Volume 11 Issue 2 (2026) Pages 1124 - 1239
Jurnal Mirai Management
ISSN : 2597-4084 (Online)

Analisis Determinan Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti: Peran Likuiditas, *Leverage*, dan Efisiensi Operasional di BEI Periode 2021-2025

Faisal Erik Susanto✉[1], Jonathan Richard Halverson Siregar[2], Dian Prawitasari[3], Linda Ayu Oktoriza[4], Rudi Kurniawan[5]
Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dian Nuswantoro, Semarang

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh likuiditas, leverage, dan efisiensi operasional terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama masa pemulihan ekonomi pasca-pandemi COVID-19 (2021–2025). Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif asosiatif dengan analisis regresi linear berganda menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan, dengan sampel akhir sebanyak 204 observasi setelah seleksi data dan penanganan outlier. Likuiditas diukur dengan Current Ratio (CR), leverage dengan Debt to Equity Ratio (DER), efisiensi operasional dengan Total Asset Turnover (TATO), dan profitabilitas dengan Return on Equity (ROE). Hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan leverage dan efisiensi operasional berpengaruh positif dan signifikan. Secara simultan, ketiga variabel berpengaruh signifikan dengan nilai Adjusted R^2 sebesar 48,6%, dan efisiensi operasional merupakan variabel yang paling dominan. Temuan ini sejalan dengan perspektif Resource-Based View (RBV) bahwa pengelolaan struktur pendanaan dan pemanfaatan aset secara efektif berkaitan dengan peningkatan profitabilitas, sementara likuiditas belum terbukti menjadi penentu utama profitabilitas pada masa pemulihan.

Kata Kunci: *Likuiditas; Leverage; Efisiensi Operasional; Profitabilitas; Pasca-Pandemi COVID-19.*

Abstract

This study analyzes the effect of liquidity, leverage, and operational efficiency on the profitability of property sector firms listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the post-pandemic recovery period (2021–2025). A quantitative associative design with multiple linear regression was applied to secondary data from annual financial statements, resulting in 204 observations after data screening and outlier treatment. Liquidity was measured by the current ratio (CR), leverage by the debt-to-equity ratio (DER), operational efficiency by total asset turnover (TATO), and profitability by return on equity (ROE). The results show that liquidity has no significant effect on profitability, whereas leverage and operational efficiency have positive and significant effects. Simultaneously, the three variables significantly affect profitability with an adjusted R^2 of 48.6%, and operational efficiency is the most dominant variable. These findings are consistent with the Resource-Based View (RBV), suggesting that effective management of financing structure and asset utilization is associated with higher profitability, while liquidity has not been shown to be a primary determinant during the recovery period. Limitations include the focus on a single industry sector and reliance on available financial reports, suggesting caution in generalizing the findings beyond the sample.

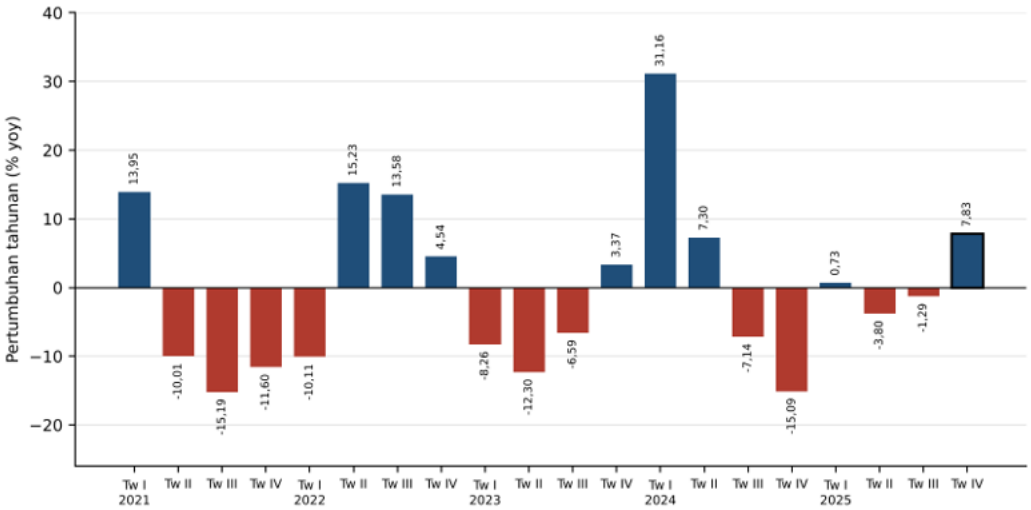
Keywords: *Liquidity; Leverage; Operational Efficiency; Profitability; Post-COVID-19 Recovery.*

Copyright (c) 2026 Faisal Erik Susanto

✉ Corresponding author :
Email Address : 211202207910@mhs.dinus.ac.id, 211202207941@mhs.dinus.ac.id, sari.dianprawita@dsn.dinus.ac.id, lindaayu.okt@dsn.dinus.ac.id, rudi.kurniawan@dsn.dinus.ac.id

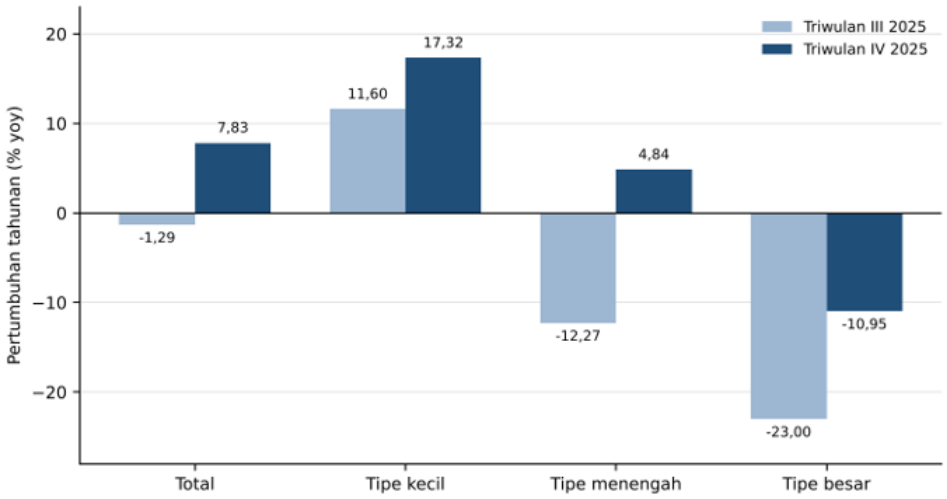
PENDAHULUAN

Sektor properti memiliki peran penting dalam perekonomian karena berkaitan dengan penyediaan hunian, investasi, serta aktivitas ekonomi lainnya. Setelah mengalami tekanan selama pandemi COVID-19, sektor ini menunjukkan pemulihan yang belum sepenuhnya merata. Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mencatat bahwa pertumbuhan tahunan penjualan properti residensial di pasar primer berfluktuasi sepanjang 2021–2025, dari kontraksi dua digit pada triwulan III 2021 (-15,19%) dan triwulan IV 2024 (-15,09%) hingga pertumbuhan dua digit pada triwulan I 2024 (31,16%) (Gambar 1). Pada triwulan IV 2025, penjualan tumbuh sebesar 7,83% secara tahunan, setelah pada triwulan sebelumnya mengalami kontraksi sebesar 1,29% (Bank Indonesia, 2026).

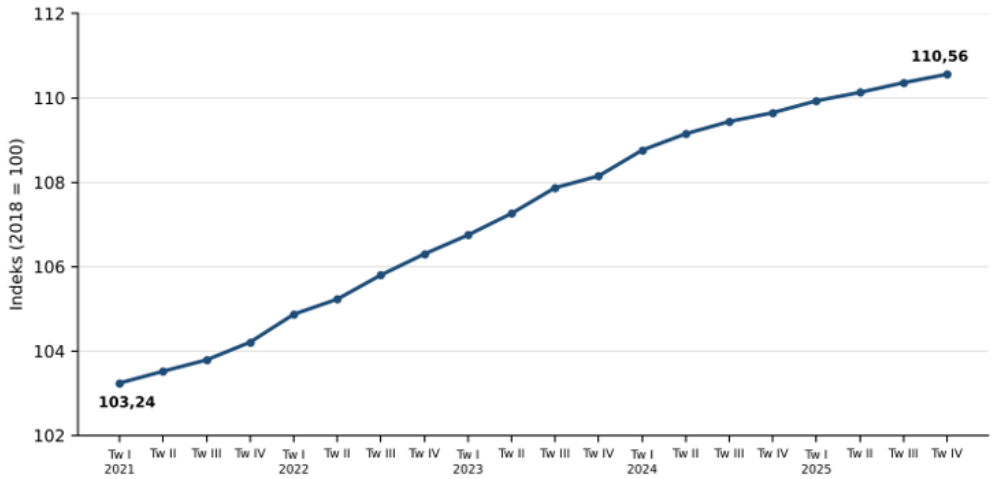


Gambar 1. Pertumbuhan Tahunan Penjualan Properti Residensial Primer di Indonesia, Triwulan I 2021–Triwulan IV 2025.

Pemulihan tersebut belum memberikan perkembangan yang seragam pada seluruh segmen pasar Gambar 2. Pada triwulan IV 2025, pertumbuhan penjualan terutama berasal dari rumah tipe kecil 17,32% dan tipe menengah 4,84%, sedangkan penjualan rumah tipe besar masih terkontraksi sebesar 10,95% (Bank Indonesia, 2026). Dari sisi harga, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) naik secara bertahap dari 103,24 pada triwulan I 2021 menjadi 110,56 pada triwulan IV 2025, dengan laju pertumbuhan tahunan yang terbatas, yaitu 0,83% pada triwulan IV 2025 Gambar 3. Kondisi ini menunjukkan bahwa pergerakan penjualan jauh lebih dinamis dibandingkan pergerakan harga.



Gambar 2. Pertumbuhan Tahunan Penjualan Properti Residensial Primer Menurut Tipe Rumah.



Gambar 3. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Nasional, Triwulan I 2021–Triwulan IV 2025

Dinamika pasar tersebut menuntut perusahaan properti untuk mengelola sumber daya keuangannya dengan cermat, karena kinerja perusahaan tidak hanya ditentukan oleh peningkatan penjualan, tetapi juga oleh kemampuan menghasilkan laba. Hasil SHPR menunjukkan bahwa sumber utama pendanaan pembangunan properti residensial masih berasal dari dana internal pengembang dengan pangsa 80,14%, sedangkan pinjaman perbankan sebesar 14,15%. Dari sisi konsumen, 70,88% pembelian rumah di pasar primer dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Bank Indonesia, 2026). Besarnya peran dana internal, pinjaman, dan pembiayaan konsumen tersebut menunjukkan pentingnya pengelolaan likuiditas dan struktur pendanaan bagi perusahaan properti.

Profitabilitas menjadi salah satu indikator yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aktivitas operasional dan sumber daya yang dimiliki. Dalam kondisi pasar yang berubah, perusahaan perlu menjaga likuiditas, mengelola leverage secara optimal, serta meningkatkan efisiensi penggunaan aset. Likuiditas, yang diukur dengan Current Ratio (CR), berkaitan dengan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek. Tingkat likuiditas yang memadai dapat mendukung kelancaran kegiatan operasional, tetapi likuiditas yang terlalu tinggi juga dapat menunjukkan adanya aset lancar yang belum dimanfaatkan secara produktif. Leverage, yang diukur dengan Debt to Equity Ratio (DER), menunjukkan tingkat penggunaan utang dalam pembiayaan perusahaan. Penggunaan utang dapat membantu perusahaan memperoleh dana untuk

mengembangkan kegiatan usaha, tetapi peningkatan beban kewajiban juga dapat meningkatkan risiko keuangan dan menekan laba. Sementara itu, efisiensi operasional, yang diukur dengan Total Asset Turnover (TATO), menunjukkan kemampuan perusahaan memanfaatkan aset untuk menghasilkan pendapatan. Dari perspektif Resource-Based View (RBV), ketiganya mencerminkan cara perusahaan mengelola sumber daya internalnya, sehingga secara teoritis berkaitan dengan kemampuan perusahaan menghasilkan profitabilitas yang diukur dengan Return on Equity (ROE).

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang belum konsisten mengenai hubungan variabel-variabel tersebut dengan profitabilitas pada perusahaan properti. (Feradella & Kurniawan, 2024) menemukan bahwa efisiensi perusahaan yang diukur melalui perputaran aset berpengaruh positif terhadap profitabilitas, sedangkan likuiditas dan leverage berpengaruh negatif pada perusahaan properti dan real estate. Sebaliknya, (Febriyanti et al., 2025) menemukan bahwa likuiditas dan leverage tidak berpengaruh secara langsung terhadap profitabilitas, sedangkan efisiensi operasional berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti. (Putri Nur & David, 2025) juga menunjukkan bahwa leverage berpengaruh negatif terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti. Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa hubungan antara kondisi keuangan, efisiensi operasional, dan profitabilitas masih perlu diuji lebih lanjut, khususnya pada kondisi sektor properti setelah pandemi.

Periode 2021–2025 dipilih karena mencakup fase pemulihan pascapandemi dengan fluktuasi penjualan properti yang tinggi sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1, sehingga sesuai untuk menguji peran faktor internal perusahaan. Berdasarkan inkonsistensi hasil penelitian terdahulu tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh likuiditas, leverage, dan efisiensi operasional terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai faktor internal perusahaan yang berkaitan dengan kemampuan menghasilkan profitabilitas dalam menghadapi dinamika sektor properti, serta menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen dan investor.

TINJAUAN PUSTAKA

Resource-Based View (RBV)

Resource-Based View (RBV) merupakan perspektif yang memandang bahwa sumber daya internal perusahaan dapat menjadi dasar dalam meningkatkan kinerja dan profitabilitas. Penelitian yang telah dilakukan oleh (Chrisnando et al., 2024) menjelaskan bahwa pengelolaan sumber daya internal perusahaan berperan terhadap profitabilitas, sedangkan (Timothy & Nurmadi Harsa, 2026) mengaitkan pengelolaan likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas perusahaan dengan profitabilitas melalui perspektif RBV. Dalam penelitian ini, RBV digunakan sebagai grand theory untuk menjelaskan kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya keuangannya, Current Ratio (CR) mencerminkan kemampuan perusahaan mengelola aset lancar untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, Debt to Equity Ratio (DER) menggambarkan keputusan perusahaan dalam mengelola struktur pendanaan, sedangkan Total Asset Turnover (TATO) menunjukkan efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan seluruh aset untuk menghasilkan penjualan. Pengelolaan ketiga aspek tersebut mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan sumber daya yang dimilikinya, yang selanjutnya dianalisis keterkaitannya dengan profitabilitas perusahaan melalui Return on Equity (ROE).

Profitabilitas

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pengelolaan sumber daya dan modal yang dimiliki. Tingkat profitabilitas mencerminkan efektivitas perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional serta menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham.

Pada perusahaan sektor properti, ROE digunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan melalui pengelolaan modal yang dimiliki. Hal ini menjadi penting karena kegiatan usaha properti membutuhkan pengelolaan sumber daya keuangan untuk mendukung pengembangan dan penjualan properti. Penelitian (Giovannie & Tjandrasa, 2024) menggunakan ROE untuk mengukur profitabilitas perusahaan sektor Property & Real Estate di Indonesia. Sementara itu, penelitian (Suprapto & Nugroho, 2025) menguji hubungan rasio keuangan terhadap profitabilitas perusahaan sektor Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Mengacu pada penelitian sebelumnya (Suprapto & Nugroho, 2025), ROE dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$ROE = \frac{Laba\ Bersih}{Total\ Ekuitas} \quad (1)$$

Keterangan:
ROE = *Return on Equity*
Laba Bersih = Keuntungan bersih yang diperoleh perusahaan dalam satu periode
Total Ekuitas = Hak residual pemegang saham atas aset perusahaan

Dalam penelitian ini, profitabilitas diukur menggunakan Return on Equity (ROE), yaitu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan ekuitas yang dimiliki. Semakin tinggi nilai ROE, semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas modal pemegang saham. Sebaliknya, nilai ROE yang rendah menunjukkan terbatasnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan berdasarkan ekuitas, sedangkan nilai negatif menunjukkan bahwa perusahaan mengalami kerugian bersih.

Likuiditas

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek menggunakan aset lancar yang dimiliki. Tingkat likuiditas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menjaga kelancaran kegiatan operasional serta memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo. Dalam penelitian ini, likuiditas diukur menggunakan Current Ratio (CR), yaitu rasio yang membandingkan aset lancar dengan kewajiban lancar perusahaan. Semakin tinggi nilai CR, semakin besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Sebaliknya, nilai CR yang rendah menunjukkan terbatasnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancar. Namun, tingkat likuiditas yang terlalu tinggi juga dapat menunjukkan adanya aset lancar yang belum dimanfaatkan secara produktif.

Hubungan antara likuiditas dan profitabilitas ditunjukkan melalui penelitian (Pojanavatee, 2025) yang menemukan bahwa likuiditas berhubungan negatif dengan profitabilitas perusahaan simpan pinjam di Thailand. Sebaliknya, (Abdallah, 2025) menemukan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap profitabilitas pada perbankan Tunisia. Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan likuiditas dapat memberikan implikasi yang berbeda terhadap profitabilitas bergantung pada kondisi dan karakteristik perusahaan. Pada sektor properti, pengelolaan aset lancar menjadi penting untuk mendukung kebutuhan operasional dan pemenuhan kewajiban jangka pendek perusahaan.

Pemilihan Current Ratio (CR) sebagai indikator likuiditas mengacu pada penelitian (Suprapto & Nugroho, 2025) yang menggunakan CR untuk menguji profitabilitas perusahaan sektor Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan demikian, CR dinilai sesuai untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset lancar guna memenuhi kewajiban jangka pendek.

Berikut rumus yang dapat digunakan menurut (Suprapto & Nugroho, 2025) sebagai berikut:

$$CR = \frac{Aset\ Lancar}{Kewajiban\ Lancar} \quad (2)$$

Keterangan:
CR = *Current Ratio*
Aset Lancar = Aset perusahaan seperti kas, piutang usaha dan persediaan.
Kewajiban Lancar = Kewajiban perusahaan jangka pendek.

Current Ratio (CR) digunakan sebagai indikator likuiditas yang mengacu pada penelitian (Suprapto & Nugroho, 2025), yang menguji CR terhadap profitabilitas perusahaan sektor Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dalam penelitian ini, CR digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek melalui aset lancar yang dimiliki. Temuan ini memperlihatkan bahwa hubungan antara likuiditas dan profitabilitas bersifat kontekstual, tergantung situasi ekonomi dan karakteristik industrinya.

Leverage

Leverage merupakan rasio yang menggambarkan penggunaan utang sebagai sumber pendanaan perusahaan dalam membiayai kegiatan operasional maupun pengembangan usaha. Tingkat leverage mencerminkan komposisi pendanaan perusahaan yang berasal dari pihak eksternal dibandingkan dengan modal sendiriHubungan antara leverage dan profitabilitas ditunjukkan melalui penelitian (Mehzabin & Shahriar, 2025) yang menemukan bahwa peningkatan rasio utang dapat meningkatkan margin laba perbankan. Namun, penelitian (Shahriar et al., 2025) menunjukkan bahwa tingkat leverage dan utang jangka panjang yang tinggi dapat mengurangi stabilitas perusahaan perbankan. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa penggunaan utang memiliki manfaat sekaligus risiko terhadap kondisi keuangan perusahaan. Pada sektor properti, leverage menjadi aspek penting karena perusahaan membutuhkan sumber pendanaan untuk mendukung pengembangan usaha dan aktivitas operasionalnya.

Berikut penggunaan Debt to Equity Ratio (DER) sebagai indikator leverage mengacu pada penelitian (Suprapto & Nugroho, 2025), yang menguji DER terhadap profitabilitas perusahaan sektor Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia:

$$DER = \frac{Total\ Liabilitas}{Total\ Ekuitas} \quad (3)$$

Keterangan:
DER = *Debt Equity Ratio*
Total Utang = Seluruh kewajiban perusahaan jangka panjang dan jangka pendek
Total Ekuitas = Total modal yang dimiliki pemegang saham

Dalam penelitian ini, DER digunakan untuk mengukur perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas perusahaan. Semakin tinggi nilai DER, semakin besar penggunaan utang dibandingkan dengan modal sendiri sehingga dapat meningkatkan risiko keuangan perusahaan. Sebaliknya, nilai DER yang rendah menunjukkan bahwa proporsi penggunaan utang relatif lebih kecil dibandingkan dengan ekuitas. Studi-studi terbaru di Indonesia menunjukkan pengaruh signifikan DER terhadap kinerja keuangan perusahaan, sehingga pemilihan leverage sebagai variabel independen pada penelitian ini mengikuti temuan tersebut (Aji, 2023). Penelitian (Kusumaningrum & Iswara, 2023) di BEI menunjukkan hubungan yang signifikan antara leverage dan indikator kinerja ROE, sehingga pengaruh DER perlu dianalisis secara sektoral saat mengkaji profitabilitas perusahaan property.

Efisiensi Operasional

Efisiensi operasional mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya yang dimiliki secara efektif untuk mendukung aktivitas operasional dan menghasilkan pendapatan. Literatur internasional menunjukkan bahwa efektivitas

pengelolaan aktivitas operasi berkaitan dengan kinerja dan profitabilitas perusahaan. (Yilmaz & Nobanee, 2025) menunjukkan adanya keterkaitan antara pengelolaan aktivitas operasi dan kinerja perusahaan, sementara penelitian (Shahriar et al., 2025) menunjukkan bahwa efisiensi operasional merupakan salah satu aspek yang berkaitan dengan kinerja perusahaan. Dalam penelitian ini, efisiensi operasional diukur menggunakan Total Asset Turnover (TATO) yang menggambarkan efektivitas pemanfaatan aset dalam menghasilkan penjualan.

Penelitian (Saputra & Ardiles, 2024) serta (Suprapto & Nugroho, 2025) juga menggunakan TATO dalam menguji profitabilitas perusahaan Property & Real Estate di BEI, sehingga dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$TATO = \frac{Penjualan}{Total\ \text{Aset}} \quad (4)$$

Keterangan:
TATO = *Total Asset Turnover*
Penjualan = Pendapatan yang diperoleh perusahaan dari penjualan
Total Aset = Keseluruhan sumber daya perusahaan

Dalam penelitian ini, TATO digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memanfaatkan aset dalam menghasilkan penjualan. Semakin tinggi nilai TATO, semakin efektif perusahaan dalam menggunakan aset untuk menghasilkan penjualan. Sebaliknya, nilai TATO yang rendah menunjukkan bahwa kemampuan aset dalam menghasilkan penjualan relatif terbatas. Dengan demikian, semakin efektif aset dimanfaatkan untuk menghasilkan penjualan, semakin besar peluang peningkatan profitabilitas.

Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas

Likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan memanfaatkan aset lancar yang dimilikinya. Berdasarkan Working Capital Management Theory, pengelolaan aset lancar dan kewajiban jangka pendek yang baik dapat membantu perusahaan menjaga kelancaran kegiatan operasional. Secara empiris, penelitian (Giovannie & Tjandrasa, 2024) menemukan bahwa Current Ratio (CR) berpengaruh secara parsial terhadap Return on Equity (ROE) pada perusahaan sektor properti dan real estate. Temuan tersebut menunjukkan bahwa likuiditas memiliki keterkaitan dengan profitabilitas perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas perlu diuji kembali pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Likuiditas yang memadai memungkinkan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek tanpa mengganggu aktivitas operasional, sehingga dapat mendukung pencapaian profitabilitas. Dengan demikian, semakin baik kemampuan perusahaan dalam mengelola likuiditas, semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan profitabilitas. Oleh karena itu, diajukan hipotesis sebagai berikut:
H1: Likuiditas berpengaruh positif terhadap profitabilitas.

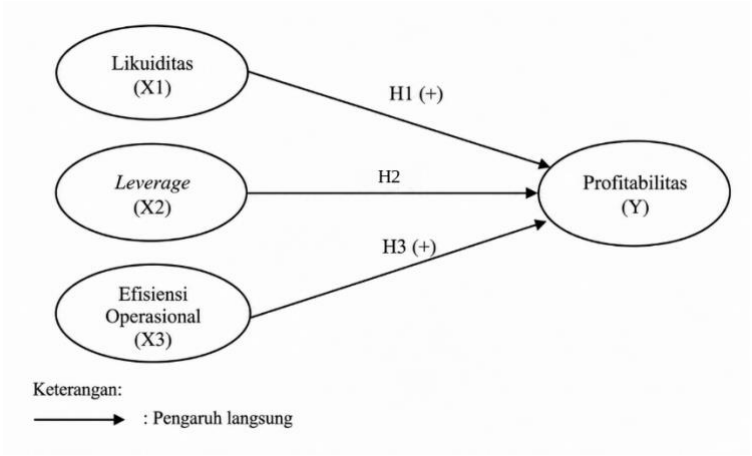
Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas

Leverage menggambarkan penggunaan sumber pendanaan yang berasal dari utang dibandingkan dengan modal sendiri dalam membiayai kegiatan perusahaan. Berdasarkan Trade-Off Theory, penggunaan utang dapat memberikan manfaat bagi perusahaan melalui penghematan pajak, tetapi penggunaan utang yang berlebihan juga dapat meningkatkan risiko keuangan dan beban perusahaan. Oleh karena itu, pengelolaan leverage yang tepat dapat membantu perusahaan memperoleh manfaat pendanaan tanpa meningkatkan risiko keuangan secara berlebihan. Dengan demikian, tingkat leverage dapat memengaruhi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan profitabilitas. Oleh karena itu, diajukan hipotesis sebagai berikut:
H2: Leverage berpengaruh terhadap profitabilitas.

Pengaruh Efisiensi Operasional terhadap Profitabilitas

Efisiensi operasional dalam penelitian ini diproksikan dengan Total Asset Turnover (TATO) yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan penjualan. Berdasarkan Resource-Based View (RBV), kemampuan perusahaan dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya internal secara efektif dapat mendukung peningkatan kinerja perusahaan. Penelitian (Giovannie & Tjandrasa, 2024) juga menemukan bahwa Total Asset Turnover (TATO) berpengaruh secara parsial terhadap Return on Equity (ROE) pada perusahaan sektor properti dan real estate. Hasil tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan aset untuk menghasilkan penjualan berkaitan dengan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini menguji kembali pengaruh efisiensi operasional terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Semakin efektif aset digunakan dalam menghasilkan penjualan, semakin optimal pemanfaatan sumber daya perusahaan dan semakin besar peluang perusahaan dalam menghasilkan profitabilitas. Oleh karena itu, diajukan hipotesis sebagai berikut:
H3: Efisiensi operasional berpengaruh positif terhadap profitabilitas.

Kerangka Pemikiran



Gambar 4. Kerangka Konsep Penelitian

Kerangka pemikiran penelitian menunjukkan bahwa likuiditas, leverage, dan efisiensi operasional merupakan faktor yang diduga memengaruhi profitabilitas perusahaan. Hubungan antarvariabel tersebut dirumuskan dalam tiga hipotesis dengan arah pengaruh positif.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh likuiditas, leverage dan efisiensi operasional terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *properties dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2025. Data yang digunakan yaitu data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan atau *annual report*. Populasi penelitian adalah perusahaan sektor properti dan real estate yang tercatat di BEI periode 2021–2025. Penentuan perusahaan yang termasuk dalam populasi penelitian mengacu pada klasifikasi sektor industri yang digunakan oleh Bursa Efek Indonesia melalui IDX Industrial Classification (IDX-IC). Penggunaan klasifikasi IDX-IC dalam penelitian ini juga didukung oleh penelitian terdahulu. (Wisudanto et al., 2026) mengkaji efektivitas IDX-IC sebagai sistem klasifikasi industri perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu (Azizah et al., 2026) menerapkan klasifikasi IDX-IC dalam menentukan objek penelitian pada perusahaan sektor Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan pertimbangan tersebut, IDX-IC digunakan sebagai dasar dalam menentukan perusahaan yang sesuai dengan ruang lingkup populasi penelitian.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan metode *purposive sampling*. Pada tahap awal, diperoleh 63 emiten yang memenuhi kriteria awal penelitian, yaitu tercatat dalam sektor properti dan real estate berdasarkan klasifikasi IDX-IC. Dengan periode pengamatan selama lima tahun, diperoleh 315 unit observasi. Selanjutnya, dilakukan pemeriksaan ketersediaan dan kelengkapan data laporan keuangan untuk setiap perusahaan dan tahun pengamatan. Berdasarkan pemeriksaan tersebut, terdapat 6 perusahaan, yaitu GAMA, SCBD, COWL, FORZ, MYRX, dan RIMO (30) unit observasi yang tidak dapat digunakan karena data yang diperlukan tidak tersedia atau tidak lengkap. Seluruh data penelitian diperoleh melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia, **www.idx.co.id**, dengan IDX Industrial Classification (IDX-IC) sebagai sumber pendukung data perusahaan. Selanjutnya, sebanyak (81) unit observasi dikeluarkan karena teridentifikasi sebagai outlier, sehingga tersisa 204 unit observasi.

Tabel 1. Sampel Data

No	Jumlah Sampel	Jumlah
1	Total observasi awal (63 emiten x 5 tahun)	315 unit data
2	Data perusahaan yang tidak dipublikasikan (tidak update):	(30) unit data
3	Jumlah sampel data valid awal	285 unit data
4	Jumlah sampel data yang terkena outlier	(81) unit data
Total N	Total sampel akhir yang diolah	204 unit data

Sumber: Diolah penulis (2026)

Dengan demikian, diperoleh 204 unit observasi akhir yang digunakan dalam analisis. Penelitian terdahulu menggunakan pendekatan regresi data panel dengan model efek tetap (fixed effect) dalam menganalisis hubungan rasio keuangan terhadap profitabilitas (Pojanavatee, 2025; Shahriar et al., 2025). Meskipun demikian, penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda dengan seluruh observasi diolah dalam satu model menggunakan IBM SPSS versi 26. Penggunaan model regresi data panel (common effect, fixed effect, atau random effect) dipertimbangkan sebagai pengembangan pada penelitian selanjutnya.

Tabel 2. Variabel Penelitian

Variabel	Ukuran	Skala	Sumber
Profitabilitas	$ROE = \frac{Laba\ Bersih}{Total\ Ekuitas}$	Rasio	Giovannie & Tjandrasa, 2024
Likuiditas	$CR = \frac{Aset\ Lancar}{Kewajiban\ Lancar}$	Rasio	Suprapto & Nugroho, 2025
Leverage	$DER = \frac{Total\ Liabilitas}{Total\ \text{Ekuitas}}$	Rasio	Suprapto & Nugroho, 2025
Efisiensi Operasional	$TATO = \frac{Penjualan}{Total\ \text{Aset}}$	Rasio	Saputra & Ardiles, 2024, Suprapto & Nugroho, 2025

Sumber: Diolah penulis (2026)

Pada Tabel 2, variabel dependen dalam penelitian ini adalah profitabilitas yang diukur dengan Return on Equity (ROE), sedangkan variabel independen terdiri dari likuiditas (X1) yang diukur dengan Current Ratio (CR), leverage (X2) yang diukur dengan Debt to Equity

Ratio (DER), dan efisiensi operasional (X3) yang diukur dengan Total Asset Turnover (TATO). Seluruh variabel berskala rasio dan dihitung dari data laporan keuangan perusahaan sampel.

Sebelum analisis regresi dilakukan, data ditransformasikan untuk memperbaiki distribusi data dan mendukung pemenuhan asumsi klasik. Variabel ROE (Y), CR (X1), dan DER (X2) ditransformasikan ke dalam bentuk logaritma natural (Ln), sedangkan variabel TATO (X3) ditransformasikan menggunakan metode Box-Cox (Box & Cox, 1964). Box-Cox merupakan transformasi pangkat yang menentukan nilai parameter lambda (λ) agar distribusi data mendekati normal, dengan rumus $X(\lambda) = (X\lambda - 1) / \lambda$ untuk $\lambda \neq 0$, dan $X(\lambda) = \text{Ln}(X)$ untuk $\lambda = 0$. Nilai λ yang diperoleh dalam penelitian ini sebesar λ.

Analisis data dilakukan dengan bantuan perangkat lunak IBM SPSS versi 26 melalui analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, analisis regresi linear berganda, dan uji hipotesis. Analisis statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran umum data melalui nilai minimum, maksimum, rata-rata (mean), dan standar deviasi setiap variabel.

Uji asumsi klasik dilakukan agar model regresi menghasilkan estimasi yang valid. Uji multikolinearitas dilakukan dengan melihat nilai Tolerance dan Variance Inflation Factor (VIF), dengan ketentuan tidak terjadi multikolinearitas apabila nilai Tolerance > 0,10 dan VIF < 10. Uji autokorelasi dilakukan dengan nilai Durbin-Watson (DW), dengan ketentuan tidak terjadi autokorelasi apabila nilai DW berada di antara dU dan 4 − dU. Uji heteroskedastisitas dilakukan dengan uji Glejser, yaitu meregresikan nilai absolut residual terhadap variabel independen, dengan ketentuan tidak terjadi heteroskedastisitas apabila nilai signifikansi seluruh variabel independen lebih besar dari 0,05.

Pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dianalisis menggunakan model regresi linear berganda sebagai berikut:

$$\text{Ln ROE} = \alpha + \beta 1 \text{ Ln CR} + \beta 2 \text{ Ln DER} + \beta 3 \text{ BC(TATO)} + e \quad (5)$$

Keterangan: α adalah konstanta, β1, β2, dan β3 adalah koefisien regresi, BC(TATO) adalah TATO hasil transformasi Box-Cox, dan e adalah residual.

Uji hipotesis dilakukan melalui uji t, uji F, dan koefisien determinasi. Uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial, dengan hipotesis diterima apabila nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05 dan arah koefisien sesuai dengan rumusan hipotesis. Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh seluruh variabel independen secara simultan, dengan model dinyatakan layak apabila nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05. Koefisien determinasi yang digunakan adalah Adjusted R2 untuk mengetahui kemampuan variabel independen menjelaskan variasi profitabilitas, sedangkan koefisien Beta terstandar digunakan untuk membandingkan besarnya pengaruh antarvariabel independen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Uji Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran umum data melalui nilai minimum, maksimum, rata-rata (mean), dan standar deviasi. Deskripsi statistik untuk variabel likuiditas leverage, dan efisiensi operasional disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Tabel Output Statistik Deskriptif SPSS

Variabel	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ROE	204	-2,0771	1,1997	-5,6975	-2,640
CR	204	0,8040	0,8613	-1,83	2,88
DER	204	-0,6034	0,8255	-2,58	1,28
TATO	204	0,1765	0,1302	0,00	0,67

Sumber: Diolah penulis (2026)

Berdasarkan hasil pengolahan data menggunakan statistik deskriptif pada Tabel 3, diperoleh bahwa variabel ROE yang telah ditransformasi ke dalam bentuk logaritma natural (LN) memiliki nilai rata-rata (mean) sebesar -2,0771 dan standar deviasi sebesar 1,1997. Nilai minimum ROE sebesar -5,6975, sedangkan nilai maksimum sebesar -2,640. Variabel CR yang juga telah ditransformasi menggunakan LN menunjukkan nilai rata-rata sebesar 0,8040, standar deviasi sebesar 0,8613, nilai minimum sebesar -1,83, dan nilai maksimum sebesar 2,88. Selanjutnya, variabel DER setelah transformasi LN memiliki nilai rata-rata sebesar -0,6034 dengan standar deviasi sebesar 0,8255. Adapun nilai minimum DER sebesar -2,58 dan nilai maksimum sebesar 1,28. Sementara itu, variabel TATO memiliki nilai rata-rata sebesar 0,1765 dan standar deviasi sebesar 0,1302, dengan nilai minimum sebesar 0,00 dan nilai maksimum sebesar 0,67. Seluruh variabel dalam penelitian ini menggunakan 204 observasi.

Uji Asumsi Klasik

Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi atau hubungan linear yang kuat antar variabel independen (Likuiditas, DER, dan TATO). Model regresi yang baik idealnya tidak memiliki gejala multikolinearitas. Pengujian dilakukan dengan melihat nilai Tolerance dan Variance Inflation Factor (VIF) pada Tabel 4.

Tabel 4. Tabel Output Koefisiensi SPSS

Variabel	Tolerance	VIF	Keterangan
CR	0,845	1,184	Tidak terjadi multikolinearitas
DER	0,808	1,237	Tidak terjadi multikolinearitas
TATO	0,933	1,072	Tidak terjadi multikolinearitas

Sumber: Diolah penulis (2026)

Berdasarkan hasil pengujian pada Tabel 4, diketahui bahwa nilai Tolerance untuk variabel likuiditas (CR) sebesar 0,845, leverage (DER) sebesar 0,808, dan efisiensi operasional (TATO) sebesar 0,933. Seluruh variable memiliki nilai tolerance > 0,10 dan VIF < 10. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa antarvariabel independen tidak menunjukkan gejala multikolinearitas, sehingga model regresi layak digunakan untuk analisis lebih lanjut.

Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linear terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu (residual) pada periode t dengan kesalahan pada periode sebelumnya (t - 1). Model regresi yang baik adalah model yang bebas dari gangguan autokorelasi. Pengujian ini dilakukan dengan melihat nilai Durbin-Watson (DW) yang dihasilkan dari model regresi.

Tabel 5. Output Model Summary SPSS

Durbin-Watson	dU	4-dU	Kriteria	Keterangan
1,998	1,78	2,22	dU<DW<4-dU	Tidak ada autokorelasi

Sumber: Diolah penulis (2026)

Berdasarkan hasil pengujian pada Tabel 5, diperoleh nilai Durbin-Watson sebesar 1,998. Nilai tersebut berada di sekitar angka 2, sehingga menunjukkan bahwa model regresi tidak mengalami gejala autokorelasi. Dengan demikian, model regresi dalam penelitian ini dapat digunakan untuk analisis lebih lanjut.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat ketidaksamaan varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan lainnya dalam model regresi. Pengujian dilakukan dengan uji Glejser, yaitu meregresikan nilai absolut residual terhadap variabel independen. Model dinyatakan bebas dari heteroskedastisitas apabila nilai signifikansi masing-masing variabel independen lebih besar dari 0,05. Hasil pengujian disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Hasil Uji Heteroskedastisitas (Glejser)

Variabel	B	t	Sig.	Keterangan
Konstanta	0,696	8,351	0,000	–
CR	0,009	0,173	0,863	Tidak signifikan
DER	-0,017	-0,308	0,758	Tidak signifikan
TATO	-0,511	-1,574	0,117	Tidak signifikan

Sumber: Diolah penulis (2026)

Berdasarkan Tabel 6, nilai signifikansi CR sebesar 0,863, DER sebesar 0,758, dan TATO sebesar 0,117. Seluruhnya lebih besar dari 0,05, sehingga tidak ada variabel independen yang berpengaruh signifikan terhadap nilai absolut residual. Hasil uji F secara simultan juga tidak signifikan (F = 1,021; Sig. = 0,384). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi, sehingga asumsi heteroskedastisitas terpenuhi.

Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel CR, DER, dan TATO terhadap variabel ROE, baik secara parsial maupun simultan. Hasil analisis disajikan pada Tabel 7.

Tabel 7. Hasil Uji Regresi Linear Berganda

Variabel	B	Std. Error	Beta	t hitung	Sig.
(Konstanta)	-2,870	0,123	–	-23,271	0,000
CR	0,037	0,076	0,027	0,486	0,628
DER	0,366	0,081	0,252	4,503	0,000
TATO	5,578	0,480	0,605	11,614	0,000

Sumber: Diolah penulis (2026)

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda pada Tabel 7, diperoleh persamaan regresi:

$$ROE = -2,870 + 0,037\ CR + 0,366\ DER + 5,578\ TATO + e \quad (6)$$

Nilai konstanta sebesar -2,870 menunjukkan bahwa apabila seluruh variabel independen bernilai nol, maka nilai ROE diperkirakan sebesar -2,870. Koefisien regresi CR sebesar 0,037 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan CR akan meningkatkan nilai ROE sebesar 0,037 dengan asumsi variabel independen lainnya konstan. Koefisien DER sebesar 0,366 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan DER akan meningkatkan nilai ROE sebesar 0,366 dengan asumsi variabel lainnya konstan. Sementara itu, koefisien TATO sebesar 5,578 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan TATO akan meningkatkan nilai ROE sebesar 5,578 dengan asumsi variabel independen lainnya konstan. Seluruh koefisien regresi bernilai positif, yang menunjukkan arah hubungan positif antara masing-masing variabel independen dengan ROE.

Pembahasan

Pengaruh Likuiditas terhadap ROE

Hasil analisis menunjukkan bahwa likuiditas yang diukur dengan Current Ratio (CR) memiliki koefisien regresi positif sebesar 0,037 dengan nilai signifikansi 0,628. Karena nilai tersebut lebih besar dari 0,05, maka H1 ditolak. Artinya, CR tidak berpengaruh signifikan terhadap ROE pada perusahaan sektor properti periode 2021–2025. Arah koefisien memang positif, tetapi pengaruhnya tidak cukup kuat secara statistik untuk disimpulkan sebagai pengaruh yang nyata.

Temuan ini berbeda dengan (Giovannie & Tjandrasa, 2024) yang menemukan bahwa CR berpengaruh secara parsial terhadap ROE pada perusahaan properti dan real estate, dan dengan (Abdallah, 2025) yang menemukan pengaruh positif likuiditas terhadap profitabilitas. Temuan ini juga tidak sejalan dengan (Pojanavatee, 2025) dan (Feradella & Kurniawan, 2024) yang menemukan hubungan negatif. Sebaliknya, hasil penelitian ini sejalan dengan (Febriyanti et al., 2025) yang menyimpulkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh langsung terhadap profitabilitas perusahaan properti. Perbedaan hasil tersebut mendukung argumen bahwa hubungan likuiditas dan profitabilitas bersifat kontekstual, bergantung pada kondisi ekonomi dan karakteristik industri.

Dari sudut pandang RBV, likuiditas merupakan sumber daya keuangan yang baru memberi nilai bagi kinerja apabila dikelola dan dimanfaatkan secara produktif (Timothy & Nurmadi Harsa, 2026). Aset lancar yang besar tetapi belum dimanfaatkan secara optimal tidak otomatis menghasilkan laba bagi pemegang saham. Hal ini sejalan dengan penjelasan pada pendahuluan bahwa likuiditas yang terlalu tinggi dapat mencerminkan aset lancar yang belum produktif. Selain itu, pada masa pemulihan pasca-pandemi, perusahaan properti kemungkinan menahan likuiditas sebagai bentuk kehati-hatian, bukan untuk mendorong laba. Dengan demikian, likuiditas berperan menjaga kelancaran operasional dan pemenuhan kewajiban jangka pendek, tetapi belum menjadi penentu utama ROE.

Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) terhadap ROE

Variabel DER memiliki koefisien regresi positif sebesar 0,366 dengan signifikansi 0,000. Karena nilai tersebut lebih kecil dari 0,05, maka H2 diterima. Artinya, DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROE. Setiap peningkatan satu satuan DER diikuti peningkatan ROE sebesar 0,366 dengan asumsi variabel lain konstan. Penggunaan utang pada perusahaan sampel tampaknya dikelola secara efektif sehingga mampu meningkatkan laba bagi pemegang saham. Secara perhitungan, ROE memakai ekuitas sebagai penyebut, sehingga laba yang dihasilkan dari dana pinjaman dapat meningkatkan imbal hasil bagi pemilik modal.

Hasil ini sejalan dengan (Mehzabin & Shahriar, 2025) yang menemukan bahwa peningkatan rasio utang dapat meningkatkan margin laba. Hasil ini juga mendukung (Kusumaningrum & Iswara, 2023) dan (Aji, 2023) yang menunjukkan bahwa DER berhubungan signifikan dengan kinerja keuangan, termasuk ROE. Di sisi lain, hasilnya berbeda dengan (Feradella & Kurniawan, 2024) serta (Putri Nur & David, 2025) yang menemukan pengaruh negatif leverage pada perusahaan properti. Perbedaan itu bisa muncul karena penggunaan utang membawa manfaat sekaligus risiko. (Shahriar et al., 2025) mengingatkan bahwa leverage yang terlalu tinggi dapat mengurangi stabilitas perusahaan, sehingga pengaruh positif DER dalam penelitian ini perlu dimaknai sebagai manfaat dari utang yang masih terkelola, bukan alasan untuk menambah utang tanpa batas.

Temuan ini juga konsisten dengan Trade-Off Theory pada pengembangan hipotesismu, yaitu bahwa utang memberi manfaat, seperti penghematan pajak, selama risiko keuangannya terkendali. Dari perspektif RBV, struktur pendanaan merupakan keputusan pengelolaan sumber daya keuangan. Perusahaan yang mampu mengubah dana eksternal menjadi aset dan proyek produktif memperoleh keunggulan berupa ROE yang lebih tinggi (Chrisnando et al., 2024).

Pengaruh Total Asset Turnover (TATO) terhadap ROE

Variabel TATO memiliki koefisien regresi positif sebesar 5,578 dengan signifikansi 0,000, sehingga H3 diterima. Artinya, efisiensi operasional berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROE. Berdasarkan koefisien Beta terstandar, TATO (0,605) merupakan variabel yang paling dominan memengaruhi ROE, diikuti DER (0,252), sedangkan CR (0,027) hampir tidak berpengaruh. Semakin efektif perusahaan memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan penjualan, semakin besar peluang peningkatan profitabilitas bagi pemegang saham.

Temuan ini sejalan dengan (Giovannie & Tjandrasa, 2024) yang menemukan bahwa TATO berpengaruh terhadap ROE pada perusahaan properti dan real estate. Temuan ini juga selaras dengan (Feradella & Kurniawan, 2024) yang menemukan pengaruh positif efisiensi perusahaan terhadap profitabilitas, dan dengan (Febriyanti et al., 2025) yang menemukan bahwa efisiensi operasional berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti. Pada tingkat yang lebih luas, hasil ini mendukung (Yilmaz & Nobanee, 2025) dan (Shahriar et al., 2025) yang mengaitkan efektivitas pengelolaan aktivitas operasi dengan kinerja perusahaan.

Dalam kerangka RBV, hasil ini menjadi bukti paling kuat. Efisiensi pemanfaatan aset merupakan kapabilitas internal yang menentukan seberapa besar nilai yang dapat dihasilkan dari sumber daya yang dimiliki. Perusahaan yang mampu memutar asetnya lebih cepat menjadi penjualan mengoptimalkan sumber dayanya dengan lebih baik, sehingga menghasilkan profitabilitas yang lebih tinggi. Hal ini penting di sektor properti yang padat aset, terlebih pada masa pemulihan pasca-pandemi yang ditandai pertumbuhan penjualan yang belum merata di seluruh segmen.

SIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis determinan profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025 melalui pengaruh likuiditas, leverage, dan efisiensi operasional terhadap profitabilitas yang diukur menggunakan Return on Equity (ROE). Berdasarkan hasil pengolahan data terhadap 204 observasi yang digunakan setelah proses seleksi data dan penanganan outlier, penelitian ini menunjukkan bahwa secara simultan likuiditas, leverage, dan efisiensi operasional berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan secara parsial hanya leverage dan efisiensi operasional yang berpengaruh signifikan.

Likuiditas yang diukur menggunakan Current Ratio (CR) tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Meskipun arah koefisiennya positif, pengaruhnya tidak cukup kuat secara statistik, sehingga hipotesis pertama (H1) ditolak. Hasil tersebut menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek melalui aset lancar belum tentu diikuti peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham. Likuiditas lebih berperan menjaga kelancaran operasional daripada menjadi penentu utama profitabilitas.

Selanjutnya, leverage yang diukur menggunakan Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, sehingga hipotesis kedua (H2) diterima. Temuan ini menunjukkan bahwa penggunaan sumber pendanaan melalui utang pada perusahaan sampel dapat berkontribusi terhadap peningkatan profitabilitas ketika dikelola secara efektif. Efisiensi operasional yang diukur menggunakan Total Asset Turnover (TATO) juga berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, sehingga hipotesis ketiga (H3) diterima. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin efektif perusahaan memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan penjualan, semakin besar peluang peningkatan profitabilitas. Di antara ketiga variabel, TATO merupakan variabel yang paling dominan memengaruhi ROE, diikuti oleh DER.

Secara keseluruhan, ketiga variabel independen mampu menjelaskan sebesar 48,6% variasi profitabilitas berdasarkan nilai Adjusted R^2, sedangkan sisanya sebesar 51,4% dijelaskan oleh faktor lain di luar model penelitian.

Temuan penelitian ini sejalan dengan perspektif Resource-Based View (RBV) yang menekankan pentingnya kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya internal untuk mencapai kinerja yang lebih baik. Dalam konteks penelitian ini, sumber daya yang berkaitan langsung dengan penciptaan nilai, yaitu pengelolaan struktur pendanaan dan pemanfaatan aset secara efektif, terbukti berkaitan dengan pencapaian profitabilitas perusahaan sektor properti. Sementara itu, likuiditas sebagai sumber daya penyangga belum terbukti memberikan pengaruh yang nyata.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, perusahaan sektor properti disarankan untuk memprioritaskan peningkatan efisiensi pemanfaatan aset, karena Total Asset Turnover (TATO) terbukti menjadi faktor yang paling dominan memengaruhi profitabilitas. Perusahaan juga disarankan menggunakan utang secara terukur. Meskipun DER berpengaruh positif terhadap ROE, penggunaan utang perlu disertai pengelolaan risiko agar tidak membebani laba dan stabilitas keuangan. Likuiditas tetap perlu dijaga pada tingkat yang memadai untuk menjamin kelancaran operasional dan pemenuhan kewajiban jangka pendek. Namun, peningkatan likuiditas semata tidak dapat diandalkan untuk meningkatkan ROE, sehingga aset lancar perlu dimanfaatkan secara produktif.

Bagi investor, hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam menilai perusahaan sektor properti, terutama dengan memperhatikan efektivitas pemanfaatan aset dan struktur pendanaan perusahaan. Investor tidak hanya perlu melihat besarnya laba yang dihasilkan, tetapi juga bagaimana perusahaan mengelola sumber dayanya untuk menghasilkan laba tersebut. Tingkat likuiditas dapat dipakai sebagai indikator keamanan keuangan, bukan sebagai penentu utama kemampuan perusahaan menghasilkan laba.

Bagi peneliti selanjutnya, penelitian dapat dikembangkan dengan menambahkan variabel lain yang berpotensi memengaruhi profitabilitas, seperti ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, atau kondisi makroekonomi, karena masih terdapat 51,4% variasi profitabilitas yang belum dijelaskan oleh variabel dalam penelitian ini. Penelitian selanjutnya juga dapat memperluas periode pengamatan, menggunakan objek atau sektor yang berbeda, serta mempertimbangkan metode analisis regresi data panel (common effect, fixed effect, atau random effect) yang lebih sesuai dengan struktur data penelitian, disertai pengujian seluruh asumsi klasik secara menyeluruh.

Referensi

Abdallah, M. Ben. (2025). *The influence of solvency and liquidity ratios on profitability of Tunisian banks : the moderating effect of asset quality*. *16*(2), 255–270. https://doi.org/10.1108/AJEMS-02-2024-0136

Aji, M. B. D. (2023). *Literatur lokal menegaskan pengaruh struktur modal (leverage/DER) terhadap profitabilitas di berbagai sektor termasuk konstruksi dan properti. Studi-studi terbaru di Indonesia menunjukkan pengaruh signifikan DER terhadap kinerja keuangan perusahaan, sehin*.

Azizah, Y. A., Anisma, Y., & Natariasari, R. (2026). *The Effect of Financial and Non-Financial Factors on Audit Report Lag*. 187–208.

Box, G. E. P., & Cox, D. R. (1964). An Analysis of Transformations. *Journal of the Royal Statistical Society*, *26*(2), 211–252. https://doi.org/10.1111/j.2517-6161.1964.tb00553.x

Chrisnando, N., Widjanarko, H., & Hikmah, K. (2024). *Factors Affecting Profitability of Food and Beverage Industries : A Resource-Based View and Competitiveness Approach*. *8*(2), 39–50.

Febriyanti, S., Citradewi, A., Agama, I., Negeri, I., Kudus, I., Conge, J., Kotak, N., Penulis, N., & Citradewi, A. (2025). *Efisiensi Operasional sebagai Mediator antara Likuiditas , Leverage , dan Profitabilitas Perusahaan Properti*. *16*(1), 28–44.

Feradella, C., & Kurniawan, F. X. (2024). *ANALISIS PENGARUH COMPANY EFFICIENCY ,*

LIQUIDITY , DAN LEVERAGE TERHADAP PROFITABILITY. *VI*(3), 1507–1515.

Giovannie, F., & Tjandrasa, B. B. (2024). PENGARUH CURRENT RATIO , DEBT TO ASSET RATIO , TOTAL ASSET TURNOVER , DAN TINGKAT INFLASI TERHADAP RETURN ON Penjualan di Sektor Properti dan Real Estate (dalam Rupiah). *Journal of Accounting and Business Studies*, *9*(1), 45–55.

Kusumaningrum, D. P., & Iswara, U. S. (2023). *Pengaruh profitabilitas,*. 295–312. https://doi.org/10.24034/jiaku.v1i3.5509

Mehzabin, S., & Shahriar, A. (2025). *The effect of capital structure , operating efficiency and non-interest income on bank profitability : new evidence from Asia*. *7*(1), 25–44. https://doi.org/10.1108/AJEB-03-2022-0036

Pojanavatee, S. (2025). *Liquidity and leverage on the fi nancial performance of savings and credit cooperatives in the emerging Thailand market*. *December*. https://doi.org/10.1108/JIBR-10-2024-0221

Putri Nur, A., & David, S. (2025). Macroeconomic Factors, Capital Structure, and Liquidity Effects on Profitability of IDX Property Companies with Firm Size as Moderator. *Macroeconomic Factors, Capital Structure, and Liquidity Effects on Profitability of IDX Property Companies with Firm Size as Moderator*, *05*(04), 1743–1786. https://doi.org/10.54518/rh.5.4.2025.782

Saputra, D., & Ardiles, A. (2024). *PENGARUH LEVERAGE , UKURAN PERUSAHAAN , PERTUMBUHAN PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG*. *15*(1), 71–80.

Shahriar, A., Mehzabin, S., Ahmed, Z., & D, E. S. (2025). *Bank stability , performance and efficiency : an experience from West Asian countries*. *2*(1), 31–47. https://doi.org/10.1108/IRJMS-02-2022-0017

Suprapto, V., & Nugroho, D. V. (2025). *FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL*. *VII*(1), 262–273.

Timothy, V. A. W., & Nurmadi Harsa, S. (2026). *THE INFLUENCE OF LIQUIDITY, SOLVENCY, ACTIVITY,GROWTH RATIOS, AND FIRM SIZE ON PROFITABILITY*. *10*(1), 50–62.

Wisudanto, W., Robbi, V. R., Nurdiana, N., & Tarisaskia, T. (2026). *Efektivitas IDX-IC di Bursa Efek Indonesia*. *7*(1), 171–180.

Yilmaz, I., & Nobanee, H. (2025). *The nexus between cash conversion cycle and operating performance : novel evidence from MENA region*. *20*(7), 2979–2997. https://doi.org/10.1108/IJOEM-03-2023-0310