

## PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY, DAN LEVERAGE TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN DI SEKTOR PROPERTIES & REAL ESTATE PERIODE 2020-2024

Avilia Sadha Artamevia<sup>1</sup>, Naili Amalia<sup>2</sup>

[sadhaavilia3@gmail.com](mailto:sadhaavilia3@gmail.com)<sup>1</sup>, [nailiamalia25@gmail.com](mailto:nailiamalia25@gmail.com)<sup>2</sup>

Universitas Slamet Riyadi Surakarta

### ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan terhadap laporan keuangan perusahaan sektor properties & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024. Profitabilitas merupakan salah satu indikator yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Tingkat profitabilitas perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor, diantaranya ukuran perusahaan, *Corporate Social Responsibility* (CSR), dan *leverage*. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan, *Corporate Social Responsibility* (CSR), dan *leverage* terhadap profitabilitas. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan dan laporan keberlanjutan perusahaan pada periode penelitian. Metode pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dan menghasilkan 27 perusahaan sebagai sampel. Analisis data dilakukan menggunakan regresi data panel dengan bantuan *software* Eviews 13 dan model *Random Effect Model* (REM). Hasil uji menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap profitabilitas, *Corporate Social Responsibility* (CSR) berpengaruh positif tidak signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan *leverage* menunjukkan pengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan di sektor *properties & real estate* periode 2020-2024.

**Kata Kunci:** Ukuran Perusahaan, *Corporate Social Responsibility*, *Leverage* (DER), Profitabilitas, *Return On Assets* (ROA).

### ABSTRACT

*This study examines the financial statements of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020–2024 period. Profitability is an indicator reflecting a company's ability to generate profit. A company's profitability level is influenced by various factors, including firm size, Corporate Social Responsibility (CSR), and leverage. The objective of this study is to analyze the impact of firm size, Corporate Social Responsibility (CSR), and leverage on profitability. The study utilizes secondary data obtained from annual financial statements and sustainability reports of the companies during the research period. A purposive sampling method was employed, resulting in a sample of 27 companies. Data analysis was conducted using panel data regression with EViews 13 software and the Random Effect Model (REM). The test results indicate that firm size has a positive but insignificant effect on profitability, and Corporate Social Responsibility (CSR) has a positive but insignificant effect on profitability; meanwhile, leverage shows a negative and significant effect on the profitability of property and real estate companies during the 2020–2024 period.*

**Keywords:** Firm Size, Corporate Social Responsibility, Leverage (DER), Profitability, Return On Assets (ROA).

### PENDAHULUAN

Manajemen keuangan merupakan faktor penting dalam perusahaan karena pengelolaan keuangan yang baik dapat mendukung perusahaan dalam menjalankan kegiatan usaha secara maksimal dan memperoleh keuntungan. Salah satu tujuan utama perusahaan adalah menghasilkan laba, sehingga profitabilitas menjadi salah satu indikator penting untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. *Return on Asset*

(ROA) merupakan salah satu ukuran profitabilitas yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba berdasarkan aset yang dimiliki.

Salah satu faktor yang diduga memengaruhi profitabilitas adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari total aset, penjualan, dan sumber daya yang dimiliki. Perusahaan yang lebih besar memiliki sumber daya dan aset yang lebih banyak sehingga berpotensi menghasilkan keuntungan lebih besar. Namun, penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam, yaitu ukuran perusahaan dapat berpengaruh positif signifikan, positif tidak signifikan, negatif signifikan, negatif tidak signifikan, maupun tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Faktor selanjutnya adalah Corporate Social Responsibility (CSR). CSR merupakan bentuk komitmen perusahaan dalam meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat dan lingkungan sosial secara berkelanjutan. Pelaksanaan CSR yang baik dapat meningkatkan reputasi perusahaan, menarik investor, mengurangi risiko hukum, serta mendukung efisiensi operasional. Penelitian terdahulu juga menunjukkan hasil yang beragam mengenai pengaruh CSR terhadap profitabilitas, mulai dari positif signifikan, positif tidak signifikan, negatif signifikan, hingga tidak berpengaruh signifikan.

Selain itu, leverage juga menjadi faktor yang dapat memengaruhi profitabilitas. Leverage menunjukkan sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang. Penggunaan utang dapat membantu perusahaan meningkatkan modal dan produktivitas untuk memperoleh laba, tetapi penggunaan utang yang terlalu tinggi dapat meningkatkan beban bunga dan menurunkan profitabilitas. Penelitian terdahulu mengenai pengaruh leverage terhadap profitabilitas juga menunjukkan hasil yang berbeda-beda, yaitu positif signifikan, negatif signifikan, maupun tidak berpengaruh signifikan.

Sektor properties & real estate memiliki peranan penting dalam perekonomian Indonesia karena berkontribusi terhadap pembangunan infrastruktur, pertumbuhan ekonomi, investasi, dan penerimaan pajak. Namun, sektor ini menghadapi berbagai tantangan seperti perubahan suku bunga, nilai tukar, inflasi, fluktuasi permintaan, serta dampak pandemi Covid-19. Kondisi tersebut turut memengaruhi profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan data ROA tahun 2020–2024, rata-rata profitabilitas sektor properties & real estate mengalami kondisi fluktuatif. Rata-rata ROA sebesar 7,47% pada 2020, turun menjadi 4,36% pada 2021, kemudian meningkat menjadi sekitar 4,55% pada 2022 dan 4,82% pada 2023, sebelum kembali turun menjadi 4,48% pada 2024. Kondisi tersebut menunjukkan adanya tekanan terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Berdasarkan fenomena tersebut dan adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah fluktuasi profitabilitas sektor properties & real estate selama 2020–2024 dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, Corporate Social Responsibility (CSR), dan leverage. Sektor ini dipilih karena memiliki banyak perusahaan yang terdaftar di BEI dengan data laporan keuangan yang tersedia secara terbuka, serta memiliki keberagaman ukuran dan jenis usaha sehingga sesuai untuk dianalisis secara kuantitatif.

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang menguji hipotesis untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh ukuran perusahaan, Corporate Social Responsibility (CSR), dan leverage terhadap profitabilitas perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020–2024.

## 2. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data kuantitatif dan data sekunder berupa hasil perhitungan ukuran perusahaan, CSR, *leverage*, dan profitabilitas. Sumber data berasal dari laporan keuangan tahunan dan *sustainability report* perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020–2024.

## 3. Populasi dan Sampel

Populasi penelitian terdiri dari 91 perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020–2024. Pengambilan sampel menggunakan purposive sampling dengan kriteria:

- 1) Perusahaan menerbitkan laporan keuangan yang telah diaudit dan memiliki data lengkap selama 2020–2024 untuk menghitung ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas.
- 2) Perusahaan mengungkapkan CSR dengan melampirkan *checklist* GRI dalam *Sustainability Report/Annual Report* selama 2020–2024.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan dengan metode dokumentasi, yaitu melalui laporan keuangan dan *Sustainability Report* perusahaan yang dipublikasikan melalui website resmi perusahaan dan BEI selama periode 2020–2024.

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis data menggunakan Eviews dan analisis regresi data panel untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan, CSR, dan *leverage* terhadap profitabilitas. Model regresi yang digunakan adalah:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

dengan Y = profitabilitas, X1 = ukuran perusahaan, X2 = CSR, dan X3 = *leverage*.

Sebelum analisis regresi, dilakukan uji multikolinearitas menggunakan *Pair Wise Correlation* dengan batas korelasi 0,80 dan uji autokorelasi menggunakan Durbin-Watson.

Pemilihan model regresi data panel dilakukan melalui Uji Chow, Uji Hausman, dan Uji Lagrange Multiplier (LM) untuk menentukan model *Common Effect*, *Fixed Effect*, atau *Random Effect* yang paling sesuai.

Selanjutnya dilakukan uji t untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial, uji F untuk mengetahui kelayakan model secara simultan, serta uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) untuk mengetahui besarnya kontribusi ukuran perusahaan, CSR, dan *leverage* dalam menjelaskan profitabilitas.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Perusahaan Sektor Properties & Real Estate

Objek dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor Properti dan Real Estate serta tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Data penelitian diperoleh melalui laporan keuangan tahunan perusahaan yang dipublikasikan melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI), sehingga memungkinkan untuk dilakukan pengukuran dan analisis terhadap kondisi keuangan masing-masing perusahaan. Laporan keuangan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020 hingga 2024.

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor industri yang memiliki peran penting dalam perekonomian nasional karena berkaitan erat dengan pembangunan infrastruktur, penyediaan hunian, kawasan komersial, dan kebutuhan investasi masyarakat. Sektor ini mencakup berbagai jenis perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, hotel,

serta pengelolaan dan pengembangan lahan. Selain memiliki orientasi terhadap keuntungan perusahaan, sektor ini juga berkontribusi dalam mendukung pertumbuhan ekonomi melalui penyerapan tenaga kerja, peningkatan investasi, dan pengembangan wilayah.

Perkembangan sektor properti dan real estate tidak terlepas dari pengaruh berbagai faktor eksternal, baik ekonomi, sosial, maupun kebijakan pemerintah. Salah satu faktor ekonomi yang cukup berpengaruh adalah kondisi suku bunga acuan, inflasi, serta tingkat pertumbuhan ekonomi nasional selama periode 2020–2024. Perubahan tingkat suku bunga secara langsung dapat memengaruhi minat masyarakat dalam melakukan pembelian properti, terutama melalui fasilitas kredit seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ketika suku bunga meningkat, biaya pinjaman menjadi lebih tinggi sehingga dapat menurunkan daya beli masyarakat dan berdampak pada perlambatan penjualan properti. Sebaliknya, ketika suku bunga menurun, perusahaan memiliki peluang untuk meningkatkan penjualan melalui meningkatnya minat investasi dan pembelian properti.

Selain faktor ekonomi, sektor properti dan real estate juga dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah terkait perpajakan, perizinan pembangunan, insentif properti, serta perkembangan urbanisasi dan pertumbuhan jumlah penduduk. Tingkat permintaan terhadap properti dipengaruhi oleh kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan ruang usaha, sehingga kondisi sosial ekonomi masyarakat turut menentukan perkembangan sektor ini. Oleh karena itu, sensitivitas sektor properti dan real estate terhadap kondisi ekonomi makro menjadi salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan dalam pengambilan keputusan investasi dan strategi bisnis perusahaan.

Perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate umumnya memiliki karakteristik sebagai perusahaan padat modal dengan kebutuhan pembiayaan yang relatif besar. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan investasi pada pengadaan lahan, pembangunan proyek, pengembangan kawasan, serta biaya operasional yang cukup tinggi. Di sisi lain, ukuran perusahaan dalam sektor ini sangat bervariasi, mulai dari perusahaan skala menengah hingga perusahaan besar dengan total aset yang signifikan. Pertumbuhan penjualan perusahaan sektor properti juga erat kaitannya dengan kondisi pasar properti, tingkat konsumsi masyarakat, serta stabilitas ekonomi nasional.

Pemilihan sektor properti dan real estate sebagai objek penelitian didasarkan pada pentingnya sektor ini dalam mendukung pembangunan ekonomi nasional serta dinamika kinerja keuangannya selama periode penelitian. Variabel-variabel yang dianalisis dalam penelitian ini, yaitu ukuran perusahaan (*firm size*), *corporate social responsibility*, dan *leverage*, diperkirakan memiliki pengaruh terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properti dan real estate. Penelitian ini mencakup seluruh perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024, baik perusahaan pengembang perumahan, kawasan industri, apartemen, maupun perusahaan lain yang termasuk dalam klasifikasi sektor properti dan real estate menurut Bursa Efek Indonesia.

Penelitian ini secara khusus menganalisis faktor-faktor yang diduga memengaruhi profitabilitas perusahaan-perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada periode tersebut. Ukuran perusahaan mencerminkan skala usaha dan kapasitas perusahaan dalam mengelola aset untuk menghasilkan keuntungan. Pertumbuhan penjualan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan pendapatan melalui peningkatan penjualan properti maupun jasa terkait, sedangkan *leverage* menggambarkan struktur pendanaan perusahaan yang dapat memengaruhi risiko keuangan dan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang. Dengan cakupan tersebut, diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai hubungan antara faktor-faktor tersebut terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti dan *real estate* serta implikasinya terhadap strategi perusahaan di masa mendatang.

## B. Uji Pemilihan Model Estimasi Regresi Data Panel

### 1. Uji chow

Uji Chow dilakukan untuk mengetahui model mana yang lebih cocok untuk menguji hipotesis penelitian antara *Common Effects Model* (CEM) dan *Fixed Effects Model* (FEM). Kriteria pengujian adalah jika nilai *probability cross-section*  $F > 0,05$  atau tidak menolak  $H_0$ , maka model yang dipilih adalah pendekatan *Common Effects Model* (CEM). Sebaliknya, ketika nilai *probability cross-section*  $F \leq 0,05$  atau menolak  $H_0$ , maka model yang dipilih adalah pendekatan *Fixed Effects Model* (FEM).

**Tabel I**  
**Tabel Uji Chow**

| Redundant Fixed Effects Tests<br>Equation: Untitled<br>Test cross-section fixed effects |            |         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|--------|
| Effects Test                                                                            | Statistic  | d.f.    | Prob.  |
| Cross-section F                                                                         | 3.538.637  | -26,105 | 0.0000 |
| Cross-section Chi-square                                                                | 84.950.989 | 26      | 0.0000 |

*Sumber olah data : data sekunder 2026*

Tabel di atas menunjukkan nilai *probability cross-section*  $F = 0,000 \leq 0,05$  atau menolak  $H_0$ , maka model yang dipilih adalah pendekatan *Fixed Effects Model* (FEM).

### 2. Uji Hausman

Uji Hausman dilakukan untuk mengetahui model mana yang lebih cocok untuk menguji hipotesis penelitian antara *Random Effects Model* (REM) dan *Fixed Effects Model* (FEM). Kriteria uji adalah jika nilai *probability cross-section*  $F > 0,05$  atau tidak menolak  $H_0$ , maka model yang dipilih adalah pendekatan *Random Effects Model* (REM), sebaliknya, ketika nilai *probability cross-section*  $F \leq 0,05$  atau menolak  $H_0$ , maka model yang dipilih adalah pendekatan *Fixed Effects Model* (FEM).

**Tabel II**  
**Tabel Uji Hausman**

| Correlated Random Effects - Hausman Test<br>Equation: Untitled<br>Test cross-section random effects |                   |              |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|--------|
| Test Summary                                                                                        | Chi-Sq. Statistic | Chi-Sq. d.f. | Prob.  |
| Cross-section random                                                                                | 1.836.717         | 3            | 0.6070 |

*Sumber olah data : data sekunder 2026*

Tabel diatas menunjukkan nilai *probability Cross Section*  $= 0,6070 > 0,05$  atau tidak menolak  $H_0$ , maka model yang akan dipilih adalah pendekatan *Random Effect Model* (REM).

**Tabel III**  
**Tabel Ringkasan Hasil Uji Chow Dan Hausman**

| Uji yang Dilakukan     | Hipotesis Null ( $H_0$ )               | Keputusan Uji (p-value) | Model yang Dipilih |
|------------------------|----------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Chow Test (CEM vs FEM) | Model Common Effects (CEM) lebih tepat | $p < 0.05$              | FEM                |
| Hausman Test           | Model Random Effects (REM)             | $p > 0.05$              | REM                |

|              |             |
|--------------|-------------|
| (FEM vs REM) | lebih tepat |
|--------------|-------------|

Sumber olah data : data sekunder 2026

Berdasarkan tabel ringkasan hasil uji diatas dapat dijelaskan hasil dari Uji Chow (membandingkan CEM dengan FEM), hasil signifikan ( $p < 0.05$ ) sehingga CEM ditolak dan FEM yang dipilih. Hasil Uji Hausman (membandingkan FEM dengan REM), hasil signifikan ( $p > 0.05$ ) maka CEM ditolak dan REM dipilih. Berdasarkan kedua uji tersebut secara otomatis CEM sudah gugur dan tidak perlu dilakukan uji *Breusch-Pagan Lagrange Multiplier*, maka *Random Effect Model* (REM) lebih tepat digunakan. Estimasi pada *Random Effect Model* (REM) menggunakan pendekatan *Generalized Least Square* (GLS), sehingga mampu mengakomodasi perbedaan karakteristik antar perusahaan yang tercermin dengan komponen error. Penggunaan metode GLS pada REM menghasilkan estimasi parameter yang lebih efisien dibandingkan metode *Ordinary Least Square* (OLS) ketika terdapat variasi antar individu dalam data panel

**Tabel IV**  
**Tabel Random Effect Model (Rem)**

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob.  |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| C        | -0.117551   | 0.136975   | -0.858189   | 0.3924 |
| X1       | 0.005577    | 0.004851   | 1,149,743   | 0.2523 |
| X2       | 0.052846    | 0.033692   | 1,568,515   | 0.1192 |
| X3       | -0.051812   | 0.017181   | -3,015,654  | 0.0031 |

Sumber olah data : data sekunder 2026

Hasil estimasi *Random Effect Model* (REM) menunjukkan persamaan regresi sebagai berikut :

$$Y = -0,117551 + 0,005577X1 + 0,052846X2 - 0,051812X3$$

Berdasarkan persamaan tersebut, konstanta sebesar -0,117551 menunjukkan bahwa apabila variabel Ukuran Perusahaan (X1), *Corporate Social Responsibility* (X2), dan *Leverage* (X3) dianggap konstan, maka Nilai Perusahaan (Y) akan mengalami penurunan sebesar 0,117551. Variabel Ukuran Perusahaan (X1) memiliki koefisien sebesar 0,005577 dengan nilai probabilitas sebesar 0,2523. Nilai tersebut lebih besar dari 0,05 sehingga menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan. Variabel *Corporate Social Responsibility* (X2) memiliki koefisien sebesar 0,052846 dengan nilai probabilitas sebesar 0,1192. Nilai probabilitas tersebut lebih besar dari 0,05 sehingga menunjukkan bahwa CSR berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan. Variabel *Leverage* (X3) memiliki koefisien sebesar -0,051812 dengan nilai probabilitas sebesar 0,0031. Nilai probabilitas tersebut lebih kecil dari 0,05 sehingga menunjukkan bahwa *Leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan. Artinya, semakin tinggi tingkat leverage perusahaan maka semakin rendah profitabilitas perusahaan.

### C. Uji Asumsi Klasik

Pada penelitian ini, model regresi data panel yang terpilih berdasarkan uji spesifikasi model adalah *Random Effect Model* (REM). Estimasi pada REM menggunakan pendekatan *Generalized Least Square* (GLS) yang mampu menghasilkan estimator yang efisien meskipun terdapat pelanggaran beberapa asumsi klasik yang umumnya disyaratkan pada *Ordinary Least Square* (OLS).

Menurut Gujarati dan Porter (2012), metode GLS dirancang untuk mengatasi permasalahan yang berkaitan dengan heteroskedastisitas dan autokorelasi sehingga asumsi normalitas dan homoskedastisitas tidak menjadi persyaratan utama sebagaimana pada model yang diestimasi menggunakan OLS. Oleh karena itu, penelitian ini tidak melakukan pengujian normalitas dan heteroskedastisitas.

Gujarati dan Porter (2009) menyatakan bahwa pada ukuran sampel yang cukup besar, asumsi normalitas tidak terlalu krusial karena berdasarkan *Central Limit Theorem* distribusi sampling estimator akan mendekati distribusi normal. Oleh karena itu, pelanggaran asumsi normalitas pada data panel tidak selalu menyebabkan model regresi menjadi tidak layak digunakan, terutama apabila jumlah observasi relatif besar dan asumsi utama lainnya telah terpenuhi.

### 1. Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas merupakan teknik analisis yang menguji keterikatan antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen, apakah memiliki hubungan linear yang sempurna (korelasi) atau tidak dalam model regresi. Pada penelitian ini menggunakan *Pair-Wise Correlation* untuk mendeteksi adanya multikolinearitas. Ketika koefisien korelasi  $\geq 0,8$  maka model tersebut terjadi multikolinearitas, sebaliknya ketika koefisien korelasi  $< 0,8$  maka model tersebut tidak terjadi multikolinearitas.

**Tabel V**  
**Tabel Uji Multikolinearitas**

|    | X1                 | X2                  | X3                  |
|----|--------------------|---------------------|---------------------|
| X1 | 1                  | 0.2584859314591983  | 0.2693337551849754  |
| X2 | 0.2584859314591983 | 1                   | -0.0757625897729213 |
| X3 | 0.2693337551849754 | -0.0757625897729213 | 1                   |

*Sumber olah data : data sekunder 2026*

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas yang disajikan pada table VI, diketahui bahwa nilai korelasi antar variabel independen menunjukkan angka yang relatif kecil, yaitu seluruhnya di bawah 0,80. Nilai korelasi antara ukuran perusahaan dengan CSR sebesar 0,2584, nilai korelasi antara ukuran perusahaan dengan *leverage* sebesar 0,2693, serta nilai korelasi antara CSR dan *leverage* sebesar 0,0757.

Nilai korelasi yang rendah ini menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan linear yang kuat antar variabel independen dalam model regresi. Kriteria umum yang digunakan untuk mendeteksi adanya multikolinearitas adalah jika nilai korelasi antar variabel melebihi 0,80 (atau dalam beberapa literatur, 0,90) maka model diduga mengandung masalah multikolinearitas. Namun, apabila nilai korelasi lebih kecil dari batas tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat multikolinearitas yang signifikan.

Tidak adanya multikolinearitas berarti masing-masing variabel independen memiliki kemampuan yang unik dalam menjelaskan variabel dependen (profitabilitas), tanpa adanya tumpang tindih atau hubungan yang terlalu kuat di antara sesama variabel independen. Dengan demikian, interpretasi koefisien regresi masing-masing variabel dapat dilakukan secara lebih akurat karena tidak dipengaruhi oleh variabel independent lain. Selain itu, terbebasnya model dari masalah multikolinearitas juga meningkatkan keandalan dan kestabilan estimasi parameter. Hal ini penting agar model regresi dapat digunakan untuk mengambil kesimpulan mengenai pengaruh ukuran perusahaan, CSR, dan *leverage* terhadap profitabilitas dengan tingkat kepercayaan tinggi.

### 2. Uji Autokoreasi

Uji autokorelasi merupakan teknik analisis yang bertujuan untuk menguji apakah ada model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode tertentu dengan periode sebelumnya. Autokorelasi biasanya muncul karena observasi yang berurutan sepanjang waktu (*time series*) berkaitan satu sama lain. Penelitian ini menggunakan uji Durbin Watson. Kriteria dalam pengujian Durbin Watson yaitu (Sujarweni, 2016: 232):

- Jika  $0 < d < dL$ , berarti ada autokorelasi positif
- Jika  $4 - dL < d < 4$ , berarti ada auto korelasi negatif
- Jika  $2 < d < 4 - dU$  atau  $dU < d < 2$ , berarti tidak ada autokorelasi positif atau negatif

- d. Jika  $dL \leq d \leq dU$  atau  $4 - dU \leq d \leq 4 - dL$ , pengujian tidak meyakinkan. Untuk itu dapat digunakan uji lain atau menambah data
- e. Jika nilai  $du < d < 4-du$  maka tidak terjadi autokorelasi

**Tabel VI**

**Tabel Uji Autokorelasi**

| Weighted Statistics |           |                    |           |
|---------------------|-----------|--------------------|-----------|
| R-squared           | 0.092434  | Mean dependent var | 0.020082  |
| Adjusted R-squared  | 0.071650  | S.D. dependent var | 0.045933  |
| S.E. of regression  | 0.044257  | Sum squared resid  | 0.256591  |
| F-statistic         | 4,447,377 | Durbin-Watson stat | 1,843,150 |
| Prob(F-statistic)   | 0.005201  |                    |           |

*Sumber olah data : data sekunder 2026*

Berdasarkan hasil pengujian autokorelasi menggunakan metode Durbin-Watson, diperoleh nilai Durbin-Watson sebesar 1,843150. Nilai tersebut berada pada rentang  $1,5 < DW < 2,5$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengalami masalah autokorelasi. Dengan demikian, residual pada model penelitian bersifat independen dan model layak digunakan untuk analisis lebih lanjut.

#### **D. Uji t**

Uji t dimaksudkan untuk menganalisis signifikansi pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial. Ditentukan  $\alpha$  (level of signifikansi) = 0,05 (5%).

**Tabel VII**

**Tabel Uji T**

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob.  |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| C        | -0.117551   | 0.136975   | -0.858189   | 0.3924 |
| X1       | 0.005577    | 0.004851   | 1,149,743   | 0.2523 |
| X2       | 0.052846    | 0.033692   | 1,568,515   | 0.1192 |
| X3       | -0.051812   | 0.017181   | -3,015,654  | 0.0031 |

*Sumber olah data : data sekunder 2026*

Tabel di atas menunjukkan secara nilai signifikansi variabel Ukuran Perusahaan (X1) = 0,2523 > 0,05 maka dapat disimpulkan ukuran perusahaan berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas (Y). Nilai profitabilitas pengaruh variabel CSR (X2) = 0,1192 > 0,05 maka dapat disimpulkan CSR berpengaruh tidak signifikan terhadap profitabilitas (Y). Nilai profitabilitas pengaruh variabel *leverage* (X3) = 0,0031 < 0,05 maka dapat disimpulkan terdapat pengaruh variabel yang signifikan *leverage* terhadap profitabilitas (Y).

#### **E. Uji F**

Uji F digunakan untuk mengetahui tingkat signifikansi pada variabel independen yakni X1 (ukuran perusahaan), X2 (*corporate social responsibility*) dan X3 (*leverage*) secara simultan terhadap Profitabilitas pada perusahaan di sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2024. Ketika  $\text{prob} \geq 0,05$  maka tidak ada pengaruh terhadap Profitabilitas. Apabila  $\text{prob} < 0,05$  maka ada pengaruh terhadap nilai perusahaan.

**Tabel VIII**

**Tabel Uji F**

| Weighted Statistics |           |                    |           |
|---------------------|-----------|--------------------|-----------|
| R-squared           | 0.092434  | Mean dependent var | 0.020082  |
| Adjusted R-squared  | 0.071650  | S.D. dependent var | 0.045933  |
| S.E. of regression  | 0.044257  | Sum squared resid  | 0.256591  |
| F-statistic         | 4,447,377 | Durbin-Watson stat | 1,843,150 |
| Prob(F-)            | 0.005201  |                    |           |

Nilai F-statistic adalah 4,447,377 dengan Prob (F-statistic) sebesar  $0,005201 < 0,05$ , maka variabel dependen yakni X1 (ukuran perusahaan), X2 (*corporate social responsibility*) dan X3 (*leverage*) signifikan berpengaruh secara simultan terhadap Profitabilitas (Y) perusahaan di sektor properties & *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2024.

#### F. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

**Tabel IX**  
**Tabel Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

| Weighted Statistics |           |                    |           |
|---------------------|-----------|--------------------|-----------|
| R-squared           | 0.092434  | Mean dependent var | 0.020082  |
| Adjusted R-squared  | 0.071650  | S.D. dependent var | 0.045933  |
| S.E. of regression  | 0.044257  | Sum squared resid  | 0.256591  |
| F-statistic         | 4,447,377 | Durbin-Watson stat | 1,843,150 |
| Prob(F-statistic)   | 0.005201  |                    |           |

Nilai Adjusted R-squares variabel-variabel independen X1 (ukuran perusahaan), X2 (*corporate social responsibility*) dan X3 (*leverage*) dalam model secara simultan mampu menjelaskan sekitar 0,071650 atau 7,164% variasi dari variabel dependen (Profitabilitas), dan sisanya dijelaskan oleh faktor lain yang tidak diteliti. Sisa tersebut disebut sebagai error atau residual, yang mencerminkan adanya faktor-faktor lain di luar model yang memengaruhi profitabilitas perusahaan. Faktor-faktor tersebut dapat berupa kondisi ekonomi makro, kebijakan pemerintah, strategi manajemen, inovasi produk, reputasi perusahaan, efisiensi operasional, maupun faktor non-keuangan lainnya seperti budaya organisasi dan kepuasan pelanggan.

#### Pembahasan

##### 1. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Perusahaan di Sektor Properties & Real Estate

Berdasarkan hasil uji regresi, diperoleh koefisien sebesar 0,005577 dengan nilai probabilitas 0,2523. Hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan yang diteliti. Dengan kata lain, besar kecilnya aset yang dimiliki perusahaan belum mampu meningkatkan profitabilitas secara signifikan. Perusahaan dengan total aset yang besar tidak selalu mampu menghasilkan laba yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan yang memiliki aset lebih kecil. Pada sektor properties & *real estate*, besarnya aset perusahaan sebagian besar berupa tanah, bangunan, proyek dalam penyelesaian, dan aset tetap lainnya yang memerlukan biaya operasional serta biaya pemeliharaan yang tinggi. Oleh karena itu, peningkatan aset perusahaan belum tentu diikuti oleh peningkatan laba yang diperoleh perusahaan.

Hasil penelitian ini konsisten dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Darmawan & Mardiana (2025) dan Paga & Paramitalaksmi (2024) yang menemukan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hasil tersebut mengindikasikan bahwa profitabilitas perusahaan tidak hanya ditentukan oleh besar kecilnya ukuran perusahaan, tetapi juga dipengaruhi oleh kemampuan manajemen dalam mengelola aset, efisiensi operasional, strategi bisnis, serta kondisi pasar yang dihadapi perusahaan.

Apabila dikorelasikan dengan Teori Sinyal (*Signalling Theory*), ukuran perusahaan yang besar dapat menjadi sinyal positif bagi investor karena mencerminkan besarnya sumber daya dan kapasitas perusahaan dalam menjalankan aktivitas operasional. Namun, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sinyal berupa besarnya ukuran perusahaan belum tentu diikuti oleh peningkatan profitabilitas. Investor tidak hanya memperhatikan total aset yang dimiliki perusahaan, tetapi juga menilai kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset tersebut untuk menghasilkan laba. Dengan demikian, ukuran perusahaan belum dapat

dijadikan indikator utama dalam menentukan tingkat profitabilitas perusahaan sektor property dan *real estate*.

Temuan ini mengindikasikan bahwa perusahaan perlu lebih fokus pada peningkatan efektivitas pengelolaan aset, efisiensi biaya operasional, serta optimalisasi penggunaan sumber daya yang dimiliki agar mampu meningkatkan profitabilitas perusahaan secara berkelanjutan. Dengan pengelolaan aset yang baik, perusahaan dapat menghasilkan laba yang lebih optimal meskipun ukuran perusahaan tidak mengalami peningkatan yang signifikan.

Secara logis, perusahaan yang memiliki ukuran lebih besar cenderung memiliki aset yang lebih banyak, seperti tanah, bangunan, proyek yang sedang dikembangkan, maupun peralatan operasional. Kepemilikan aset yang besar memberikan peluang bagi perusahaan untuk menjalankan lebih banyak proyek, memperluas pangsa pasar, dan memperoleh pendapatan yang lebih tinggi. Kondisi tersebut dapat mendorong peningkatan profitabilitas perusahaan.

Namun, pada sektor properties & *real estate*, besarnya aset belum tentu langsung menghasilkan laba. Sebagian besar aset berupa tanah dan proyek dalam proses pembangunan membutuhkan waktu yang lama sebelum dapat dijual dan menghasilkan pendapatan. Selama masa pembangunan, perusahaan harus tetap menanggung biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya pendanaan. Akibatnya, peningkatan ukuran perusahaan belum tentu diikuti oleh peningkatan profitabilitas secara signifikan. Dengan kata lain, yang menentukan laba bukan hanya besarnya aset, tetapi juga kemampuan manajemen mengelola aset tersebut secara produktif.

## **2. Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Profitabilitas Perusahaan di Sektor Properti dan Real Estate**

Berdasarkan hasil uji regresi, diperoleh koefisien variabel CSR sebesar 0,052846 dengan nilai probabilitas 0,1192 yang lebih besar daripada tingkat signifikansi 5% (0,05). Hal ini menunjukkan bahwa *Corporate Social Responsibility* tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan dan pengungkapan CSR yang dilakukan perusahaan belum mampu memberikan dampak langsung terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan. Hal ini dapat terjadi karena manfaat dari kegiatan CSR cenderung bersifat jangka panjang, seperti peningkatan reputasi perusahaan, kepercayaan masyarakat, loyalitas pelanggan, dan citra perusahaan yang baik. Sementara itu, profitabilitas merupakan indikator kinerja keuangan yang lebih banyak dipengaruhi oleh efektivitas operasional, strategi pemasaran, kondisi pasar, serta kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki.

Temuan ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, seperti yang dilakukan oleh Triani, Sabarudin, Syahrir, Parinding & Afrillah (2025) dan Yasin, Idris, dan Rijal (2025), yang menemukan bahwa CSR berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Perbedaan hasil penelitian tersebut dapat disebabkan oleh perbedaan karakteristik sektor industri yang diteliti. Pada perusahaan pertambangan, aktivitas operasional perusahaan memiliki dampak yang besar terhadap lingkungan dan masyarakat sehingga pelaksanaan CSR menjadi perhatian utama para pemangku kepentingan. Pengungkapan CSR yang baik dapat meningkatkan reputasi perusahaan, kepercayaan investor, serta dukungan masyarakat yang pada akhirnya mampu meningkatkan profitabilitas perusahaan. Sementara itu, pada sektor property dan *real estate*, investor cenderung lebih memperhatikan faktor-faktor fundamental perusahaan seperti penjualan, pertumbuhan aset, prospek pertumbuhan, kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan, kondisi pasar properti, dan kemampuan perusahaan dalam menyelesaikan proyek dibandingkan dengan aktivitas CSR yang dilakukan perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan perlu meningkatkan kualitas pelaksanaan program CSR agar tidak hanya

memenuhi kewajiban regulasi, tetapi juga mampu memberikan manfaat nyata bagi masyarakat serta meningkatkan citra perusahaan sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor.

Namun, hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Darmawan dan Mardiana (2025) yang menemukan bahwa *Corporate Social Responsibility* (CSR) tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa pengungkapan CSR belum mampu memberikan dampak langsung terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan. Manfaat CSR lebih banyak dirasakan dalam jangka panjang melalui peningkatan reputasi perusahaan, kepercayaan masyarakat, dan loyalitas pemangku kepentingan sehingga pengaruhnya terhadap profitabilitas belum terlihat secara signifikan dalam periode penelitian. Biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk melaksanakan program CSR juga belum tentu mampu menghasilkan peningkatan laba dalam jangka pendek. Oleh karena itu, meskipun koefisien CSR dalam penelitian ini menunjukkan arah positif, pengaruhnya terhadap profitabilitas belum cukup kuat untuk menghasilkan hubungan yang signifikan secara statistik.

Apabila dikaitkan dengan teori Legitimasi, perusahaan melaksanakan CSR sebagai bentuk tanggung jawab sosial kepada masyarakat dan lingkungan guna memperoleh legitimasi dari para pemangku kepentingan. Melalui kegiatan CSR, perusahaan berupaya menunjukkan bahwa aktivitas operasionalnya tidak hanya berorientasi pada keuntungan, tetapi juga memperhatikan aspek sosial dan lingkungan. Namun, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa legitimasi yang diperoleh perusahaan melalui pengungkapan CSR belum mampu meningkatkan profitabilitas secara signifikan. Hal ini mengindikasikan bahwa investor dan pemangku kepentingan masih lebih mempertimbangkan kinerja keuangan perusahaan dibandingkan aktivitas sosial yang dilakukan perusahaan dalam pengambilan keputusan ekonomi. Teori legitimasi menjelaskan bahwa perusahaan berusaha memperoleh penerimaan masyarakat melalui berbagai aktivitas sosial dan lingkungan, namun manfaat ekonominya tidak selalu dapat dirasakan secara langsung dalam jangka pendek. Dengan demikian, perusahaan sektor properti dan real estate perlu mengintegrasikan program CSR dengan strategi bisnis perusahaan agar manfaat yang diperoleh tidak hanya berupa legitimasi sosial, tetapi juga mampu memberikan nilai tambah yang berkontribusi terhadap peningkatan kinerja dan profitabilitas perusahaan dalam jangka panjang.

Pelaksanaan CSR dapat meningkatkan citra perusahaan, membangun hubungan yang baik dengan masyarakat serta meningkatkan kepercayaan pelanggan dan investor. Apabila reputasi perusahaan semakin baik, maka peluang perusahaan memperoleh penjualan dan keuntungan juga akan meningkat. Akan tetapi, manfaat CSR umumnya tidak dirasakan secara langsung dalam jangka pendek. Program CSR lebih banyak memberikan dampak jangka panjang melalui peningkatan reputasi dan loyalitas pemangku kepentingan. Selain itu, keputusan pembelian properti lebih banyak dipengaruhi oleh harga, lokasi, kualitas bangunan, fasilitas, serta kondisi ekonomi dibandingkan program CSR perusahaan. Oleh karena itu, pengaruh CSR terhadap profitabilitas perusahaan pada sektor properties & *real estate* belum terlihat secara signifikan.

### **3. Pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas perusahaan di sektor properties & *real estate***

Berdasarkan hasil uji regresi, diperoleh koefisien *leverage* sebesar -0,051812 dengan nilai probabilitas 0,0031, yang lebih kecil dari tingkat signifikansi 5% (0,05). Hal ini menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan sektor properties & real estate periode 2020-2024. Artinya, semakin rendah tingkat profitabilitas yang dapat dicapai perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa penggunaan utang yang terlalu tinggi dalam struktur pendanaan perusahaan dapat

meningkatkan beban bunga dan kewajiban perusahaan sehingga laba yang diperoleh perusahaan menjadi berkurang. Pada sektor properties & real estate, kegiatan operasional dan pengembangan proyek umumnya membutuhkan pendanaan yang besar. Apabila perusahaan terlalu bergantung pada utang sebagai sumber pembiayaan, maka risiko keuangan yang ditanggung perusahaan juga akan semakin besar sehingga dapat menekan tingkat profitabilitas. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa investor memberikan respon negatif terhadap perusahaan yang memiliki tingkat utang yang tinggi karena dianggap meningkatkan risiko keuangan dan beban pembayaran kewajiban di masa mendatang. Oleh karena itu, perusahaan perlu mengelola struktur modal secara optimal dengan menjaga proporsi utang pada tingkat yang sehat sehingga risiko keuangan dapat diminimalkan, kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban tetap terjaga, dan kepercayaan investor terhadap perusahaan dapat meningkat.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Girsang, Rahmi, dan Nasution (2025) yang meneukan bahwa *Debt of Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan makanan dan minuman. Namun, hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Fitriani, Putri, dan Maiyaliza (2025) yang menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan subsektor ritel di Indonesia. Perbedaan hasil penelitian tersebut dapat disebabkan oleh karakteristik industri yang berbeda. Pada sekro ritel, penggunaan utang dapat dimanfaatkan secara lebih cepat untuk meningkatkan aktivitas penjualan dan ekspansi usaha sehingga mampu menghasilkan laba yang lebih besar. Sebaliknya, pada sektor properties & real estate, dana yang berasal dari utang umumnya digunakan untuk proyek jangka panjang yang memerlukan waktu relatif lama untuk menghasilkan pendapatan. Akibatnya, beban bunga dan kewajiban pembayaran utang lebih dahulu muncul dibandingkan manfaat ekonomis yang diperoleh perusahaan sehingga profitabilitas cenderung menurun.

Apabila dikaitkan dengan Teori Sinyal (*Signalling Theory*), tingkat *leverage* yang tinggi dapat memberikan sinyal negative kepada investor dan kreditor mengenai kondisi keuangan perusahaan. Tingginya proporsi utang menunjukkan bahwa perusahaan memiliki risiko keuangan yang lebih besar karena harus memenuhi kewajiban pembayaran pokok dan bunga utang. Investor dapat menilai kondisi tersebut sebagai indikasi meningkatnya risiko investasi sehingga mengurangi kepercayaan terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba di masa mendatang. Oleh karena itu, semakin tinggi *leverage* perusahaan, maka semakin besar pula risiko yang harus ditanggung perusahaan yang pada akhirnya dapat menurunkan profitabilitas.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan sektor properties & real estate perlu mengelola struktur modal secara optimal dengan menyeimbangkan penggunaan dana yang berasal dari utang dan modal sendiri. Pengelolaan utang yang baik dapat membantu perusahaan memperoleh sumber pendanaan untuk mendukung kegiatan operasional dan investasi tanpa menimbulkan beban keuangan yang berlebihan sehingga profitabilitas perusahaan dapat tetap terjaga.

Secara logis, penggunaan utang dapat membantu perusahaan memperoleh tambahan modal untuk membiayai pembangunan proyek dan memperluas kegiatan usaha. Apabila dana pinjaman dikelola dengan baik, perusahaan berpeluang memperoleh laba yang lebih besar. Namun, pada sektor properti dan real estate, proyek pembangunan umumnya memerlukan waktu yang panjang sebelum menghasilkan pendapatan. Selama proyek belum selesai dan belum terjual, perusahaan tetap harus membayar bunga dan cicilan utang. Kondisi ini menyebabkan beban keuangan meningkat dan mengurangi laba yang diperoleh perusahaan. Semakin tinggi *leverage*, semakin besar pula beban bunga yang harus

ditananggung sehingga profitabilitas perusahaan cenderung menurun.

## **KESIMPULAN**

### **1. Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan yang diukur melalui total aset memiliki arah hubungan positif terhadap profitabilitas, namun tidak berpengaruh signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, maka profitabilitas cenderung meningkat, tetapi peningkatan tersebut tidak cukup kuat untuk memberikan pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Kondisi ini mengindikasikan bahwa besarnya aset yang dimiliki perusahaan belum tentu mampu menghasilkan laba yang lebih tinggi apabila tidak didukung oleh pengelolaan aset yang efektif dan efisien. Oleh karena itu, ukuran perusahaan bukan merupakan faktor utama yang menentukan profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan real estate.

### **2. *Corporate Social Responsibility* berpengaruh positif tidak signifikan terhadap profitabilitas**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Corporate Social Responsibility* (CSR) memiliki arah hubungan positif terhadap profitabilitas, namun tidak berpengaruh signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat pengungkapan CSR, maka profitabilitas perusahaan cenderung meningkat, tetapi peningkatan tersebut tidak signifikan secara statistik. Kegiatan CSR yang dilakukan perusahaan umumnya memberikan manfaat jangka panjang berupa peningkatan citra perusahaan, reputasi, dan kepercayaan masyarakat. Oleh karena itu, dampak CSR terhadap profitabilitas belum dapat dirasakan secara langsung selama periode penelitian pada perusahaan sektor properti dan real estate.

### **3. *Leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa semakin tinggi leverage yang diukur menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR), maka semakin rendah profitabilitas perusahaan. Penggunaan utang yang tinggi menyebabkan meningkatnya beban bunga dan risiko keuangan yang harus ditanggung perusahaan sehingga dapat mengurangi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Hasil penelitian ini mendukung *Trade-Off Theory*, yang menjelaskan bahwa penggunaan utang memang dapat memberikan manfaat berupa penghematan pajak (*tax shield*), namun apabila penggunaan utang terlalu tinggi dan tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan serta laba perusahaan, maka akan berdampak negatif terhadap profitabilitas perusahaan. Dengan demikian, perusahaan sektor properti dan *real estate* perlu mengelola struktur modal secara optimal agar penggunaan utang tidak menurunkan kinerja keuangan perusahaan.

## **Keterbatasan Penelitian**

1. Peneliti mengalami kesulitan mencari laporan keuangan dengan tahun lama seperti laporan keuangan pada tahun 2020
2. Variabel independen yang digunakan hanya terbatas pada ukuran perusahaan, CSR, dan *leverage*. Masih banyak faktor lain yang dapat memengaruhi profitabilitas seperti likuiditas, efisiensi operasional, struktur modal, maupun faktor eksternal seperti kondisi makroekonomi
3. Data sekunder yang digunakan bersumber dari laporan keuangan yang dipublikasikan. Sehingga tidak memperhitungkan kondisi non-keuangan atau informasi kualitatif yang mungkin memengaruhi profitabilitas.

## SARAN

### 1. Saran untuk Perusahaan Sektor *Properties & Real Estate*

- a. Perusahaan perlu meningkatkan efektivitas pengelolaan asset yang dimiliki agar ukuran perusahaan dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap peningkatan profitabilitas
- b. Perusahaan disarankan untuk terus mengembangkan program CSR yang lebih efektif dan berkelanjutan sehingga dapat meningkatkan citra perusahaan serta memberikan manfaat ekonomi dalam jangka panjang
- c. Perusahaan perlu mengelola penggunaan utang secara optimal dan menjaga struktur modal yang sehat karena leverage yang tinggi dapat menurunkan profitabilitas akibat meningkatnya beban dan risiko keuangan

### 2. Saran bagi peneliti selanjutnya

- a. Memperluas objek penelitian, baik dari sisi sektor industri maupun periode penelitian, agar hasil yang diperoleh dapat lebih umum dan mewakili berbagai kondisi industri.
- b. Menambah variabel lain yang mungkin memengaruhi profitabilitas seperti likuiditas, pertumbuhan penjualan, *good corporate governance*, atau faktor makro ekonomi
- c. Peneliti selanjutnya disarankan menggunakan periode penelitian yang lebih panjang dan metode analisis yang berbeda untuk memperoleh hasil yang lebih komprehensif.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adolph, R. (2016). *THE EFFECT OF CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY ON PROFITABILITY IN MINING COMPANIES LISTED ON THE IDX IN 2020-2023* *Kezia*, 13(02), 1–23.
- Akinninyi, P. E. (2025). Firm Financial Indicators and Profitability of Manufacturing Firms in Nigeria. *International Journal of Business and Management Review*, 13(3), 11–36. <https://doi.org/10.37745/ijbmr.2013/vol13n31136>
- Alimah, A., & Sihono, A. (2024). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Profitabilitas. *JiIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 7(1), 117–126. <https://doi.org/10.54371/jiip.v7i1.3151>
- Arifana, C. D., & Handayani, A. (2025). Prediksi Financial Distress Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023. *Entrepreneur: Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan*, 6(1), 1–11. <https://doi.org/10.31949/entrepreneur.v6i1.12384>
- Aruan, D. A., Limbong, H., Silitonga, B., Aceh, M., & Br Samosir, N. B. (2021). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Profitabilitas Pada Perusahaan Property and Real Estate Yang Terdaftar di BEI. *Owner*, 5(2), 460–472. <https://doi.org/10.33395/owner.v5i2.427>
- Aryanto, R., & Susanto, L. (2025). Factors Affecting Profitability in. *International Journal of Application on Economics and Business (IJAEB)*, 3(1), 310–320.
- Chrisnando, N., Nilmawati, N., Widjanarko, H., & Hikmah, K. (2024). Factors Affecting Profitability of Food and Beverage Industries: A Resource-Based View and Competitiveness Approach. *Indikator: Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Bisnis*, 8(2), 39. <https://doi.org/10.22441/indikator.v8i2.25861>
- Christiaan, P. (2022). *Ukuran, Pengaruh Dan, Perusahaan Nilai, Terhadap Dengan, Perusahaan Intervening, Sebagai Variabel*. 19(April), 37–50.
- Christian, F., Said, D., & Nagu, N. (2025). Hubungan Biaya Lingkungan, Pengungkapan Corporate Social Responsibility Dan Profitabilitas Dalam Perusahaan. *Jurnal Manajemen Terapan Dan Keuangan (Mankeu)*, 14(01), 208–220. <https://www.bekasikab.go.id/>,
- Diwanti Darmawan, U. Z., & Mardiana, L. (2025). Pengaruh Biaya Lingkungan, Corporate Social Responsibility (CSR), Ukuran Perusahaan, Dan Kinerja Lingkungan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Ekstraktif Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2023. *Journal Of Social Science*

- Research*, 5, 3376–3390.
- Etikan, J. (2024). Corporate Social Responsibility (CSR) and its Influence on Organizational Reputation. *Journal of Public Relations*, 2(1), 1–12. <https://doi.org/10.47941/jpr.1694>
- Fitriawati, R. (2025). DOI 10.58471/jms.v5i02 ESSN 2809-8587 (Online). Jl. Ciledug Raya, RT.10/RW.2, Petukangan Utara. *Jurnal Multidisiplin Sahombu*, 5(02), 2025. <https://doi.org/10.58471/jms.v5i02>
- Furniawan, F. (2022). Pengaruh Leverage Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *The Asia Pacific Journal of Management Studies*, 9(2), 197–204. <https://doi.org/10.55171/apjms.v9i2.815>
- Girsang, E. F., Rahmi, N. U., & Nasution, M. I. (2025). Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Debt to Equity Ratio terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 8(1), 242–250. <https://doi.org/10.37481/sjr.v8i1.1039>
- Gressy, G., & Setiawan, T. (2024). Perkembangan Penelitian Corporate Social Responsibility (CSR) Di Indonesia Selama 15 Tahun (Perspektif Studi Literatur). *Jesya*, 7(1), 987–911. <https://doi.org/10.36778/jesya.v7i1.1498>
- Jaelani, D. (2021). Implementasi Corporate Social Responsibility (Csr) Sebagai Model Manajemen Perusahaan Dalam Mencapai Keunggulan Kompetitif. *AKSELERASI: Jurnal Ilmiah Nasional*, 3(3), 62–71. <https://doi.org/10.54783/jin.v3i3.485>
- Jurnal, J., Mea, I., Kas, P. P., Ukuran, L. D. A. N., Yang, M., & Di, T. (2023). *Perusahaan Manufaktur Subsektor Makanan Dan*. 7(3), 1030–1046.
- Kartika Pratiwi Selvi, Sugianto, & Cahyani Pangestuti Dewi. (2021). *Analisa Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. 2, 97–113.
- Kasmir. (2020). ANALISIS RASIO PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS PADA PT. MAYORA INDAH Tbk. *BRAND Jurnal Ilmiah Manajemen Pemasaran*, 2(2), 195–206. <https://ejournals.umma.ac.id/index.php/brand>
- Kristiana Paga, A., & Paramitalaksmi, R. (2024). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Profitabilitas Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023 Factors Affecting Profitability in Food and Beverage Sub-Sector Companies Listed on the Indonesian Stock . *Journal of Economic, Business and Accounting*, 7.
- Mangiri, N. J. S., & Sasabone, L. (2023). JIMEA | Jurnal Ilmiah MEA ( Manajemen , Ekonomi , dan Akuntansi ). *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)*, 7(2), 1346–1352.
- Nainggolan, M. N., Sirait, A., Nasution, O. N., & Astuty, F. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan penjualan, dan leverage terhadap profitabilitas melalui rasio Roa pada sektor Food & Beverage dalam BEI periode 2015-2019. *Owner*, 6(1), 948–963. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i1.440>
- Pratiwi, A., Nurulrahmatia, N., & Muniarty, P. (2020). Pengaruh Corporate Social Responsibility (CSR) Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar di BEI. *Owner*, 4(1), 95. <https://doi.org/10.33395/owner.v4i1.201>
- Pusaka, S. A., & Takarini, N. (2023). Pengaruh Likuiditas, Leverage terhadap Profitabilitas dimoderasi Ukuran Perusahaan pada Sub Sektor Perusahaan Pertambangan Batu Bara. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 7(2), 1209. <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v7i2.1045>
- Putra, Y. P., & Akhmadi, A. (2024). The Influence of Profitability and Liquidity on Firm Value with Company Size as a Moderating Variable in Shipping Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) from 2019 to 2023. *Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research*, 2(3), 154–163. <https://doi.org/10.69693/ijim.v2i3.162>
- Sanjaya, R., & Ananda, Z. O. (2025). *The Influence Of Leverage And Firm Size On Profitability At PT Adhi Karya ( Persero ) Tbk For The Period 2014-2023 Pengaruh Leverage Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada PT Adhi Karya ( Persero ) Tbk Periode 2014-2023*. 5(3), 591–598.
- Septiani, A., & Nichola, A. (2019). Analisis Pengungkapan Indikator Kinerja Dalam Sustainability

- Report Perusahaan Pertambangan Besar Di Indonesia. *Diponegoro Journal of Accounting*, 8(2), 1–13. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/accounting>
- Suciwati, D. P., & Ardina, D. P. A. P. C. (2016). Pengaruh Corporate Social Responsibility terhadap Kinerja Keuangan (Pada Perusahaan Sektor Pertambangan di BEI Tahun 2010-2013). *Jurnal Bisnis Dan Kewirausahaan*, 12(2), 104–113.
- Sukmawati, F., Silviana, & Saleh, K. (2023). Pengaruh Solvabilitas dan Nilai Perusahaan Terhadap Profitabilitas Sektor Properti, Real Estate, dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2019 - 2022. *Jurnal Ekuilnomi*, 5(2), 456–462. <https://doi.org/10.36985/56kp7m48>
- Suliyanti, N., & Damayanti, D. (2022). Faktor- faktor yang Mempengaruhi Profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmiah Fokus Ekonomi, Manajemen, Bisnis & Akuntansi (EMBA)*, 1(2), 244–254. <https://doi.org/10.34152/emba.v1i2.516>
- Supriyanto, Talia, F., Handayani, M., & Bukhari, E. (2021). Prediksi Potensi Kebangkrutan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2019 (Prediction of Potential Bankruptcy in Property and Real Estate Companies Registered in Indonesia Stock Exchange for 2012-2019). *Jurnal Manajemen Kewirausahaan*, 18(01), 1. <http://ejurnal.stieipwija.ac.id/index.php/jmkDOI:http://dx.doi.org/10.33370/jmk.v18i1.519>
- Susilo, D. E., Chasanah, I. N., & Hasan, I. (2025). Pengaruh Corporate Social Responsibility, Profitabilitas, Beban Pajak Tangguhan Terhadap Manajemen Laba. *Owner*, 9(2), 1201–1211. <https://doi.org/10.33395/owner.v9i2.2607>
- Tiffany, T., & Sufiyati, S. (2023). The Analysis of Factors Affecting Profitability. *International Journal of Application on Economics and Business*, 1(1), 603–612. <https://doi.org/10.24912/v1i1.603-612>
- Triani, N., Sabarudin, S., Syahrir, S. N., Parinding, E., & Afrillah, R. (2025). Kinerja Lingkungan, Corporate Social Responsibility (CSR) dan Profitabilitas Perusahaan Pertambangan. *Owner*, 9(2), 936–945. <https://doi.org/10.33395/owner.v9i2.2649>
- Vidyasari et.al. (2020). JURNAL KHARISMA VOL. 3 No. 1, Februari 2021 E-ISSN 2716-2710 9494 PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PENJUALAN, UKURAN PERUSAHAAN, LIKUIDITAS DAN PERPUTARAN MODAL KERJA TERHADAP PROFITABILITAS. *Wadiah*, 4(1), 41–60.
- Wardhani, F., simanjuntak, destrina grace, Tjandrawinata, R. R., & Lim, Y. (2022). Factors Determining Profitability of Biotechnology Companies in Indonesia (2013-2020). *SSRN Electronic Journal*, 1–19. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4103587>
- Wibowo, C. A. (2021). Firm Size Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 10(2).
- Yasin, S. F., Idris, H., & Rijal, A. (2024). Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sub Sektor Pertambangan Logam dan Mineral Lainnya yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Future Academia: The Journal of Multidisciplinary Research on Scientific and Advanced*, 3(1), 1–15. <https://doi.org/10.61579/future.v3i1.198>