**SURPLUS: JURNAL EKONOMI DAN BISNIS**
Tahun 2026, Volume 4, Nomor 2, Bulan Januari-Juni: hlm 1884-1890
e-ISSN: 2964-7665 | URL: https://yptb.org/index.php/sur | e-Mail: jurnalq17@gmail.com

Lisensi: CC-BY
DOI: https://doi.org/10.71456/sur.v4i2.2028

# PENGARUH LIKUIDITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2023-2025

**Bayu Adi[1*], Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari[2], Nisha Afriliyanti[3], Diantri Nur Anggraini[4], & Erina Yuniar Rohmanah[5]**
[*1-5]Program Studi Akuntansi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya
*e-Mail: bayu.adi@unipasby.ac.id

Submit Tgl: 11-Juni-2026 Diterima Tgl: 13-Juni-2026 Diterbitkan Tgl: 15-Juni-2026

***Abstract:*** *This research seeks to investigate the impact of liquidity and leverage on the profitability of property and real estate firms listed on the Indonesia Stock Exchange. A quantitative approach is employed in this study. The research utilizes secondary data, specifically annual financial statements from property and real estate companies for the years 2023-2025 on the Indonesia Stock Exchange. A purposive sampling technique is applied for selecting the sample. The results of this study reveal that liquidity and leverage do not have a significant partial effect on the profitability of property and real estate firms. This suggests that an increase in a company's liquidity has not effectively enhanced its profitability. Additionally, it appears that a greater reliance on debt correlates with a decline in the company's profitability, which can.*

***Keyword:*** *Liquidity, Leverage, Profitability*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh likuiditas dan *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif. Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan real estate dengan rentang waktu 2023-2025 di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan pemilihan sampel yaitu dengan metode *purposive sampling*. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa likuiditas dan *leverage* tidak memiliki pengaruh secara parsial terhadap profitabilitas perusahaan properti dan real estate. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan likuiditas perusahaan belum berhasil meningkatkan profitabilitas sebuah perusahaan dan semakin tinggi penggunaan utang, maka profitabiltas perusahaan cenderung akan mengalami penurunan yang dimana dapat mengakibatkan peningkatan beban bunga dan kewajiban yang harus ditanggung oleh perusahaan.

**Kata kunci:** Likuiditas, *Leverage,* Profitabilitas

**Cara mengutip** Adi, B., Endahsari, W. M. A. N., Afriliyanti, N., Anggraini, D. N., & Rohmanah, E. Y. (2026). Pengaruh Likuiditas dan Leverage terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2023-2025. *Surplus: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, *4*(2), 1884–1890. https://doi.org/10.71456/sur.v4i2.2028

Copyright©2026: Bayu Adi, Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari, Nisha Afriliyanti, Diantri Nur Anggraini, & Erina Yuniar Rohmanah

## PENDAHULUAN

Para investor umumnya mengutamakan evaluasi keuntungan sebelum berinvestasi di sebuah perusahaan. Maka dari itu, perusahaan perlu senantiasa mempertahankan keadaan profitabilitasnya agar tetap konsisten, sehingga pemodal akan berminat untuk menanamkan modal di perusahaan tersebut (Wibowo & Wartini, 2012). Keberhasilan sebuah perusahaan dalam melaksanakan aktivitasnya dapat terlihat dari tingkat keuntungan yang besar, sementara keuntungan yang sedikit mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut tidak cukup efisien dalam operasionalnya (Bangun dkk., 2018). Manajemen memanfaatkan ukuran profitabilitas sebagai landasan untuk melakukan langkah-langkah perbaikan atau modifikasi yang diperlukan. Penilaian profitabilitas suatu perusahaan dilakukan dengan mengevaluasi hubungan antara keuntungan yang dihasilkan dari aktivitas perusahaan dan sumber daya yang digunakan untuk memperoleh keuntungan tersebut (Anisa & Febyansyah, 2024).

Sektor properti dan *real estate* di Indonesia sedang mengalami kesulitan akibat kenaikan Tingkat bunga, melambatnya ekonomi, serta ancaman resesi yang mengurangi kemampuan beli masyarakat terhadap properti dalam rentang waktu 2023-2025. Keadaan ini berpengaruh terhadap penurunan properti serta meningkatnya risiko finansial bagi perusahaan-perusahaan di sektor ini. Menurut hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia, pertumbuhan harga properti residensial pada Triwulan III 2024 mengalami penurunan dari 1,76% menjadi 1,46% secara tahunan *(year on year)* (Bank Indonesia, 2024). Hal ini juga terlihat dari kondisi beberapa perusahaan properti yang mengalami penurunan dalam kinerja finansial mereka. Contohnya, PT PP Properti Tbk (PPRO) pada tahun 2024 mencatat kerugian bersih sebesar Rp 1,08 triliun dan mengalami penurunan lebih dari 53% dalam penjualan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Selain itu, posisi kas perusahaan juga menunjukkan penurunan yang signifikan (TradingView, 2025). Situasi ini menyoroti pentingnya pengelolaan likuiditas dan *leverage* untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan properti *dan real estate*.

Likuiditas adalah ukuran yang menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial jangka pendeknya (Pandapotan Silitonga dkk., 2017). Jika suatu perusahaan memiliki Tingkat likuiditas yang cukup, maka kemampuan untuk membayar hutang jangka pendeknya akan terpenuhi dan terhindar dari isu likuiditas. Perusahaan dengan likuiditas yang tinggi dapat menunjukkan ketidakmampuannya dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Kusuma & Mahroji, 2024). Penelitian oleh (Dewi dkk., 2020) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate,* tetapi penelitian yang dilakukan oleh (Rohendi & Sudradjat, 2021b) menyatakan bahwa likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate.*

*Leverage* adalah salah satu dari sejumlah rasio keuangan yang menggambarkan hubungan antara utang suatu perusahaan terhadap modal atau asetnya, serta memberikan gambaran mengenai sumber dana operasional yang digunakan oleh perusahaan dan risiko yang dihadapi oleh perusahaan (Dirda Maulana & Rahayu, 2022). Penelitian yang dilakukan oleh (Rohendi & Sudradjat, 2021b) menyatakan bahwa *leverage* tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan property dan *real estate*, tetapi penelitian yang dilakukan oleh (Suprapto & Nugroho, 2025) menyatakan bahwa *leverage* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan property dan *real estate*.

Copyright©2026: Bayu Adi, Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari, Nisha Afriliyanti, Diantri Nur Anggraini, & Erina Yuniar Rohmanah

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk memahami bagaimana pengaruh likuiditas dan *leverage* secara parsial terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate.* Berdasarkan uraian hasil penelitian terdahulu terdapat ketidakonsistenan yang mengarah pada kesenjangan penelitian. Hal ini ditambah dengan adanya fenomena yang cukup kompleks pada perusahaan properti dan *real estate* pada rentang tahun 2023-2025. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat kursial atau sangat signifikan untuk memberikan bukti empiris yang lebih terpercaya dan relevan dengan konteks perusahaan properti dan *real estate.* Hal ini bertujuan untuk mengatasi kelemahan dalam penelitian atau celah penelitian yang menunjukkan keuntungan nyata untuk para pemegang saham, manajer perusahaan, dan pihak yang mengambil keputusan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini terdiri dari 92 perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* serta terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik pengambilan sampel yang diterapkan adalah *purposive sampling.* Sebanyak 47 perusahaan properti dan *real estate* menjadi sampel dalam penelitian ini. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui dokumentasi yakni laporan keuangan tahunan 2023-2025 perusahaan properti dan *real estate.* Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan menerapkan uji asumsi klasik (uji normalitas, multikolinearitas, autokolerasi, dan heterokedastisitas), analisis regresi linier berganda, serat uji t yang dibantu dengan SPSS versi 27.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Tabel 1 Hasil Uji Asumsi Klasik**

| Pengujian | | | Hasil Pengujian | Kriteria Pengukuran | Keterangan |
|---|---|---|---|---|---|
| Uji Normalitas | | *Asymp. Sig* | 0,200 | Nilai Signifikansi ≥ 0,05 | Berdistribusi normal |
| Uji Multikolinearitas | CR (X1) | *Tolerance* | 0,995 | *Tolerance* > 0,10 dan VIF ≤ 10 | Tidak terjadi multikolinearitas |
| | | VIF | 1,005 | | |
| | DER (X2) | *Tolerance* | 0,995 | | |
| | | *VIF* | 1,005 | | |
| Uji Autokolerasi | | *Durbin Watson* | 2,083 | *dU<DW<(4-dU)* | Nilai DW yaitu 1,6999 < 2,083< 2,3001, maka tidak terjadi autokolerasi |
| Uji Heteroskendastisitas | CR (X1) | T | 1,918 | Nilai Signifikansi ≥ 0,05 | Tidak terjadi heteroskedastisitas |
| | | *Sig* | 0,058 | | |
| | DER (X2) | *T* | -1,083 | | |
| | | *Sig* | 0,282 | | |

Sumber: *Output* SPSS ver 27

Copyright©2026: Bayu Adi, Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari, Nisha Afriliyanti, Diantri Nur Anggraini, & Erina Yuniar Rohmanah

**Tabel 2 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda**

| Model | *Unstandardized Coefficients* | |
|---|---|---|
| | B | *Std. Error* |
| *(Constant)* | 0,032 | 0,007 |
| CR (X1) | 0,004 | 0,002 |
| DER (X2) | -0,010 | 0,009 |

Sumber: *Output* SPSS ver 27

Persamaan regresi table 2 diperoleh berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda sebagai berikut:

$$\boldsymbol{Y = 0,032 + 0,004X_1 - 0,010X_2 + e}$$

Keterangan:

1. Nilai konstanta 0,032 menunjukkan bahwa profitabilitas (Y) Ketika semua variable bebas (Likuiditas dan *Leverage*) bernilai 0 (nol), artinya jika tidak ada pengaruh dari Likuiditas dan *Leverage* memiliki nilai sebesar 0,032.
2. Nilai koefisien 0,004 untuk likuiditas (X1), hal ini membuktikan bahwa likuiditas berkontribusi positif terhadap profitabilitas perusahaan.
3. Nilai koefisien -0,010 untuk *leverage* (X2), hal ini membuktikan bahwa *leverage* berkontribusi negative terhadap profitabilitas perusahaan.

**Tabel 3 Hasil Uji t**

| Model | T | *Sig* | Keterangan |
|---|---|---|---|
| CR (X1) | 1,918 | 0,058 | Hasil uji t membuktikan nilai signifikansi 0,058 ≥ 0,05. Artinya, H1 tidak diterima bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas |
| DER (X2) | -1,083 | 0,282 | Hasil uji t membuktikan nilai signifikansi 0,282 ≥ 0,05. Artinya, H2 tidak diterima bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas |

Sumber: *Output* SPSS ver 27

**Pengaruh Likuiditas Terhadap Profitabilitas**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Temuan ini mengindikasikan bahwa peningkatan likuiditas suatu perusahaan belum mampu mendongkrak profitabilitas secara signifikan. Asset lancar pada sektor properti dan *real estate* umumnya terdiri dari inventaris dan piutang yang memerlukan periode yang relatif panjang untuk dikonversi menjadi uang tunai, sehingga kurang efektif dalam menciptakan keuntungan (Kurnia & Gunawan, 2021).Hasil penelitian ini searah dengan penelitian (Rohendi & Sudradjat, 2021) yang menemukan bahwa likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas. Keadaan ini menunjukkan bahwa meskipun perusahaan memiliki kapasitas besar untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, hal tersebut tidak selalu berarti bahwa kemampuan untuk mencapai keuntungan juga meningkat.

Copyright©2026: Bayu Adi, Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari, Nisha Afriliyanti, Diantri Nur Anggraini, & Erina Yuniar Rohmanah

**Pengaruh *Leverage* Terhadap Profitabilitas**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *leverage* tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini menandakan bahwa dengan meningkatnya penggunaan utang, maka laba perusahaan biasanya akan berkurang karena bertambahnya beban bunga dan tanggung jawab yang harus dipikul oleh perusahaan (Fajrina & Chalil, 2023). Dalam sektor property dan *real estate,* biasanya utang dimanfaatkan untuk mendanai proyek-proyek jangka Panjang yang membutuhkan investasi besar. Akan tetapi, keuntungan dari penggunaan utang ini tidak dapat langsung dirasakan karena proyek memerlukan waktu yang cukup lama untuk mulai memberi hasil (Martini, 2024). Hasil penelitian ini searah dengan penelitian(Rohendi & Sudradjat, 2021) yang menemukan bahwa *leverage* tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

## KESIMPULAN

Likuiditas dan *leverage* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan secara parsial. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun likuiditas perusahaan tinggi, hal tersebut tidak selalu memperbaiki profitabilitas, sebab sebagian besar asset lancar dalam sektor properti dan *real estate* berbentuk persediaan serta piutang yang memerlukan waktu cukup lama untuk diubah menjadi kas. Penggunaan utang yang lebih besar juga belum terbukti mampu meningkatkan profitabilitas, karena dana yang dipinjam biasanya dialokasikan untuk pembiayaan proyek jangka panjang yang butuh waktu lama sebelum bisa menghasilkan pendapatan, sementara perusahaan masih harus menghadapi biaya bunga dan kewajiban. Maka dari itu, profitabilitas pada sektor properti dan *real estate* selama periode penelitian lebih banyak dipengaruhi elemen-elemen lain yang berada di luar faktor likuiditas dan *leverage*.

Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan sektor properti dan *real estate* dalam rentang tahun 2023 hingga 2025 kemungkinan besar akan dipengaruhi oleh berbagai faktur lain selain likuiditas dan *leverage*. Elemen-elemen ini dapat mencakup tingkat penjualan properti, kondisi ekonomi makro, suku bunga, daya beli konsumen, efisiensi operasional perusahaan, serta keterampilan manajemen dalam menangani proyek dan investasi. situasi ekonomi yang tidak mendukung selama masa penelitian, seperti peningkatan suku bunga dan perlambatan laju pertumbuhan ekonomi, juga menjadi tantangan bagi perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas, meskipun likuiditas dan *leverage* berada pada tingkat yang relatif baik.

Hasil penelitian ini memberikan implikasi bahwa manajemen perusahaan perlu melampaui fokus pada pengelolaan likuiditas dan struktur modal. Mereka juga harus berusaha untuk meningkatkan efektivitas penggunaan asset, efisiensi operasional, serta mengembangkan startegi bisnis yang mampu meningkatkan penjualan dan pendapatan perusahaan. Bagi para investor, temuan ini menekankan bahwa untuk menilai kinerja perusahaan sektor properti dan *real estate*, tidak cukup hanya menggunakan rasio likuiditas dan *leverage*, melainkan juga harus memperhatikan faktor-faktor lain yang lebih signifikan terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan.

Copyright©2026: Bayu Adi, Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari, Nisha Afriliyanti, Diantri Nur Anggraini, & Erina Yuniar Rohmanah

**DAFTAR PUSTAKA**

ALnisal, T. D. M., & Febyalnsyalh, AL. (2024). PENGALRUH LIKUIDITALS, LEVERALGE, UKURALN PERUSALHALALN DALN PERTUMBUHALN PENJUALLALN TERHALDALP PROFITALBILITALS. *Jurnall Ilmialh MEAL (Malnaljemen, Ekonomi, daln ALkuntalnsi)*, *8*(Vol. 8 No. 1, 2024), 1992.

Balngun, N., Sallim, S., & Wijalyal, H. (2018). PENGALRUH PERPUTALRALN PERSEDIALALN, PERPUTALRALN PIUTALNG DALN MODALL INTELEKTUALL TERHALDALP PROFITALBILITALS PALDAL PERUSALHALALN MALNUFALKTUR YALNG TERDALFTALR DI BURSAL EFEK INDONESIAL (BEI) PERIODE 2014 – 2016. *Jurnall Ekonomi Universitals Talrumalnalgalral*, *23*(Vol. 23 No. 2 (2018): July 2018), 226–239. https://doi.org/https://doi.org/10.24912/je.v23i2.370

Balnk Indonesial. (2024, ALgustus). Survei Halrgal Properti Residensiall Triwulaln II 2024: Halrgal Properti Residensiall Meningkalt Terbaltals. *Depalrtemen Komunikalsi Balnk Indonesial*.

Dewi, AL. F., ALfni, R. D. L., & ALrgalthal, V. (2020). ALNALLISAL PENGALRUH LIKUIDITALS, LEVERALGE, PERTUMBUHALN PENJUALLALN DALN PERPUTALRALN MODALL KERJAL TERHALDALP PROFITALBILITALS (Studi paldal Perusalhalaln Properti daln Reall Estalte yalng Terdalftalr di BEI). *124. ALccumulalted Journall*, *2*(Vol. 2 No. 2 July 2020).

Dirdal Malulalnal, B., & Ralhalyu, Y. (2022). PENGALRUH UKURALN PERUSALHALALN, LIKUIDITALS, DALN LEVERALGE TERHALDALP PROFITALBILITALS. *Jurnall Ilmu daln Riset ALkuntalnsi*, *11*(Volume 11, Nomor 11, November 2022).

Faljrinal, T. D., & Challil, S. (2023). ALNALLISIS LEVERALGE, LIKUIDITALS, DALN PROFITALBILITALS TERHALDALP NILALI PERUSALHALALN PROPERTI DALN REALL ESTALTE YALNG TERDALFTALR DI BURSAL EFEK INDONESIAL 2016-2019. *Jurnall Plalns*, *18*(2). https://doi.org/https://doi.org/10.24114/plalns.v18i2.53703

Kurnial, M., & Gunalwaln, H. (2021). PENGALRUH PERPUTALRALN MODALL KERJAL DALN PERPUTALRALN PERSEDIALALN TERHALDALP PROFITALBILITALS PERUSALHALALN PROPERTI DALN REALL ESTALTE YALNG TERDALFTALR DI BURSAL EFEK INDONESIAL. *JOURNALL OF ALPPLIED MALNALGERIALL ALCCOUNTING*, *5*(2), 67–77. https://doi.org/https://doi.org/10.30871/jalmal.v5i2.2693

Kusumal, V. N., & Malhroji. (2024). Pengalruh Likuiditals, Leveralge, daln Profitalbilitals terhaldalp Nilali Perusalhalaln paldal Perusalhalaln Industri Sektor Coall Production yalng Terdalftalr di BEI Talhun 2020-2023. *Jurnall Malhalsiswal Humalnis*, *4*(3).

Malrtini. (2024). STRUKTUR MODALL PERUSALHALALN PROPERTI DALN REALL ESTALTE DI BEI PERIODE 2018-2022. *Sebaltik*, *26*(2). https://doi.org/https://doi.org/10.46984/sebaltik.v28i1.2441

Copyright©2026: Bayu Adi, Wahyu Musthika Adi Nur Endahsari, Nisha Afriliyanti, Diantri Nur Anggraini, & Erina Yuniar Rohmanah

Palndalpotaln Silitongal, H., Siregalr, L., Talrigaln, P., & Inralwaln, AL. (2017). PENGALRUH LIKUIDITALS DALN LEVERALGE TERHALDALP PROFITALBILITALS PALDAL PT JALPFAL COMFEED INDONESIAL, Tbk. YALNG TERDALFTALR DI BURSAL EFEK INDONESIAL. *Jurnall Finalnciall*, *3*(Vol. 3, No.1, Juni 2017), 2502–4574.

Rohendi, H., & Sudraldjalt. (2021). Pengalruh Likuiditals, Solvalbilitals daln ALktivitals Terhaldalp Profitalbilitals: Bukti Empiris paldal Perusalhalaln Properti daln Reall Estalte yalng Terdalftalr di Bursal Efek Indonesial. *Indonesialn ALccounting Literalcy Journall*, *02*(01), 147–156. https://doi.org/https://doi.org/10.35313/iallj.v2i1.3592

Supralpto, V., & Nugroho, D. V. (2025). FALKTOR-FALKTOR YALNG MEMPENGALRUHI PROFITALBILITALS PALDAL PERUSALHALALN PROPERTY DALN REALL ESTALTE. *Jurnall Multipalraldigmal ALkuntalnsi*, *7*(Volume VII No.1/2025), 262–273.

TraldingView. (2025, Malret). PP Properti (PPRO) Caltalt Rugi Rp 1,08 Triliun di Talhun 2024. *TraldingView*.

Wibowo, AL., & Walrtini, S. (2012). EFISIENSI MODALL KERJAL, LIKUIDITALS DALN LEVERALGE TERHALDALP PROFITALBILITALS PALDAL PERUSALHALALN MALNUFALKTUR DI BEI. *Jurnall Dinalmikal Malnaljemen*, *3*(1), 49–58. http://journall.unnes.alc.id/nju/index.php/jdm