

Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022-2024

Ekalistya Utami^{1*}, Eka Wirajuang Daurrohmah²
^{1,2}Department of accounting, Universitas Terbuka, Jakarta
^{1,2}INDONESIA
Email: ekalistyau@gmail.com*

Abstrak: - Sektor properti merupakan pilar penting bagi perekonomian nasional. Namun kinerja sektor properti sangat sensitif terhadap perubahan kondisi makroekonomi, termasuk pergerakan suku bunga. Penelitian ini menganalisis perkembangan suku bunga dan bagaimana pengaruhnya terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang diukur dengan Return on Asset (ROA). Data yang digunakan bersifat sekunder yang terdiri dari laporan keuangan perusahaan sektor properti 2022 – 2024 yang telah dipublikasikan dari situs resmi BEI (www.idx.co.id) serta data BI Rate dari situs Badan Pusat Statistic (www.bps.go.id). Sampel diperoleh menggunakan teknik purposive sampling dari 92 populasi perusahaan dan diperoleh 5 perusahaan yang memenuhi kriteria untuk dijadikan sampel. Data sampel diolah lebih lanjut menggunakan teknik kuantitatif. Data penelitian diolah menggunakan bantuan software SPSS 25 melalui analisis regresi sederhana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel Suku Bunga memberikan pengaruh negatif terhadap profitabilitas (Return On Assets) berdasarkan nilai koefisien sebesar -0,663. Namun hasil uji t memperlihatkan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara variabel Suku Bunga terhadap ROA. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa ROA tidak banyak dipengaruhi oleh fluktuasi Suku Bunga.

Kata kunci: - Profitabilitas; Return on Asset (ROA); Sektor Properti; Suku Bunga BI.

Received: Dec 10, 2025. **Revised:** Jan 27, 2026. **Accepted:** Feb 08, 2026. **Published:** Feb 28, 2026.

1 Pendahuluan

Perusahaan sektor properti mencakup perusahaan yang beroperasi di bidang pengembangan, pembangunan, serta penjualan berbagai jenis aset *real estate* seperti perumahan, apartemen, dan kawasan komersial lainnya. Sektor ini berperan dalam penyediaan hunian bagi masyarakat serta mendorong pertumbuhan industri, konstruksi, perbankan, dan investasi. Sektor properti juga memberikan kontribusi terhadap penyerapan tenaga kerja dengan jumlah yang besar. Hal ini menjadikannya menarik perhatian berbagai pihak, mulai dari pelaku bisnis, investor, hingga pemerintah. Namun, kinerja sektor properti sangat rentan terhadap dinamika kondisi makroekonomi, termasuk perubahan suku bunga.

Pada periode 2022-2024, perekonomian sedang difokuskan pemulihan ekonomi pasca pandemi *Covid-19* sehingga menghadapi banyak tekanan inflasi. Bank Indonesia menerapkan kebijakan berupa kenaikan suku bunga acuan (BI-7 Day Reverse Repo Rate)

secara bertahap. Kebijakan ini untuk mengendalikan inflasi dan menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah.

Sunariyah (2013) dalam Ahmad et al., (2022) menyebutkan bahwa suku bunga adalah nilai pinjaman yang menjelaskan persentasi uang dasar per satuan waktu. Bunga mencakup parameter harga yang dipakai oleh debitur yang harus dibayar ke kreditur. Suku bunga menjadi penghubung antara harga masa kini dan masa depan. Besaran suku bunga ditentukan oleh penawaran dan permintaan. Tingkatan suku bunga akan memberi pengaruh nyata terhadap laba perusahaan. Meningkatnya suku bunga dapat menurunkan besaran laba yang diperoleh perusahaan. Adanya fluktuasi suku bunga ini dipengaruhi beberapa faktor, diantaranya meliputi kebutuhan pendanaan, jangka waktu, target keuntungan yang diinginkan, kualitas agunan, kebijakan pemerintah, reputasi perusahaan, hubungan baik, dan produk yang kompetitif (Khotijah et al., 2020).

Tabel 1. Suku Bunga Bank Indonesia (BI Rate)

Tahun	Data BI Rate
2022	4,00%
2023	5,81%
2024	6,10%

Sumber : Badan Pusat Statistic (www.bps.go.id)

Nirawati et al., (2022) dalam penelitiannya menyebutkan teori-teori profitabilitas menurut beberapa ahli sebagai berikut.

1. "Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba yang ada hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri." (Sartono, 2010)
2. "Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan." (Kasmir, 2011)
3. "Rasio keuntungan atau profitability ratios adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan aktiva perusahaan atau merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu (biasanya semesteran, triwulanan dan lain-lain) untuk melihat kemampuan perusahaan dalam beroperasi secara efisien." (Irawati, 2006)

Menurut Harmono (2011), beberapa rasio dalam pengukuran profitabilitas antara lain *Net Provit Margin* (NPM), *Gross Provit Margin* (GPM), *Return On Equity* (ROE), dan *Return On Assets* (ROA). Penelitian ini memfokuskan pengukuran profitabilitas dengan *Return On Assets* (ROA). ROA dapat mengukur seberapa jauh kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari total aset yang dimilikinya.

Dalam ekonomi makro dan sektor perumahan, suku bunga akan mempengaruhi biaya pinjaman (Kredit Pemilikan Rumah/KPR) sehingga akan berdampak pada permintaan

properti (Putri et al., 2025). Dari sisi pendapatan, kenaikan suku bunga akan meningkatkan biaya cicilan properti dan berpotensi mengurangi minat dan daya beli konsumen. Hal ini menyebabkan perlambatan penjualan dan *profit* perusahaan. Dari sisi biaya, kenaikan suku bunga berarti meningkatnya biaya modal (*cost of capital*). Perusahaan properti biasanya melakukan penyediaan dana dengan berutang dalam jumlah yang cukup tinggi untuk membiayai pengembangan proyek. Adanya peningkatan suku bunga maka terjadi peningkatan pula pada biaya pinjaman. Meningkatnya biaya pembiayaan dan menurunnya permintaan inilah yang diperkirakan akan mengurangi profitabilitas perusahaan properti.

H₁ : Tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Variabel suku bunga telah banyak diteliti kaitannya dengan nilai perusahaan dan indeks saham, baik secara langsung maupun dimoderasi oleh profitabilitas. Hasil penelitian Saputra et al., (2024) menunjukkan bahwa suku bunga tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Sementara itu, penelitian oleh Fitriyani et al., (2021) menunjukkan bahwa Suku Bunga BI tidak mempengaruhi *Return on Assets* (ROA) Bank BUMN periode 2017-2019. Hal ini dikarenakan fluktuasi Suku Bunga BI yang diteliti cenderung kecil, sehingga pada penelitian ini Suku Bunga BI tidak berpengaruh terhadap ROA.

Penelitian ini dilakukan guna menganalisis perkembangan tingkat suku bunga dan pengaruhnya terhadap profitabilitas perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2022 - 2024 yang diukur dengan ROA. Sehingga dapat diketahui seberapa signifikan pengaruh fluktuasi suku bunga terhadap ROA perusahaan properti. Penelitian ini diharapkan mampu menyajikan informasi kepada manajemen perusahaan properti sebagai bahan evaluasi dalam menyusun strategi keuangan, investasi, dan pengelolaan utang, terutama dalam menghadapi siklus suku bunga serta membantu investor dan calon investor dalam penentuan keputusan investasi di saham sektor properti dengan mempertimbangkan kondisi moneter.

2 Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode kuantitatif dengan pendekatan asosiatif kausal. Hubungan kausal merupakan hubungan yang bersifat sebab akibat antara dua variabel atau lebih, di mana salah satu variabel (independen) mempengaruhi variabel yang lain (dependen). Dalam penelitian ini dibangun suatu teori yang berfungsi untuk menjelaskan, meramalkan dan mengontrol suatu gejala (Sugiyono, 2016).

Penelitian ini memanfaatkan data sekunder yang didapat tidak secara langsung dari sumber asli melainkan melalui perantara seperti pihak lain atau dokumen (Sugiyono, 2019). Sumber data ini mencakup laporan keuangan perusahaan sektor properti periode 2022-2024 yang telah dipublikasikan dan diperoleh dari situs resmi BEI (www.idx.co.id) serta data

BI Rate dari situs Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id). Penarikan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu metode pemilihan sampel berdasarkan pertimbangan khusus (Sugiyono, 2019). Populasi yang diteliti adalah seluruh perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2022 sampai dengan 2024. Sampel yang dipilih harus memenuhi kriteria sebagai berikut.

1. Perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2022-2024.
2. Laporan Keuangan yang diterbitkan selama periode penelitian tahun 2022-2024.
3. Perusahaan sektor properti yang menyusun laporan keuangan dengan menggunakan nilai rupiah.

Dari 92 populasi, diambil 5 perusahaan properti memenuhi kriteria yang dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini.

Tabel 2. Return On Assets perusahaan yang menjadi objek penelitian periode 2022-2024

NO	KODE EMITEN	Data Return On Assets		
		2022	2023	2024
1	ASRI	4.93%	2.87%	0.30%
2	APLN	7.93%	4.11%	2.95%
3	BSDE	4.09%	3.38%	6.47%
4	CTRA	4.78%	4.33%	4.95%
5	MMLP	2.55%	1.69%	3.86%

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan di www.idx.co.id.

3 Hasil penelitian dan Diskusi

Analisis regresi linear sederhana mencakup hubungan secara linear antara satu variable independen (X) dan variable dependen (Y). Dengan analisis regersi linear sederhana dapat diketahui arah hubungan antara variabel independen dan dependen serta untuk memprediksi nilai variabel dependen apabila nilai variabel independen mengalami kenaikan atau penurunan. Data yang dianalisis biasanya berskala interval atau rasio. Persamaan regresi linear sederhana dirumuskan sebagai berikut :

$$Y = a + bX \text{ Keterangan:}$$

Y = Variabel dependen

X = Variabel independent

a = Konstanta (nilai Y apabila X = 0)

b = Koefisien regersi (nilai peningkatan ataupun penurunan)

Tabel 3. Hasil Uji Analisis Linear Sederhana Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardize	t	Sig.
		B	Std. Error	d Coefficients Beta		
1	(Constant)	7.461	2.697		2.767	.016
	Suku Bunga	-.663	.501	-.345	-1.323	.209

a. Dependent Variable: ROA

Berdasarkan hasil perhitungan dengan bantuan SPSS 25 diperoleh persamaan regresi

$$Y = 7.461 - 0,663X.$$

Koefisien regresi variable X (Suku Bunga) sebesar -0,663, artinya menunjukkan bahwa jika variable X (Suku Bunga) mengalami peningkatan atau penurunan 1% maka Y (Profitabilitas) akan mengalami penurunan atau kenaikan sebesar -0,663%. Hasil analisis regresi menunjukkan nilai signifikan suku bunga sebesar 0,209 di mana $0,209 > 0,05$. Hal ini memperlihatkan tidak memberikan pengaruh yang signifikan antara variabel Suku Bunga terhadap ROA.

4 Kesimpulan

Nilai Suku Bunga pada penelitian ini terbukti memberi pengaruh negatif terhadap profitabilitas (*Return On Assets*) yang ditunjukkan dari nilai koefisien sebesar -0,663, artinya jika variable X (Suku Bunga) mengalami peningkatan atau penurunan 1% maka Y (Profitabilitas) akan mengalami penurunan atau kenaikan sebesar -0,663%. Namun, pada uji t, nilai signifikan suku bunga diperoleh 0,209 di mana $0,209 > 0,05$. Hal ini menunjukkan tidak memberikan pengaruh yang signifikan antara variabel Suku Bunga terhadap ROA.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa ROA perusahaan tidak banyak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga. Terdapat beberapa factor lain yang kemungkinan lebih memberikan pengaruh terhadap ROA, seperti efisiensi operasional, struktur biaya, kualitas aset, atau keputusan manajerial. Untuk itu, perusahaan hendaknya meningkatkan efisiensi operasional dan pengelolaan aset. Perusahaan juga perlu memperkuat struktur pendanaan agar tidak terlalu sensitif terhadap perubahan suku bunga.

Penelitian ini masih memiliki keterbatasan dari segi makro ekonomi berupa suku bunga sebagai variabel penelitian. Diharapkan penelitian selanjutnya melakukan penelitian dengan jangkauan yang lebih luas dan didapatkan variabel-variabel lain yang berpengaruh terhadap ROA perusahaan sektor properti.

Daftar Pustaka:

Ahmad, S. J., & Badri, J. (2022). Pengaruh Inflasi Dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun

2013-2021. *Jurnal Economina*, 1(3), 679–689.
<https://doi.org/10.55681/economina.v1i3.160>

- Dao, Firna., Assaf, Rafiqa., Aris, Arini Lestari., Syam, Suryati., & Mursida. (2022). Pengaruh Pertumbuhan Aset, Ukuran Perusahaan, Nilai Tukar, Dan Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Food & Beverage Di Bursa Efek Indonesia. *JEMMA (Journal of Economic, Management and Accounting)* 5(1): 83
<https://doi.org/10.35914/jemma.v5i1.1041>
- Fitriany, Anisyah., & Nawawi, Achmad. (2021). Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga BI, dan Nilai Tukar Rupiah Return On Asset Perbankan. *Jurnal Akuntansi Bisnis*. 14(1)
<http://dx.doi.org/10.30813/jab.v14i1.2363>
- Husnan, Suad. (2023). Manajemen Keuangan. Tangerang Selatan : Universitas Terbuka
- Jaya, I Made Mertha Laut. (2020). Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Yogyakarta : Anak Hebat Indonesia
- Khair, M., Yeni, F., & Wijaya, R. A. (2024). Pengaruh Suku Bunga, Inflasi, dan Nilai Tukar Rupiah terhadap IHSG dengan Profitabilitas sebagai variabel Moderasi . *Jurnal Manajemen Dan Keuangan*, 13(1), 1 - 20. <https://doi.org/10.33059/jmk.v13i1.9644>
- Khotijah, Nur Zulfa., Suharti, Titing., & Yudhawati, Diah. (2020). Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Inflasi Terhadap Profitabilitas. *Jurnal Ilmu Manajemen* 5(1), 40 – 47.
<https://ejournal.uikabogor.ac.id/index.php/Manager/index>
- Nirawati, Lia., Samsudin, Acep., Stifanie, Anggi., Setianingrum, Minanti Dwi., Syahputra, Muhammad Ryan., Khrisnawati, Nurul Nabilla., & Saputri, Yunida Anggun. (2022). Profitabilitas Dalam Perusahaan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 5(1), 60-68.
<https://doi.org/10.37673/jmb.v5i1.1623>
- Putri Agfani, A., Detiara, B., Dwipuspita Purwacahya, F., Putri Ardevi, N., & Aggrilia, T. (2025). Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Dan Suku Bunga Terhadap Indeks Harga Properti Residensial Di Indonesia Tahun 2022-2024. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilaian*, 5(1), 24-31. <https://doi.org/10.56960/jmap.v5i1.193>
- Saputra, D., Yudha, A. M., & Ulnisa, T. (2024). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Dan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI 2017-2021. *JAF (Journal of Accounting and Finance)*, 8(1), 54-71. <https://doi.org/10.25124/jaf.v8i1.7224>
- Sari, Adelia Rantika, Sri Hermuningsih, and Alfiatul Maulida. (2022). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Profitabilitas Dan Tingkat Suku Bunga (BI Rate) Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Di BEI Tahun 2016- 2020. *Forum Ekonomi*, 24(1): 1–12. <https://doi.org/10.30872/jfor.v24i1.10475>
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan RnD*. Bandung : Alfabeta