

Pengaruh Suku Bunga dan Inflasi terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Alivia Maharani^{1*}, Bilgah²

¹⁻²Universitas Bina Sarana Informatika, Indonesia

*Penulis Korespondensi: aliviaa.mhrn@gmail.com ¹

Abstract. This study aims to determine the effect of interest rates and inflation on the profitability of property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the period 2020-2024. Profitability is measured using the Return on Assets (ROA) ratio, while interest rates refer to the BI-7 Day Reverse Repo Rate and inflation is calculated based on the Consumer Price Index (CPI) data from Bank Indonesia. This study uses a quantitative approach with multiple linear regression analysis methods and classical assumption tests supported by data processing using SPSS version 27 software. The sample was selected using purposive sampling techniques with criteria of companies that consistently submit annual financial reports, do not record losses during the research period, and use the Rupiah currency. The research results indicate that partially, interest rates have a positive and significant effect on profitability, while inflation does not have a significant effect on profitability. However, simultaneously, interest rates and inflation together have a significant effect on the company's profitability. These findings are expected to serve as a strategic reference for companies in formulating financial policies to maintain profitability stability amidst macroeconomic dynamics.

Keywords: Inflation; Interest Rate; Profitability; Real Estate; Return on Assets.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2020-2024. Profitabilitas diukur menggunakan rasio *Return on Assets* (ROA), sedangkan suku bunga mengacu pada BI-7 Day Resever Repo Rate dan inflasi dihitung berdasarkan data Indeks Harga Konsumen (IHK) dari Bank Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi linier berganda dan uji asumsi klasik yang didukung oleh pengolahan data menggunakan *software* SPSS versi 27. Sampel dipilih melalui teknik *purposive sampling* dengan kriteria perusahaan yang konsisten menyampaikan laporan keuangan tahunan, tidak mencatatkan kerugian selama periode penelitian, dan menggunakan mata uang Rupiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial, suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, sementara inflasi tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap profitabilitas. Namun, secara simultan, suku bunga dan inflasi bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Temuan ini diharapkan dapat menjadi acuan strategis bagi perusahaan dalam merumuskan kebijakan finansial guna menjaga stabilitas profitabilitas di tengah dinamika makroekonomi.

Kata kunci: Inflasi; Pengembalian Aset; Profitabilitas; Properti; Suku Bunga.

1. LATAR BELAKANG

Profitabilitas merupakan indikator penting yang mencerminkan kinerja keuangan suatu perusahaan, terutama dalam menilai kemampuan menghasilkan laba secara berkelanjutan. Pada sektor properti dan real estat, profitabilitas menjadi aspek krusial karena industri ini sangat bergantung pada pembiayaan eksternal dan sensitif terhadap dinamika makroekonomi. Pandemi Covid-19 sejak awal 2020 memperburuk kondisi sektor tersebut melalui penurunan permintaan properti, keterlambatan proyek, hingga melemahnya daya beli masyarakat. Dampaknya terlihat dari menurunnya kinerja keuangan berbagai emiten properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) sepanjang periode 2020-2024, meskipun tanda-tanda pemulihan mulai muncul pada 2024. Fenomena ini menegaskan bahwa kemampuan perusahaan dalam menjaga

Naskah Masuk: 16 September 2025; Revisi: 30 September 2025; Diterima: 14 Oktober 2025; Terbit: 16 Oktober 2025

profitabilitas tidak hanya dipengaruhi oleh faktor internal, tetapi juga erat kaitannya dengan kondisi eksternal, seperti suku bunga dan inflasi.

Suku bunga acuan Bank Indonesia (BI-7DRR) berperan besar dalam menentukan biaya pinjaman, sehingga kenaikan suku bunga dapat meningkatkan beban keuangan perusahaan properti yang banyak mengandalkan kredit. Di sisi lain, inflasi turut mempengaruhi harga bahan baku konstruksi, biaya operasional, serta daya beli masyarakat terhadap produk properti. Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang beragam. (Adnania, Nurhayati, & Aminda, 2021) menyimpulkan bahwa suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas, sementara inflasi tidak berpengaruh signifikan. Sebaliknya, (Mulyana, Supramono, & Maulani, 2021) serta (Komalasari & Manda, 2021) menemukan bahwa suku bunga maupun inflasi tidak berpengaruh signifikan. Temuan berbeda ditunjukkan oleh (Karismayani Kadek Ari, 2023) yang menyatakan bahwa suku bunga dan inflasi justru berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Perbedaan hasil tersebut menegaskan adanya *research gap* yang penting untuk diteliti lebih lanjut, khususnya dengan objek penelitian perusahaan sektor properti dan real estat.

Profitabilitas perusahaan sektor properti dan real estat dipandang sebagai indikator utama yang sering dijadikan pertimbangan oleh investor, kreditor, maupun manajemen dalam menilai prospek dan stabilitas usaha. Namun, dinamika eksternal seperti perubahan suku bunga dan inflasi dapat mempengaruhi informasi laba yang tercermin dalam laporan keuangan, sehingga tidak sepenuhnya merepresentasikan kondisi perusahaan yang sebenarnya. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan yang perlu diteliti lebih lanjut, karena hasil penelitian terdahulu menunjukkan perbedaan temuan terkait pengaruh kedua variabel tersebut terhadap profitabilitas. Oleh sebab itu, penelitian ini diarahkan untuk menelaah kembali hubungan antara suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas, dengan harapan dapat memberikan pemahaman yang lebih objektif serta menjadi dasar dalam pengambilan keputusan finansial yang tepat bagi pemangku kepentingan, khususnya pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI periode 2020-2024.

2. KAJIAN TEORITIS

Suku Bunga

Suku bunga merupakan kompensasi yang harus dibayarkan atas penggunaan dana pinjaman dan menjadi instrumen utama kebijakan moneter. Bank Indonesia menetapkan suku bunga acuan melalui *BI-7 Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) yang berfungsi sebagai indikator arah kebijakan moneter nasional (Widiyanti, 2023). Perubahan suku bunga berdampak

langsung terhadap keputusan investasi, konsumsi, serta biaya modal perusahaan. Bagi sektor properti dan real estat, fluktuasi suku bunga sangat signifikan karena industri ini banyak bergantung pada pembiayaan eksternal berbasis kredit (Intan & Nurwita, 2024).

Menurut teori *Preference Theory of Interest* yang dikemukakan Keynes, tingkat bunga terbentuk melalui interaksi antara permintaan dan penawaran uang dalam perekonomian. Permintaan uang dipengaruhi oleh motif transaksi, berjaga-jaga, dan spekulasi. Ketika suku bunga berada pada tingkat tinggi, masyarakat ter dorong untuk menempatkan dana pada instrumen obligasi, sementara pada tingkat rendah, masyarakat lebih memilih menyimpan dana dalam bentuk tunai (Julia, 2023). Hal ini menunjukkan adanya hubungan negatif antara suku bunga dan permintaan uang. Bagi perusahaan, kondisi tersebut menimbulkan implikasi pada biaya pinjaman dan ruang ekspansi usaha.

Penelitian terdahulu memperlihatkan hasil yang beragam mengenai pengaruh suku bunga terhadap profitabilitas. (Adnania et al., 2021) menemukan bahwa suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Sebaliknya, (Mulyana et al., 2021) serta (Komalasari & Manda, 2021) menunjukkan bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA). Sementara itu, (Karismayani Kadek Ari, 2023) menyimpulkan bahwa suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Variasi hasil ini menegaskan adanya research gap yang perlu diuji kembali pada sektor properti dan real estat yang memiliki ketergantungan tinggi pada kredit. Dengan adanya perbedaan hasil temuan sebelumnya hipotesis dalam penelitian ini diajukan sebagai berikut:

Ha1: Diduga suku bunga berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

H01: Diduga suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

Inflasi

Inflasi didefinisikan sebagai kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan berkesinambungan dalam suatu periode tertentu (www.bi.go.id, 2025). Inflasi dapat menggerus nilai riil uang, meningkatkan biaya operasional, serta menurunkan daya beli masyarakat. Menurut Keynes, inflasi muncul ketika permintaan agregat meningkat lebih cepat dibandingkan kapasitas produksi yang tersedia (Meiriza, Sinaga, Tinambunan, Saragi, & Sitio, 2024). Pada sektor properti, kenaikan inflasi berdampak langsung pada meningkatnya harga bahan bangunan, biaya konstruksi, dan tenaga kerja, sehingga margin laba perusahaan terancam menurun jika tidak diimbangi dengan penyesuaian harga jual.

Dalam teori Keynesian, stabilitas ekonomi nasional sangat dipengaruhi oleh permintaan efektif, yaitu jumlah permintaan barang dan jasa pada tingkat pendapatan tertentu (Putro & Fageh, 2022). Ketika permintaan efektif melebihi kapasitas produksi, harga akan meningkat

dan inflasi menjadi tak terhindarkan. Kondisi ini menekan kemampuan konsumsi masyarakat serta meningkatkan ketidakpastian dalam aktivitas investasi. Pada sektor properti, inflasi tinggi tidak hanya berdampak pada kenaikan biaya, tetapi juga melemahkan permintaan masyarakat terhadap perumahan maupun properti komersial.

Temuan empiris terkait pengaruh inflasi terhadap profitabilitas menunjukkan hasil yang tidak konsisten. (Adnania et al., 2021) menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. (Komalasari & Manda, 2021) mendukung temuan tersebut dengan hasil serupa pada bank umum syariah. Namun, (Karismayani Kadek Ari, 2023) menyebutkan bahwa inflasi justru berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas perbankan. Perbedaan temuan ini memperkuat kebutuhan penelitian pada perusahaan sektor properti dan real estat, mengingat karakteristik sektor ini berbeda dari sektor keuangan maupun industri lainnya. Dan berdasarkan adanya perbedaan hasil kajian terdahulu, hipotesis penelitian ini ditetapkan peneliti sebagai berikut:

Ha2: Diduga inflasi berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

H02: Diduga inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

Profitabilitas

Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang diukur berdasarkan penjualan, aset, maupun modal sendiri. Rasio *Return on Assets* (ROA) digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu mengelola asetnya secara efisien dalam menghasilkan keuntungan (Aulia & Arif, 2023). ROA yang tinggi mengindikasikan kinerja manajemen yang efektif, sedangkan ROA rendah menunjukkan adanya masalah dalam pemanfaatan aset. Indikator ini menjadi salah satu ukuran yang paling sering digunakan untuk menilai kesehatan keuangan perusahaan.

Dalam teori *signaling*, profitabilitas dipandang sebagai sinyal yang disampaikan perusahaan kepada investor mengenai kondisi dan prospek keuangannya (Inrawan, Sianipar, Putri, & Silitonga, 2024). Profitabilitas yang tinggi menjadi tanda positif bagi investor mengenai stabilitas perusahaan, sehingga dapat meningkatkan minat investasi. Sebaliknya, penurunan profitabilitas seringkali dipersepsi sebagai sinyal negatif yang menimbulkan kekhawatiran terkait keberlanjutan usaha. Hal ini menunjukkan bahwa profitabilitas tidak hanya mempengaruhi kondisi internal perusahaan, tetapi juga persepsi eksternal dari pasar modal.

Penelitian terdahulu terkait profitabilitas menunjukkan hasil yang beragam. (Mulyana et al., 2021) menyimpulkan bahwa profitabilitas tidak dipengaruhi secara signifikan oleh suku bunga dan inflasi. (Inrawan et al., 2024) menyebutkan bahwa profitabilitas lebih dipengaruhi

oleh faktor likuiditas, sementara suku bunga dan inflasi tidak memiliki pengaruh signifikan. Sebaliknya, (Karismayani Kadek Ari, 2023) menemukan bahwa profitabilitas meningkat seiring keinaikan suku bunga dan inflasi pada sektor perbankan. Perbedaan hasil penelitian ini menunjukkan adanya *research gap*, yang perlu diteliti lebih lanjut dengan fokus pada sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI periode 2020-2024. Dan dengan adanya hasil penelitian terdahulu yang berbeda, maka hipotesis penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

Ha3: Diduga suku bunga dan inflasi berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

H03: Diduga suku bunga dan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dirancang dengan pendekatan kuantitatif dan bersifat kausal, yaitu menganalisis hubungan sebab-akibat antara suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas perusahaan. Objek penelitian difokuskan pada perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2024, karena sektor ini sangat sensitif terhadap dinamika makroekonomi. Data penelitian diperoleh melalui studi dokumentasi, yaitu laporan keuangan tahunan perusahaan serta publikasi resmi Bank Indonesia terkait suku bunga dan inflasi. Sampel ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*, yang dipilih karena mampu menghasilkan data representatif sesuai kebutuhan penelitian dan dianggap mencerminkan populasi secara akurat (Anisa et al., 2023).

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan perangkat lunak SPSS versi 27 melalui tahapan uji asumsi klasik dan analisis regresi linear berganda. Uji asumsi klasik digunakan untuk memastikan bahwa data memenuhi persyaratan statistik, sedangkan regresi linear berganda dipakai untuk menguji pengaruh suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas. Uji t digunakan untuk menilai pengaruh parsial, uji F untuk melihat pengaruh simultan, dan koefisien determinasi (R^2) dipakai untuk mengetahui sejauh mana variabel independen dapat menjelaskan variasi profitabilitas.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data penelitian dikumpulkan dari laporan keuangan tahunan korporasi sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024. Data tambahan mengenai suku bunga acuan (BI7DRR) dan inflasi diperoleh dari publikasi resmi Bank Indonesia. Lokasi penelitian difokuskan pada korporasi yang tercatat di BEI, sementara rentang waktu penelitian mencakup lima tahun observasi. Metode *purposive sampling*

digunakan untuk memilih perusahaan yang memenuhi kriteria penelitian, sehingga diperoleh data panel yang sesuai untuk dianalisis.

Uji Asumsi Klasik

Dalam upaya memperoleh estimasi parameter yang dapat dipercaya pada model regresi, beberapa asumsi klasik perlu diuji terlebih dahulu. Asumsi yang dimaksud meliputi heteroskedastisitas, normalitas, multikolinearitas, dan autokorelasi.

Uji Normalitas

Pengujian normalitas dilakukan untuk memastikan bahwa data residual pada model regresi berdistribusi normal, sehingga hasil analisis dapat diinterpretasikan secara valid. Penelitian ini menggunakan uji *Kolmogorov-Smirnov* karena jumlah sampel melebihi 50 observasi. Metode ini mengukur sejauh mana distribusi data residual mendekati distribusi normal. Data dikatakan memenuhi asumsi normalitas apabila nilai signifikansi yang diperoleh lebih besar dari 0,05 (Sugiyono, 2020).

Tabel 1. Hasil Uji One Sample Kolmogorov-Smirnov (K-S).

		One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test	Unstandardized Residual
N			60
Normal	Mean		0,0000000
Parameters ^{a,b}	Std. Deviation		2,36395177
Most	Absolute		0,069
Extreme	Positive		0,069
Differences	Negative		-0,059
Test Statistic			0,069
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c			.200 ^d

a. Test distribution is Normal.

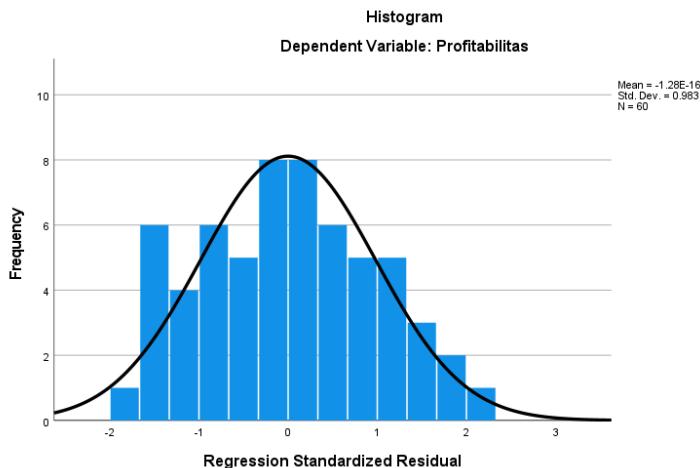
b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

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

Sumber: Output SPSS Statistics 27

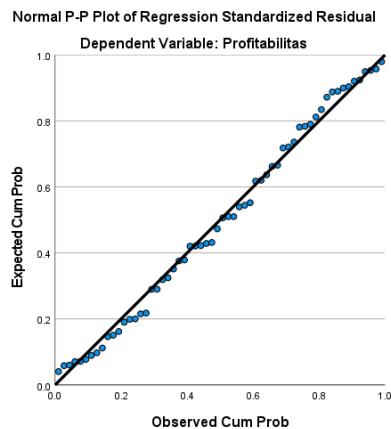
Berdasarkan tabel 1, nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,200 diperoleh dari hasil uji normalitas *Kolmogorov-Smirnov (K-S)*. Nilai tersebut lebih besar dari tingkat signifikan umum 0,05 yang digunakan sebagai parameter dalam pengujian normalitas, sehingga dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini terdistribusi normal dan layak untuk diproses dalam pengujian selanjutnya. Output ini juga diperkuat melalui interpretasi grafik histogram dan grafik p-plot sebagai berikut:



Gambar 1. Histogram Normalitas.

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Dari histogram terlihat bahwa grafik yang berbentuk lonceng dan simetris menunjukkan data residual berdistribusi normal. Hal ini menandakan bahwa frekuensi pengamatan pada setiap interval histogram tersebar secara proporsional di sekitar rata-rata.



Gambar 2. Grafik Normalitas P-Plot.

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Dari grafik P-Plot terlihat bahwa titik-titik data tersebar di sekitar garis diagonal, yang menunjukkan bahwa residual mengikuti distribusi normal. Dengan memperlihatkan keseluruhan hasil uji normalitas, dapat disimpulkan bahwa asumsi kenormalan pada model regresi telah terpenuhi.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan korelatif antar variabel independen dalam model regresi. Suatu model dinyatakan bebas dari multikolinearitas apabila nilai *tolerance* melebihi dari 0,10 dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) berada di bawah 10.

Tabel 2. Hasil Uji Multikolinearitas.

Model	Coefficients ^a						Collinearity Statistics Tolerance	VIF
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.		
	B	Std. Error	Beta					
1 (Constant)	0,176	1,564			0,112	0,911		
Suku Bunga	80,250	30,972		0,329	2,591	0,012	0,953	1,049
Inflasi	15,558	31,297		0,063	0,497	0,621	0,953	1,049

a. Dependent Variable: Profitabilitas

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas pada tabel menunjukkan bahwa nilai *tolerance* variabel suku bunga dan inflasi ada 0,953, yang berarti lebih besar dari 0,10. Sementara itu, nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) untuk kedua variabel bebas diperoleh sebesar 1,049, yang menunjukkan nilai lebih kecil dari 10. Oleh karena itu, dapat dinyatakan bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas pada variabel independen dalam model regresi.

Uji Autokorelasi

Dalam analisis data time series, autokorelasi digunakan untuk menguji keterkaitan antara kesalahan residual pada periode t dengan periode sebelumnya (t-1). Salah satu metode yang sering digunakan dalam pengujian ini adalah Durbin-Watson (DW).

Tabel 3. Hasil Uji Durbin-Watson.

Model	Model Summary ^b					
	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	
1	.349 ^a	0,122	0,091	2,40507	0,886	

a. Predictors: (Constant), Inflasi, Suku Bunga

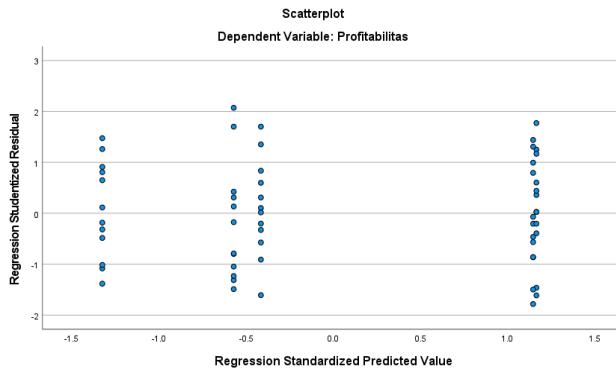
b. Dependent Variable: Profitabilitas

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa nilai Durbin-Watson sebesar 0,886. Nilai tersebut berada di luar rentang kriteria -2 hingga +2 yang menjadi kriteria penelitian. Dengan demikian, dapat dinyatakan bahwa model regresi yang digunakan tidak menunjukkan adanya indikasi autokorelasi.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk mengidentifikasi apakah varians residual pada model regresi bersifat konstan atau mengalami perubahan antar pengamatan.



Gambar 3. Hasil Uji Scatterplot.

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Dari grafik scatterplot dapat disimpulkan bahwa tidak ditemukan gejala heteroskedastisitas pada data yang diuji. Hal ini ditunjukkan oleh titik-titik pada scatterplot yang menyebar secara acak tidak membentuk pola tertentu. Selain itu, titik-titik tersebut terlihat berada baik di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y.

Salah satu metode lain yang digunakan untuk menguji heteroskedastisitas adalah uji Glejser. Jika nilai signifikansi yang diperoleh lebih besar dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat permasalahan heteroskedastisitas.

Tabel 4. Hasil Uji Glejser.

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	1,958	0,866		2,260	0,028
Suku Bunga	4,475	17,153	0,035	0,261	0,795
Inflasi	-7,981	17,333	-0,062	-	0,647 0,460

a. Dependent Variable: ABRESID

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Dari hasil uji glejser diperoleh nilai signifikansi (Sig.) variabel suku bunga sebesar 0,795 yang lebih besar dari 0,05 serta nilai signifikansi (Sig.) variabel inflasi sebesar 0,647 yang juga melebihi 0,05. Oleh karena itu, dapat dinyatakan bahwa pada model regresi ini tidak ditemukan permasalahan heteroskedastisitas.

Analisis Regresi Linear Berganda

Teknik regresi linear berganda digunakan sebagai metode analisis statistik untuk mengkaji pengaruh hubungan sejumlah variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 5. Hasil Uji Regresi Linear Berganda.

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	0,176	1,564		0,112	0,911
Suku Bunga	80,250	30,972		0,329	2,591 0,012
Inflasi	15,558	31,297		0,063	0,497 0,621

a. Dependent Variable: Profitabilitas

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Dengan merujuk pada tabel yang disajikan, nilai konstanta dan koefisien dapat diketahui, sehingga persamaan regresi yang terbentuk dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n + e$$

$$\text{Profitabilitas} = 0,176 + 80,250 \text{ Suku Bunga} + 15,558 \text{ Inflasi} + e$$

- Nilai konstanta (α) sebesar 0,176 menunjukkan bahwa ketika seluruh variabel independen dalam kondisi konstan, maka profitabilitas (Y) akan meningkat sebesar 0,176.
- Koefisien regresi suku bunga (X_1) sebesar 80,250 bernilai positif. Artinya, setiap kenaikan suku bunga sebesar satu persen akan meningkatkan profitabilitas (Y) sebesar 80,250.
- Koefisien regresi inflasi (X_2) sebesar 15,558 juga bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kenaikan inflasi sebesar satu persen akan meningkatkan profitabilitas (Y) sebesar 15,558.

Uji Hipotesis

Uji t

Uji t-statistik digunakan untuk mengukur signifikansi pengaruh parsial dari variabel independen, yaitu suku bunga dan inflasi terhadap variabel dependen profitabilitas.

Tabel 5. Hasil Uji t.

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	0,176	1,564		0,112	0,911
Suku Bunga	80,250	30,972		0,329	2,591 0,012
Inflasi	15,558	31,297		0,063	0,497 0,621

a. Dependent Variable: Profitabilitas

Sumber: Output SPSS Statistics 27

a. Pengaruh Suku Bunga Terhadap Profitabilitas

Diperoleh nilai signifikansi sebesar $0,012 < 0,05$ dan t hitung $2,591 > t$ tabel $2,002$.

Maka disimpulkan bahwa suku bunga berpengaruh positif signifikan secara parsial terhadap profitabilitas. Temuan ini mendukung H_a1 yang menyatakan diduga adanya pengaruh suku bunga terhadap profitabilitas, sehingga H_01 ditolak.

b. Pengaruh Inflasi Terhadap Profitabilitas

Diperoleh nilai signifikansi sebesar $0,621 > 0,05$ dan t hitung $0,497 < t$ tabel $2,002$.

Maka dapat disimpulkan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap profitabilitas. Hasil ini tidak mendukung H_a2 yang menyatakan diduga inflasi berpengaruh terhadap profitabilitas, sehingga H_02 diterima.

Uji F

Uji F digunakan untuk menguji keberadaan pengaruh signifikan secara simultan antara variabel independen, yaitu suku bunga dan inflasi, terhadap variabel dependen profitabilitas.

Tabel 6. Hasil Uji F.

ANOVA ^a						
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
1 Regression	45,603	2	22,801	3,942	.025 ^b	
Residual	329,708	57	5,784			
Total	375,311	59				

a. Dependent Variable: Profitabilitas

b. Predictors: (Constant), Inflasi, Suku Bunga

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Berdasarkan hasil uji F, nilai F hitung sebesar $3,942 > F$ tabel $3,159$, dengan nilai signifikansi $0,025 < 0,05$. Maka dapat disimpulkan bahwa hipotesis H_a3 dapat diterima, yang mengindikasikan bahwa diduga variabel suku bunga dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas, sehingga H_03 ditolak.

Uji Koefisien Determinasi

Analisis koefisien determinasi digunakan untuk menunjukkan besarnya kontribusi variabel independen dalam memprediksi perubahan variabel dependen pada suatu model regresi.

Uji Koefisien Determinasi Parsial

Uji ini digunakan untuk mengetahui kontribusi pengaruh variabel suku bunga terhadap profitabilitas. Adapun hasil koefisien determinasi parsial suku bunga dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 7. Hasil Uji Koefisien Determinasi Suku Bunga.

Model Summary					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	
1	.343 ^a	0,118	0,102		2,38941

a. Predictors: (Constant), Suku Bunga

Sumber: Output SPSS Statistic 27

Diketahui bahwa nilai R Square sebesar 0,118. Hal ini menunjukkan bahwa variabel suku bunga secara parsial hanya mampu menjelaskan variasi perubahan profitabilitas sebesar 11,8%, sehingga kontribusinya dalam memprediksi profitabilitas masih terbatas.

Sedangkan hasil uji koefisien determinasi parsial inflasi dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 8. Hasil Uji Koefisien Determinasi Inflasi.

Model Summary					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	
1	.134 ^a	0,018	0,001		2,52075

a. Predictors: (Constant), Inflasi

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Diketahui bahwa nilai R Square sebesar 0,018. Hal ini berarti hanya 1,8% variasi profitabilitas yang dapat dijelaskan oleh inflasi, sehingga peran variabel ini dalam memberikan informasi terhadap profitabilitas tergolong rendah.

Uji Koefisien Determinasi Simultan

Tabel 9. Hasil Uji R Square.

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	
1	.349 ^a	0,122	0,091		2,40507

a. Predictors: (Constant), Inflasi, Suku Bunga

Sumber: Output SPSS Statistics 27

Diketahui nilai R Square sebesar 0,122, yang mengindikasikan bahwa variabel suku bunga dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas sebesar 12,2%. Adapun sisa sebesar 87,8% diasumsikan berasal dari pengaruh variabel-variabel lain yang tidak tercakup dalam pengamatan ini.

Pembahasan Hasil Penelitian

Pengaruh Suku Bunga Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil uji regresi, variabel suku bunga memiliki nilai koefisien sebesar 80.250, nilai t hitung $2,591 > t$ tabel 2,002, dan signifikansi $0,012 < 0,05$. Maka dapat disimpulkan bahwa Ha1 diterima dan Ho1 ditolak, yang berarti suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas (Y). Hasil ini juga diperkuat oleh uji ANOVA yang menunjukkan bahwa suku bunga bersama inflasi berpengaruh signifikan secara simultan terhadap profitabilitas. Temuan ini konsisten dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan

oleh (Adnania et al., 2021), (Karismayani Kadek Ari, 2023), dan (Pradnyani, 2023), yang menyatakan bahwa suku bunga memberikan pengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Pengaruh Inflasi Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil uji regresi, variabel inflasi diperoleh nilai koefisien sebesar 15,558, nilai t hitung $0,497 < 2,002$, dan tingkat signifikansi $0,621 > 0,05$. Disimpulkan bahwa H_a ditolak dan H_0 diterima, yang berarti inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas (Y). Temuan ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Mulyana et al., 2021), (Adnania et al., 2021), (KomalaSari & Manda, 2021), (Inrawan et al., 2024), serta (Intan & Nurwita, 2024), yang juga menyatakan bahwa inflasi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Pengaruh Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Profitabilitas

Hasil uji F menunjukkan bahwa variabel independen suku bunga dan inflasi secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hal ini dibuktikan dengan nilai nilai signifikansi sebesar $0,025 < 0,05$ serta nilai F hitung 3,942 yang melebihi F tabel. Temuan ini konsisten dengan penelitian (Adnania et al., 2021), (Inrawan, Lie, Nainggolan, Silitonga, & Sudirman, 2022), (Karismayani Kadek Ari, 2023), (Pradnyani, 2023), serta (Inrawan et al., 2024) yang menyatakan bahwa suku bunga dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap profitabilitas.

Implikasi Penelitian

Implikasi Bagi Korporasi Sektor Properti dan Real Estat

- a. Korporasi perlu memperkuat manajemen risiko makroekonomi, khususnya menghadapi fluktuasi suku bunga melalui strategi pembiayaan yang fleksibel.
- b. Efisiensi finansial harus diutamakan, terutama bagi korporasi kecil dan menengah, untuk meminimalkan risiko eksternal.
- c. Pengawasan berkelanjutan terhadap tren suku bunga dan inflasi penting sebagai dasar proyeksi arus kas dan keputusan investasi demi menjaga profitabilitas jangka panjang.

Implikasi Bagi Investor

- a. Suku bunga dapat dijadikan indikator strategis dalam merumuskan keputusan investasi di sektor properti dan real estat.
- b. Evaluasi faktor internal, seperti efisiensi operasional dan manajemen aset perlu diprioritaskan dibanding hanya melihat inflasi.
- c. Struktur finansial dan kemampuan adaptasi korporasi terhadap kenaikan suku bunga harus menjadi pertimbangan dalam memilih entitas bisnis yang berkelanjutan.

Implikasi Bagi Peneliti Selanjutnya

- a. Variabel makroekonomi lain seperti nilai tukar, PDB, dan harga komoditas disarankan untuk ditambahkan guna meningkatkan nilai R^2 .
- b. Perluasan sampel di luar sektor properti dapat memberikan gambaran lebih menyeluruh.
- c. Penggunaan metode kualitatif atau data panel dapat dipertimbangkan untuk memperoleh analisis yang lebih mendalam.

Keterbatasan penelitian

- a. Jumlah sampel dalam pengamatan ini terbatas pada perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat di BEI selama periode 2020-2024, sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasi ke sektor lain maupun periode berbeda.
- b. Penelitian ini hanya menggunakan variabel suku bunga dan inflasi sebagai faktor independen, dengan kontribusi terhadap profitabilitas sebesar 12,2%. Artinya masih terdapat variabel lain yang berpotensi berpengaruh namun belum terakomodasi.
- c. Keterbatasan data juga menjadi kendala karena tidak semua laporan tahunan perusahaan tersedia secara lengkap di laman resmi BEI, sehingga mempersempit ruang lingkup pemilihan sampel.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Temuan dari pengujian parsial memperlihatkan bahwa variabel suku bunga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, ditunjukkan oleh nilai signifikansi $0,012 < 0,05$. Sebaliknya, hasil uji parsial terhadap variabel inflasi memperlihatkan nilai signifikansi $0,621 > 0,05$, sehingga dapat disimpulkan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Temuan dari pengujian simultan menunjukkan bahwa variabel suku bunga dan inflasi secara bersama-sama memberikan pengaruh signifikan terhadap profitabilitas, sebagaimana dibuktikan melalui nilai signifikansi $0,025 < 0,05$.

Saran

Bagi Akademis, Peneliti selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel lain seperti nilai tukar atau pertumbuhan ekonomi agar hasil pengamatan lebih menyeluruh dan mampu menjelaskan profitabilitas secara lebih tepat.

Objek studi dapat diperluas ke sektor industri lain agar diperoleh perbandingan pengaruh variabel makro terhadap profitabilitas antar sektor.

Disarankan menggunakan pendekatan analisis yang lebih kompleks, seperti regresi data panel atau model time series, guna menangkap hubungan dinamis antar variabel dalam jangka waktu tertentu.

Bagi Perusahaan, Karena suku bunga terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas, korporasi perlu lebih cermat dalam memantau arah kebijakan suku bunga, agar keputusan investasi dan pembiayaan dapat disesuaikan untuk memaksimalkan kinerja finansial.

Meskipun inflasi tidak menunjukkan pengaruh signifikan secara parsial, korporasi tetap disarankan untuk tidak mengabaikannya. Inflasi dapat memengaruhi biaya operasional dan daya beli konsumen, sehingga perlu dikelola secara strategis sebagai bentuk antisipasi risiko jangka panjang.

Mengingat secara simultan suku bunga dan inflasi terbukti berpengaruh terhadap profitabilitas, korporasi sebaiknya menyusun perencanaan bisnis yang memperhitungkan dinamika kedua indikator makro tersebut secara bersama-sama, agar strategi yang dijalankan lebih adaptif dan berkelanjutan.

DAFTAR REFERENSI

- Adnania, S. Z., Nurhayati, I., & Aminda, R. S. (2021). Pengaruh tingkat suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas. *Manager: Jurnal Ilmu Manajemen*, 4(3), 383-392. Retrieved from <http://ejournal.uika-bogor.ac.id/index.php/MANAGER>
- Agustina, M. (2024). Laba Agung Podomoro Land merosot 43,5% pada 2023. Retrieved April 20, 2025, from <https://www.liputan6.com/saham/read/5563882/laba-agung-podomoro-land-merosot-435-pada-2023>
- Anisa, F., Rani, R., Nurhayati, Azis, Luden, P. S., Irmawaty, N., ... Eska, A. N. (2023). *Dasar-dasar statistika untuk penelitian*. Yayasan Kita Menulis. Retrieved from <https://repository.unugiri.ac.id:8443/id/eprint/4882/1/Anisa%20Buku%20Dasar-dasar%20Statistika%20untuk%20Penelitian.pdf>
- Aulia, M. F., & Arif, M. (2023). Pengaruh inflasi dan tingkat suku bunga Bank Indonesia (BI) terhadap profitabilitas Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya Medan tahun 2017-2021. *EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 11(1), 961-970. <https://doi.org/10.37676/ekombis.v11i1.3483>
- Budi, W. (2024). Penjualan lahan serta apartemen turun tajam, Alam Sutera alami penurunan laba bersih jadi Rp632,33 miliar. Retrieved April 20, 2025, from https://www.hallo.id/ekonomi-bisnis/2812312366/penjualan-lahan-serta-apartemen-turun-tajam-alam-sutera-alami-penurunan-laba-bersih-jadi-rp63233-miliar?utm_source=chatgpt.com
- Inrawan, A., Lie, D., Nainggolan, L. E., Silitonga, H. P., & Sudirman, A. (2022). Pengaruh inflasi, suku bunga, kurs, pertumbuhan ekonomi, capital expenditure, dan leverage terhadap profitabilitas (studi pada perusahaan indeks LQ 45 yang terdaftar di Bursa

Efek Indonesia). *Seminar Nasional Hasil Riset dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Sahid Surakarta*, 2, 136-155.

Inrawan, A., Sianipar, R. T., Putri, J. A., & Silitonga, H. P. (2024). Studi empiris: Hubungan inflasi, suku bunga, likuiditas, dan leverage terhadap profitabilitas. *Seminar Nasional Hasil Riset dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Sahid Surakarta*, 10(2), 136-155. <https://doi.org/10.37403/financial.v10i2.646>

Intan, P., & Nurwita. (2024). Pengaruh inflasi dan tingkat suku bunga terhadap profitabilitas pada PT Panin Financial Tbk periode 2013-2022. *JORAPI: Journal of Research and Publication Innovation*, 2(4), 1330-1340.

Julia, S. (2023). *Inrisk interaksi risiko bunga dalam risiko kredit* (G. Urip, Ed.) (Edisi Pert). Damera Press. Retrieved from <https://ipusnas2.perpusnas.go.id/>

Karismayani Kadek Ari, S. I. N. (2023). Pengaruh suku bunga, inflasi, dan nilai tukar rupiah terhadap profitabilitas bank umum swasta nasional yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 5(3), 355-364. <https://doi.org/10.23887/pjmb.v5i3.48976>

Komalasari, I., & Manda, G. S. (2021). Pengaruh suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas (ROA) pada bank umum syariah. *Akuntansi Dewantara*, 5(2), 7-20. <https://doi.org/10.26460/ad.v5i2.8942>

Meiriza, M. S., Sinaga, D. L., Tinambunan, F. U., Saragi, S. L., & Sitio, V. (2024). Teori ekonomi Keynesian mengenai inflasi dan pengaruhnya terhadap ekonomi modern. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research*, 4(2), 2433-2445.

Muchtar, K. (2022). Laba Jaya Real Property (JRPT) susut 16,8 persen jadi Rp768,91 miliar di 2021. Retrieved April 20, 2025, from https://emitennews.com/news/laba-jaya-real-property-jrpt-susut-168-persen-jadi-rp76891-miliar-di-2021?utm_source=chatgpt.com

Mulyana, M. U., Supramono, & Maulani, D. (2021). Pengaruh tingkat suku bunga dan inflasi terhadap profitabilitas. *Manager: Jurnal Ilmu Manajemen*, 4(3), 383-392. Retrieved from <http://ejournal.uika-bogor.ac.id/index.php/MANAGER>

Pradnyani, I. G. A. A. (2023). Pengaruh suku bunga dan inflasi terhadap rasio profitabilitas pada bank BUMN. *Motivasi*, 8(2), 101. <https://doi.org/10.32502/mti.v8i2.6888>

Pulina, N. (2025). PP Properti (PPRO) catat rugi Rp 1,08 triliun di tahun 2024. Retrieved April 20, 2025, from https://investasi.kontan.co.id/news/pp-properti-ppro-catat-rugi-rp-108-triliun-di-tahun-2024?utm_source=chatgpt.com

Putro, D. E., & Fageh, A. (2022). Kebijakan fiskal pemerintah dalam mengatasi inflasi pada masa pandemi Covid-19 dalam perspektif ekonomi Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 3487. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6013>

Rahadian, L. (2022). Duh! Laba bersih Intiland anjlok 84% pada 2021. Retrieved April 20, 2025, from https://www.cnbcindonesia.com/market/20220427122059-17-335309/duh-laba-bersih-intiland-anjlok-84-pada-2021?utm_source=chatgpt.com

Sugiyono. (2020). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (Sutopo, Ed.). Alfabeta, Bandung. Retrieved from <https://id.scribd.com/document/729101674/Metode-Penelitian-Kuantitatif-Kualitatif-Dan-r-d-Sugiyono-2020>

Sutianto, F. D. (2021). Melihat kinerja keuangan emiten properti di masa pandemi COVID-19. Retrieved April 20, 2025, from <https://kumparan.com/kumparanbisnis/melihat-kinerja->

[keuangan-emiten-properti-di-masa-pandemi-covid-19-1vHAxvPtNDo/full?utm_source=chatgpt.com](#)

Widiyanti, F. (2023). Analisis pengaruh inflasi, suku bunga dan produk domestik bruto terhadap profitabilitas. *Jurnal Akuntansi, Keuangan, Pajak dan Informasi (JAKPI)*, 2(1), 30-44. <https://doi.org/10.32509/jakpi.v2i1.2068>