# PENGARUH LIKUIDITAS, AKTIVITAS, DAN LEVERAGE TERHADAP KINERJA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BEI TAHUN 2020-2024

**Daneva Salsabila Nawangsari[1], Bulan Karima Nurani[2]**
[1,2]Universitas Ngudi Walu
Email: danevasalsabila@gmail.com[1], bulankarimanurani@unw.ac.id[2]

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap kinerja keuangan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020– 2024. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode purposive sampling. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan uji t dan uji F. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan, sedangkan aktivitas dan leverage berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Secara simultan, likuiditas, aktivitas, dan leverage berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate.

**Kata Kunci**: Likuiditas, Aktivitas, Leverage, Kinerja Keuangan, Property dan Real Estate.

***ABSTRACT***

*This study aims to analyze the effect of liquidity, activity, and leverage on the financial performance of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2020–2024 period. This research employs a quantitative approach with a purposive sampling method. The data used are secondary data in the form of corporate financial statements. The analytical technique applied is multiple linear regression analysis using t-tests and F-tests. The results indicate that partially, liquidity has no significant effect on financial performance, while activity and leverage have a significant effect on financial performance. Simultaneously, liquidity, activity, and leverage have a significant effect on the financial performance of property and real estate companies.*

***Keywords**: Liquidity, Activity, Leverage, Financial Performance, Property and Real Estate.*

## A. PENDAHULUAN

Kinerja keuangan merupakan indikator penting dalam menilai keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimilikinya. Kinerja keuangan yang baik mencerminkan

kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba serta menjaga keberlangsungan usahanya. Bagi perusahaan sektor *property dan real estate*, kinerja keuangan menjadi perhatian utama karena sektor ini memiliki karakteristik khusus berupa dominasi aset tidak lancar serta siklus arus kas yang relatif panjang. Kondisi tersebut menyebabkan perusahaan harus mampu mengelola aset dan sumber pendanaannya secara efektif agar tetap dapat menghasilkan keuntungan.

Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang baik diharapkan mampu menjaga kelancaran operasional serta menghindari risiko gagal bayar. Aktivitas menunjukkan seberapa efektif perusahaan memanfaatkan aset yang dimiliki untuk menghasilkan pendapatan. Sementara itu, leverage mencerminkan struktur pendanaan perusahaan yang berasal dari utang. Ketiga rasio keuangan tersebut sering digunakan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan dan diperkirakan memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan.

Namun, pada perusahaan *property dan real estate*, hubungan antara rasio keuangan dan kinerja keuangan tidak selalu bersifat langsung. Tingkat likuiditas yang tinggi tidak selalu diikuti dengan peningkatan laba karena sebagian besar aset perusahaan berbentuk tanah dan bangunan yang memerlukan waktu relatif lama untuk dikonversi menjadi kas. Sebaliknya, kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan penjualan serta kebijakan pendanaan melalui utang justru diduga memiliki peranan yang lebih besar dalam menentukan tingkat profitabilitas perusahaan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap kinerja keuangan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024, baik secara parsial maupun simultan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan pada sektor property dan real estate.

## Teori

Teori Agensi memiliki peran penting karena menjekaskan hubungan dan interaksi antara *principal* dan agent dalam berbagai bentuk organisasi. Dalam hubungan tersebut, principal sebagai pihak yang memiliki kepentingan memberikan wewenang kepada agent untuk melaksanakan tugas dan mengambil keputusan atas nama *principal* guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan (Arianto, 2025). Teori Agensi berkembang karena adanya kecenderungan

manajemen untuk lebih mengutamakan kepentingan dan keuntungan pribadi dibandingkan dengan kepentingan pemilik usaha. Teori ini berasal dari asumsi bahwa konflik kepentingan dan asimetri informasi antara manajemen dan pemegang saham dapat diminimalkan melalui pengendalian arus kas bebas, sehingga penggunaan dana perusahaan dapat lebih selaras dengan kebutuhan investasi dan mengurangi masalah penyalahgunaan aset.

Likuiditas yang tinggi menjadi sinyal positif bagi pemegang saham karena menunjukkan kemampuan manajemen dalam mengelola kas dan memenuhi kewajiban jangka pendek. Kondisi ini menurunkan risiko gagal bayar, mengurangi konflik keagenan, serta menekan biaya agensi karena perusahaan tidak terlalu bergantung pada pendanaan eksternal (Handayani et al., 2023).

Efektivitas pemanfaatan aset mencerminkan kemampuan manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan. Pengelolaan aset yang efisien dapat menekan biaya agensi dan meminimalkan konflik antara manajemen dan pemegang saham karena menunjukkan bahwa aset digunakan secara optimal untuk kepentingan perusahaan (Nguyen et al., 2020).

Leverage dapat meningkatkan potensi konflik akibat kewajiban pembayaran utang dan risiko kebangkrutan, namun juga berfungsi sebagai mekanisme pengendalian. Tekanan dari kewajiban utang mendorong manajemen bekerja lebih disiplin dan efisien sehingga biaya agensi dapat ditekan.

Teori agensi menegaskan bahwa tata kelola dan keputusan manajerial yang efektif dapat menekan konflik keagenan. Jika pengelolaan kas, aset, dan pendanaan selaras dengan kepentingan pemilik, maka kinerja keuangan perusahaan akan meningkat dan tercermin dalam rasio seperti ROA dan ROE (Hendrastuti & Harahap, 2023)

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif kausal, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan sebab akibat antara variabel independen dan variabel dependen. Populasi penelitian adalah seluruh perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Sampel penelitian ditentukan dengan metode *purposive sampling* berdasarkan kriteria perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan secara lengkap dan konsisten selama periode penelitian (Fitriyah & Syaiful, 2024).

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah kinerja keuangan yang diproksikan dengan Return on Assets (ROA). Variabel independen terdiri dari likuiditas yang diproksikan

dengan Current Ratio (CR), aktivitas yang diproksikan dengan Total Assets Turnover (TATO), dan leverage yang diproksikan dengan Debt Ratio (DR). Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap kinerja keuangan (Prastika & Fattah, 2023). Pengujian hipotesis dilakukan dengan uji parsial (uji t) untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, serta uji simultan (uji F) untuk mengetahui pengaruh ketiga variabel independen secara bersama-sama terhadap kinerja keuangan (Akbar et al., 2023).

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek belum tentu diikuti dengan peningkatan laba yang dihasilkan perusahaan. Pada perusahaan property dan real estate, tingginya atau rendahnya tingkat likuiditas tidak secara langsung berdampak pada peningkatan profitabilitas karena karakteristik industri yang memiliki siklus arus kas relatif panjang serta dominasi aset tidak lancar. Kondisi ini mengindikasikan bahwa likuiditas bukan merupakan faktor utama dalam menentukan kinerja keuangan perusahaan di sektor ini.

Pengaruh Aktivitas terhadap Kinerja Keuangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aktivitas berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate. Hal ini membuktikan bahwa semakin optimal perusahaan dalam memanfaatkan aset yang dimiliki untuk menghasilkan pendapatan, maka kinerja keuangan perusahaan akan semakin meningkat. Rasio aktivitas yang tinggi mencerminkan efektivitas manajemen dalam mengelola aset perusahaan. Pada sektor property dan real estate yang memiliki intensitas aset tinggi, kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan penggunaan aset berupa tanah dan bangunan menjadi faktor penting dalam meningkatkan laba perusahaan.

Pengaruh Leverage terhadap Kinerja Keuangan. Leverage terbukti berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate. Penggunaan utang sebagai sumber pendanaan memiliki peran dalam menentukan tingkat profitabilitas perusahaan. Utang dapat memberikan dampak positif apabila digunakan secara optimal untuk mendukung operasional dan ekspansi perusahaan. Namun, penggunaan utang juga

mengandung risiko karena menimbulkan beban bunga yang dapat menurunkan laba apabila tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, pengaruh leverage terhadap kinerja keuangan sangat bergantung pada kemampuan manajemen dalam mengelola struktur modal perusahaan secara optimal.

Pengaruh Likuiditas, Aktivitas, dan Leverage terhadap Kinerja Keuangan. Secara simultan, likuiditas, aktivitas, dan leverage berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Hasil ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor keuangan saja, tetapi oleh kombinasi kemampuan perusahaan dalam menjaga likuiditas, mengelola aset secara efisien, serta menyusun struktur pendanaan yang tepat. Meskipun secara parsial likuiditas tidak berpengaruh signifikan, namun secara bersama-sama dengan aktivitas dan leverage, variabel tersebut tetap berkontribusi terhadap kinerja keuangan perusahaan.

**1. Statistik Deskriptif**

**Tabel 1** ***Descriptive Statistics***

| N | | Minimum | Maximum | Mean | Std. Deviation |
|---|---|---|---|---|---|
| Likuiditas | 285 | 3.00 | 37823.00 | 640.9930 | 3405.17363 |
| Aktivitas | 285 | 1.00 | 2872.00 | 153.7895 | 319.71874 |
| Leverage | 285 | -7675.00 | 2436.00 | 89.0632 | 515.32704 |
| Kinerja Keuangan | 285 | -913.00 | 3446.00 | 352.5544 | 508.82372 |
| Valid N (listwise) | 285 | | | | |

Berdasarkan hasil uji statistik deskriptif data yang sudah ditransformasi ke logaritma, data di atas menggambarkan besaran data berupa nilai minimum, maksimum, nilai rata-rata, dan standar deviasi dari variabel yang akan diteliti. Secara umum, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Variabel Likuiditas dalam penelitian ini memiliki nilai minimum sebesar 3,00 sedangkan nilai maksimumnya mencapai 378,23. Nilai rata-rata variabel likuiditas adalah 640,993 dengan standar deviasi sebesar 3405,1736. Hal ini menunjukkan adanya variasi yang cukup besar antar perusahaan dalam hal likuiditas.

Variabel Aktivitas memiliki nilai minimum sebesar 1,00 dan nilai maksimum sebesar 287,2. Nilai rata-rata variabel Aktivitas adalah 153,789 dengan standar deviasi sebesar

319,718, yang menggambarkan bahwa efektivitas penggunaan aset antar perusahaan relatif bervariasi.

Variabel Leverage dalam penelitian ini memiliki nilai minimum sebesar -76,75 dan nilai maksimum sebesar 24,36. Nilai rata-rata Laverage adalah 89,063 dengan standar deviasi 515,327. Variasi yang cukup besar ini menandakan adanya perbedaan signifikan dalam struktur modal perusahaan.

Variabel Kinerja Keuangan sebagai indikator profitabilitas perusahaan memiliki nilai minimum sebesar -9,13 dan nilai maksimum sebesar 34,46. Nilai rata-rata Laverage adalah 352,554 dengan standar deviasi sebesar 508,823. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat profitabilitas perusahaan yang diteliti cukup beragam.

## 2. Uji Normalitas

**Tabel 2** ***Uji Normalitas***

**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

**ROA**

| | | |
|---|---|---|
| N | | 137 |
| Normal Parameters[a,b] | Mean | 1.5827 |
| | Std. Deviation | .53666 |
| Most Extreme Differences | Absolute | .042 |
| | Positive | .041 |
| | Negative | -.042 |
| Test Statistic | | .042 |
| Asymp. Sig. (2-tailed) | | .200[c,d] |

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

d. This is a lower bound of the true significance.

Pengujian normalitas menggunakan uji Kolmogorov–Smirnov dengan kriteria nilai signifikansi (Asymp. Sig.) lebih besar dari 0,05. Jumlah data awal sebanyak 175 observasi, namun karena data belum berdistribusi normal, dilakukan transformasi menggunakan logaritma natural (LN). Setelah transformasi, data yang dapat dianalisis menjadi 137 observasi

karena nilai kinerja keuangan nol dan negatif tidak dapat ditransformasikan sehingga dikeluarkan dari analisis.

Hasil uji Kolmogorov–Smirnov menunjukkan nilai Asymp. Sig. sebesar 0,200 (> 0,05), sehingga dapat disimpulkan bahwa data kinerja keuangan setelah transformasi berdistribusi normal. Dengan demikian, model penelitian memenuhi asumsi normalitas dan layak digunakan untuk analisis lebih lanjut.

### 3. Uji Multikolonieritas

**Tabel 3 *Uji Multikolonieritas***

**oefficients[a]**

| Model | Collinearity Statistics | Tolerance | VIF |
|---|---|---|---|
| 1 | ln_Likuiditas | 0.747 | 1.338 |
| | ln_Aktivitas | 0.941 | 1.062 |
| | ln_Leverage | 0.757 | 1.320 |

a. Dependent Variable: ln_Kinerja_Keuangan

Hasil uji multikolinieritas menunjukkan bahwa seluruh variabel independen memiliki nilai tolerance di atas 0,10 dan nilai VIF di bawah 10. Variabel likuiditas memiliki tolerance 0,747 dan VIF 1,338, variabel aktivitas memiliki tolerance 0,941 dan VIF 1,062, serta variabel leverage memiliki tolerance 0,757 dan VIF 1,320. Hasil tersebut menandakan tidak adanya gejala multikolinieritas antar variabel independen. Dengan demikian, seluruh variabel dapat digunakan secara simultan dalam model regresi tanpa menimbulkan masalah hubungan yang berlebihan.

### 4. Uji Autokorelasi

**Tabel 5 *Uji Autokorelasi***

**Model Summary[b]**

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.317[a] | 0.400 | 0.089 | 0.76371 | 1.671 |

a. Predictors: (Constant), ln_Leverage, ln_Aktivitas, ln_Likuiditas
b. Dependent Variable: ln_Kinerja_Keuangan

Berdasarkan hasil uji Durbin-Watson, diperoleh nilai sebesar 1,671 yang berada dalam rentang 1,5 hingga 2,5. Hasil ini menunjukkan bahwa tidak terdapat masalah autokorelasi dalam model regresi. Dengan demikian, residual bersifat independen dan model regresi memenuhi asumsi klasik sehingga layak digunakan untuk analisis selanjutnya.

## 5. Uji Linearitas

**Tabel 6 Uji Linearitas Kinerja Keuangan dan Likuiditas**

**ANOVA Table**

| | | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ln_Kinerja_Keuangan * ln_Likuiditas | Between Groups | (Combined) | 100.119 | 167 | 0.600 | 0.859 | 0.791 |
| | | Linearity | 4.188 | 1 | 4.188 | 6.002 | 0.117 |
| | | Deviation from Linearity | 95.932 | 166 | 0.578 | 0.828 | 0.842 |
| | Within Groups | | 54.421 | 78 | 0.698 | | |
| | Total | | 154.540 | 245 | | | |

Hasil uji linearitas antara Kinerja Keuangan dan Likuiditas menunjukkan nilai **Sig.** Linearity = 0.117 > 0.05**,** sehingga hubungan keduanya dapat dianggap linear. Meskipun terdapat Deviation from Linearity = 0.842 < 0.05**,** penyimpangan non-linear relatif kecil sehingga asumsi linearitas secara umum terpenuhi.

**Tabel 7 Uji Linearitas Kinerja Keuangan dan Aktivitas**

**ANOVA Table**

| | | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ln_Kinerja_Keuangan* ln_Aktivitas | Between Groups | (Combined) | 97.227 | 152 | 0.640 | 1.038 | 0.427 |
| | | Linearity | 2.625 | 1 | 2.625 | 4.259 | 0.042 |
| | | Deviation from Linearity | 94.602 | 151 | 0.627 | 1.017 | 0.471 |
| | Within Groups | | 57.313 | 93 | 0.616 | | |
| | Total | | 154.540 | 245 | | | |

Hasil uji linearitas antara Kinerja Keuangan dan Aktivitas menunjukkan nilai Sig. Linearity = 0.042 > 0.05**,** sehingga hubungan keduanya dapat dianggap linear. Selain itu, nilai Deviation from Linearity = 0.471 > 0.05 menunjukkan tidak ada penyimpangan non-linear, sehingga asumsi linearitas terpenuhi sepenuhnya.

**Tabel 8 Uji Linearitas Kinerja Keuangan & Leverage**

**ANOVA Table**

| | | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ln_Kinerja_Keuangan * ln_Leverage | Between Groups | (Combined) | 99.185 | 136 | 0.729 | 1.390 | 0.039 |
| | | Linearity | 10.384 | 1 | 10.384 | 19.788 | 0.000 |
| | | Deviation from Linearity | 88.801 | 135 | 0.658 | 1.253 | 0.113 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Within Groups | 55.100 | 105 | 0.525 | | |
| | Total | 154.286 | 241 | | | |

Hasil uji linearitas antara Kinerja Keuangan dan Leverage menunjukkan nilai Sig. Linearity = 0.000 < 0.05**,** sehingga terdapat hubungan keduanya secara umum dapat dianggap linear yang signifikan. Deviation from Linearity = 0.113 > 0.05 menunjukkan tidak ada penyimpangan linear yang signifikan, maka asumsi lineaarutas terpenuhi.

## 6. Uji Hipotesis

**Tabel 4.9 Uji T**

**Coefficients[a]**

| Model | | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | B | Std. Error | Beta | t | Sig. |
| 1 | (Constant) | 6.640 | 0.426 | | 15.599 | 0.000 |
| | ln_Likuiditas | 0.047 | 0.050 | 0.067 | 0.936 | 0.350 |
| | ln_Aktivitas | 0.094 | 0.037 | 0.160 | 2.523 | 0.002 |
| | ln_Leverage | 0.156 | 0.045 | 0.244 | 3.457 | 0.001 |

a. Dependent Variable: ln_Kinerja_Keuangan

Variabel likuiditas memiliki koefisien sebesar 0,047 dengan nilai signifikansi 0,350 (> 0,05), sehingga tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Meskipun hipotesis mengharapkan pengaruh positif, hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas tidak mampu meningkatkan profitabilitas perusahaan secara signifikan.

Variabel aktivitas memiliki koefisien sebesar 0,094 dengan nilai signifikansi 0,002 (< 0,05), yang berarti berpengaruh positif dan signifikan terhadap ROA. Hal ini menunjukkan bahwa semakin efisien perusahaan memanfaatkan asetnya, semakin tinggi tingkat profitabilitas yang diperoleh.

Variabel leverage memiliki koefisien sebesar 0,156 dengan nilai signifikansi 0,001 (< 0,05), sehingga berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Hasil ini mengindikasikan bahwa peningkatan penggunaan utang dalam struktur modal cenderung diikuti oleh peningkatan profitabilitas perusahaan.

**7. Uji Simultan (uji F)**

**Tabel 10 Uji F**

**ANOVA[a]**

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Regression | 15.472 | 3 | 5.157 | 8.842 | 0.000[b] |
| | Residual | 138.814 | 238 | 0.583 | | |
| | Total | 154.286 | 241 | | | |

a. Dependent Variable: ln_Kinerja_Keuangan

b. Predictors: (Constant), ln_Leverage, ln_Aktivitas, ln_Likuiditas

Berdasarkan hasil uji F pada model regresi, diperoleh nilai F hitung = 8,842 dengan nilai Sig. = 0,000 < 0,05**.** Hal ini menunjukkan bahwa secara simultan, variabel independen Likuiditas, Aktivitas, dan Leverage berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen Kinerja Keuangan**.** Artinya, ketiga variabel independen secara bersama-sama mampu menjelaskan variasi Kinerja Keuangan, sehingga model regresi layak digunakan untuk memprediksi profitabilitas perusahaan.

**8. Uji Koefisien Determinasi ($R^2$)**

**Tabel 11 Uji $R^2$**

**Model Summary[b]**

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.317[a] | 0.400 | 0.089 | 0.76371 |

a. Predictors: (Constant), ln_Leverage, ln_Aktivitas, ln_Likuiditas

b. Dependent Variable: ln_Kinerja_Keuangan

Berdasarkan hasil regresi, diperoleh nilai $R^2$ sebesar 0,400. Hal ini menunjukkan bahwa sekitar 40% variasi variabel dependen Kinerja Keuangan dapat dijelaskan oleh variabel independen Likuiditas, Aktivitas, dan Leverage secara bersama-sama, sedangkan sisanya sebesar 60% dijelaskan oleh faktor- faktor lain di luar model. Dengan kata lain, kekuatan

hubungan antara variabel independen dan dependen tergolong tidak terlalu kuat**,** namun model ini memberikan kontribusi penjelasan yang signifikan terhadap profitabilitas perusahaan.

**Pembahasan**

Pengaruh Likuiditas terhadap Kinerja Keuangan. Hasil uji parsial menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property & real estate periode 2020–2024, sehingga $H_1$ ditolak. Hal ini mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek tidak selalu diikuti oleh peningkatan laba. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh karakteristik industri yang memiliki siklus arus kas panjang dan dominasi aset tidak lancar. Dalam perspektif teori agensi, likuiditas yang tinggi berpotensi menimbulkan idle cash sehingga tidak mencerminkan efektivitas manajemen dalam meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Hasil ini sejalan dengan penelitian (Prastika & Fattah, 2023) serta (Rachmah & Susilawati, 2024).

Pengaruh Aktivitas terhadap Kinerja Keuangan. Hasil uji parsial menunjukkan bahwa aktivitas berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan, sehingga $H_2$ diterima. Tingginya perputaran aset mencerminkan efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan pendapatan dan meningkatkan laba. Dalam teori agensi, temuan ini menunjukkan keselarasan kepentingan antara manajemen dan pemegang saham melalui pengelolaan aset yang optimal. Hasil penelitian ini mendukung (Mayliana & Damayanti, 2024) yang menyatakan bahwa rasio aktivitas berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan.

Pengaruh Leverage terhadap Kinerja Keuangan. Hasil uji parsial menunjukkan bahwa leverage berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan, sehingga $H_3$ diterima. Penggunaan utang berperan dalam mendukung operasional dan ekspansi perusahaan, namun juga meningkatkan beban keuangan. Dalam teori agensi, leverage berfungsi sebagai mekanisme pengendalian karena mendorong manajemen bekerja lebih efisien akibat tekanan dari kreditur. Namun demikian, dampaknya sangat bergantung pada kemampuan manajemen dalam mengelola struktur modal secara optimal. Temuan ini sejalan dengan penelitian (Pertiwi & W, 2022).

Pengaruh Likuiditas, Aktivitas, dan Leverage terhadap Kinerja Keuangan. Hasil uji simultan menunjukkan bahwa likuiditas, aktivitas, dan leverage secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan, sehingga $H_4$ diterima. Hal ini menegaskan bahwa kinerja keuangan dipengaruhi oleh kombinasi pengelolaan likuiditas, efisiensi aset, dan struktur pendanaan. Dalam kerangka teori agensi, pengelolaan ketiga aspek tersebut secara

terintegrasi dapat menekan konflik keagenan dan mendorong tercapainya tujuan pemegang saham

## D. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate. Aktivitas dan leverage berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Secara simultan, likuiditas, aktivitas, dan leverage berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efisiensi penggunaan aset dan kebijakan pendanaan melalui utang merupakan faktor utama yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan property dan real estate, sedangkan tingkat likuiditas jangka pendek bukan merupakan penentu utama profitabilitas perusahaan di sektor ini.

## DAFTAR PUSTAKA

Akbar, R., Sukmawati, U. S., & Katsirin, K. (2023). *Analisis Data Penelitian Kuantitatif ( Pengujian Hipotesis Asosiatif Korelasi )*. *1*(3). https://doi.org/10.59996/jurnalpelitanusantara.v1i3.350 Arianto. (2025). *Pengantar Agency Theory*.

Fitriyah, N. R., & Syaiful. (2024). Pengaruh Likuiditas, Leverage Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate. *Kompak :Jurnal Ilmiah Komputerisasi Akuntansi*, *17*(2), 287–298. https://doi.org/10.51903/kompak.v17i2.2146

Handayani, T., Widianti, H., Sulistyawati, D. R., & Andini, R. (2023). *Literature Review : Dividend Policy , Agency* (Vol. 2). Atlantis Press SARL. https://doi.org/10.2991/978-2-494069-09-1

Hendrastuti, R., & Harahap, R. F. (2023). *Jurnal Akuntansi Aktual Agency theory : Review of the theory and current research*. *10*(1), 85–100.

Mayliana, I., & Damayanti, D. (2024). Leverage, Rasio Aktivitas Serta Pertumbuhan Perusahaan Yang Berdampak Pada Kinerja Keuangan. *Bisnis-Net Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, *7*(1), 61–68. https://doi.org/10.46576/bn.v7i1.4385

Nguyen, A. H., Doan, D. T., & Nguyen, L. H. (2020). *Corporate Governance and Agency Cost : Empirical Evidence from Vietnam*. *Damodaran 2014*.

Pertiwi, Y., & W, E. M. (2022). *Volume . 18 Issue 2 ( 2022 ) Pages 406-413 INOVASI : Jurnal Ekonomi , Keuangan dan Manajemen ISSN : 0216-7786 ( Print ) 2528-1097 ( Online ) Pengaruh likuiditas , leverage , dan struktur modal terhadap kinerja keuangan Effect of liquidity , leverage , and capital structure on financial performance ROA = Laba Bersih : Total Aset*. *18*(2), 406–413. https://doi.org/10.29264/jinv.v18i2.10624

Prastika, A. A., & Fattah, V. (2023). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Leverage, Dan Aktivitas Terhadap Return Saham. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, *9*(2), 81–89.

Rachmah, N. A., & Susilawati, C. D. K. (2024). Likuiditas, Leverage, dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Otomotif. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan Vol.*, *13*(2), 128–140.
https://jurnal.universitasputrabangsa.ac.id/index.php/jiak/article/view/919/438.