

Analisis Faktor-Faktor yang Berkaitan Dengan Laba Perusahaan Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020–2024

Catur Wahyudi^{1*}, Nindita Lutviani²

^{1,2} Universitas Pancasakti Tegal

*E-mail: caturwahyudi68@yahoo.co.id

Information Article

History Article

Submission: 02-04-2026

Revision: 07-05-2026

Published: 10-05-2026

DOI Article:

10.24905/mlt.v8i2.375

ABSTRAK

Industri properti dan real estate meliputi pengembangan, penjualan, dan pengelolaan rumah, apartemen, tanah, gedung perkantoran, serta pusat perbelanjaan. Sektor ini berisiko tinggi dan sulit diprediksi. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh *Current Liability to Inventory*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap laba perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2024. Metode yang digunakan adalah kuantitatif dengan teknik dokumenter dan *purposive sampling* terhadap 22 perusahaan. Analisis dilakukan menggunakan regresi linear berganda dengan SPSS 25. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Current Liability to Inventory* dan *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh signifikan terhadap laba, sedangkan *Net Profit Margin* dan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan. Secara simultan, keempat variabel tersebut berpengaruh terhadap laba perusahaan.

Kata Kunci: *Current Liability to Inventory, Total Asset Turnover, Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio, Laba Perusahaan*

ABSTRACT

The property and real estate industry includes the development, sale, and management of houses, apartments, land, office buildings, and shopping centers. This sector is considered high-risk and difficult to predict. This study aims to analyze the effect of Current Liability to Inventory, Total Asset Turnover, Net Profit Margin, and Debt to Equity Ratio on the profitability of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020–2024 period. The research employs a quantitative method with documentary techniques and purposive sampling of 22 companies. Data analysis was conducted using multiple linear regression with SPSS 25. The results show that Current Liability to Inventory and Total Asset Turnover have no significant effect on profitability, while Net Profit Margin and Debt to Equity Ratio have a significant effect. Simultaneously, all four variables influence the profitability of property and real estate companies.

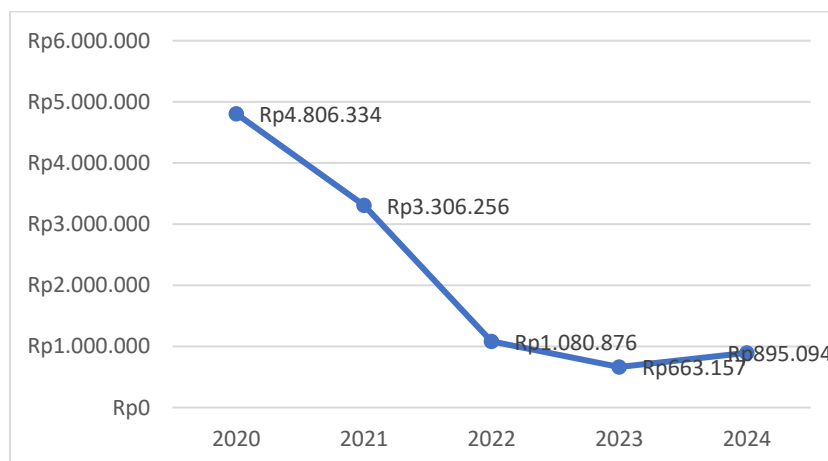
Acknowledgment

Keyword: *Current Liability to Inventory, Total Asset Turnover, Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio, Company Profit*

© 2026 Published by multiplier. Selection and/or peer-review under responsibility of multiplier

PENDAHULUAN

Industri properti dan real estate mencakup pengembangan, penjualan, dan pengelolaan aset seperti rumah, apartemen, tanah, gedung perkantoran, serta pusat perbelanjaan, dengan karakteristik yang berisiko tinggi dan sulit diprediksi karena sangat bergantung pada kondisi ekonomi (Utami & Welas, 2019). Sumber dana utamanya berasal dari kredit perbankan dengan aset berupa tanah dan bangunan yang sulit segera dicairkan, sehingga tingginya utang dapat meningkatkan beban bunga dan menurunkan laba (Sihombing, 2018). Persediaan yang dikelola dengan baik serta ukuran perusahaan yang ditentukan oleh besarnya aset berpengaruh pada kemampuan menghasilkan keuntungan (Silvia et al., 2018). Laba menjadi ukuran kinerja perusahaan, dasar keputusan investasi, serta acuan untuk memprediksi kinerja keuangan di masa depan (Mulyani et al., 2020). Investor memperhatikan tidak hanya laba saat ini, tetapi juga perubahannya dari tahun ke tahun sebagai gambaran keberhasilan operasional perusahaan, sehingga perusahaan properti dan real estate dituntut mampu mengoptimalkan penjualan untuk memperoleh laba maksimal yang akan menarik investor.



Grafik 1. Data Laba Perusahaan *Property and real estate* di BEI 2020-2024

Sumber: Data Sekunder Yang Diolah (2025)

Berdasarkan hasil grafik 1 dapat diketahui bahwa rata-rata laba perusahaan *property and real estate* di BEI tahun 2020-2024 mengalami penurunan yang signifikan. Dimana pada tahun 2020 sebesar Rp4.806.334 sedangkan tahun 2021 sebesar Rp3.306.256, sedangkan tahun 2022 sebesar Rp1.080.876, dan tahun 2023 sebesar Rp663.157. Penurunan ini disebabkan

adanya Pandemi Covid-19 yang memberikan dampak negatif pada ekonomi global, penurunan aktivitas ekonomi dan pembatasan mobilitas yang menyebabkan penurunan permintaan property baik untuk hunian maupun komersial. Selain itu pada tahun 2022 BI menaikkan suku bunganya yang semula 3,5% naik menjadi 5,5%. Sehingga berakibat pada penurunan penjualan dan penurunan laba pada perusahaan. Selisih laba dari tahun 2020-2023 yaitu Rp4.143.177. Akan tetapi pada tahun 2024 mengalami sedikit kenaikan sebesar Rp895.094, hal ini dikarenakan masa pemulihan Covid-19 yang mendorong pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan daya beli masyarakat. Akan tetapi sedikit kenaikan laba pada tahun 2024 juga disebabkan oleh meningkatnya biaya pembangunan seperti kenaikan harga bahan bangunan dan tenaga kerja yang membuat biaya pembangunan property meningkat sehingga berpotensi kecil pada keuntungan perusahaan.

Untuk memprediksi laba perusahaan diperlukan analisis laporan keuangan melalui rasio keuangan, di antaranya *Current Liability to Inventory* yang menunjukkan kemampuan memenuhi kewajiban lancar dengan persediaan (Astuti & Fuzi, 2019), *Total Asset Turnover* yang mengukur efektivitas aset menghasilkan penjualan (Solekhatun, 2019), *Net Profit Margin* yang menggambarkan persentase laba bersih dari penjualan dan mencerminkan produktivitas perusahaan (Prastya & Agustin, 2018), serta *Debt to Equity Ratio* yang membandingkan utang dan ekuitas, di mana rasio tinggi berpotensi menurunkan laba (Sihombing, 2018).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kuantitatif, jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari annual report masing-masing perusahaan dalam bentuk file dokumen melalui www.idx.co.id maupun web masing-masing perusahaan. Populasi penelitian terdiri dari 92 perusahaan, metode pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* diperoleh 22 perusahaan yang memenuhi kriteria dengan jumlah pengamatan selama 5 tahun dan total penelitian ini adalah sebanyak 110. Data dianalisis dengan uji statistik deskriptif, uji asumsi klasik, dan pengujian hipotesis menggunakan analisis regresi linear berganda diikuti dengan Uji t, Uji F, dan Uji Koefisien Determinasi (R^2) dengan bantuan SPSS 25.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Statistik Deskriptif

Tabel 1. Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
CLI	110	.01	259.48	19.7677	48.47992
TAT	110	.00	1.84	.1949	.23183
NPM	110	.00	.90	.2546	.17343
DER	110	.00	2.90	.6806	.52269
LABA_PERUSAHAAN	110	124	99273623	2150343.41	11200173.836
Valid N (listwise)	110				

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Berdasarkan hasil uji statistik deskriptif terhadap 110 sampel penelitian diperoleh bahwa CLI menunjukkan nilai minimum 0,1 dan nilai maksimum 259,48 dengan rata-rata 19,7677 dan standar deviasi 48,47992, TAT memiliki nilai minimum 0,00 dan nilai maksimum 1,84 dengan rata-rata 0,1949 dan standar deviasi 0,23183, NPM menunjukkan nilai minimum 0,00 dan nilai maksimum 0,90 dengan rata-rata 0,2546 dan standar deviasi 0,17343, DER memiliki nilai minimum 0,00 dan nilai maksimum 2,90 dengan rata-rata 0,6806 dan standar deviasi 0,52269, Laba Perusahaan menunjukkan nilai minimum 124 dan nilai maksimum 99273623 dengan rata-rata 2150343,41 dan standar deviasi 11200173,836.

Uji Normalitas

Tabel 2. Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		110
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.86640494
Most Extreme Differences	Absolute	.077
	Positive	.061
	Negative	-.077
Test Statistic		.077
Asymp. Sig. (2-tailed)		.105 ^c

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Hasil output pengujian data uji normalitas dengan menggunakan rumus *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test* menunjukkan nilai *Asymp.Sig. (2-Tailed)* sebesar 0,105. Perbandingan antara nilai *Asymp.Sig (2-Tailed)* dengan standar signifikansi yang sudah ditentukan diketahui bahwa nilai *Asymp.Sig (2-Tailed)* $0,105 > 0,05$. Sehingga menunjukkan bahwa data berdistribusi normal.

Uji Multikolinieritas

Tabel 3. Hasil Uji Multikolinieritas
Coefficients^a

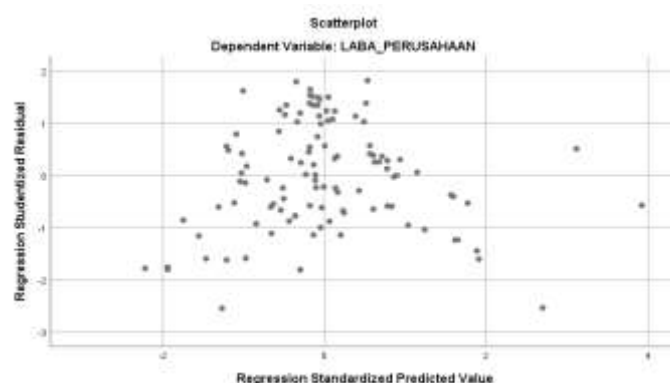
Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	CLI	.922	1.085
	TAT	.899	1.112
	NPM	.858	1.165
	DER	.829	1.206

a. Dependent Variable: LABA_PERUSAHAAN

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Perhitungan uji multikolinieritas diketahui bahwa angka VIF pada masing-masing variabel yaitu sebesar CLI sebesar 1,085, TAT sebesar 1,112, NPM sebesar 1,165, dan DER sebesar 1,206. Dengan nilai tolerance CLI sebesar 0,922, TAT sebesar 0,899, NPM sebesar 0,858 dan DER sebesar 0,829. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tiga variabel bebas dalam penelitian ini mempunyai nilai VIF < 10 dan nilai tolerance $> 0,10$ yang berarti bahwa penelitian ini tidak terdapat masalah multikolinieritas.

Uji Heteroskedastisitas



Gambar 1. Grafik Scatterplot

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Berdasarkan gambar 2 diatas diketahui bahwa tidak ada pola tertentu yang teratur pada grafik scatterplot serta titik-titik menyebar diatas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. Dengan demikian dapat diartikan bahwa data dalam penelitian ini tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji Autokorelasi

Tabel 4. Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary ^b						
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	
1	.477 ^a	.227	.197	8757254.6348	1.848	

a. Predictors: (Constant), DER, TAT, NPM, CLI

b. Dependent Variable: LABA_PERUSAHAAN

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Hasil uji autokorelasi dengan tabel 4 menggunakan uji Cochran Orcutt menunjukkan hasil 1,848. Dengan 4 variabel bebas, dan n = 110 diketahui $du = 1,7651$ sedangkan $4 - du (4 - 1,7651) = 2,2349$. Sehingga hasil perhitungan dalam penelitian ini adalah $1,7651 < 1,848 < 2,2349$ yang berarti model regresi tidak terjadi autokorelasi.

Analisis Regresi Linier Berganda

Tabel 5. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	8.764	.481		18.234	.000
	CLI	.147	.091	.119	1.626	.107
	TAT	-1.340	.829	-.120	-1.617	.109
	NPM	10.130	1.134	.676	8.936	.000
	DER	1.069	.383	.215	2.794	.006

a. Dependent Variable: LABA_PERUSAHAAN

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 5, hasil analisis regresi linear berganda antara variabel independen yaitu *Current Liability to Inventory*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin* dan *debt to equity raio* terhadap variabel dependen yaitu laba perusahaan dapat diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$LP = 8,764 + 0,147CLI - 1,340TAT + 10,130NPM + 1,069DER + \epsilon$$

Uji Parsial (Uji t)

Tabel 6. Hasil Uji Parsial t
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	8.764	.481		18.234	.000
	CLI	.147	.091	.119	1.626	.107
	TAT	-1.340	.829	-.120	-1.617	.109
	NPM	10.130	1.134	.676	8.936	.000
	DER	1.069	.383	.215	2.794	.006

a. Dependent Variable: LABA_PERUSAHAAN

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Berdasarkan hasil uji parsial diperoleh bahwa sebagai berikut:

- 1) *Current Liability to Inventory* memiliki nilai thitung 1,626 dan nilai signifikan 0,107. Dimana thitung $1,626 < 1,982$ dan nilai signifikansi $0,107 > 0,05$, dapat diartikan *Current Liability to Inventory* tidak berpengaruh terhadap laba perusahaan.
- 2) *Total Asset Turnover* memiliki nilai thitung -1,617 dan nilai signifikan 0,109. Dimana thitung $-1,617 < 1,982$ dan nilai signifikansi $0,109 > 0,05$, dapat diartikan *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh terhadap laba perusahaan.
- 3) *Net Profit Margin* memiliki nilai thitung 8,936 dan nilai signifikan 0,000. Dimana thitung $8,936 > 1,982$ dan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ dapat diartikan *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap laba perusahaan.
- 4) *Debt to Equity Ratio* memiliki nilai thitung sebesar 2,794 dan nilai signifikan 0,006. Dimana thitung $2,794 > 1,982$ dan nilai signifikansi $0,006 < 0,05$ dapat diartikan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap laba perusahaan.

Uji Simultan (Uji F)

Tabel 7. Hasil Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	356.554	4	89.139	24.650	.000 ^b
	Residual	379.698	105	3.616		
	Total	736.252	109			

a. Dependent Variable: LABA_PERUSAHAAN

b. Predictors: (Constant), DER, CLI, TAT, NPM

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Dari hasil tabel pengujian simultan diperoleh nilai Fhitung sebesar 24,650 sementara Ftabel sebesar 2,68 yang artinya bahwa nilai Fhitung > Ftabel atau $24,650 > 2,68$ dan nilai signifikansi sebesar 0,000. Dengan nilai sig $0,000 < 0,05$ dapat diartikan bahwa *Current Liability to Inventory*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin* dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

Analisis Koefisien Determinasi

Tabel 8. Hasil Analisis Koefisien Determinasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.477 ^a	.227	.197	8757254.63488	1.848

a. Predictors: (Constant), DER, TAT, NPM, CLI

b. Dependent Variable: LABA_PERUSAHAAN

Sumber: Data yang diolah SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 8 diatas dapat diketahui nilai koefisien determinasi (*Adjusted R Square*) sebesar 0,197. Hal ini menunjukkan bahwa *Current Liability to Inventory*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin* dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024 sebesar 19,7% dan sisanya sebesar 80,3% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak dapat dijelaskan dalam penelitian ini.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai pengaruh *Current Liability to Inventory*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024, maka hasil penelitian dapat disimpulkan *Current Liability to Inventory* tidak berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024. *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024. *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024. *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024. *Current Liability to Inventory*, *Total Asset Turnover*, *Net Profit Margin* dan *Debt to Equity*

Ratio berpengaruh terhadap laba perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, & Fuzi, M. (2019). Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Current Liabilities to Inventory* (CLI) terhadap *Changes In Earnings* pada perusahaan yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI): Studi pada PT. Mandom Indonesia Tbk Periode 2011-2017. UIN Sunan Gunung Djati Bandung. <https://digilib.uinsgd.ac.id/id/eprint/23061>
- Bactiar, B., Indayani, Mutmainnah, A., & Sumarsih. (2022). Pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio*, Dan *Inventory Turnover* Terhadap *Pertumbuhan Laba* (Studi Kasus Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019). *MANDAR: Management Development and Applied Research Journal*, 5(1), 191–197. <https://doi.org/10.31605/mandar.v5i1.2163>
- Brigham, & Houtson. (2013). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (Edisi 11 B). Salemba Empat.
- Brigham, & Houtson. (2019). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* (Edisi Empa). Salemba Empat.
- Hanafi, M., & Halim, A. (2016). *Analisis Laporan Keuangan* (Edisi Keem). BPFE Yogyakarta.
- Harahap, S. S. (2020). *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Rajawali Pers.
- Kasmir. (2010). *Analisis Laporan Keuangan*. PT RajaGrafindo Persada.
- Mulyani, I. D., Ningsih, D., & Indriyani, A. (2020). Pengaruh *Current Ratio*, *Quick Ratio*, *Total Asset Turnover* Dan *Inventory Turnover* Terhadap *Perubahan*. In *Journal Economics and Management (JECMA)* (Vol. 1, Issue 1). <https://doi.org/10.46772/jecma.v1i01.228>
- Novia, R. A., & Amaila Effendy, N. (2022). Pengaruh *Total Asset Turnover*, *Current Liabilities To Inventory*, *Gross Profit Margin* Terhadap *Pertumbuhan Laba*. *AMMER: Journal of Academic & Multidicipline Research*, 2(1), 50–55. www.idnfinancial.com
- Prastya, W. N., & Agustin, S. (2018). Pengaruh *CR*, *NPM*, *GPM* dan *TATO* Terhadap *Pertumbuhan Laba* Pada *Perusahaan Farmasi*. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 7(6), 1–21.
- SETIANI, L., & AMIN, M. (2024). PENGARUH *CAPITAL ADEQUECY RATIO*, *LOAN TO DEPOSIT RATIO*, *OPERATING EXPENSE TO OPERATING INCOME* TERHADAP *PERUBAHAN LABA*. *MULTIPLIER: JURNAL MAGISTER MANAJEMEN Учредителю: Universitas Pancasakti*, 5(1), 41-55.
- Sihombing, H. (2018). Pengaruh *Current Ratio* Dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Pertumbuhan Laba* Pada *Perusahaan Properti Dan Real Estat*
file:///C:/Users/Irmayao/Downloads/SKRIPSWEET/Jurnal Rasio/Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Current Ratio* dan *Perputaran Persediaan* terhadap *Pertum*. *Media Studi Ekonomi*, 21(1), 1–20. www.idx.co.id

- Silvia, ., Jovani, V., Fransisca, ., Grace, C., Gunawan, R., Samosir, H., & Tampubolon, J. (2018). Pengaruh Current Ratio (CR), Debt To Asset Ratio (DAR), Perputaran Persediaan (Inventory Turnover), Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Di Bei Periode 2012 – 2016. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1), 719–724. <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.21853.2018>
- Solekhatun, S. (2019). the Analysis of the Influence of Current Ratio, Total Debt To Equity Ratio, Inventory Turnover, *Total Asset Turnover*, Receivable Turnover and Company Size on Profit Growth in Food and Beverage Companies Listed on Indonesia Stock Exchange for the Period 20. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 389(4), 389–405. <http://www.ejournal.pelitaindonesia.ac.id/ojs32/index.php/BILANCIA/index>
- Subroto, V. K., & Endaryati, E. (2023). *Kumpulan Teori Akuntansi*. Yayasan Prima Agus, Universitas STEKOM.
- Syahida, A., & Agustin, S. (2021). Pengaruh DER, NPM, DAN TATO Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan *Property and real estate* Yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 10(3), 1–14.
- Toni, B., & Ariwibowo, P. (2021). Religion Education Social Laa Roiba Journal Pengaruh Biaya Pemasaran, Omzet Penjualan terhadap Laba Perusahaan: Studi Kasus pada PT Granitoguna BC. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journa*, 3(1), 124–134. <https://doi.org/10.47476/reslaj.v3i1.327>
- Utami, P., & Welas. (2019). Pengaruh Current Ratio, Return On Asset, *Total Asset Turnover* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 10(2), 71–76.
- Yunita, E. A., & Amin, M. A. N. (2023). Pengaruh Laba Rugi Perusahaan, Prediksi Kebangkrutan, dan Jenis Industri Terhadap Audit Delay pada Perusahaan LQ45 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Dialektika: Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial*, 8(2), 191-201.