

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

Oleh:

¹Catherine Putri Sibarani, ²Elkezia Nopita Dina Napitupulu,
³Jessi Charina Sembiring, ⁴Meldilianus N. J. Lenas

^{1,2,3}*PUI Behavioral finance and Accounting, Universitas Prima Indonesia
Jl. Sampul No.3, Sei Putih Bar, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20118*

⁴*STIM LPI Makassar
Jl. Bung No.23, Tamalanrea Jaya, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90245*

*e-mail : catherinesibarani27@gmail.com¹, elkezia.napitupulu@gmail.com²
jessicharinasembiring@unprimdn.ac.id³, meldilenas@gmail.com⁴*

ABSTRACT

This study aims to determine the effect of interest rates, exchange rates, and inflation on firm value, with profitability as a moderating variable in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2020-2024. The sample size was 14 property and real estate companies. The sampling technique used was the purposive sampling method, with 14 companies as the sample with 70 observations. The analytical method used was MRA (Moderated Regression Analysis) using SPSS analysis tools. The results showed that partially, interest rates did not significantly affect firm value, while exchange rates significantly affected firm value. Inflation also significantly affected firm value. Furthermore, the results of the moderation test showed that profitability was unable to moderate the effect of interest rates on firm value. Profitability was unable to significantly moderate the effect of exchange rates on firm value, but showed a positive relationship. In addition, profitability was also unable to moderate the effect of inflation on firm value.

Keywords: *Interest Rates, Exchange Rates, Inflation, Company Value, Profitability*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui 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 Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2024. Dengan jumlah sampel sebanyak 14 Perusahaan Property dan Real Estate. Teknik pengambilan sampel yang digunakan yaitu metode Purposive Sampling dimana jumlah amatan yang di peroleh dalam penelitian ini sebanyak 14 perusahaan dan sebagai sampel dengan observasi sebanyak 70 observasi. Metode analisis yang digunakan adalah analisis MRA (Moderated Regression Analysis) menggunakan alat analisis SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial tingkat suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Inflasi juga berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya, hasil uji moderasi menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mampu memoderasi pengaruh

tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas tidak mampu memoderasi pengaruh nilai tukar terhadap nilai perusahaan secara signifikan, namun menunjukkan arah hubungan positif. Selain itu, profitabilitas juga tidak mampu memoderasi pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar, Infasi, Nilai Perusahaan, Profitabilitas

PENDAHULUAN

Nilai korporasi mencerminkan keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan harga sahamnya, sehingga meningkatkan kesejahteraan pemegang sahamnya. Peningkatan harga saham yang lebih tinggi juga meningkatkan harga saham perusahaan. Tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilainya. Nilai korporasi adalah nilai pasar dari bisnis yang sedang berjalan. Nilai korporasi yang dimaksimalkan juga meningkatkan nilai pemegang saham, seperti yang ditunjukkan oleh pengembalian modal yang tinggi bagi pemegang saham atau investor (Apriantini dkk., 2022).

Nilai korporasi mencerminkan kondisi perusahaan, yang sangat penting bagi pemegang saham. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin tinggi kesejahteraan pemegang saham dan nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Lenas, 2022), kesejahteraan pemegang saham dapat dilihat dari harga saham perusahaan, yang mencerminkan keputusan investasi perusahaan, keputusan pembiayaan, dan kebijakan dividen (Hidayat, 2022).

Dalam pembangunan ekonomi nasional, sektor properti dan real estat memainkan peran penting sebagai indikator pertumbuhan dan stabilitas ekonomi. Sektor ini sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi ekonomi umum seperti suku bunga, nilai tukar, dan inflasi. Fluktuasi indikator ekonomi ini dapat memengaruhi pola investasi, biaya pinjaman, dan daya beli konsumen, yang pada gilirannya secara langsung berdampak pada nilai perusahaan. Suku bunga merupakan variabel penting yang memengaruhi aktivitas perusahaan, terutama perusahaan yang bergantung pada pembiayaan eksternal. Kenaikan suku bunga dapat menyebabkan biaya pinjaman yang lebih tinggi, sehingga mengurangi arus kas dan nilai perusahaan. Di sektor properti dan real estat, di mana proyek pengembangan biasanya dibiayai melalui utang jangka panjang, sensitivitas terhadap perubahan suku bunga sangat tinggi.

Nilai tukar juga memainkan peran penting dalam menentukan kinerja perusahaan, terutama perusahaan yang bertransaksi dalam mata uang asing. Depresiasi rupiah dapat meningkatkan beban keuangan perusahaan dengan kewajiban mata uang asing dan mengurangi nilainya. Hal ini menimbulkan tantangan khusus bagi perusahaan properti dan real estat yang terlibat dalam kolaborasi proyek asing atau pengadaan bahan baku dari luar negeri.

Lebih lanjut, inflasi yang tinggi akan mengurangi daya beli konsumen dan mengurangi minat masyarakat untuk membeli properti, terutama properti hunian. Akibatnya, penjualan menurun dan keuntungan perusahaan terpengaruh, yang pada gilirannya berdampak pada nilai perusahaan di mata investor dan pasar modal (Hasdiana et al., 2023).

Di tengah pengaruh negatif variabel makroekonomi ini, profitabilitas perusahaan dapat bertindak sebagai variabel moderasi, memperkuat atau melemahkan pengaruh ketiga faktor tersebut terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas tinggi mencerminkan efisiensi operasional dan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan, sehingga menanamkan kepercayaan investor bahkan dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil. Oleh karena itu, perusahaan dengan profitabilitas tinggi mungkin lebih mampu mempertahankan nilai perusahaannya daripada perusahaan dengan profitabilitas rendah. Periode 2020–2024

merupakan fokus utama studi ini karena mencakup fase pemulihan ekonomi pasca-COVID-19, fluktuasi suku bunga global akibat kebijakan moneter negara-negara maju, dan volatilitas nilai tukar dan inflasi yang relatif tinggi. Dinamika ini memberikan latar belakang yang relevan untuk mengevaluasi bagaimana faktor makroekonomi dan karakteristik internal perusahaan memengaruhi nilai perusahaan, khususnya di sektor properti dan real estat, yang sangat rentan terhadap perubahan lingkungan ekonomi. Berikut adalah ringkasan perkembangan nilai perusahaan untuk periode 2020–2024:

Tabel 1. Perkembangan Nilai Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024

No	Kode Perusahaan	Nilai Perusahaan				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	BSDE	0,88	0,67	0,57	0,62	0,48
2	CTRA	1,29	1,06	0,94	0,82	0,83
3	JRPT	1,09	0,90	0,79	1,04	1,01

Sumber : Idx.co.id, 2025

Data pada Tabel 1 menunjukkan bahwa nilai pasar berbagai emiten properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuasi dari tahun 2020 hingga 2024. Misal Nilai Perusahaan, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami penurunan nilai bisnis dari 0,88 pada tahun 2020 menjadi 0,48 pada tahun 2024. Fluktuasi serupa diamati pada PT Ciputra Development Tbk (CTRA), yang menurun dari 1,29 menjadi 0,83, dan PT Jakarta Realty Properti Tbk (JRPT), yang meskipun mengalami peningkatan pada tahun 2023, sebagian besar menunjukkan tren negatif dari 1,09 menjadi 1,01. Variasi nilai perusahaan terkait erat dengan dinamika makroekonomi yang terjadi selama periode ini. Suku bunga yang berubah-ubah memengaruhi biaya pinjaman dan investasi di sektor real estat. Volatilitas nilai tukar memengaruhi biaya yang terkait dengan impor bahan bangunan danantisipasi investor internasional. Secara bersamaan, inflasi berdampak pada daya beli individu dan permintaan barang-barang real estat. Sebaliknya, profitabilitas perusahaan dapat secara signifikan memoderasi dampak variabel makroekonomi terhadap nilai perusahaan sebagai faktor internal. Perusahaan yang menunjukkan profitabilitas tinggi umumnya menunjukkan ketahanan yang lebih besar terhadap kondisi ekonomi eksternal dan dapat mempertahankan kepercayaan investor (Ratnawati et al., 2022). Studi ini sangat penting untuk meneliti dampak suku bunga, nilai tukar, dan inflasi terhadap nilai perusahaan, serta bagaimana profitabilitas dapat meningkatkan atau mengurangi efek ini pada perusahaan properti dan real estat di Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024

TINJAUAN PUSTAKA

Nilai Perusahaan

Valuasi suatu perusahaan mencerminkan penilaian investor terhadap entitas korporasi berdasarkan kinerjanya. Angka ini sering kali mewakili nilai aset perusahaan. Reputasi perusahaan yang menguntungkan sering kali berasal dari kinerja yang unggul di berbagai bidang, terutama yang berkaitan dengan asetnya (Widyantari dan Yadnya 2017). Penilaian suatu perusahaan seringkali dikaitkan dengan harga sahamnya, di mana harga saham yang tinggi menandakan nilai perusahaan yang lebih tinggi, dan sebaliknya. Harga saham mengacu pada nilai di mana saham diperdagangkan di pasar (Sembiring et al., 2023). Seiring dengan kenaikan harga saham, keuntungan yang diperoleh investor juga meningkat. Ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan meningkat sesuai dengan tujuannya: untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham. (Pujiati & Hadiani, 2020).

Suku Bunga

Tingkat bunga menunjukkan nilai atau pengembalian yang diperoleh investor dari penggunaan modal investasi, yang ditentukan melalui analisis ekonomi selama jangka waktu tertentu. Ketika tingkat bunga naik, bank umumnya meningkatkan bunga yang ditawarkan kepada konsumen yang menyimpan uang di rekening tabungan. Rekening tabungan lebih menarik bagi investor karena potensi pengembalian yang lebih baik dengan risiko yang lebih rendah dibandingkan dengan investasi pasar saham (Chandra dan Defia 2018). Fungsi tingkat bunga adalah untuk menghasilkan keuntungan atas jumlah pokok yang dipinjamkan kepada entitas lain, dengan mempertimbangkan nilai temporal dan ekonomi. Jumlah keuntungan ditentukan oleh suku bunga saat ini (Rafikasari 2021).

Nilai Tukar

Kurs konversi didefinisikan sebagai jumlah mata uang domestik yang dibutuhkan, khususnya jumlah rupiah yang diperlukan untuk memperoleh satu unit mata uang asing (Sukirno, 2016). Di Indonesia, kurs konversi menunjukkan nilai di mana rupiah (IDR) diperdagangkan dengan mata uang asing (Firdaus dkk., 2017).

Depresiasi rupiah yang substansial terhadap dolar dapat menimbulkan kekhawatiran dan kehati-hatian di kalangan investor, karena dapat mengindikasikan ketidakstabilan ekonomi internal, ancaman inflasi, atau ketidakpastian lain dalam lanskap ekonomi. Akibatnya, memastikan stabilitas kurs konversi merupakan perhatian utama bagi otoritas ekonomi suatu negara (Pasaribu, Nunung Nuryartono, dan Andati 2017). Fluktuasi kurs konversi dapat sangat memengaruhi perdagangan luar negeri, investasi, inflasi, dan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Oleh karena itu, pengawasan dan pemeriksaan nilai tukar sangat penting bagi pelaku pasar, investor, dan pemerintah (Pertiwi dan Hidayat 2020).

Inflasi

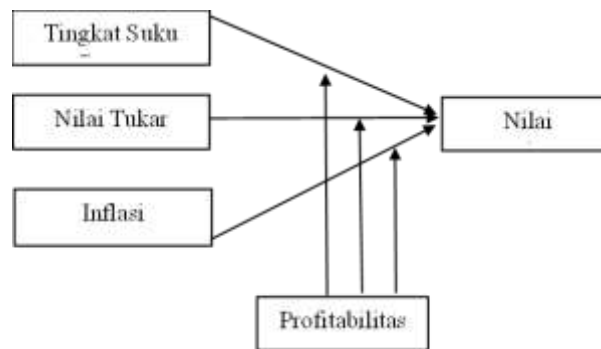
Inflasi adalah fenomena yang mengakibatkan kenaikan harga barang. Meningkatnya tingkat inflasi memberikan dampak yang luas. Kenaikan ini berdampak buruk pada kondisi pasar modal dengan meningkatkan biaya produksi perusahaan, sehingga mengurangi profitabilitasnya, yang pada akhirnya memberikan sinyal negatif kepada investor pasar saham (Nurhayati dan Agustina 2020). Inflasi memengaruhi harga barang di pasar, yang merupakan kebutuhan pokok sehari-hari. Tingkat inflasi harus diatur agar tetap berada dalam batas yang dapat diterima untuk mencegah ketidakstabilan ekonomi (Mulyani 2020)(Sitompul et al., 2026).

Profitabilitas

Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan melalui pengelolaan *asset*, dalam kaitannya dengan penjualan, total aset, dan ekuitas (Harun et al., 2023). Korelasi antara profitabilitas dan nilai perusahaan adalah peningkatan profitabilitas meningkatkan efisiensi penghasilan laba, sehingga meningkatkan nilai perusahaan dan mengoptimalkan kekayaan pemegang saham.

Laba operasional sangat penting untuk memastikan kelangsungan hidup perusahaan di masa depan. Keberadaan laba yang konsisten dan memadai memungkinkan organisasi untuk memperluas operasinya, melunasi hutang, mendistribusikan dividen kepada pemegang saham, dan menginvestasikan kembali pendapatan untuk pertumbuhan lebih lanjut. Akibatnya, profitabilitas merupakan perhatian utama dalam manajemen perusahaan untuk menjamin stabilitas keuangan dan keberlanjutan organisasi (Fikri dan Manda 2021).

Kerangka Konseptual



Gambar 1.
Kerangka Konseptual

Hipotesis

Berdasarkan Kerangka Konseptual yang telah disebutkan di atas, hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- H1: Suku bunga memengaruhi valuasi perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.
- H2: Kurs memengaruhi valuasi perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.
- H3: Inflasi memengaruhi valuasi perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.
- H4: Suku bunga memengaruhi nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi, di industri properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.
- H5: Pengaruh suku bunga terhadap nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai elemen moderasi, di industri real estat untuk perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.
- H6: Inflasi suku bunga secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi. berperan sebagai pengaruh moderasi, di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2020-2024.

METODE PENELITIAN

Studi ini menggunakan metodologi kuantitatif sistematis yang memanfaatkan data numerik yang diperoleh dari analisis data sekunder, khususnya laporan keuangan yang dihasilkan oleh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang mudah diakses melalui www.idx.co.id atau situs resmi Perusahaan. Populasi adalah kumpulan hal atau orang yang memiliki ciri dan atribut spesifik yang diidentifikasi oleh peneliti untuk dipelajari, dari mana kesimpulan kemudian diturunkan (Sugiono, 2018). Studi ini menganalisis populasi 92 bisnis di industri properti dan *real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (IDX) selama periode lima tahun, dari 2020 hingga 2024. Sugiono (2018; 81) mendefinisikan sampel sebagai segmen dari seluruh populasi. Data yang diperlukan untuk penelitian ini mencakup tahun 2020 hingga 2024. Sampel dipilih dengan teknik purposive sampling. Kriteria pemilihan sampel adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Kriteria Pemilihan Sampel

No	Keterangan	Jumlah
1	Perusahaan yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024	92
2	Perusahaan yang tidak melakukan penerbitan laporan keuangan (laba rugi dan posisi keuangan) secara lengkap	(37)
3	Perusahaan yang mengalami kerugian pada laporan keuangan	(41)
	Perusahaan yang memenuhi semua kriteria	14

(sumber :diolah oleh peneliti)

Tabel 1 menunjukkan bahwa ukuran sampel untuk penelitian ini terdiri dari 70 organisasi, dihitung sebagai 14 x 5, karena mereka memenuhi semua kriteria yang telah ditentukan sebelumnya.

Penelitian ini menggunakan model regresi moderasi untuk pengujian hipotesis, khususnya *Moderated Regression Anaysis* (MRA). Ghozali (2021) menyatakan bahwa *Moderated Regression Anaysis* adalah metode analitis yang menjaga integritas sampel dan menetapkan kerangka kerja untuk mengatur dampak variabel moderator. Penelitian ini menggunakan pendekatan *Moderated Regression Anaysis* dengan menghasilkan variabel interaksi melalui perkalian variabel moderasi (Z) dan variabel independen (X). Kerangka kerja untuk analisis regresi moderasi adalah sebagai berikut:

Persamaan regresi sebelum moderasi

$$Y = \alpha + \beta_1 TSK + \beta_2 NT + \beta_3 INF + e$$

Persamaan regresi setelah moderasi

$$Y = \alpha + \beta_1 TSK + \beta_2 NT + \beta_3 INF + \beta_4 TSK * PROF + \beta_5 NT * PROF + \beta_6 INF * PROF + e$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perusahaan properti dan real estat adalah badan usaha yang bergerak di bidang pengembangan, pengelolaan, dan penjualan aset seperti tanah dan bangunan. Di Indonesia, banyak perusahaan di sektor ini terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai emiten yang berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi nasional.

Deskripsi Data

Berdasarkan hasil analisis statistik deskriptif, Tabel 2 disajikan di bawah ini.

Tabel 2
Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Tingkat Suku Bunga (X1)	70	.035	.06	.0495	.01108
Nilai Tukar (X2)	70	14175.53	16242.81	15212.2860	822.32813

Inflasi (X3)	70	.0157	.0551	.0265	.01487
Nilai Perusahaan (Y)	70	.28	9.10	1.3731	1.63425
Profitabilitas (M)	70	.003	.200	.0731	.08733
Valid N (listwise)	70				

Sumber: Data diolah peneliti,2026

Secara umum, seluruh variabel penelitian memiliki jumlah data yang sama yaitu 70 dan menunjukkan variasi nilai antara minimum dan maksimum pada masing-masing variabel. Nilai rata-rata setiap variabel berada dalam rentang yang wajar sesuai karakteristik datanya, meskipun terdapat perbedaan skala antar variabel. Penyebaran data menunjukkan bahwa sebagian besar variabel relatif stabil, namun nilai perusahaan memiliki variasi yang paling tinggi dibanding variabel lainnya.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Berikut ini adalah uji normalitas secara statistic menggunakan *Kolmogorov Smirnov*

Tabel 3
Uji Normalitas Kolmogorov Smirnov
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		64
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.72940678
Most Extreme Differences	Absolute	.103
	Positive	.068
	Negative	-.103
Test Statistic		.103
Asymp. Sig. (2-tailed)		.086 ^c

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

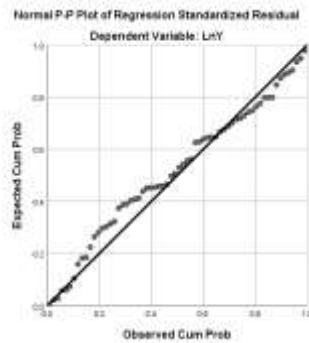
c. Lilliefors Significance Correction.

Sumber: Data diolah peneliti,2026

Tabel 3 menunjukkan hasil uji normalitas menggunakan uji *Kolmogorov-Smirnov*, yang menunjukkan nilai signifikansi $0,086 > 0,05$. Dengan demikian, uji *Kolmogorov-Smirnov* menunjukkan data terdistribusi normal.

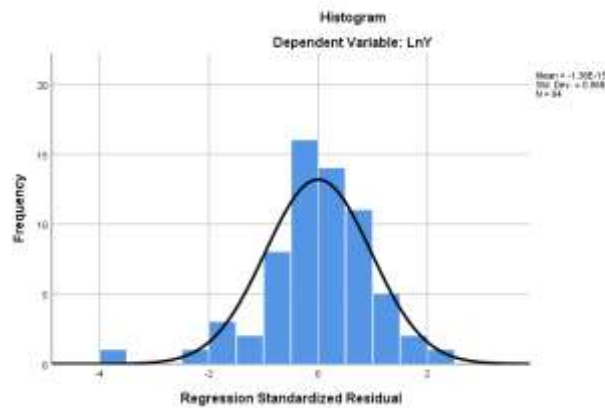
PP-Plot

Grafik Normalitas Plot P menunjukkan bahwa data tersebar di sekitar garis diagonal, dengan distribusi sebagian besar mendekati garis diagonal. Ini menunjukkan bahwa data terdistribusi normal.



Gambar 2.P-P Plot
(Sumber: Data diolah peneliti,2026)

Gambar 2 Salah satu cara termudah untuk menilai normalitas residual adalah dengan melihat grafik histogram yang membandingkan data yang diamati dengan distribusi yang mendekati distribusi normal.



Gambar 3 Histogram
(Sumber: Data diolah peneliti,2026)

Grafik histogram pada Gambar 3 menunjukkan bahwa data aktual membentuk kurva simetris (U) yang tidak menyimpang ke kiri atau kanan, menunjukkan distribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas juga dapat diidentifikasi dengan nilai *tolerance* dan *variance inflation factor* (VIF). Jika nilai toleransi rendah sama dengan nilai VIF tinggi (karena $VIF = 1/\text{toleransi}$), multikolinearitas ditunjukkan oleh nilai toleransi $>0,10$ atau sama dengan nilai VIF <10 . Berikut adalah hasil uji multikolinearitas:

Tabel 4
Uji Multikolinearitas
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error				Tolerance	VIF
1 (Constant)	.874	4.085		.214	.831		
Tingkat Suku Bunga (X1)	-15.431	25.348	-.208	-.609	.545	.116	8.641
Nilai Tukar (X2)	-5.105E-5	.000	-.051	-.148	.883	.112	8.960
Inflasi (X3)	-3.029	6.717	-.057	-.451	.654	.847	1.181
Profitabilitas (M)	8.471	2.443	.412	3.467	.001	.955	1.047

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data diolah peneliti, 2026

Tabel 4 menunjukkan bahwa nilai toleransi untuk variabel Suku Bunga adalah $0,116 > 0,1$, Nilai Tukar adalah $0,112 > 0,1$, Inflasi adalah $0,847 > 0,1$, dan Profitabilitas adalah $0,955 > 0,1$. Sementara itu, nilai VIF untuk variabel independen Suku Bunga adalah $8,641 < 10$, Nilai Tukar adalah $8,960 < 10$, Inflasi adalah $1,181 < 10$, dan Profitabilitas adalah $1,047 < 10$. Oleh karena itu, uji multikolinearitas menunjukkan tidak ada korelasi antar variabel independen.

Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk memeriksa perbedaan varians residual dari satu periode observasi ke periode observasi lainnya. Keberadaan atau ketiadaan heteroskedastisitas dapat ditentukan dari probabilitas signifikansinya. Jika nilai signifikansi di atas tingkat kepercayaan 5%, dapat disimpulkan bahwa tidak ada heteroskedastisitas.

Tabel 5
Uji Heterokedastisitas
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	.548	2.698		.203	.840
Tingkat Suku Bunga (X1)	-4.644	16.740	-.104	-.277	.782
Nilai Tukar (X2)	4.144E-6	.000	.007	.018	.986
Inflasi (X3)	6.463	4.436	.202	1.457	.150
Profitabilitas (M)	-.330	1.614	-.027	-.204	.839

a. Dependent Variable: ABS_RES

Sumber: Data diolah peneliti, 2026

Tabel 5 di atas menggunakan Absolute Residuals (Abs_res), dengan nilai signifikansi untuk variabel independen Suku Bunga sebesar $0,782 > 0,05$, variabel independen Nilai Tukar sebesar $0,986 > 0,05$, variabel Inflasi sebesar $0,150 > 0,05$, dan variabel Profitabilitas sebesar $0,839 > 0,05$. Oleh karena itu, karena semua nilai signifikansi untuk variabel independen adalah $\alpha = 0,05$, dapat disimpulkan bahwa tidak ada heteroskedastisitas.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk menentukan apakah ada korelasi antara anggota sampel yang diurutkan berdasarkan waktu, yang akan mengakibatkan model regresi tidak dapat digunakan sebagai estimator variabel dependen (Nilai Perusahaan) pada nilai variabel independen.

Tabel 6 Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.881 ^a	.777	.763	.12948	1.851

a. Predictors: (Constant), Lag_M, Lag_X2, Lag_X3, Lag_X1

b. Dependent Variable: Lag_Y

Data diolah peneliti, 2026

Tabel 6 menunjukkan bahwa nilai DW yang diperoleh adalah 1,851. Uji autokorelasi dinilai menggunakan $du < dw < 4 - du$. Nilai dl dan du dalam penelitian ini, menggunakan empat variabel dan ukuran sampel 70, menghasilkan nilai du sebesar 1,78. Hasil pengukurannya adalah $du < dw < 4 - du$, khususnya $1,78 < 1,851 < 2,22$. Akibatnya, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini tidak menunjukkan autokorelasi positif maupun negatif.

Hasil Analisis Data Penelitian

Model Penelitian

Moderated Regression Analysis (MRA) digunakan untuk mengevaluasi hipotesis. Metode ini menilai dampak variabel independen terhadap variabel dependen dan menyelidiki pengaruh variabel moderasi dalam meningkatkan atau mengurangi hubungan antara variabel independen dan dependen.

Koefisien Determinasi Persamaan 1

Tabel 7
Hasil Koefisien Determinasi Persamaan 1

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.996 ^a	.993	.992	.07117

a. Predictors: (Constant), Inflasi (X3), Nilai Tukar (X2), Tingkat Suku Bunga (X1)

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

(Sumber: Data diolah peneliti, 2026)

Hasil uji pada Tabel 7 menghasilkan koefisien korelasi (R) sebesar 0,996, menunjukkan hubungan yang kuat antara suku bunga, nilai tukar mata uang, dan inflasi terkait nilai perusahaan. Koefisien determinasi (R-squared) sebesar 0,993 menunjukkan bahwa 99,3% varians dalam nilai perusahaan disebabkan oleh tiga variabel independen, dengan sisa 0,7% dipengaruhi oleh variabel eksternal yang tidak termasuk dalam model. R-squared yang disesuaikan sebesar 0,992 menunjukkan bahwa model tersebut memiliki kapasitas yang luar biasa untuk menjelaskan variabel dependen.

Tabel 8
Hasil Uji Koefisien Determinasi Persamaan 2

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.997 ^a	.993	.992	.07227

a. Predictors: (Constant), Inflasi*Profitabilitas, Nilai Tukar, Profitabilitas, Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar* Profitabilitas, Tingkat Suku Bunga*Profitabilitas

b. Dependent Variable: LnY

Sumber: Data diolah peneliti

Menurut Tabel 8, nilai R-squared adalah 0,997, yang menunjukkan korelasi yang kuat antara variabel independen, variabel moderasi (profitabilitas), dan interaksi keduanya terkait nilai perusahaan. Nilai R-squared sebesar 0,993 menunjukkan bahwa 99,3% variasi dalam nilai perusahaan dijelaskan oleh model, dengan sisa 0,7% dipengaruhi oleh variabel eksternal yang tidak termasuk dalam penelitian.

Hasil Uji t (Parsial)

Uji t bertujuan untuk memastikan sejauh mana pengaruh masing-masing variabel independen secara independen (sebagian) terhadap variabel dependen. Tabel t dihitung menggunakan rumus $df = n - k$, di mana k mewakili jumlah variabel independen. Uji t dapat diilustrasikan pada tabel berikut:

Tabel 9 Hasil Uji t Persamaan 1

Model	Coefficients ^a		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	Unstandardized Coefficients B	Std. Error			
1 (Constant)	2.608	.171		15.290	.000
Tingkat Suku Bunga (X1)	.974	.597	.475	1.632	.108
Nilai Tukar (X2)	.000	.000	-.184	-	.000
Inflasi (X3)	-2.976	.597	-1.452	-4.988	.000

a. Dependent Variable: LnY

Sumber: Data diolah peneliti, 2026

Berdasarkan hasil analisis pada table 9. maka persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\text{NILAI PERUSAHAAN} = 2.608 + 0,97X_1 + 0,000X_2 - 2.976X_3 + e$$

Persamaan regresi dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Koefisien alfa sebesar 2,608 menunjukkan bahwa, secara statistik, ketika semua variabel independen bernilai nol, variabel dependen akan sama dengan 2,608.
2. Variabel suku bunga memiliki koefisien 0,974, yang menandakan dampak positif. Ini menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu unit suku bunga, nilai Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,974, jika variabel tetap sama. Variabel ini tidak signifikan karena nilai signifikansi $0,108 > 0,05$.
3. Variabel nilai tukar memiliki koefisien 0,000, yang menandakan bahwa fluktuasi nilai tukar memberikan pengaruh yang dapat diabaikan pada Nilai Perusahaan. Variabel ini memiliki pengaruh yang signifikan secara statistik, dengan nilai signifikansi 0,000, yang $< 0,05$.
4. Variabel inflasi memiliki koefisien regresi sebesar -2,976, yang menunjukkan dampak negatif. Ini menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu unit inflasi, nilai Nilai Perusahaan akan berkurang sebesar 2,976, jika variabel tetap sama. Nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ menunjukkan efek yang signifikan.

Tabel 10
Hasil Uji t Persamaan 2
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	2.659	.314		8.479	.000
Tingkat Suku Bunga (X1)	1.315	1.284	.641	1.024	.310
Nilai Tukar (X2)	.000	.000	-.186	-	.000
				8.935	
Inflasi (X3)	-3.328	1.295	-1.624	-	.013
				2.570	
Profitabilitas (M)	-1.527	4.371	-.107	-.349	.728
Tingkat Suku Bunga*Profitabilitas	-4.198	17.823	-.183	-.236	.815
Nilai Tukar* Profitabilitas	9.149E-5	.000	.100	.314	.755
Inflasi*Profitabilitas	4.307	18.112	.185	.238	.813

a. Dependent Variable: LnY

Sumber: Data diolah peneliti,2026

Berikut persamaan regresi moderasi (Persamaan 2 / MRA) berdasarkan Tabel 10;

$$\text{Nilai Perusahaan} = 2,659 + 1,315X_1 + 0,000X_2 - 3,328X_3 - 1,527Z - 4,198(X_1 \times Z) + 0,00009149(X_2 \times Z) + 4,307(X_3 \times Z)$$

Hasil interaksi menunjukkan bahwa variabel Inflasi*Profitabilitas memiliki nilai signifikansi 0,813 (>0,05), yang menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mengurangi dampak inflasi terhadap nilai perusahaan. Variabel Suku Bunga*Profitabilitas menunjukkan nilai signifikansi 0,815 (>0,05), yang menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mengurangi hubungan antara suku bunga dan nilai perusahaan. Sebaliknya, variabel Nilai Tukar*Profitabilitas menunjukkan nilai signifikansi 0,755 (>0,05), yang menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mengurangi dampak nilai tukar terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas tidak berperan sebagai elemen moderasi dalam hubungan antara faktor-faktor independen dan nilai perusahaan.

PEMBAHASAN

Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan

Variabel suku bunga memiliki koefisien regresi sebesar 0,974, yang menunjukkan dampak positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kenaikan suku bunga biasanya diikuti oleh peningkatan nilai perusahaan, dengan asumsi faktor-faktor lain tetap sama. Hasil uji statistik menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,108 (>0,05), sehingga pengaruhnya tidak signifikan secara statistik. Hal ini sejalan dengan temuan (Faizatil et al., 2026) dan (Saputra et al., 2024) yang menunjukkan bahwa fluktuasi suku bunga tidak memengaruhi valuasi perusahaan properti dan real estat selama periode penelitian. Keadaan ini mungkin disebabkan oleh kemampuan perusahaan untuk memodifikasi struktur pendanaannya atau faktor-faktor lain yang lebih signifikan yang memengaruhi nilai perusahaan.

Pengaruh Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan

Variabel nilai tukar memiliki koefisien regresi sebesar 0,000, yang menunjukkan bahwa fluktuasi nilai tukar memberikan pengaruh yang dapat diabaikan terhadap nilai bisnis. Temuan uji statistik menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,000 (<0,05), sehingga pengaruhnya signifikan secara statistik. Hal ini menunjukkan bahwa nilai tukar

memengaruhi nilai perusahaan, meskipun pengaruh ekonominya kecil. Situasi ini mungkin timbul dari sifat perusahaan properti dan real estat, yang tidak terlalu bergantung pada transaksi luar negeri, namun tetap dipengaruhi oleh volatilitas nilai tukar melalui elemen makroekonomi seperti biaya bahan baku impor dan stabilitas ekonomi. Temuan analisis ini menguatkan penelitian sebelumnya (Saputra et al., 2024) menunjukkan bahwa nilai tukar secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan.

Pengaruh Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan

Variabel inflasi memiliki koefisien regresi sebesar -2,976, yang menunjukkan dampak negatif terhadap nilai perusahaan. Peningkatan inflasi akan mengakibatkan penurunan nilai perusahaan, dengan asumsi variabel lain tetap tidak berubah. Hasil uji statistik menunjukkan nilai signifikansi 0,000 ($<0,05$), sehingga pengaruhnya signifikan secara statistik. Hal ini menunjukkan bahwa inflasi secara substansial memengaruhi valuasi perusahaan. Kenaikan inflasi dapat mengurangi daya beli individu dan meningkatkan biaya operasional perusahaan, sehingga memengaruhi kinerja dan valuasi perusahaan. Temuan penelitian ini menguatkan penelitian sebelumnya (Faizatil et al., 2026) yang menunjukkan bahwa inflasi secara substansial memengaruhi nilai perusahaan.

Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi

Hasil uji interaksi antara suku bunga dan profitabilitas ($X1*Z$) menghasilkan nilai t yang dihitung sebesar -0,236 dan tingkat signifikansi 0,815 ($>0,05$). Hal ini menunjukkan bahwa variabel interaksi ini tidak secara substansial memengaruhi nilai perusahaan. Akibatnya, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas tidak mengurangi pengaruh suku bunga terhadap nilai perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2020–2024. Ketidaksignifikanan ini menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan, baik tinggi maupun rendah, tidak memengaruhi hubungan antara suku bunga dan valuasi perusahaan. Singkatnya, fluktuasi suku bunga tetap tidak memberikan pengaruh substansial terhadap nilai perusahaan, terlepas dari apakah perusahaan menunjukkan profitabilitas tinggi atau rendah.

Pengaruh Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi

Hasil uji interaksi antara kurs valuta asing dan profitabilitas ($X2*Z$) menghasilkan nilai t hitung sebesar 0,314 dan tingkat signifikansi 0,755 ($>0,05$). Ini menunjukkan bahwa variabel interaksi tidak memberikan pengaruh substansial terhadap nilai perusahaan. Akibatnya, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas tidak mengurangi dampak kurs valuta asing terhadap nilai perusahaan pada bisnis properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2020–2024. Ketidaksignifikanan ini menunjukkan bahwa tingkat profitabilitas bisnis tidak meningkatkan atau mengurangi korelasi antara kurs valuta asing dan nilai perusahaan. Ini menunjukkan bahwa variasi kurs valuta asing memberikan pengaruh yang sebanding terhadap nilai perusahaan, terlepas dari profitabilitas perusahaan.

Pengaruh Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi

Uji interaksi antara inflasi dan profitabilitas ($X3*Z$) menghasilkan hasil uji t sebesar 0,238, dengan tingkat signifikansi 0,813 ($>0,05$). Hal ini menunjukkan bahwa variabel interaksi ini tidak secara substansial mempengaruhi nilai perusahaan. Akibatnya, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas tidak mengurangi dampak inflasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode

2020–2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak inflasi terhadap nilai perusahaan tidak dipengaruhi oleh tingkat profitabilitas perusahaan. Singkatnya, baik perusahaan dengan profitabilitas tinggi maupun rendah mengalami dampak inflasi yang sebanding.

PENUTUP

Kesimpulan Dan Saran

Dari temuan penelitian, kesimpulan berikut dapat disimpulkan:

1. Dari tahun 2020 hingga 2024, perusahaan real estat yang terdaftar di BEI tidak terpengaruh secara signifikan oleh suku bunga.
2. Dari tahun 2020 hingga 2024, nilai tukar secara signifikan memengaruhi perusahaan real estat yang terdaftar di BEI.
3. Dari tahun 2020 hingga 2024, inflasi secara signifikan memengaruhi valuasi perusahaan real estat yang terdaftar di BEI.
4. Dari tahun 2020 hingga 2024, Profitabilitas tidak mampu memoderasi pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan real estat yang terdaftar di BEI.
5. Dari tahun 2020 hingga 2024, Profitabilitas tidak mampu memoderasi pengaruh nilai tukar terhadap nilai perusahaan real estat yang terdaftar di BEI.
6. Dari tahun 2020 hingga 2024, Profitabilitas tidak mampu memoderasi pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan real estat yang terdaftar di BEI

Saran

Berdasarkan temuan penelitian, penulis mengusulkan rekomendasi berikut.

1. Para peneliti di masa mendatang perlu menyelidiki lebih banyak aspek yang memengaruhi valuasi perusahaan.
2. Para investor perlu mempertimbangkan aspek-aspek tambahan yang memengaruhi valuasi perusahaan.
3. Universitas Prima Indonesia menyarankan agar temuan penelitian ini digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang melibatkan pemeriksaan yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriantini, N. L. P., et al. (2022). *Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Kepemilikan Manajerial Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan*. Chandra and Defia (2018). Analisis Pengaruh Suku Bunga, Jumlah Uang Beredar Dan Nilai Tukar Terhadap Inflasi Di Indonesia Periode 2011-2019.
- Faizatil, N., Agus, B., & Puspita, Y. (2026). *Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Kebijakan Dividen Terhadap Harga Saham dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi pada Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2024*. 02(03), 2736–2741.
- Firdaus, N. I., Dewi, A. S., & Iradianty, A. (2017). *Volatility Spillover USD-IDR Exchange Rate With Indonesia Stock Price*. 16(1), 1–7. www.idx.co.id

- Ghozali (2021:196). *PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN* Titik Mildawati Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
- Harun, S., Mointi, R., & Lenas, M. N. . (2023). Analisis Tingkat Perputaran Kas dan Perputaran Piutang Terhadap Profitabilitas Pada Koperasi SMA Negeri 5 Makassar. *Nian Tana Sikka : Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 1(5), 01–17. <https://doi.org/https://doi.org/10.59603/niantanasikka.v1i5.151>
- Hasdiana, S., Iswanto, A., Laming, R. F., & Lenas, M. J. (2023). Analisis Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *POINT: Jurnal Ekonomi & Manajemen*, 5(2), 200–211.
- Hidayat, I., & Khotimah, K. (2022). Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan sub sektor kimia. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 10(1), 1–8. <https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i1.1175>
- Lenas, M. N. J. (2022). KEUANGAN PADA PERUMDA AIR MINUM TIRTA. *Jurnal Online Manajemen ELPEI (JOMEL)*, 2(2), 403–415.
- Luh, N., Widyantari, P., & Yadnya, I. P. (2017). *PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN FOOD AND BEVERAGE DI BURSA EFEK INDONESIA*. 6(12), 6383–6409.
- Nurhayati and Agustina 2020). *Penentuan Nilai Perusahaan Melalui Nilai Tukar Dan Inflansi : Model Konseptual*. (n.d.).
- Pujiati, A., Akuntansi, J., & Bandung, P.N. (2020). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Inflasi dan Nilai Tukar terhadap Nilai Perusahaan Analysis of the influence of profitability, dividend policy, inflation and exchange rate on firm value Fatmi Hadiani. *Journal of Applied Islamic Economics and Finance*, 1(1), 160–170.
- Ratnawati, E., Renata, B., Sirait, A., & Charina, J. (2022). *FINANCIAL RATIO ANALYSIS IN PREDICTING PROFIT CHANGES IN INDUSTRIAL COMPANIES CONSUMPTION GOODS LISTED ON THE EXCHANGE INDONESIAN EFFECTS 2019-2022*. 2(2), 15–29.
- 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. <https://doi.org/10.25124/jaf.v8i1.7224>
- Saputra, D., Yudha, A. M., & Ulnisa, T. (2024b). 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. <https://doi.org/10.25124/jaf.v8i1.7224>

- Sembiring, J. C., Elisa, E., & Wijaya, D. V. (2023). Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen, Likuiditas, Solvabilitas Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2018-2021). *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)*, 7(1), 1200-1209.
- Studi, P., Syariah, E., Ekonomi, F., & Islam, B. (2020). Inflasi dan Cara Mengatasinya dalam Islam Reni Mulyani. In *Lisyabab Jurnal Studi Islam dan Sosial* (Vol. 1, Number 2). <https://lisyabab-staimas.e-journal.id/lisyabab>
- Sugiono, 2018 Memahami Populasi dan Sampel: Pilar Utama dalam Penelitian Kuantitatif. In *Syntax Admiration* (Vol. 5, Number 12).