat, yang biasanya positif bagi perusahaan. Menurut Akbar & Magita (2020), “*inventory turnover* juga dapat diartikan sebagai dalam siklus produksi normal adanya perputaran persediaan yang di tunjukkan oleh rasio perputaran itu sendiri. Penjualan bisa berjalan dengan cepat, jika perputaran persediaan juga cepat, sehingga perolehan laba akan lebih mudah” Safitri, Fransiska, Yuni, (2023). Menurut Wiwitanti et al. (2022), “*inventory turnover* memiliki pengaruh terhadap *net profit margin*”. sedangkan jika menurut Sulistiono (2023), “*inventory turnover* tidak memiliki pengaruh terhadap *net profit margin*.”

Inventory Turnover yang tinggi mengindikasikan bahwa persediaan perusahaan berputar dengan cepat karena berhasil terjual dalam waktu yang relatif singkat sehingga dari awal proses pengembangan hingga terjual berlangsung dengan cepat. Pada perusahaan *property & real estate*, persediaan dapat berupa unit properti yang telah selesai namun belum terjual (*completed units*). Hal ini menunjukkan bahwa banyak persediaan yang sudah siap jual dan akan meningkatkan penjualan serta dengan proses penjualan yang cepat dapat membantu mengurangi biaya pemeliharaan dan pemasaran. Peningkatan penjualan disertai dengan efisiensi biaya akan meningkatkan *Net Profit Margin*.

Berlandaskan fakta dan kajian sebelumnya, peneliti tertarik untuk menelusuri lebih dalam pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Current Ratio (CR)*, dan *Inventory Turnover (ITO)* terhadap *Net Profit Margin (NPM)* pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Oleh karena itu, peneliti mengangkat penelitian dengan judul: **PENGARUH DEBT TO EQUITY RATIO, CURRENT RATIO, INVENTORY TURNOVER TERHADAP NET PROFIT MARGIN**

Berdasarkan penelitian sebelumnya oleh Nafisah et al. (2025), “pengaruh *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Net Profit Margin* pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2023”. Penelitian ini mengulang temuan peneliti sebelumnya. Berikut adalah perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya:

1. Penelitian ini menambahkan variable yaitu *Inventory Turnover* yang mengarah kepada penelitian (Wiwitanti et al., 2022).
2. Perbedaan penelitian ini terletak pada objek penelitian yang digunakan. Penelitian ini berfokus pada perusahaan sektor Property & Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2021–2024, sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan perusahaan manufaktur subsektor makanan dan minuman yang terdaftar di BEI periode 2019–2023.

1.2 Batasan Masalah

Batasan masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini menggunakan 1 variable dependen yaitu *Net Profit Margin*, dan 3 variable independen yaitu: *Debt to Equity Ratio*, *Current ratio*, dan *Inventory Turnover*.
2. Penelitian ini di buat terhadap perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di BEI pada tahun 2021-2024

1.3 Rumusan Masalah

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap *Net Profit Margin*?
2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap *Net Profit Margin*?
3. Apakah *Inventory Turnover* berpengaruh positif terhadap *Net Profit Margin*?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berlandaskan rumusan masalah:

1. Untuk mengetahui apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif terhadap *Net Profit Margin*?
2. Untuk mengetahui apakah *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap *Net Profit Margin*?
3. Untuk mengetahui apakah *Inventory Turn Over* berpengaruh positif terhadap *Net Profit Margin*?

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bertujuan untuk menyediakan data dan wawasan yang diperlukan perusahaan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan strategis untuk mempertahankan dan meningkatkan kemampuan menghasilkan laba.

2. Bagi Akademisi

Diharapkan dapat memperkaya pemahaman teoritis tentang berbagai aspek yang berpengaruh terhadap kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Dalam perusahaan di Sektor *Property & Real Estate* pada tahun 2021-2024.

3. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan menjadi tambahan ilmu dan memperluas wawasan peneliti mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Manfaat yang diharapkan bagi peneliti selanjutnya adalah memberikan tambahan pengetahuan serta menjadi referensi yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian serupa di masa mendatang.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan, peneliti menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penyusunan laporan penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi kajian teoritis mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Current Ratio*, *Inventory Turnover*, dan *Net Profit Margin*. Selain itu, dijelaskan pula keterkaitan antara variabel independen dan variabel dependen, perumusan hipotesis penelitian, serta model penelitian yang menjadi dasar analisis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan gambaran umum objek penelitian, metode penelitian yang diterapkan, variabel penelitian, serta teknik pengumpulan data yang menggunakan data sekunder. Selain itu, dijelaskan pula proses pemilihan sampel dengan metode purposive sampling dan teknik analisis data yang mencakup analisis statistik deskriptif, uji normalitas, serta uji asumsi klasik yang terdiri dari uji multikolinearitas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas. Adapun pengujian hipotesis dilakukan melalui analisis regresi linear berganda, uji koefisien korelasi (R), uji koefisien determinasi (R^2), uji statistik F , dan uji statistik t .

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian yang telah dilakukan, termasuk analisis data, hasil pengujian hipotesis, serta pembahasan dan interpretasi terhadap temuan penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat simpulan, keterbatasan penelitian, saran, serta implikasi yang diperoleh dari hasil penelitian yang telah dilakukan.