

PENGARUH PROFITABILITAS, NILAI TUKAR DAN SUKU BUNGA TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI

Arnetta Bella Humaniar
arnetabella1999@gmail.com
Tri Yuniati

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

ABSTRACT

This study analyzes the property and real estate companies which are registered in indonesia's stock exchange in 2015-2019 which aims to test the impact of the return on assets, the return on equity, the exchange rate and the interest rate toward the share price of the companies. The population of this study are 64 property and real estate companies which are registered in indonesia's stock exchange in 2015-2019. The samples of this study are determined by criteria, so the samples become homogeny with the total are 11 companies as the saturated samples. This study is a quantitative research which applies secondary data. The data analysis applies the multiple linear regression with SPSS 23. The test shows that the return on assets gives positive and significant impact to the share price, the return on equity gives negative and insignificant impact to the share price. The exchange rate gives positive and insignificant impact to the share price, the interest rate gives negative and insignificant impact to the share price.

Keywords: the return in assets, the exchange rate, the interest rate, the share price.

ABSTRAK

Penelitian ini meneliti perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2015-2019 yang bertujuan untuk menguji pengaruh variabel *return on assets*, *return on equity*, nilai tukar dan suku bunga terhadap harga saham perusahaan. Populasi pada penelitian ini merupakan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia pada periode tahun 2015-2019 berjumlah 64 perusahaan. Sampel pada penelitian ini ditentukan dengan menggunakan kriteria, sehingga sampel menjadi homogen dengan jumlah 11 perusahaan yang dijadikan sampel jenuh. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif, data yang digunakan merupakan data sekunder. Analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda dengan program SPSS 23. Hasil pengujian menunjukkan *return on assets* berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, *return on equity* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham, nilai tukar berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham, suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Kata kunci : profitabilitas, nilai tukar, suku bunga, harga saham.

PENDAHULUAN

Sektor properti dan *real estate* saat ini bergerak pasif dikarenakan daya beli masyarakat yang lemah, membuat geliat investasi pada sektor properti dan *real estate* saat ini juga masih pasif terbukti dengan pergerakan indeks sektor properti dan *real estate* menurun. Masalah tersebut disebabkan karena harga properti yang sangat menjulang setiap tahunnya dan membuat masyarakat berfikir untuk memenuhi kebutuhan pokoknya terlebih dahulu ketimbang membeli properti. Rendahnya daya beli masyarakat juga tercermin dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Survei bank sentral terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Juni 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan IKK sebelumnya. Dampak yang ditimbulkan dari masalah tersebut banyak investor yang melepaskan investasi pada sektor tersebut terutama investor asing dan memilih untuk berinvestasi di sektor lainnya yang lebih menguntungkan. Sektor properti dan *real estate* saat ini masih bergerak lambat, beberapa analisis menyarankan untuk menghold saham emiten properti dan *real estate*. Menurut Hans Kwee selaku direktur investa saran, saham properti

dan *real estate* memang sulit dilirik karena sektor tersebut sangat sensitif dengan kenaikan suku bunga dan juga perlambatan pertumbuhan di sektor tersebut menyebabkan harga sahamnya mencetak penurunan. Jika investor sangat berminat dalam membeli saham sebaiknya ditahan dulu untuk waktu yang agak panjang yakni sekitaran tiga tahun.

Kinerja saham properti dan *real estate* masih bergerak melambat karena harga saham properti dan *real estate* sudah sampai pada level bawah, akan sulit bagi saham properti dan *real estate* untuk bangkit secara signifikan dapat dilihat pada tabel dibawah ini dari 64 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019 beberapa perusahaan mengalami penurunan harga sahamnya :

Tabel 1
Harga saham
Sektor properti dan *real estate* tahun 2019

| Perusahaan | Harga Saham | Persentase | Perubahan |
|-----------------------------------|-----------------|------------|-----------|
| PT Ciputra Development Tbk (CTRA) | Rp 1.170/ saham | 4,10% | Turun |
| PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) | Rp 1.165/ saham | 2,92% | Turun |
| PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) | Rp 1.360/ saham | 2,86% | Turun |
| PT Agung Podomoro Tbk (APLN) | Rp 179/ saham | 2,72% | Turun |
| PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) | Rp 254/ saham | 1,55% | Turun |
| PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) | Rp 254/ saham | 1,49% | Turun |

Sumber : CNBC Indonesia

Berdasarkan Tabel 1 terdapat enam perusahaan dari 64 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang pada tahun 2019 harga sahamnya mengalami penurunan. Penurunan terjadi karena para investor asing melepaskan saham yang dimilikinya pada Ciputra Development sebesar Rp 6,87 miliar yang menyebabkan harga sahamnya lumayan anjlok 4,10% disusul dengan Summarecon Agung yang turun sebanyak 2,92% lalu Bumi Serpong Damai sebesar 2,86% investor asing melepaskan sahamnya sebanyak Rp 3,49 miliar. Serta Agung Podomoro dan Lippo Karawaci yang masing-masing menurun sebesar 2,72% dan 1,55% penurunan terendah terjadi pada Pakuwon Jati yang hanya menurun sebanyak 1,49%. Selain karena investor asing melepaskan sahamnya, perlambatan ekonomi yang terjadi di dunia termasuk Indonesia menyebabkan sektor properti dan *real estate* terkena dampak pada pertumbuhan harga saham perusahaan, sebab daya beli dan penjualan terpantau menurun yang membuat harga saham perusahaan juga menurun. Agar harga saham kembali meningkat perusahaan harus memaksimalkan profitabilitas untuk menarik kembali minat investor dalam membeli saham.

Profitabilitas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan menggunakan sumber yang dimiliki perusahaan yaitu aktiva, modal atau penjualan perusahaan (Sudana, 2009:23). Saat tingkat profitabilitas atau pendapatan perusahaan mengalami kenaikan akan secara langsung menarik investor melakukan investasi dan turut membuat harga saham pada perusahaan naik. Begitupun sebaliknya, jika penjualan saham perusahaan menurun maka investor akan melepaskan investasi pada perusahaan tersebut karena akan merugikan pihak investor. Profitabilitas dapat ditentukan atau dihitung oleh perusahaan, yang pada penelitian ini terdiri dari ROA dan ROE.

Upaya perusahaan dalam meningkatkan pendapatan laba akan berdampak pada peningkatan harga saham, selain itu terdapat upaya lain dalam meningkatkan harga saham perusahaan dengan mempertimbangkan faktor yang terdapat diluar perusahaan dengan nilai tukar dan suku bunga, karena harga saham termasuk nilai yang sangat sensitif dengan perubahan yang terjadi pada kedua faktor tersebut.

Terdapat beberapa penelitian yang sebelumnya telah dilakukan menunjukkan hasil yang berbeda antara lain, penelitian dengan variabel profitabilitas terhadap harga saham yang di proksikan dengan ROA dan ROE sebagai pengukurnya. Pada penelitian yang dilakukan oleh Martina (2019) berpendapat bahwa ROA (*return on assets*) berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan penelitian Satryo dkk (2016) yang menjelaskan bahwa ROA (*return on assets*) berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. Pada penelitian yang dilakukan oleh Djazuli (2017) menerangkan bahwa ROE (*return on equity*) berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Namun berbeda dengan penelitian Permana dkk (2017) menjelaskan bahwa ROE (*return on equity*) berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang menggunakan variabel nilai tukar terhadap harga saham. Dari penelitian yang dilakukan oleh Permana dkk (2017) dan Martina (2019), mengatakan bahwa nilai tukar berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan Pitasari (2019) yang berpendapat bahwa nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan variabel suku bunga terhadap harga saham. Pada penelitian Permana dkk (2017) dan Djazuli (2017) mengatakan *interest rate* berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Hermanto (2017) yang menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini antara lain : (1) Apakah ROA (*return on assets*) berpengaruh terhadap harga saham yang terdapat pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI? (2) Apakah ROE (*return on equity*) berpengaruh terhadap harga saham yang terdapat pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI? (3) Apakah Nilai Tukar berpengaruh terhadap harga saham yang terdapat pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI? (4) Apakah Suku Bunga berpengaruh terhadap harga saham yang terdapat pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?. Tujuan dari penelitian ini antara lain yaitu : (1) Untuk mengetahui pengaruh ROA (*return on assets*) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (2) Untuk mengetahui pengaruh ROE (*return on equity*) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (3) Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (4) Untuk mengetahui pengaruh suku bunga berpengaruh harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

TINJAUAN TEORITIS

Harga Saham

Harga saham merupakan harga yang terjadi di dalam bursa efek, serta harga tersebut dapat berubah atau berfluktuasi dengan cepat tergantung oleh penawaran dan permintaan yang dilakukan penjual dengan pembeli saham (Darmadji dan Fakhruddin, 2011:102). Harga saham juga dapat menentukan nilai perusahaan dengan semakin tingginya harga saham maka investor akan semakin tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut begitupun sebaliknya, sehingga harga saham dapat dikendalikan oleh pelaku pasar.

Indikator Untuk Menentukan Harga Saham

Investor akan melakukan pengukuran nilai terhadap saham yang akan dibeli, menurut Sudana (2009:27-28) terdapat beberapa teori yang digunakan dalam menentukan harga saham untuk investor mengambil keputusan investasi saham antara lain : (1) MBR (*market to book ratio*) merupakan rasio nilai pasar yang digunakan untuk mengukur penilaian pasar terhadap manajemen perusahaan yaitu dengan menilai apakah harga dari saham yang ditawarkan perusahaan tergolong harga saham yang mahal atau murah (2) DPR (*dividen payout ratio*) rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar bagian laba bersih setelah pajak yang akan dibayarkan kepada pemegang saham sebagai dividen (3) DY (*dividen yield*)

rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar tingkat keuntungan berupa deviden yang mampu dihasilkan dari investasi saham (4) PER (*price earning ratio*) Rasio ini digunakan untuk mengukur bagaimana investor menilai prospek pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, dan tercermin pada harga saham yang bersedia dibayar oleh investor untuk setiap rupiah laba yang diperoleh perusahaan

Faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham

Pertumbuhan harga saham di suatu perusahaan tidak luput dari beberapa faktor selain dari permintaan dan penawaran yaitu faktor dari dalam perusahaan seperti profitabilitas atau kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, laporan keuangan, investasi, pendanaan, dan lain sebagainya. Faktor dari luar perusahaan yang dapat mempengaruhi harga saham antara lain kenaikan tingkat suku bunga, perubahan nilai tukar dan inflasi yang terjadi di Indonesia. Menurut Fahmi (2018:86) faktor yang dapat mempengaruhi harga saham sebagai berikut : (1) kondisi mikro dan makro ekonomi yang terjadi, seperti fluktuasi yang terjadi pada kurs rupiah terhadap mata uang asing dan tingkat suku bunga acuan serta tingkat inflasi (2) kebijakan perusahaan dalam memutuskan untuk melakukan perluasan usaha, seperti membuka cabang baru (3) pergantian struktur organisasi didalam perusahaan secara tiba-tiba dan adanya direksi atau pihak komisaris di dalam perusahaan yang terlibat tindak pidana (4) kinerja perusahaan yang terus menerus mengalami penurunan, seperti kinerja keuangan pada perusahaan (5) efek psikologi pasar yang membuat penekan kondisi secara teknikal pada jual beli saham (6) risiko sistematis adalah bentuk resiko yang terjadi secara menyeluruh dan menyebabkan perusahaan ikut terlibat.

Analisis Fundamental

Menurut Suhartono dan Qudsi (2009:94) analisis fundamental merupakan usaha untuk memperkirakan kesehatan serta prospek perusahaan dengan kemampuan suatu perusahaan untuk bertumbuh dan menghasilkan laba dimasa depan, analisis ini menitik beratkan pada data kunci dalam laporan keuangan perusahaan untuk memperhitungkan harga saham diapresiasi secara akurat. Tujuan analisis fundamental yaitu untuk jangka panjang atau berinvestasi secara pasif dengan strategi utama beli dan pegang, teknik analisis ini biasanya digunakan oleh investor dalam membantu keputusan jual beli saham.

Faktor Intern

Faktor intern merupakan faktor yang berasal dari dalam perusahaan dan berkaitan langsung dengan kinerja perusahaan itu sendiri. Baik-buruknya kinerja perusahaan dapat tercermin dari rasio keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan. Informasi laporan keuangan sudah cukup menggambarkan kepada para investor mengenai sejauh mana perkembangan kondisi perusahaan selama ini dan apa saja yang telah dicapainya (Tandelilin, 2010:365).

Kinerja Keuangan

Menurut Fahmi (2006:62) kinerja keuangan merupakan penjelasan keadaan suatu perusahaan, dengan menilai kinerja keuangan perusahaan investor akan mengetahui keadaan dan kondisi suatu perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan dapat terlihat dari laporan keuangan, sehingga berguna bagi investor untuk memudahkan keputusan berinvestasinya. Selain berguna bagi investor laporan kinerja keuangan merupakan bagian penting bagi dokumentasi perusahaan, karena dari laporan tersebut menyatakan kondisi perusahaan dalam hal pengumpulan dana dan penyaluran dana.

Profitabilitas

Menurut Kasmir (2017:198) profitabilitas merupakan bagian dari rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan serta mengukur tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Rasio profitabilitas ditentukan dengan : (1) ROA (*return on assets*) digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan memanfaatkan assets yang dimiliki perusahaan. Perusahaan yang memiliki rasio ROA (*return on assets*) yang tinggi pasti lebih menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut dan harga saham akan meningkat. Rumus yang dapat digunakan untuk menghitung ROA (*return on assets*) adalah sebagai berikut :

$$\text{ROA (return on assets)} = \frac{\text{earning after taxes}}{\text{total assets}} \times 100\%$$

(2) ROE (*return on equity*) merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. ROE (*return on equity*) berperan penting untuk pemegang saham dan investor disuatu perusahaan, karena jika rasio ini bernilai tinggi dividen yang diperoleh oleh pemegang saham akan tinggi pula, dan jika ada kenaikan pada rasio ini maka harga saham juga meningkat. Rumus yang dapat digunakan untuk menghitung ROE (*return on equity*) adalah sebagai berikut :

$$\text{ROE (return on equity)} = \frac{\text{earning after interest and tax}}{\text{equity}} \times 100\%$$

(3) NPM (*net profit margin*) merupakan ukuran keuntungan dengan membandingkan antara laba setelah bunga dan pajak dibandingkan dengan penjualan. Rasio ini menunjukkan pendapatan bersih perusahaan atas penjualan.

Likuiditas

Menurut Kasmir (2017:129) likuiditas merupakan bagian dari rasio keuangan yang berfungsi untuk menunjukkan atau mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo, kewajiban di luar maupun didalam perusahaan. Rasio likuiditas ditentukan dengan : (1) *current ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek (2) rasio perputaran kas berfungsi untuk mengukur tingkat, kecukupan modal kerja perusahaan yang dibutuhkan untuk membayar tagihan dan membiayai penjualan (3) *cash ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan seberapa besar uang kas yang tersedia untuk membayar utang jangka pendeknya.

Solvabilitas

Menurut Kasmir (2017:153) solvabilitas merupakan bagian dari rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Rasio solvabilitas ditentukan dengan: (1) *debt to assets ratio* merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan total utang dengan total aktiva (2) *debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas (3) *ltddter ratio* yang digunakan untuk mengukur berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan sebagai jaminan utang jangka panjang (4) *time interest earned* merupakan rasio yang digunakan mengukur kemampuan perusahaan membayar biaya bunga (5) *fixed charge coverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali pendapatan operasional perusahaan dapat membayar utang jangka panjang.

Aktivitas

Menurut Kasmir (2017:174) aktivitas merupakan bagian dari rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva dan sumber daya perusahaan. Rasio aktivitas ditentukan dengan : (1) perputaran piutang merupakan

rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama penagihan piutang selama satu periode (2) *total assets turn over* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva (3) perputaran sediaan merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanam berputar dalam satu periode (4) perputaran modal kerja merupakan rasio untuk mengukur atau menilai keefektifan modal kerja perusahaan selama periode tertentu (5) *fixed assets turn over* merupakan rasio yang digunakan dalam mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap berputar dalam satu periode.

Faktor Ekstern

Faktor ekstern merupakan faktor yang berada diluar perusahaan dan berkaitan secara langsung maupun tidak langsung terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan, faktor ekstern dapat disebut sebagai kondisi ekonomi makro. Menurut Tandelilin (2010:341) kemampuan investor dalam memahami dan meramalkan kondisi ekonomi makro di masa datang akan sangat berguna dalam pembuatan keputusan investasi yang menguntungkan.

Nilai Tukar

Menurut Fahmi (2018:302) yang mengartikan nilai tukar mata uang yaitu nilai mata uang suatu negara dibandingkan dengan nilai mata uang negara lain. Perbandingan nilai tersebut disebut kurs atau *exchange rate*. Menurut Ekananda (2014:201) nilai kurs tengah dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{kurs tengah} = \frac{\text{kurs jual} + \text{kurs beli}}{2}$$

Suku Bunga

Menurut Suparmono (2018:110) suku bunga merupakan harga atau biaya yang harus dibayar, untuk dana pinjaman yang bersangkutan dinyatakan dalam persentase. Sumber dana yang digunakan oleh perusahaan dalam membiayai pengeluaran investasinya adalah pinjaman kepada bank. Biaya yang harus dibayarkan dapat dilihat dari tingkat suku bunga yang berlaku, maka dari itu pengusaha harus dengan teliti menganalisis tingkat suku bunga yang terjadi agar tidak merugi.

Inflasi

Menurut Suparmono (2018:158) inflasi merupakan kondisi kenaikan harga barang dan jasa secara umum serta terus menerus, yang berarti kenaikan harga tidak hanya pada satu jenis barang melainkan sekelompok barang yang dikonsumsi oleh masyarakat dan kenaikan tersebut akan mempengaruhi harga barang yang lain dalam pasar.

Teori Hubungan Variabel Bebas dan Variabel Terikat Hubungan Profitabilitas Dengan Harga Saham

Menurut Sudana (2009:25) rasio profitabilitas menyatakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan. Rasio profitabilitas dapat ditentukan dengan ROE (*return on equity*) dan ROA (*return on assets*). Apabila profitabilitas ditentukan dari ROE (*return on equity*) kemampuan perusahaan memperoleh laba dengan memanfaatkan modal sendiri yang dimiliki perusahaan untuk menarik minat investor berinvestasi dalam membeli saham perusahaan. Perusahaan menjual sahamnya dengan tujuan mendapatkan tambahan modal dari investor yang akan dialokasikan sebagai kebutuhan perusahaan, salah satunya untuk pembelian asset. Saat asset yang dimiliki perusahaan bertambah kinerja perusahaan akan lebih baik dalam memanfaatkan asset yang dimiliki untuk mendapatkan laba yang lebih tinggi maka kinerja tersebut nampak pada nilai ROA (*return on assets*) yang dihasilkan perusahaan, secara

langsung menarik minat investor dalam berinvestasi serta harga saham perusahaan akan meningkat karena permintaan saham yang tinggi.

Hubungan Nilai Tukar Dengan Harga Saham

Nilai tukar merupakan harga pada pertukaran antara dua mata uang yang berbeda. Menurut Samsul (2015:212) hubungan yang terjadi antara nilai tukar terhadap harga saham yaitu saat terjadi depresiasi atas mata uang asing memberi dampak negatif pada emiten yang memiliki hutang dollar sementara produk emiten tersebut dijual secara lokal karena akan memberikan beban yang besar bagi perusahaan untuk membayarnya, serta laba yang dihasilkan perusahaan akan berkurang yang akan berdampak pada menurunnya harga saham sebab permintaan saham dari investor menurun. Begitupun sebaliknya jika emiten berorientasi ekspor maka akan berdampak positif karena kenaikan kurs dollar membuat perusahaan lebih untung serta harga saham akan meningkat.

Hubungan Suku Bunga Dengan Harga Saham

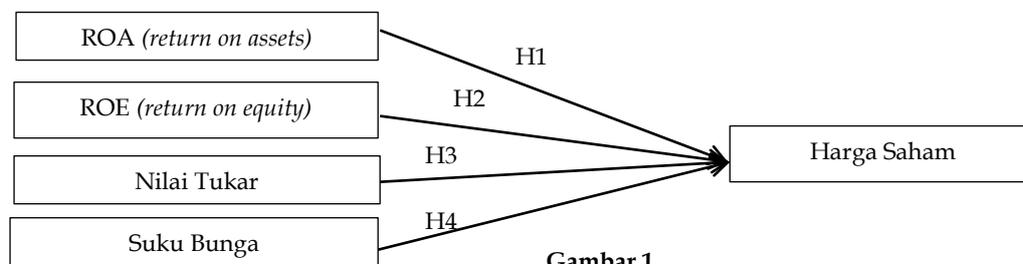
Suku bunga merupakan biaya atas pinjaman yang harus dibayarkan kepada bank. Menurut Samsul (2015:210) kenaikan yang terjadi pada bunga pinjaman akan berdampak negatif bagi setiap emiten karena akan meningkatkan beban bunga kredit serta menurunkan laba bersih atau menyebabkan investor menjual saham yang dimilikinya dan beralih ke deposito yang lebih menguntungkan bagi investor, serta secara langsung menyebabkan harga saham menurun karena permintaan investor terhadap saham perusahaan menurun.

Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan, yaitu penelitian yang dilakukan oleh : (1) Martina (2019), hasil penelitian menyatakan bahwa kurs berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham (2) Pitasari (2019), hasil penelitian menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham (3) Djazuli (2017), hasil penelitian menyatakan bahwa ROE berpengaruh signifikan terhadap harga saham (4) Hermanto (2017), hasil penelitian menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham (5) Permana dkk (2017), hasil penelitian menyatakan bahwa ROE berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham (6) Indrawati (2016), hasil penelitian menyatakan ROA berpengaruh signifikan terhadap harga saham (7) Satriyo dkk (2016), hasil penelitian menyatakan ROA berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham.

Rerangka Konseptual

Rerangka konseptual digunakan untuk mencari jawaban atas masalah penelitian yang menjelaskan hubungan antara variabel bebas dan terikat yang diteliti. Maka dapat digambarkan rerangka pemikiran dalam penelitian ini sebagai berikut :



Gambar 1
Rerangka Konseptual

Pengembangan Hipotesis

Penelitian mengenai pengaruh profitabilitas, nilai tukar, dan suku bunga terhadap harga saham dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut : H1 : *return on assets* (ROA) berpengaruh

signifikan terhadap harga saham. H2 : *return on equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap harga saham. H3 : nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham. H4 : suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kausal komparatif yang bertujuan sebagai penyelidikan hubungan sebab akibat antara variabel bebas dengan variabel terikat. Dari uraian tersebut penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terdiri dari ROA (*return on assets*) dan ROE (*return on equity*), nilai tukar, serta suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

Gambaran dari populasi obyek penelitian ini merupakan keseluruhan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2015-2019 sebanyak 64 perusahaan.

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini merupakan sampel jenuh dimana populasi yang terbentuk secara homogen, dipilih berdasarkan kriteria yang telah ditentukan yaitu : (1) Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2015-2019 (2) Perusahaan properti dan real estate yang telah mempublikasikan laporan keuangan secara lengkap pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2015-2019 (3) Perusahaan properti dan real estate yang tidak mengalami kerugian periode tahun 2015-2019 (4) Perusahaan properti dan real estate yang belum terdaftar lebih dari 20 tahun pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2015-2019, karena memiliki nilai PBV yang relatif stabil sehingga harga saham dapat bersaing. Berdasarkan kriteria tersebut terdapat 11 perusahaan properti dan real estate yang telah memenuhi kriteria dan dapat digunakan sebagai sampel penelitian.

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data dokumenter yang diambil dari arsip Bursa Efek Indonesia (BEI) yang meliputi perusahaan properti dan real estate terdiri dari laporan keuangan berupa neraca untuk mengetahui total asset dan total ekuitas, laporan laba rugi untuk mengetahui laba bersih setelah pajak dan report perusahaan untuk mengetahui harga saham pada closing price serta untuk nilai tukar dan data suku bunga diperoleh dari website Bank Indonesia pada periode 2015-2019. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dengan perolehan data melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) yang digunakan sebagai media perantara, maka data yang digunakan dalam hal ini yaitu laporan keuangan berupa neraca, laporan laba rugi, serta report perusahaan properti dan real estate untuk nilai tukar serta suku bunga diperoleh dari situs web Bank Indonesia periode tahun 2015-2019.

Variabel Dan Definisi Operasional Penelitian

Variabel Penelitian

Variabel bebas dalam penelitian ini adalah profitabilitas yang terdiri dari ROA dan ROE, serta nilai tukar dan suku bunga. Sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini yaitu harga saham

Definisi Operasional Variabel

Profitabilitas / ROA (*return on assets*) dan ROE (*return on equity*)

ROA (*return on assets*) merupakan salah satu dari beberapa bagian yang terdapat pada rasio profitabilitas, yang digunakan oleh perusahaan dalam menghitung kemampuan perusahaan dalam memperoleh labanya dengan memanfaatkan asset yang dimilikinya. Satuan yang digunakan berupa (%), serta alat analisis pada penelitian ini menggunakan standar rata-rata industry, maka rumus yang digunakan :

$$\text{ROA (return on assets)} = \frac{\text{earning after tax}}{\text{total assets}} \times 100\%$$

ROE (*return on equity*) merupakan bagian dari rasio profitabilitas, hasil dari rasio ini dapat dilihat dengan membandingkan laba bersih yang dihasilkan perusahaan dan modal perusahaan. Satuan yang digunakan berupa (%), serta alat analisis pada penelitian ini menggunakan standar rata-rata industry, maka rumus yang digunakan :

$$\text{ROE (return on equity)} = \frac{\text{earning after tax}}{\text{total equity}} \times 100\%$$

Nilai Tukar

Nilai tukar merupakan pertukaran antara dua mata uang dari negara yang berbeda dan juga dapat diartikan sebagai harga dalam pertukaran antara dua macam mata uang yang berbeda. Pada penelitian kali ini digunakan nilai tukar tengah mata uang rupiah dengan US\$, dengan rumus :

$$\text{kurs tengah} = \frac{\text{kurs jual} + \text{kurs beli}}{2}$$

Suku Bunga

Suku bunga merupakan harga atau biaya yang harus dibayar, untuk dana pinjaman yang bersangkutan dinyatakan dalam bentuk persentase.

Harga Saham

Harga saham merupakan harga yang terbentuk dari permintaan serta penawaran pada pasar modal atau BEI. Harga saham pada penelitian ini merupakan *closing price* (harga penutupan) setiap akhir tahun.

Teknik Analisis Data Statistik Deskriptif

Analisis ini biasanya digunakan dalam pengukuran data yang sifatnya kuantitatif, kemudian dapat diolah menggunakan rumus perhitungan dari variabel masing-masing dalam penelitian. Ukuran data yang dipusatkan untuk dipakai dalam penelitian ini adalah nilai *mean* (rata-rata), nilai maksimum, nilai minimum, dan standar deviasi.

Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda merupakan model analisis yang menggunakan lebih dari dua variabel yang disebut variabel independen dan variabel dependen, dan merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui hubungan arah variabel independen terhadap variabel dependen. Berikut ini merupakan persamaan regresi linier berganda yang dibentuk dari variabel-variabel bersangkutan :

$$\text{HS} = a + b_1\text{ROA} + b_2\text{ROE} + b_3\text{NT} + b_4\text{SB} + e$$

Keterangan :

| | |
|-------------------------|---|
| HS | = Harga saham |
| a | = Konstanta |
| b₁ROA | = Koefisien regresi <i>return on asset</i> |
| b₂ROE | = Koefisien regresi <i>return on equity</i> |
| b₃NT | = Koefisien regresi nilai tukar |
| b₄SB | = Koefisien regresi suku bunga |
| e | = Variabel pengganggu (residual) |

Uji Kelayakan Model

Uji F

Uji F digunakan untuk mengetahui model yang digunakan pada penelitian layak atau tidak. Dengan kriteria pengujian tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ atau 0,05 yaitu sebagai berikut: (a) bila nilai signifikan uji F menunjukkan $> 0,05$ maka model tidak layak untuk digunakan (b) bila nilai signifikan uji F menunjukkan $\leq 0,05$ maka model layak untuk digunakan.

Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien Determinasi (R^2) digunakan untuk melihat kesesuaian dan ketepatan hubungan variabel independen dengan variabel dependen didalam satu persamaan regresi. Semakin besar nilai yang ditunjukkan koefisien determinasi maka semakin baik juga kemampuan variabel independen untuk menjelaskan variabel dependen. Menurut Sugiyono (2014:286) koefisien determinasi (R^2) berada pada kisaran nilai 0 sampai 1, bila nilai koefisien determinasi mendekati 1 (100%) maka kontribusi variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen kuat. Namun jika koefisien determinasi mendekati nilai 0 maka pengaruh hubungan variabel independen dengan variabel dependen lemah.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan dalam penelitian untuk menentukan apakah nilai residual variabel independen dan variabel dependen, di dalam penelitian memiliki distribusi normal atau tidak. Menurut Sugiyono (2014:214) ada dua cara dalam menentukan nilai residual memiliki distribusi normal atau tidak. Pertama, pendekatan grafik pendekatan ini digunakan untuk menilai normalitas menggunakan analisis grafik normal P-P Plot of regression standart dan diisyaratkan bahwa distribusi dan penelitian harus mengikuti garis diagonal, antara 0 serta pertemuan sumbu X dan sumbu Y. Kedua statistik non parametrik Kolmogorov-Sminov (K-S) pengujian ini digunakan untuk menentukan ada atau tidaknya nilai residual yang memiliki distribusi normal yakni sebagai berikut : (a) jika angka signifikan menunjukkan $> 0,05$ maka residual berdistribusi secara normal (b) jika angka signifikan menunjukkan $\leq 0,05$ maka residual berdistribusi secara tidak normal.

Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah dalam persamaan regresi terdapat korelasi (hubungan) antar variabel bebas dengan variabel terikat. Jika model regresi tidak terjadi korelasi antar variabel bebas maka model tersebut dapat dikatakan baik. Menurut Ghozali (2016:107) terdapat cara untuk mengetahui adanya atau tidaknya multikolinieritas yaitu : (a) jika nilai tolerance menunjukkan $\leq 0,1$ dan $VIF \geq 10$ maka multikolinieritas terjadi (b) jika nilai tolerance menunjukkan $> 0,1$ dan $VIF < 10$ maka multikolinieritas tidak terjadi.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui apakah model regresi linier memiliki hubungan antara kesalahan pengganggu (residual), pada periode t dengan kesalahan pada periode sebelumnya t-1. Jika penelitian saling beruntun sepanjang waktu serta berkaitan satu dengan lainnya, maka bisa menyebabkan autokorelasi terjadi. Bila terdapat model regresi yang terhindar dari auto korelasi maka model regresi tersebut dikatakan baik. Menurut Ghozali (2016:110) metode yang dapat digunakan untuk mengetahui adanya autokorelasi atau tidak yaitu metode Durbin-Watson, dengan ketentuan berikut : (a) jika angka durbin-watson berada dibawah -2 maka ada autokorelasi positif (b) jika angka durbin-watson berada diantara -2 hingga 2 berarti tidak ada autokorelasi (c) jika angka durbin-watson berada diatas 2 berarti ada autokorelasi negatif.

Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas berfungsi untuk mengetahui apakah di dalam model regresi terjadi ketidaksamaan antara varian residual dari pengamatan ke pengamatan lainnya. Menurut Ghozali (2016:49) terdapat cara dalam mendeteksi heteroskedastisitas dengan metode grafik yaitu dengan melihat ada atau tidaknya pola tertentu (bergelombang, melebur, dan menyempit) pada grafik scatterplot, jika ada berarti telah terjadi heteroskedastisitas. Beda arti jika ada pola yang jelas serta titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji Hipotesis (Uji t)

Uji t digunakan sebagai alat untuk menguji besarnya pengaruh variabel bebas dalam menjabarkan variabel terikat (Kuncoro, 2011:105), dengan tingkat signifikansi $\alpha = 0,05$. Pengambilan keputusan hipotesis dapat dilakukan sebagai berikut : (a) Bila nilai signifikan uji t menunjukkan $> 0,05$ berarti ROA, ROE, nilai tukar dan suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI (b) Bila nilai signifikan uji t menunjukkan $\leq 0,05$ berarti ROA, ROE, nilai tukar dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif berguna untuk melihat nilai rata-rata (*mean*), nilai maksimum, nilai minimum dan standar deviasi pada setiap variabel bebas ROA, ROE, nilai tukar, suku bunga dan variabel terikat harga saham. Berikut merupakan hasil analisis statistik deskriptif yang disajikan dalam tabel 2 :

Tabel 2
Hasil Analisis Statistik Deskriptif

| | N | Minimum | Maximum | Mean | Std. Deviation |
|--------------------|----|---------|---------|----------|----------------|
| ROA | 55 | ,03 | 18,57 | 5,1320 | 4,81768 |
| ROE | 55 | ,04 | 32,29 | 8,7316 | 8,29192 |
| Nilai Tukar | 55 | 13436 | 14481 | 13832,20 | 367,999 |
| Suku Bunga | 55 | 4,25 | 7,50 | 5,5000 | 1,16170 |
| Harga Saham | 55 | 50 | 36500 | 2487,73 | 7104,133 |
| Valid N (listwise) | 55 | | | | |

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Dari hasil Tabel 2 menunjukkan bahwa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia memiliki jumlah data (N) 55 sampel serta nilai minimum dan maksimum dari masing-masing variabel antara lain : (a) Variabel bebas ROA (*return on assets*) memiliki nilai rata-rata sebesar 5,1320 nilai tersebut menunjukkan bahwa rata-rata ROA (*return on assets*) mendekati nilai maksimum yang berarti perusahaan mampu menghasilkan laba dengan memanfaatkan asset yang dimilikinya dengan baik (b) Variabel bebas ROE (*return on equity*) memiliki nilai rata-rata sebesar 8,7316 nilai tersebut menunjukkan bahwa rata-rata ROE (*return on equity*) mendekati nilai maksimum yang berarti perusahaan mampu menghasilkan laba dengan memanfaatkan modal yang dimilikinya dengan baik (c) Variabel bebas nilai tukar memiliki rata-rata sebesar 13832,20 hasil tersebut menunjukkan bahwa rata-rata nilai tukar mendekati maksimal yang berarti nilai tukar rupiah terdepresiasi terhadap US\$ atau emiten harus membayar lebih banyak rupiah untuk menukarnya dengan US\$ (d) Variabel bebas suku bunga memiliki nilai rata-rata sebesar 5,5000 hasil tersebut menunjukkan bahwa rata-rata nilai suku bunga mendekati nilai maksimum yang berarti beban bunga kredit yang ditanggung investor akan lebih berat (e) Variabel terikat harga

saham memiliki nilai rata-rata sebesar 2487,73 hasil tersebut menunjukkan bahwa harga saham mendekati nilai maksimum yang berarti bahwa pasar percaya akan prospek perusahaan properti dan *real estate* kedepannya.

Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan agar mengetahui pengaruh variabel bebas ROA (*return on assets*), ROE (*return on equity*), nilai tukar, suku bunga dan variabel terikat harga saham. Dari hasil pengolahan data yang dilakukan dengan menggunakan program SPSS23 disajikan pada tabel 3:

Tabel 3
Hasil Analisis Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

| Model | | Unstandardized Coefficients | | Standardized |
|-------|-------------|-----------------------------|------------|--------------|
| | | B | Std. Error | Coefficients |
| 1 | (Constant) | -15185,666 | 29847,555 | |
| | ROA | 1195,122 | 436,928 | ,810 |
| | ROE | -128,431 | 254,895 | -,150 |
| | Nilai Tukar | 1,157 | 2,250 | ,060 |
| | Suku Bunga | -606,676 | 704,935 | -,099 |

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan hasil Tabel 3, diperoleh model persamaan regresi yang dapat disusun sebagai berikut :

$$HS = -15185,666 + 1195,122ROA - 128,431ROE + 1,157NT - 606,676SB + e$$

Berdasarkan persamaan regresi diatas dapat disimpulkan sebagai berikut : (1) Konstanta (a) yaitu sebesar -15185,666 berarti variabel bebas yang terdiri dari ROA (*return on asset*), ROE (*return on equity*), Nilai Tukar, dan Suku Bunga sama dengan nol, maka harga saham dinyatakan sebesar -15185,666 (2) ROA (*return on asset*) memiliki koefisien sebesar 1195,122 yang berarti bahwa terdapat hubungan arah positif atau searah antara ROA (*return on asset*) dengan harga saham. Dari hasil tersebut apabila nilai ROA (*return on assets*) yang dimiliki perusahaan meningkat 1% , maka harga saham perusahaan akan meningkat sebesar 1195,122 (3) ROE (*return on equity*) memiliki koefisien sebesar -128,431 yang berarti bahwa terdapat hubungan arah negatif atau berlawanan arah antara ROE (*return on equity*) dengan harga saham. Dari hasil tersebut apabila nilai ROE (*return on equity*) yang dimiliki perusahaan meningkat 1%, maka harga saham perusahaan akan menurun sebesar 128,431. (4) Nilai tukar memiliki koefisien sebesar 1,157 yang berarti bahwa terdapat hubungan arah positif atau searah antara nilai tukar dengan harga saham. Dari hasil tersebut ketika nilai tukar meningkat Rp 1, maka harga saham perusahaan juga akan meningkat sebesar 1,157. (5) Suku bunga memiliki koefisien sebesar -606,676 yang berarti bahwa terdapat hubungan arah negatif atau berlawanan arah antara suku bunga dengan harga saham. dari hasil tersebut apabila tingkat suku bunga meningkat 1%, maka harga saham perusahaan akan menurun sebesar 606,676.

Uji Kelayakan Model

Uji F

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah model yang digunakan pada penelitian layak atau tidak. Variabel bebas ROA, ROE, nilai tukar, suku bunga dikatakan layak untuk digunakan jika nilai tingkat signifikansi menunjukkan $\alpha = 5\%$ atau 0,05. Berikut merupakan hasil Uji F yang disajikan pada tabel 4 :

Tabel 4
Hasil Uji F
ANOVA^a

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|-------|------------|----------------|----|---------------|--------|-------------------|
| 1 | Regression | 1229684857,410 | 4 | 307421214,352 | 10,277 | ,000 ^b |
| | Residual | 1495624911,500 | 50 | 29912498,230 | | |
| | Total | 2725309768,909 | 54 | | | |

a. dependent variable: harga saham

b. predictors: (constant), suku bunga, *return on equity*, nilai tukar, *return on assets*

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan Tabel 4, diketahui hasil dari Uji F menunjukkan angka sebesar 10,277 dengan nilai sig 0,000 < 0,05 atau berarti nilai sig 0,000 < $\alpha = 5\%$. Maka dapat disimpulkan bahwa model tersebut layak untuk digunakan dalam penelitian.

Koefisien Determinasi (R²)

Koefisien Determinasi (R²) untuk melihat kesesuaian dan ketepatan hubungan variabel independen dengan variabel dependen didalam satu persamaan regresi. Berikut merupakan hasil Koefisien Determinasi (R²) disajikan pada tabel 5 :

Tabel 5
Koefisien Determinasi (R²)

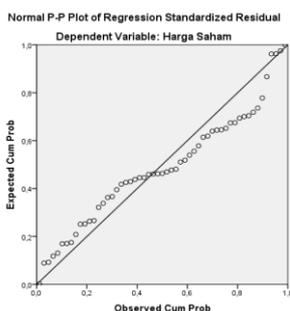
| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| 1 | ,672 ^a | ,451 | ,407 | 5469,232 |

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan Tabel 5, hasil koefisien determinasi (R²) sebesar 0,451 hasil tersebut menjelaskan bahwa variabel bebas ROA (*return on assets*), ROE (*return on equity*), nilai tukar dan suku bunga berpengaruh terhadap harga saham sebesar 45,1% sedangkan untuk sisanya sebesar 54,9% dapat dipengaruhi oleh variabel lainnya yang tidak terdapat didalam model regresi.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas



Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Gambar 2

Hasil Uji Normalitas Data Menggunakan Analisis Grafik

Tabel 6
Hasil Uji Kolmogorov-Sminov (K-S)
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

| | Unstandardized Residual |
|----------------------------------|------------------------------|
| N | 55 |
| Normal Parameters ^{a,b} | Mean 0E-7 |
| | Std. Deviation 5262,77090708 |
| Most Extreme Differences | Absolute ,147 |
| | Positive ,147 |
| | Negative -,087 |
| Kolmogorov-Smirnov Z | 1,090 |
| Asymp. Sig. (2-tailed) | ,186 |

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan Gambar 2, grafik normal P-Plot of regression standar dan Tabel 6 hasil uji Kolmogorov-Sminov (K-S) dapat disimpulkan data tersebut terdistribusi dengan normal dan layak digunakan untuk penelitian.

Uji Multikolinieritas

Tabel 7
Hasil Uji Multikolinieritas
Coefficients^a

| Model | | Collinearity Statistics | | Keterangan |
|-------|-------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| | | Tolerance | VIF | |
| 1 | (Constant) | | | |
| | ROA | ,125 | 7,999 | Bebas Multikolinieritas |
| | ROE | ,124 | 8,064 | Bebas Multikolinieritas |
| | Nilai Tukar | ,808 | 1,273 | Bebas Multikolinieritas |
| | Suku Bunga | ,826 | 1,211 | Bebas Multikolinieritas |

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan Tabel 7, model yang digunakan dalam penelitian tidak terjadi multikolinieritas serta variabel tersebut dapat digunakan dalam penelitian.

Uji Autokorelasi

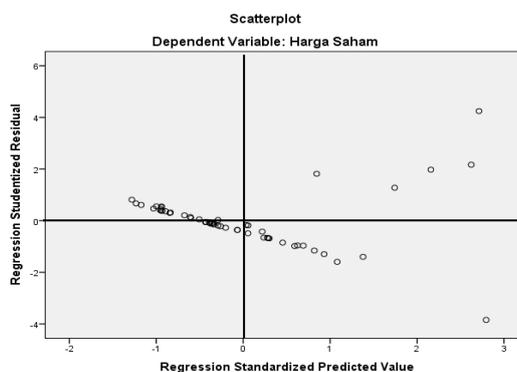
Tabel 8
Hasil Uji Autokorelasi Durbin-Watson

| Model | Durbin- Watson | Batasan | | Keputusan |
|-------|----------------|---------|----------|----------------------------|
| | | Minimum | Maksimum | |
| 1 | ,877 | -2 | 2 | Tidak terjadi autokorelasi |

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan Tabel 8, diketahui bahwa hasil nilai Durbin-Watson menunjukkan sebesar 0,877. Hasil tersebut berada diantara -2 dan 2, dapat diartikan bahwa tidak terjadi autokorelasi pada penelitian ini.

Uji Heteroskedastisitas



Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Gambar 3
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Berdasarkan Gambar 3, menunjukan bahwa terdapat pola yang tidak jelas serta titik-titik menyebar baik dibawah maupun diatas angka 0 pada sumbu Y. Sesuai teori yang telah ditetapkan maka disimpulkan bahwa dalam penelitian ini tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji Hipotesis (Uji t)

Uji t digunakan untuk menguji besarnya pengaruh variabel bebas dalam menjabarkan variabel terikat, dengan tingkat signifikansi $\alpha = 0,05$. Berikut merupakan hasil Uji t disajikan pada tabel 9 :

Tabel 9
Hasil Uji Hipotesis (Uji t)
Coefficients^a

| Model | | T | Sig. | Keterangan |
|-------|-------------|-------|------|------------------|
| 1 | (Constant) | -,509 | ,613 | |
| | ROA | 2,735 | ,009 | Signifikan |
| | ROE | -,504 | ,617 | Tidak Signifikan |
| | Nilai Tukar | ,514 | ,609 | Tidak signifikan |
| | Suku Bunga | -,861 | ,394 | Tidak signifikan |

Sumber : data sekunder diolah, tahun 2021

Berdasarkan Tabel 9 dapat disimpulkan : (1) Menurut hasil dari pengujian hipotesis (Uji t) nilai signifikan ROA (*return on assets*) sebesar $0,009 < 0,05$. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa nilai ROA (*return on assets*) lebih kecil dari 0,05 berarti bahwa variabel ROA (*return on assets*) berpengaruh signifikan terhadap harga saham. (2) Menurut hasil dari pengujian hipotesis (Uji t) nilai signifikan ROE (*return on equity*) sebesar $0,617 > 0,05$. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa nilai ROE (*return on equity*) lebih besar dari 0,05 berarti bahwa variabel ROE (*return on equity*) berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. (3) Menurut hasil dari pengujian hipotesis (Uji t) nilai signifikan nilai tukar sebesar $0,609 > 0,05$. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa nilai tukar lebih besar dari 0,05 berarti bahwa variabel nilai tukar berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham. (4) Menurut hasil dari pengujian hipotesis (Uji t) nilai signifikan suku bunga sebesar $0,394 > 0,05$. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa suku bunga lebih besar dari 0,05 berarti bahwa variabel suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham.

Pembahasan

Pengaruh ROA (*return on assets*) Terhadap Harga Saham

ROA (*return on asset*) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham karena semakin tinggi nilai yang dihasilkan ROA (*return on asset*) maka harga saham akan meningkat. Memiliki hubungan positif karena semakin tinggi ROA (*return on asset*) menunjukkan bahwa semakin efisien perusahaan dalam memanfaatkan total asset yang dimilikinya dalam menghasilkan keuntungan, besarnya keuntungan yang dihasilkan akan mempengaruhi tingkat permintaan saham yang membuat harga saham perusahaan juga meningkat. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Martina (2019) yang menyatakan bahwa ROA (*return on asset*) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Satriyo (2016) yang menyatakan bahwa ROA (*return on asset*) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan.

Pengaruh ROE (*return on equity*) Terhadap Harga Saham

ROE (*return on equity*) berpengaruh tidak signifikan dan negatif terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2019. Pada penelitian kali ini ROE (*return on equity*) berpengaruh negatif yang berarti ketika nilai ROE (*return on equity*) menurun maka harga saham meningkat. Serta ROE (*return on equity*) berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham sebab laba yang dihasilkan perusahaan dari total ekuitas yang dihasilkan cenderung berfluktuasi, maka investor lebih mengikuti trend yang terjadi di pasar dalam memutuskan pembelian saham. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Permana (2017) yang

menyatakan bahwa ROE (*return on equity*) berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Indrawati (2016) yang menyatakan bahwa ROE (*return on equity*) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan.

Pengaruh Nilai Tukar Terhadap Harga Saham

Nilai tukar berpengaruh tidak signifikan dan positif terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2019. Nilai tukar merupakan pertukaran antara dua mata uang yang berbeda. Menurut Samsul (2015:212) kenaikan kurs dollar terhadap rupiah akan berdampak positif bagi emiten yang berorientasi ekspor karena akan meningkatkan harga saham perusahaan. Terbukti dengan banyaknya investor asing yang tertarik berinvestasi pada sektor properti dan real estate yang berada di Indonesia seperti China, Singapura, Malaysia dan Jepang. Namun pada penelitian ini nilai tukar berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham, karena semakin terjadi depresiasi rupiah atas mata uang asing akan lebih menambah laba perusahaan yang akan lebih menarik investor dalam berinvestasi. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Djazuli (2017) yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Pitasari (2019) yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan.

Pengaruh Suku Bunga Terhadap Harga Saham

Suku bunga berpengaruh tidak signifikan dan negatif terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2019. Pada penelitian ini suku bunga memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan, berpengaruh negatif ketika suku bunga mengalami kenaikan maka harga saham mengalami penurunan pernyataan ini mendukung teori Tandelilin (2010:343) yang menyatakan tingkat bunga yang tinggi menunjukkan sinyal negatif bagi harga saham perusahaan, karena menyebabkan investor beralih ke investasi yang lebih menguntungkan. Namun berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham sektor properti dan real estate karena suku bunga yang terjadi selama periode penelitian 2015-2019 hanya sebesar 4,25% hingga 7,50% dengan rata-rata selama 5 tahun sebesar 5,5% serta investor masih menganggap bahwa investasi pada saham sektor properti dan real estate masih lebih menguntungkan daripada deposito atau tabungan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Djazuli (2017) yang menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hermanto (2017) yang menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari penelitian yang dilakukan mengenai pengaruh profitabilitas yang diprosikan dengan ROA (*return on assets*), ROE (*return on equity*) serta nilai tukar, suku bunga terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada BEI tahun 2015-2019. Maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : (1) ROA berpengaruh positif dan signifikan

terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019 (2) ROE berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019 (3) nilai tukar berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019 (4) suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.

Saran

Berdasarkan dari kesimpulan serta keterbatasan dalam penelitian ini, maka dapat disampaikan beberapa saran sebagai berikut : (1) perusahaan serta Investor sebaiknya memperhatikan ROA (*return on assets*) karena telah terbukti berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan, serta perusahaan harus mempertahankan kinerjanya agar investor tertarik menanamkan modalnya pada perusahaan (2) perusahaan dan Investor sebaiknya lebih memperhatikan rasio ROE (*return on equity*) meskipun berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham namun rasio itu juga termasuk dalam pertimbangan investor dalam mengambil keputusan investasi, maka perusahaan disarankan meningkatkan kinerjanya dalam mendapatkan keuntungan dengan memanfaatkan total ekuitas yang dimilikinya agar menghasilkan nilai ROE (*Return on Equity*) yang baik (4) nilai tukar perusahaan juga perlu memperhatikan faktor tersebut meskipun berpengaruh tidak signifikan terhadap harga saham, namun faktor tersebut juga memiliki pengaruh yang kecil terhadap minat investor dalam membeli saham perusahaan (4) suku bunga meskipun tidak berpengaruh signifikan namun perusahaan juga perlu memperhatikan faktor tersebut, karena investor juga akan mengamati suku bunga yang terjadi untuk keputusannya dalam membeli saham.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmadji, T dan H.M. Fakhruddin. 2011. *Pasar Modal Indonesia*. Edisi 3. Salemba Empat. Jakarta
- Djazuli, A. 2017. The Relevance of Leverage, Profitability, Market Performance, and Macroeconomic to Stock Price. *Management And Business Economics Journal*. 22(2): 112-122.
- Ekananda, M. 2014. *Ekonomi Internasional*. Erlangga. Jakarta.
- Fahmi, I. 2018. *Pengantar Manajemen Keuangan Teori dan Soal Jawab*. Alfabeta. Bandung.
- _____. 2006. *Analisis Investasi Dalam Perspektif Ekonomi dan Politik*. Refika Aditama. Bandung.
- Ghozali, I. 2016. *Aplikasi Analisis Multivariete, Analisis Multivariete, Aplikasi Komputer, Aplikasi SPSS, SPSS 23*. Edisi 8. Badan Penerbit UNDIP. Semarang.
- Hermanto, R. 2017. Pengaruh DPS, EPS, Inflasi, Suku Bunga Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Consumer Goods. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*. 6(12): 1-16.
- Indrawati, L., N. Darmayanti, dan A. S. Syakur. 2016. Pengaruh Earnings Per Share (EPS), Return on Equity (ROE), Return on Assets (ROA), dan Net Profit Margin (NPM) terhadap Harga Saham. *Prosiding SNA MK*. 6(4):1-18.
- Kasmir. 2017. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi 1. PT Rajagrafindo Persada. Jakarta.
- Kuncoro, M. 2011. *Metode Kuantitatif : teori dan aplikasi untuk bisnis dan ekonomi*. Penerbit Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta
- Permana, T. A., E. Asmirantho, dan Chaidir. 2017. Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, Profitabilitas, Likuiditas, Dan Solvabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Bumn Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2013-2015. *Jurnal Dinamika Manajemen*. 1(2):1-17.

- Pitasari, D. 2019. Pengaruh Faktor Fundamental dan Makro Ekonomi Terhadap Harga Saham Perusahaan Rokok di BEI. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*. 7(3): 1-19.
- Martina, J. 2019. Pengaruh Faktor Internal Dan Faktor Eksternal Terhadap Harga Saham Perusahaan Farmasi Yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*. 8(1): 1-17.
- Samsul, M. 2015. *Pasar Modal Dan Manajemen Portofolio*. Edisi 2. Erlangga. Jakarta.
- Saragih, H. 2019. Ekonomi Madesu, Saham Properti Ramai Diobral Asing. <https://www.cnbcindonesia.com/market/20190826095941-17-94524/ekonomi-madesu-saham-properti-ramai-diobral-asing>. Diakses tanggal 11 November 2020 (11:34 WIB)
- Satryo, A. G., N. A. Rokhmania, dan P. Diptyana. 2016. The Influence Of Profitability Ratio, Market Ratio, And Solvency Ratio On The Share Prices of Companies Listed on LQ 45 Index. *The Indonesian Accounting Review*. 6(1): 55-66.
- Sudana, I. M. 2009. *Manajemen Keuangan Teori Dan Praktik*. Airlangga University press. Surabaya.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- Suhartono dan F. Qudsi. 2009. *Portofolio Investasi dan Bursa Efek*. Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta.
- Suparmono, Dr. M.Si. 2018. *Pengantar Ekonomi Makro Teori, Soal, dan Penyelesaian*. Edisi 2. UPP STIM YKPM. Yogyakarta.
- Tandelilin, E. 2010. *Portofolio dan Investasi dan Aplikasi*. Edisi 1. Kanisius. Yogyakarta.