

Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan Property dan Real Estate 2020-2024

Dhea Puspita Dewi¹, Ratnawaty Marginingsih², Wiwit Rohaeni Yulianty³
^{1,2,3}Universitas Bina Sarana Informatika

Jl. Kramat Raya No. 98, Senen, Jakarta Pusat, Indonesia

e-mail: [1dheapsptaaa@gmail.com](mailto:dheapsptaaa@gmail.com), [2ratnawaty.rmg@bsi.ac.id](mailto:ratnawaty.rmg@bsi.ac.id),

[3wiwit.wry@bsi.ac.id](mailto:wiwit.wry@bsi.ac.id)

Artikel Info :

Diterima 04-10-2025
Direvisi 07-10-2025
Disetujui 10-11-2025

Abstrak - Studi ini berakar pada pergerakan ekonomi internasional yang memengaruhi tingkat inflasi dan suku bunga. Hal ini berpotensi memberikan implikasi terhadap perkembangan keuntungan perusahaan di sektor property dan real estate di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji dampak inflasi dan suku bunga terhadap profitabilitas perusahaan property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam rentang waktu 2020–2024. Pendekatan kuantitatif diterapkan menggunakan teknik purposive sampling, menghasilkan 22 perusahaan sebagai sampel dengan total 110 observasi data. Pengumpulan data dilakukan dengan memanfaatkan laporan keuangan tahunan perusahaan, serta data inflasi dan suku bunga yang diperoleh dari sumber resmi Bank Indonesia. Analisis dilaksanakan melalui penggunaan uji asumsi klasik, regresi linier berganda, uji T, uji F, serta koefisien determinasi dengan perantaraan perangkat lunak SPSS versi 25. Temuan dari studi ini mengindikasikan bahwa secara parsial, inflasi memberikan dampak yang berarti terhadap peningkatan laba. Sementara itu, suku bunga juga terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba. Selanjutnya, secara simultan, inflasi dan suku bunga secara bersama-sama memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor property dan real estate. Diharapkan penelitian ini dapat berfungsi sebagai referensi bagi perusahaan dalam merumuskan strategi finansial guna mempertahankan stabilitas laba di tengah dinamika ekonomi makro yang senantiasa berubah.

Kata Kunci : Inflasi, Suku Bunga, Pertumbuhan Laba

Abstracts - This study is rooted in international economic movements that affect inflation rates and interest rates. These factors potentially have implications for the profit development of companies in the property and real estate sector in Indonesia. The purpose of this research is to examine the impact of inflation and interest rates on the profitability of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the period 2020–2024. A quantitative approach was applied using purposive sampling techniques, resulting in 22 companies as samples with a total of 110 data observations. Data collection was conducted by utilizing the companies' annual financial reports, as well as inflation and interest rate data obtained from official sources at Bank Indonesia. The analysis was carried out using classical assumption tests, multiple linear regression, t-tests, F-tests, and the coefficient of determination through SPSS version 25 software. The findings of this study indicate that, partially, inflation has a significant impact on profit growth. Meanwhile, interest rates also proved to have a significant influence on profit growth. Furthermore, simultaneously, inflation and interest rates together contribute significantly to profit growth in companies within the property and real estate sector. It is expected that this research can serve as a reference for companies in formulating financial strategies to maintain profit stability amid the ever-changing dynamics of the macroeconomic environment.

Keywords : Inflation, Interest Rate, Profit Growth

1. PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi dunia yang dinamis menimbulkan ketidakpastian di beragam bidang, termasuk sektor property dan real estate di Indonesia. Tingginya angka laju kenaikan harga barang dan jasa, yang dikenal sebagai inflasi, berdampak pada penurunan kemampuan masyarakat untuk berbelanja sekaligus menambah beban biaya operasional bagi entitas bisnis. Di sisi lain, perubahan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank



Indonesia memberikan pengaruh pada ongkos pembiayaan serta pertimbangan dalam melakukan penanaman modal. Kedua elemen ekonomi makro ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, berpotensi mengganggu perkembangan profitabilitas perusahaan, yang merupakan tolok ukur fundamental kinerja finansial bagi para pemegang saham dan penanam modal (Kesuma et al., 2019)

Meskipun sektor properti menunjukkan prospek perkembangan yang signifikan dalam jangka panjang, karakteristiknya yang memerlukan investasi modal besar membuat perusahaan di dalamnya sangat sensitif terhadap ketidakstabilan inflasi dan fluktuasi suku bunga. Peningkatan angka inflasi berpotensi mengurangi margin keuntungan, sedangkan kenaikan suku bunga akan menambah pos biaya utang serta melemahkan antusiasme investor dan kemampuan finansial konsumen (Wibowo, 2020). Situasi ini memunculkan sebuah pertanyaan fundamental: bagaimana dampaknya inflasi dan suku bunga terhadap perkembangan profit perusahaan di sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama kurun waktu 2020 hingga 2024?

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab tiga pertanyaan utama: (1) apakah inflasi berpengaruh terhadap pertumbuhan laba perusahaan properti dan real estate di BEI? (2) apakah suku bunga berpengaruh terhadap pertumbuhan laba? dan (3) apakah inflasi dan suku bunga secara simultan berpengaruh terhadap pertumbuhan laba? Rumusan ini penting karena menjelaskan hubungan makroekonomi dengan kinerja keuangan sektor yang berperan strategis dalam perekonomian nasional.

Tujuan studi ini adalah untuk mengevaluasi dampak inflasi dan suku bunga, baik secara individual maupun gabungan, terhadap peningkatan laba pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate di Indonesia. Analisis mencakup periode dari tahun 2020 hingga 2024, meliputi fase pandemi Covid-19 serta masa setelahnya, di mana terdapat pergerakan inflasi yang tidak stabil dan peningkatan suku bunga acuan. Periode ini dipilih karena relevansinya untuk meneliti ketahanan sektor properti dalam menghadapi tantangan ekonomi internasional serta kebijakan moneter yang diterapkan di dalam negeri.

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi empiris terhadap literatur manajemen keuangan dan pasar modal, khususnya terkait hubungan faktor makroekonomi dengan profitabilitas perusahaan properti. Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang beragam, misalnya inflasi tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap laba (Anton & Cynthia, 2024), sedangkan penelitian lain menemukan pengaruh simultan inflasi dan suku bunga terhadap kinerja perusahaan (Murjiani et al., 2022). Perbedaan temuan ini menunjukkan adanya research gap yang perlu dijawab, sehingga penelitian ini berkontribusi memperkaya bukti empiris dan memberikan implikasi praktis bagi perusahaan dalam merumuskan strategi keuangan adaptif di tengah fluktuasi ekonomi.

Inflasi didefinisikan sebagai kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan berkelanjutan dalam suatu perekonomian pada periode tertentu. Kondisi ini menyebabkan penurunan daya beli masyarakat karena nilai riil uang berkurang. Inflasi dapat muncul dari sisi permintaan (*demand-pull inflation*) ketika konsumsi melebihi kapasitas produksi, dari sisi biaya (*cost-push inflation*) akibat kenaikan harga input produksi, maupun dari ekspektasi inflasi di masa depan (*built-in inflation*). Dampaknya bagi perusahaan cukup kompleks, antara lain meningkatnya biaya operasional, penurunan margin keuntungan, serta ketidakpastian ekonomi yang dapat menghambat pengambilan keputusan investasi. Meski demikian, inflasi moderat kadang mendorong konsumsi dan investasi karena masyarakat maupun perusahaan cenderung mempercepat pengeluaran dengan asumsi harga akan terus meningkat (Mahrani et al., 2024).

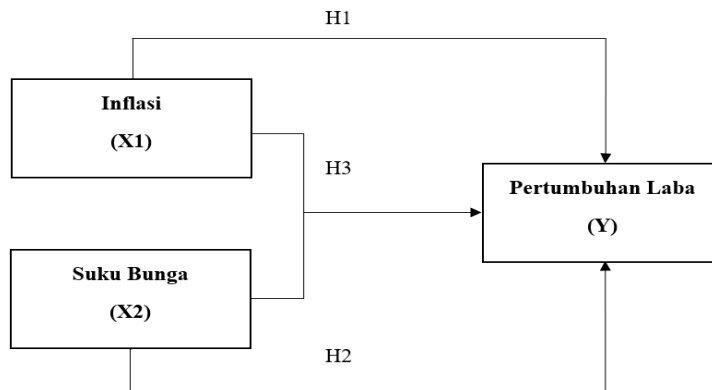
Suku bunga merupakan imbalan yang dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman atas penggunaan dana selama periode tertentu, yang umumnya dinyatakan dalam persentase tahunan. Dalam kebijakan moneter, suku bunga acuan Bank Indonesia berfungsi sebagai instrumen penting untuk menjaga stabilitas ekonomi. Peningkatan suku bunga akan menaikkan biaya pinjaman perusahaan dan menekan minat investasi, sedangkan penurunan suku bunga justru dapat meningkatkan konsumsi dan memperluas akses pembiayaan (Solikin et al., 2022). Bagi sektor property dan real estate, suku bunga memegang peran vital karena perusahaan sangat bergantung pada pembiayaan eksternal, sementara konsumen sensitif terhadap perubahan biaya kredit perumahan. Dengan demikian, fluktuasi suku bunga secara langsung memengaruhi prospek pertumbuhan laba perusahaan di sektor ini.

Pertumbuhan laba dipahami sebagai persentase peningkatan laba bersih suatu perusahaan dibandingkan periode sebelumnya, yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan secara berkelanjutan. Indikator ini menjadi ukuran penting dalam menilai kinerja keuangan sekaligus daya tarik perusahaan di mata investor (Ismawanti et al, 2024). Pertumbuhan laba tidak hanya ditentukan oleh peningkatan pendapatan, tetapi juga efisiensi dalam pengelolaan biaya, serta faktor eksternal seperti inflasi dan suku bunga. Pertumbuhan laba yang positif memberikan sinyal kepercayaan bagi investor, memperbesar peluang perusahaan untuk melakukan reinvestasi, dan memperkuat daya saing di pasar. Sebaliknya, pertumbuhan laba yang fluktuatif menunjukkan kerentanan perusahaan terhadap ketidakpastian ekonomi dan kebijakan moneter.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kuantitatif yang menerapkan teknik analisis regresi linier berganda, guna melakukan evaluasi terhadap dampak inflasi dan suku bunga terhadap peningkatan profitabilitas. Entitas yang menjadi fokus kajian adalah korporasi di sektor properti dan real estate yang sahamnya

diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia selama rentang waktu 2020 hingga 2024. Penentuan sampel dilaksanakan melalui metode purposive sampling, dengan kriteria pemilihan antara lain mencakup kelengkapan laporan keuangan selama lima tahun dan tidak adanya catatan kerugian finansial yang berkesinambungan. Hasilnya, sebanyak 22 entitas terpilih, menghasilkan total 110 unit observasi. Pengumpulan data penelitian bersumber dari laporan keuangan tahunan korporasi, serta data inflasi dan suku bunga yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Seluruh proses analisis data meliputi pengujian asumsi klasik, aplikasi regresi linier berganda, pengujian signifikansi individual (uji t), pengujian signifikansi simultan (uji F), dan perhitungan koefisien determinasi semuanya difasilitasi oleh software SPSS versi 25. Berikut kerangka berpikir dalam penelitian ini:



gambar 1 Kerangka Berpikir Penelitian

Hipotesis

- H1 : Inflasi berpengaruh dan signifikan terhadap pertumbuhan laba
- H2 : Suku bunga berpengaruh dan disngnifikan terhadap pertumbuhan laba
- H3 : Inflasi dan suku bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba

III. HASIL PEMBAHASAN

1. Uji T (Uji Parsial)

Tabel 1. Hasil Uji T (Parsial)

Coefficients ^a						
Model	Unstandardized Coefficients			Standardized Coefficients		
	B	Std. Error		Beta	t	Sig.
1 (Constant)	-0.737	0.257			-2.868	0.005
INFLASI	0.081	0.040		0.197	2.033	0.045
SUKU BUNGA	0.109	0.054		0.197	2.031	0.045

a. Dependent Variable: PERTUMBUHAN LABA

Sumber: Hasil SPSS 25 (Data Diolah Peneliti, 2025)

Mengacu Tabel I. 2, bisa diambil simpulan bahwa, nilai t hitung pada variabel inflasi ialah 2,033. Untuk menentukan nilai t tabel, digunakan $df = n - k - 1$, yaitu $110 - 2 - 1 = 107$. Bisa dikatakan, diperoleh t tabel senilai 1,65922. Dikarenakan t hitung > t tabel ($2,033 > 1,65922$), bisa dikatakan Ho ditolak dan Ha diterima, sehingga H1 diterima. Melalui signifikansinya pada variabel inflasi senilai $0,045 < 0,05$, bisa diambil simpulan variabel inflasi memengaruhi signifikan secara parsial pada pertumbuhan laba. Penelitian ini relevan dengan studi dari (Santika et al., 2024), menghasilkan temuan, tingkat inflasi secara parsial memengaruhi signifikan pada pertumbuhan laba pada Bank Umum Swasta Nasional.

Sedangkan nilai t hitung untuk variabel suku bunga adalah 2,031. Menggunakan $df = n - k - 1$, yaitu $110 - 2 - 1 = 107$, dihasilkan t tabel senilai 1,65922. Dikarenakan t hitung > t tabel ($2,031 > 1,65922$), bisa dikatakan Ho ditolak dan Ha diterima, sehingga H2 diterima. Skor signifikansinya pada variabel suku bunga senilai $0,045 < 0,05$. Diartikan, bisa diambil simpulan variabel suku bunga secara parsial memengaruhi signifikan pada pertumbuhan laba. Hasil penelitian ini mendukung temuan dari (Risda et al., 2023), di mana pengujian mengindikasikan, suku bunga memengaruhi signifikan pada pertumbuhan laba.

2. Uji F (Uji Simultan)

Tabel 2. Hasil Uji F (Simultan)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.202	2	2.101	6.176	.003 ^b
	Residual	36.404	107	0.340		
	Total	40.606	109			

a. Dependent Variable: PERTUMBUHAN LABA
b. Predictors: (Constant), SUKU BUNGA, INFLASI

Sumber: Hasil SPSS 25 (Data Diolah Peneliti, 2025)

Mengacu tabel tersebut, terlihat skor F hitung ialah 6,176 melalui signifikansinya senilai 0,003 (di mana $\alpha < 0,05$). Sementara itu, nilai F tabel melalui signifikansinya senilai 0,05 diperoleh dari $df_1 = k - 1$, yaitu $3 - 1 = 2$, dan $df_2 = n - k$, yaitu $110 - 3 = 107$, sehingga nilai F tabel adalah 3,08.

Dikarenakan skor F hitung melebihi F tabel ($6,176 > 3,08$), bisa dikatakan H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga H_3 diterima. Melalui skor signifikan 0,003 yang kurang dari 0,05, mengindikasikan, variabel inflasi dan suku bunga secara bersamaan memengaruhi signifikan pada pertumbuhan laba. Temuan yang dihasilkan relevan dengan studi dari (Septianti, 2023), yang pada konteks ini perolehan pengujiannya mengindikasikan, variabel inflasi dan suku bunga secara simultan memengaruhi signifikan pada pertumbuhan laba.

3. Uji Koefisien Determinasi Parsial

Tabel 3. Hasil Uji Koefisien Determinasi Parsial

Coefficients ^a									
Model	Unstandardized Coefficients			Standardized Coefficients			Correlations		
	B	Std. Error		Beta	t	Sig.	Zero-order	Partial	Part
1	(Constant)	-0.737	0.257		-2.868	0.005			
	INFLASI	0.081	0.040	0.197	2.033	0.045	0.263	0.193	0.186
	SUKU BUNGA	0.109	0.054	0.197	2.031	0.045	0.262	0.193	0.186

a. Dependent Variable: PERTUMBUHAN LABA

Sumber: Hasil SPSS 25 (Data Diolah Peneliti, 2025)

Mengacu perolehan pengujian koefisien determinasi parsial, terlihat persentase pengaruh inflasi dan suku bunga melalui cara mengalihkan nilai *Beta* dengan *Zero Order* ($R^2 = \text{angka beta} \times \text{zero order}$) seperti yang ditunjukkan dalam perhitungan berikut:

Tabel 4. Nilai Koefisien Determinasi Parsial

No	Variabel	Beta	Zero Order	Beta x Zero Order	%
1	Inflasi	0.197	0.263	$0.197 \times 0.263 = 0,051811$	$5,1811 = 5,1\%$
2	Suku Bunga	0.197	0.262	$0.197 \times 0.262 = 0,051514$	$5,1614 = 5,1\%$
Jumlah				=0,103325	=10,3325%

Sumber: Hasil SPSS 25 (Data Diolah Peneliti, 2025)

Mengacu tabel 4, didapatkan hasil pengujian koefisien determinasi yang mengindikasikan, besarnya R^2 variabel inflasi adalah sebesar 5,1811 (5,1%) dan variabel suku bunga adalah sebesar 5,1614 (5,1%) yang mengindikasikan bahwa model regresi yang diteliti mampu menjelaskan pengaruh inflasi dan suku bunga secara parsial pada pertumbuhan laba sebesar 10,3%.

4. Uji Koefisien Determinasi Simultan

Tabel 5. Hasil Uji Koefisien Determinasi (Simultan)

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.322 ^a	0.103	0.087	0.58328

a. Predictors: (Constant), SUKU BUNGA, INFLASI

Sumber: Hasil SPSS 25 (Data Diolah Peneliti, 2025)

Mengacu tabel diatas menunjukkan perolehan pengujian koefisien determinasi yang mengindikasikan, besaran R^2 ialah 0,103 ataupun 10,3% yang mengindikasikan, kemampuan model regresi dalam penelitian ini adalah 10,3%. Dalam memberikan penjelasan tentang variabel dependen ini mengindikasikan, variasi variabel independent Inflasi (X1) dan Suku Bunga (X2) menjelaskan 10,3% variabel pertumbuhan laba, sementara itu sisanya 89,7% mendapat pengaruh dari oleh variabel lainnya yang bukan diteliti penulis. Kemudian, nilai yang diperoleh R sebesar 0,322 (32,2%) terlihat bahwa ketiga variabel tersebut berhubungan yang sedang dan positif satu sama lain.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa inflasi dan suku bunga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pertumbuhan laba perusahaan sektor properti dan real estate di Indonesia. Secara parsial, inflasi terbukti memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan laba melalui mekanisme penyesuaian harga jual properti yang mengikuti kenaikan biaya dan nilai aset. Sementara itu, suku bunga tidak selalu berdampak negatif terhadap kinerja perusahaan. Dalam kondisi tertentu, kenaikan suku bunga justru dapat direspons secara adaptif oleh perusahaan melalui strategi pembiayaan dan segmentasi pasar, sehingga tetap mampu mendorong pertumbuhan laba.

Secara simultan, inflasi dan suku bunga menjadi variabel makroekonomi yang berperan penting dalam membentuk dinamika pertumbuhan laba pada sektor properti dan real estate. Interaksi kedua faktor tersebut memengaruhi daya beli konsumen, struktur biaya, serta strategi investasi dan penjualan perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan di sektor ini perlu secara cermat memantau perkembangan inflasi dan suku bunga sebagai dasar perumusan strategi bisnis yang tepat, guna menjaga stabilitas operasional serta keberlanjutan kinerja keuangan dalam jangka panjang.

V. REFERENSI

- Anton, a., & cynthia, c. (2024). Pengaruh inflasi, ukuran perusahaan (firm size), capital adequacy ratio (car), dan loan to deposit ratio (ldr) terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan perbankan yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2017-2022. *Jurnal bansi - jurnal bisnis manajemen akutansi*, 4(1), 37–48. <https://doi.org/10.58794/bns.v4i1.1004>
- Isma ismawanti sukandi, & meilani purwanti. (2024). Pengaruh kinerja keuangan dan tingkat inflasi terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan pt. Unilever indonesia tbk yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2018-2023. *Jemsi (jurnal ekonomi, manajemen, dan akuntansi)*, 10(4), 2394–2401. <https://doi.org/10.35870/jemsi.v10i4.2627>
- Kesuma, m. (2019). *Keterkaitan antara indikator makro ekonomi dengan bisnis properti*. 1–56.
- Komang, i., santika, a., agus, g. P., & susila, j. (2024). Pengaruh likuiditas dan tingkat inflasi terhadap pertumbuhan laba pada bank umum swasta nasional di bursa efek indonesia. *Jurnal manajemen dan bisnis*, 6(1), 1–8. www.idx.co.id
- Mahrani rangkuty., sajar. , yazid. , & s. (2024). Ojs+ebook+teori+inflasi+dan+pendapatan (1). *Teori inflasi & pendapatan*, 1–75.
- Murjiani, d., mochamad, d., & adiyanto, r. (n.d.). *Pengaruh inflasi, suku bunga, dan nilai tukar terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor makanan dan minuman yang terdaftar di bursa efek indonesia (bei) periode 2017-2022*.
- Nurul, d., & septianti, a. (n.d.). *Pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia (bei) periode 2018-2022 oleh*.

Penulis, t., solikin, a., irdiana, s., nugroho, l., widyastuti, s., kembauw, e., luhukay, j. M., nyoman juli nuryani, n., haris riyaldi, m., & deliyana firmialy, s. (2022). *Uang dan perbankan*. [Www.penerbitwidina.com](http://www.penerbitwidina.com)

Risda risda, syahrumsyahrum, & kamaruddin kamaruddin. (2023). Pengaruh tingkat suku bunga terhadap pertumbuhan laba pada pt. Bank rakyat indonesia tbk, cabang salubarani kabupaten tanah toraja tahun 2020 – 2022. *Lokawati: jurnal penelitian manajemen dan inovasi riset*, 2(1), 108–117. <https://doi.org/10.61132/lokawati.v2i1.484>

Wibowo, a. (2020). *Pengantar ekonomi makro*. 1–350.