

## ANALISIS PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, DAN PERTUMBUHAN TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Wulan Setia Ningrum<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas PGRI Semarang

Email: wulansetya349@gmail.com

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Leverage (Debt to Equity Ratio)*, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan terhadap Profitabilitas (*Return on Equity*) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2023. Studi ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2023. Data yang digunakan merupakan data sekunder, dengan teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* sehingga diperoleh total 18 perusahaan sebagai sampel atau 72 sampel selama 4 tahun pengamatan. Analisis data dilakukan melalui Uji Statistik Deskriptif, Uji Asumsi Klasik, Uji Regresi Linear Berganda dan Uji Hipotesis, dengan bantuan *software* SPSS versi 25. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial, *Leverage* dan Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap Profitabilitas, Sedangkan Ukuran Perusahaan menunjukkan pengaruh positif signifikan terhadap Profitabilitas. Secara simultan, ketiga variabel independent tersebut yang mencakup *Leverage*, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan Perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap Profitabilitas perusahaan.

**Kata Kunci:** *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan, Profitabilitas

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the effect of Leverage (Debt to Equity Ratio), Company Size, and Growth on Profitability (Return on Equity) in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2020-2023. This study uses a quantitative approach. The population in this study is all property and real estate companies listed on the IDX for the 2020-2023 period. The data used are secondary data, with sampling techniques using the purposive sampling method so that a total of 18 companies were obtained as samples or 72 samples during 4 years of observation. Data analysis was carried out through Descriptive Statistical Test, Classical Assumption Test, Multiple Linear Regression Test and Hypothesis Test, with the help of SPSS software version 25. The results of the study show that partially, Leverage and Company Growth have a significant negative effect on Profitability, while Company Size shows a significant positive influence on Profitability. Simultaneously, the three independent variables which include Leverage, Company Size, and Company Growth have a significant influence on the company's Profitability.*

**Keywords:** *Leverage, Company Size, Growth, Profitability*

## PENDAHULUAN

Dalam beberapa tahun terakhir, Pertumbuhan ekonomi di Indonesia menunjukkan tren yang fluktuatif, terutama pada saat pasca pandemi covid-19. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020, Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia mengalami kontraksi yang hanya mencapai -2,07%. Pada tahun berikutnya sudah mengalami pemulihan bertahap yaitu pada tahun 2021 dan 2022

mencapai 5,31%. Namun demikian pertumbuhan ekonomi akhir-akhir ini mengalami guncangan dan mengindikasikan adanya tekanan struktural dan situasional. Tekanan ini berasal dari meningkatnya laju inflasi serta kenaikan suku bunga oleh Bank Indonesia yang menyebabkan penurunan daya beli masyarakat dan peningkatan biaya pinjaman, yang menyebabkan perusahaan cenderung menunda bahkan membatalkan proyek ekspansi mereka (Bona et al. 2025).

Fenomena tersebut berdampak langsung terhadap kinerja sektor-sektor industri, salah satunya yaitu pada perusahaan properti dan *real estate*. Merujuk pada data dari Badan Pusat Statistik (Statistik 2025) Sektor ini memiliki kontribusi 2,5% terhadap PDB, dan memberikan (*multiplier effect*) terhadap sektor lain seperti konstruksi, perbankan, dan manufaktur sehingga sektor ini berperan penting dalam pembangunan ekonomi nasional.

Pada tahun 2020-2023 menjadi masa yang penuh tantangan bagi sektor ini. Dampak pandemic, dampak dari inflasi dan kenaikan bunga tersebut memengaruhi kinerja pada perusahaan properti dan *real estate*. Beberapa emiten besar seperti Agung Podomoro Land Tbk (APLN), Intiland Development Tbk (DILD), Ciputra Development Tbk (CTRA), dan Fajar Industrial Estate Tbk (BEST), menunjukkan penurunan laba bersih yang disebabkan oleh tingginya beban pokok penjualan, menurunnya daya beli konsumen, serta meningkatnya beban bunga yang ditanggung perusahaan menjadi penyebab utama turunnya kinerja keuangan dalam menghasilkan laba (Hasanah, Jubaedah, and Astuti 2018).

Secara umum kinerja keuangan dapat diukur melalui rasio keuangan, rasio keuangan merupakan perhitungan rasio pada laporan keuangan guna untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan. Dalam penelitian ini, penilaian terhadap laba perusahaan dilakukan menggunakan rasio profitabilitas. Profitabilitas merujuk pada kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang berkaitan dengan penjualan, total asset maupun ekuitas. Dalam penelitian ini rasio yang digunakan ialah *Return on Equity* (ROE).

Menurut (Fitriana 2024), *Return on Equity* (ROE) ialah analisis yang digunakan untuk membandingkan jumlah pendapatan bersih (*net income*) dan total ekuitas

perusahaan. Rasio ini mencerminkan seberapa efektif perusahaan dalam mengelola penggunaan modal sendiri, semakin tinggi nilai *Return on Equity* (ROE), semakin baik pula kinerja perusahaan tersebut. ROE merupakan elemen penting untuk menilai seberapa mampu perusahaan dalam mengelola permodalan dari investornya. Faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas antara lain yaitu struktur modal, ukuran perusahaan, serta pertumbuhan penjualan.

Hasil penelitian (Widhi and Suarmanayasa 2021) dan (Tara and Andar 2024) menyatakan *leverage* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, pada saat tingkat *leverage* tinggi menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan utang untuk biaya operasional perusahaan dibandingkan menggunakan modal sendiri, akibatnya beban biaya yang harus ditanggung perusahaan menjadi lebih besar, sehingga berdampak pada penurunan laba perusahaan.

Menurut hasil penelitian (Setianingrum and Wibowo 2025) menyatakan ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas. Perusahaan dengan skala besar cenderung membutuhkan biaya operasional yang lebih tinggi, namun biaya tersebut mudah didapatkan karena perusahaan besar memiliki akses yang lebih luas dalam pasar modal.

Menurut (Nasir 2021) dan (Putri and Suarjaya 2024) menyatakan pertumbuhan perusahaan memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas, apabila pertumbuhan perusahaan yang agresif tanpa diiringi dengan manajemen biaya yang efektif atau hanya dilindungi melalui utang yang berlebihan, maka akan terjadi *over expansion* yang akhirnya berdampak pada menurunnya tingkat profitabilitas.

Berdasarkan permasalahan dan *research gap* yang ditemukan pada studi - studi sebelumnya, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lanjutan yang bertujuan untuk mengkaji pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan terhadap profitabilitas, baik secara parsial maupun simultan

## METODE

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Data yang digunakan berupa data sekunder, yakni data yang diperoleh

secara tidak langsung dari responden, melainkan melalui dokumen atau sumber data yang telah tersedia. Sumber data di peroleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) melalui situs resmi [www.idx.id](http://www.idx.id) dan juga dari laman resmi website perusahaan. Pengambilan sampel dilakukan menggunakan Teknik *purposive sampling* dengan kriteria yang digunakan yaitu sebagai berikut : (1) Perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), (2) Perusahaan properti *real estate* yang menyediakan data lengkap terkait variabel penelitian melalui laporan keuangan perusahaan, (3) Perusahaan properti *real estate* yang mencatatkan laba perusahaan dan tidak pernah rugi sejak periode 2020-2023. Total Perusahaan *property real estate* sebanyak 92 perusahaan dikurangi dengan 74 perusahaan yang tidak memenuhi kriteria pengambilan sampel, sehingga diperoleh 18 populasi perusahaan properti *real estate* dengan pengamatan 4 tahun, jadi sampel dari penelitian ini berjumlah 72 sampel.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, serta pertumbuhan perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2023. Berikut ini adalah hasil dari Uji Instrumen data pada penelitian, sebagai berikut :

### 1. Uji Statistik Deskriptif

Menurut (Sugiyono 2022), analisis statistik deskriptif adalah uji yang digunakan untuk menggambarkan atau menjelaskan karakteristik pada variabel-variabel yang diteliti.

Tabel 1 Hasil Uji Statistik Deskriptif

Variabel	Minimum	Maximum	Mean
X1_DER	0,00	2,53	0,4800
X2_Size	3,43	11,17	7,8607
X3_Growth	-0,87	5,70	0,2156
Y_ROE	0,01	18,00	3,0257

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

### 2. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas Data : pengujian yang dilakukan untuk mengetahui apakah pada model regresi berdistribusi normal. Pada pengujian ini ditemukan adanya variabel

yang tidak berdistribusi normal. Oleh karena itu, dilakukan transformasi menggunakan logaritma natural dan *outier* data, Menurut (Ghozali 2011) *Outlier* merupakan observasi data yang memiliki karakteristik yang sangat berbeda jauh dibandingkan data lainnya, sehingga bisa dikategorikan sebagai nilai ekstrim.

Tabel 2 Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov

Monte Carlo Sig. (2-tailed)	Sig.	.094 <sup>d</sup>
-----------------------------	------	-------------------

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Dari hasil Uji Kolmogorov-Smirnov pada data yang sudah ditransformasi  $Ln$  dan telah dihilangkan data *Outlier* nya, mendapatkan nilai signifikansi  $0,094 > 0,05$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai pada model regresi berdistribusi normal.

- b. Uji Multikolinearitas : dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat hubungan atau korelasi yang tinggi antar variabel independen pada model regresi.

Tabel 3 Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
LN_X1	0,945	1,058
LN_X2	0,928	1,077
LN_X3	0,951	1,051

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Berdasarkan hasil nilai *tolerance* variabel X1 sebesar  $0,945 > 0,10$ , variabel X2 sebesar  $0,928 > 0,10$ , variabel X3 sebesar  $0,951 > 0,10$ . Dan berdasarkan nilai VIF variabel X1 sebesar  $1,058 < 10$ , variabel X2 sebesar  $1,077 < 10$ , variabel X3 sebesar  $1,051 < 10$ . Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi adanya gejala multikolinearitas.

- c. Uji Heterokedastisitas : bertujuan untuk mendeteksi ada tidaknya ketidaksamaan varians dari nilai residual antara satu observasi dengan observasi lainnya dalam model regresi.

Tabel 4 Uji Glejser

variabel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	1,134	0,486		2,332	0,023

LN_X1	-0,076	0,086	-0,107	-0,875	0,385
LN_X2	0,058	0,056	0,129	1,038	0,303
LN_X3	0,180	0,186	0,119	0,969	0,336

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Dari hasil Uji Glejser diketahui nilai signifikansi variabel independent meliputi *leverage* (X1), ukuran perusahaan (X2), dan pertumbuhan perusahaan (X3) nilai signifikansinya > 0,05, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengalami gejala heterokedastisitas.

- d. Uji Autokorelasi : untuk mengetahui apakah terdapat hubungan atau korelasi antar nilai residual pada periode ke-t dengan nilai residual pada periode sebelumnya.

Tabel 5 Hasil Uji Autokorelasi

R	R Square	Adjusted R Square	Durbin-Watson
0,871 <sup>a</sup>	0,759	0,748	1,747

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Mengacu pada tabel *Durbin-Watson*, nilai batas atas (dU) sebesar 1,705. Dari hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai *Durbin-Watson* (dW) sebesar 1,747. Dapat diinterpretasikan  $1,705 < 1,747 < 2,295$  atau  $dU < dW < 4-dU$ , berdasarkan kriteria tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada model regresi tidak terjadi autokorelasi.

3. Analisis Regresi Linear Berganda : digunakan untuk mengukur dan mengetahui pengaruh dari variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan.

Tabel 6 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

variabel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-1,199	0,530		-2,262	0,027
LN_X1	-1,202	0,098	-0,741	-2,317	0,000
LN_X2	0,153	0,065	0,143	2,347	0,022
LN_X3	-1,461	0,219	-0,408	-6,675	0,000

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Dari hasil pengolahan data, berikut persamaan regresi linear yang diperoleh :

$$ROE = -1,202X_1 + 0,153X_2 - 1,461X_3$$

#### 4. Uji Hipotesis

- a. Uji Koefisien Determinasi : bertujuan untuk mengukur sejauh mana variasi pada variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel-variabel independent dalam model regresi

Tabel 7 Uji Koefisien Determinasi

R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
0,871 <sup>a</sup>	0,759	0,748	1,09724

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Berdasarkan tabel tersebut, nilai *Adjusted R Square* yang diperoleh yaitu sebesar 0,748 artinya variabel bebas yaitu *leverage*, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan mampu menjelaskan sebesar 74,8% variasi pada variabel independent yaitu profitabilitas. Sedangkan sisanya 25,2% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini.

- b. Uji t : untuk menguji pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 8 Hasil Uji t

variabel	t	Sig.
(Constant)	-2,262	0,027
LN_X1	-2,317	0,000
LN_X2	2,347	0,022
LN_X3	-6,675	0,000

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Berdasarkan hasil uji t dapat disimpulkan bahwa nilai :

- Variabel *leverage* (X1) menunjukkan nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$  dan nilai  $t -2,317 > t$ - tabel  $-1,995$ . Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *leverage* (X1) berpengaruh negative signifikan terhadap profitabilitas.
  - Variabel ukuran perusahaan (X2) menunjukkan nilai signifikansi sebesar  $0,022 < 0,05$  dan nilai  $t 2,347 > t$ - tabel  $1,995$ . Maka dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan (X2) berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas.
  - Variabel pertumbuhan perusahaan (X3) memiliki nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$  dan nilai  $t -6,675 > t$ - tabel  $-1,995$ . Maka dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan perusahaan (X3) berpengaruh negative signifikan terhadap profitabilitas.
- c. Uji F : untuk menguji seberapa besar pengaruh Bersama-sama variabel bebas dalam menjelaskan variasi Pada variabel terikat

Tabel 9 Uji F

		F	Sig.
Regression	253,796	70,268	.000 <sup>b</sup>

Sumber : Hasil Output SPSS,2025

Dari hasil uji f, diperoleh nilai signifikansi  $0,000 < 0,05$  artinya bahwa secara simultan *leverage*, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Dari hasil dan analisis data dalam penelitian ini mengindikasikan bahwa *Leverage* (DER) memiliki pengaruh negative dan signifikan terhadap Profitabilitas. *Leverage* mencerminkan seberapa besar perusahaan membiayai operasinya menggunakan hutang dibanding dengan ekuitas. Dengan demikian semakin tinggi *leverage* maka menunjukkan bahwa perusahaan menghadapi resiko keuangan yang lebih besar karena modal perusahaan tidak cukup untuk menutupi hutang tersebut.

Dari hasil dan analisis data dalam penelitian ini menunjukkan bahwa, ukuran perusahaan (Size) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Profitabilitas. Ukuran perusahaan mencerminkan kondisi sebuah perusahaan berdasarkan skala atau besar kecilnya suatu perusahaan. Perusahaan dengan

skala yang lebih besar biasanya memiliki banyak asset yang memungkinkan mereka mengoptimalkan kinerja perusahaan guna untuk meningkatkan laba perusahaan.

Dari hasil dan analisis data dalam penelitian ini menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan (growth) memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap Profitabilitas. Dengan kata lain, semakin tinggi pertumbuhan perusahaan akan menurunkan profitabilitas suatu perusahaan. Kondisi ini dapat terjadi karena peningkatan pesat pada penjualan seringkali diiringi dengan peningkatan biaya operasional perusahaan, kebutuhan modal kerja yang lebih besar, serta beban bunga yang meningkat apabila operasional perusahaan dibiayai oleh hutang.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengujian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa *leverage*, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh negative signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Secara simultan *leverage*, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2020-2023. Adapun saran yang bisa peneliti sampaikan yaitu bagi perusahaan, diharapkan agar berhati-hati saat menggunakan sumber pendanaan berbasis hutang (*leverage*), perusahaan harus mengelola struktur modal secara optimal untuk menghindari tekanan laba bersih secara berlebihan. Selain itu perusahaan harus memastikan bahwa peningkatan asset atau penjualan harus disertai dengan pengelolaan keuangan yang lebih ketat, efisiensi biaya, dan perencanaan ekspansi yang matang agar profitabilitas perusahaan tetap stabil. Selain itu bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk meneliti variabel-variabel lain yang tidak terdapat pada penelitian ini, seperti struktur biaya operasional, efisiensi manajemen, atau kondisi pasar property real estate agar dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas

perusahaan. Serta mengevaluasi lebih lanjut perusahaan property dan real estate pada periode yang lebih luas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bona, Suyana Pandiangan, Gresia Apriyani, Siti Sarah Tumangger, and Sri Ramadhani Siregar. 2025. "Tingkat Bunga, Inflasi, Dan Investasi: Hubungan Dan Dampaknya Dalam Perekonomian." *MENAWAN: Jurnal Riset Dan Publikasi Ilmu Ekonomi* 3(2):44–52. doi: 10.61132/menawan.v3i2.1277.
- Fitriana, Aning. 2024. *Analisis Laporan Keuangan*.
- Ghozali, Imam. 2011. *APLIKASI ANALISIS MULTIVARIATE DENGAN PROGRAM IBM SPSS*. 9th ed. Universitas Diponegoro.
- Hasanah, Ade Fitriyatun, Siti Jubaedah, and Apri Dwi Astuti. 2018. "PENENTUAN PERTUMBUHAN LABA PERUSAHAAN PROPERTY." *Jurnal Kajian Akuntansi* 2(2):134–44.
- Nasir, M. Jamal Abdul. 2021. "Pengaruh Leverage, Pertumbuhan Penjualan, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas." *Buletin Ekonomi: Manajemen, Ekonomi Pembangunan, Akuntansi* 18(2):261. doi: 10.31315/be.v18i2.5642.
- Putri, Putu Astriwira, and Anak Agung Gede Suarjaya. 2024. "Peran Profitabilitas Memediasi Pengaruh Leverage Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan." *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana* 13(6):1026.
- Setianingrum, Suci, and Heri Wibowo. 2025. "Analisis Pengaruh Ukuran Perusahaan, Likuiditas, Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Utang (." *JURNAL TAJAM* 08(1):53–66.
- Statistik. 2025. "Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2024." *Www.Bps.Go.Id* (17/02/Th. XXIV):1–12.
- Sugiyono, Prof. Dr. 2022. *METODE PENELITIAN KUANTITATIF KUALITATIF DAN R&D*. ALFABETA.
- Tara, Anisa, and Febyansyah Andar. 2024. "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Likuiditas Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Profitabilitas." *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Akuntansi* 1(6):41–51. doi: 10.69714/9a6vhc74.
- Widhi, Niluh Nugrahaning, and I. Nengah Suarmanayasa. 2021. "Pengaruh Leverage Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Pada Perusahaan Subsektor Tekstil Dan Garmen." *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Humanika* 11(02):267–75.