



Pengaruh ROA, ROE, NPM, dan Nilai Tukar terhadap Return Saham Properti dan Real Estate BEI 2019-2024

ROA, ROE, NPM, and Exchange Rate Effects on Property and Real Estate Stock Returns IDX 2019-2024

Nisa Nurjanah^{*1)}, Heidi Siddiq²⁾

Program Studi Manajemen, Universitas Cipasung Tasikmalaya
Jl. Borolong, Cilampunghilir, Kec. Padakembang, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat 46466

E-Mail: nisanurjanah1203@gmail.com*

**Aksioma: Jurnal
Manajemen**

Vol. 5
No. 2
Halaman 205-220,
Bulan Agustus, Tahun 2026
E-ISSN 2828-0997

Abstract

Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), and exchange rates are fundamental and macroeconomic factors often used to predict stock returns, yet previous studies show inconsistent results, particularly in the property and real estate sector. This study aims to analyze the effect of ROA, ROE, NPM, and exchange rates on stock returns in property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2019-2024 period. This research uses a quantitative method with an associative approach. Secondary data were obtained from financial reports, stock prices, and exchange rate data. Purposive sampling resulted in 15 companies with 90 research data. Data analysis used SPSS. The results showed that ROA, ROE, NPM, and exchange rates have a positive and significant effect on stock returns, with R^2 of 69.3%. Therefore, investors and management need to carefully consider these variables in making investment decisions.

Keywords: *Return on Assets (ROA); Return on Equity (ROE); Net Profit Margin (NPM); Exchange Rates; Stock Returns*

Abstrak

Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), dan nilai tukar merupakan faktor fundamental dan makroekonomi yang sering digunakan untuk memprediksi return saham, namun hasil penelitian sebelumnya menunjukkan inkonsistensi, terutama pada sektor properti dan real estate. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh ROA, ROE, NPM, dan nilai tukar terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2019-2024. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Data sekunder diperoleh dari laporan keuangan, harga saham, dan nilai tukar. Purposive sampling menghasilkan 15 perusahaan dengan 90 data. Analisis data menggunakan SPSS. Hasil penelitian menunjukkan ROA, ROE, NPM, dan nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham dengan R^2 69,3%. Oleh karena itu, investor dan manajemen perlu mempertimbangkan secara cermat variabel tersebut dalam pengambilan keputusan investasi.

Kata Kunci: *Return on Assets (ROA); Return on Equity (ROE); Net Profit Margin (NPM); Nilai Tukar; Return Saham*

PENDAHULUAN

Pasar modal merupakan suatu sistem keuangan yang mempertemukan pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana melalui mekanisme perdagangan instrumen keuangan jangka panjang seperti saham dan obligasi. Bagi perusahaan, pasar modal berfungsi sebagai alat strategis untuk memperoleh pendanaan guna keperluan ekspansi, sementara bagi investor berfungsi untuk melakukan alokasi kekayaan dan memperoleh imbal hasil yang kompetitif. Regulasi yang mengatur pasar modal di Indonesia tertuang dalam (Undang-Undang (UU) Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal, 1995) yang kemudian diperkuat dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK Nomor 29/POJK.04/2016 Tentang Laporan Tahunan Emiten Atau Perusahaan Publik., 2016). Keberadaan regulasi tersebut menunjukkan bahwa transparansi informasi keuangan merupakan faktor yang sangat penting dalam pengambilan keputusan investasi. Pada periode 2019–2024, pasar modal Indonesia mengalami dinamika yang cukup tinggi akibat pandemi COVID-19, pemulihan ekonomi, serta tekanan geopolitik global yang memengaruhi kinerja sektor-sektor tertentu, termasuk sektor properti dan real estate. Berikut adalah ringkasan data return saham pada perusahaan sampel selama periode 2019–2024.

Tabel 1. Return Saham Sektor Properti Dan Real Estate periode 2019-2024

No	Kode Perusahaan	Return Saham											
		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
1	BSDE	0,00%	–	-2,39%	↓	-17,55%	↓	-8,91%	↑	17,39%	↑	-12,50%	↓
2	CTRA	2,97%	↑	-5,29%	↓	-1,52%	↑	-3,09%	↓	24,47%	↑	-16,24%	↓
3	SMRA	24,74%	↑	-19,84%	↓	7,05%	↑	-27,54%	↓	-4,96%	↑	-14,78%	↓
4	PWON	-8,06%	↑	-10,53%	↓	-9,02%	↑	-1,72%	↑	-0,44%	↑	-12,33%	↓
5	APLN	16,45%	↑	6,21%	↓	-35,11%	↓	26,23%	↑	-16,23%	↓	-28,68%	↓
6	ASRI	-23,72%	↓	1,68%	↑	-33,06%	↓	-1,23%	↑	2,50%	↑	-18,29%	↓
7	LPKR	20,40%	↑	-11,57%	↑	-34,11%	↓	-43,97%	↓	22,78%	↑	5,15%	↓
8	BEST	3,85%	↑	-16,67%	↓	-37,78%	↓	18,75%	↑	3,01%	↓	-26,28%	↓
9	DMAS	86,16%	↑	-16,89%	↓	-22,36%	↓	-16,75%	↑	2,52%	↑	-8,59%	↓
10	DILD	-15,58%	↓	-15,38%	↑	-29,09%	↓	9,62%	↑	15,79%	↑	-18,18%	↓
11	JRPT	-18,92%	↓	0,00%	↑	-13,33%	↓	-3,85%	↑	40,00%	↑	5,71%	↓
12	KIJA	5,80%	↑	-26,71%	↓	-22,43%	↑	-12,05%	↑	40,00%	↑	38,81%	↓
13	MMLP	-61,92%	↓	50,51%	↑	89,60%	↑	-16,11%	↓	-37,13%	↓	71,14%	↑
14	MTLA	29,46%	↑	-25,86%	↓	6,98%	↑	-16,09%	↓	4,66%	↑	18,81%	↑
15	BKSL	0,00%	–	0,00%	–	0,00%	–	-12,73%	↓	4,17%	↑	42,00%	↑

Sumber: www.finance.yahoo.com (Data diolah, 2026)

Berdasarkan data pada Tabel 1, return saham perusahaan sektor properti dan real estate menunjukkan fluktuasi yang tinggi sepanjang 2019–2024. Pada tahun 2019, sebagian besar perusahaan mencatat return positif dengan kinerja yang relatif stabil, seperti DMAS (86,16%) dan MTLA (29,46%), tetapi tidak merata karena masih ada yang negatif, seperti MMLP (-61,92%). Memasuki tahun 2020, hampir seluruh perusahaan mengalami penurunan akibat pandemi COVID-19, seperti KIJA (-26,71%) dan MTLA (-25,86%). Tahun 2021 penurunan semakin dalam, dengan BEST (-37,78%), APLN (-35,11%), dan LPKR (-34,11%) menjadi yang terburuk. Tahun 2022 mulai terlihat pemulihan pada beberapa perusahaan seperti APLN (26,23%) dan BEST (18,75%), meskipun LPKR (-43,97%) masih terpuruk. Tahun 2023 pemulihan semakin baik, ditandai dengan KIJA dan JRPT yang sama-sama mencapai 40,00%, meskipun ada yang belum meningkat seperti MMLP (-37,13%). Pada tahun 2024, return kembali tidak stabil dengan mayoritas perusahaan mengalami penurunan seperti CTRA (-16,24%) dan ASRI (-18,29%), meskipun MMLP (71,14%) dan BKSL (42,00%) mencatat kenaikan signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa return saham sektor properti masih cenderung fluktuatif dan belum

stabil. Di sisi lain, nilai tukar rupiah terhadap dolar AS secara konsisten melemah dari Rp14.146 pada 2019 menjadi Rp15.847 pada 2024. Meskipun pelemahannya tergolong tidak terlalu dalam, tren penurunan nilai tukar yang berkelanjutan tetap patut diperhatikan karena dapat membebani perusahaan properti yang bergantung pada bahan baku impor.

Secara teoritis, return saham dipengaruhi oleh faktor fundamental internal perusahaan seperti profitabilitas yang diukur melalui rasio keuangan, serta faktor eksternal makroekonomi seperti nilai tukar. *Return on Assets* (ROA) mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan seluruh asetnya untuk menghasilkan laba. *Return on Equity* (ROE) mengukur sejauh mana perusahaan mampu memberikan imbal hasil kepada pemilik modal. *Net Profit Margin* (NPM) menunjukkan persentase laba bersih yang diperoleh dari total pendapatan, menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengendalikan biaya secara efisien. Sementara itu, nilai tukar (*exchange rate*) merupakan salah satu variabel makroekonomi penting yang memengaruhi biaya impor serta daya beli masyarakat, sehingga turut memengaruhi profitabilitas dan return saham perusahaan sektor properti.

Hasil penelitian terdahulu menunjukkan adanya ketidakkonsistenan (*research gap*) terkait pengaruh variabel-variabel tersebut terhadap return saham. Penelitian oleh Istiqomah & Nurfadillah (2021) menemukan bahwa ROA secara parsial berpengaruh signifikan terhadap return saham, sedangkan menurut Setiawan et al. (2023) ROA berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap return saham. Penelitian oleh Febrianti et al. (2026) menemukan bahwa ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap Return Saham, sementara dalam penelitian Dura et al. (2020) ROE tidak berpengaruh terhadap return saham. Lalu penelitian oleh Januardin et al. (2020) menemukan bahwa NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham, tapi sebaliknya, penelitian oleh Riani & Nurfadillah (2022) NPM tidak berefek yang signifikan pada return saham. Terkait nilai tukar, penelitian oleh Boimau et al. (2020) menunjukkan bahwa nilai tukar berpengaruh terhadap indeks harga saham sektoral, sementara Moilo et al. (2025) menemukan bahwa nilai tukar mampu memoderasi hubungan antara rasio keuangan dan return saham. Perbedaan hasil ini mengindikasikan bahwa hubungan antarvariabel bersifat kontekstual dan memerlukan penelitian lebih lanjut dengan periode dan sektor yang spesifik.

Selain ketidakkonsistenan empiris, terdapat pula kesenjangan kontekstual (*contextual gap*) di mana mayoritas penelitian sebelumnya lebih banyak berfokus pada sektor perbankan, manufaktur, atau subsektor lainnya. Karakteristik sektor properti dan real estate yang padat modal, sensitif terhadap suku bunga, kebijakan pemerintah, dan kondisi makroekonomi menjadikannya unik sehingga hasil dari sektor lain tidak dapat digeneralisasi secara langsung. Terakhir, adanya rentang waktu (*temporal gap*) yang signifikan menjadi celah penelitian penting. Meskipun terdapat penelitian yang mencakup periode hingga tahun 2022 atau 2023, data yang digunakan belum sepenuhnya mencakup periode 2019–2024 secara komprehensif. Hal ini menyisakan kekosongan informasi untuk rentang waktu yang sangat dinamis akibat guncangan ekonomi pandemi COVID-19 serta periode pemulihan ekonomi pascapandemi yang memengaruhi sektor properti secara signifikan.

Kebaruan penelitian ini terletak pada: (1) objek spesifik sektor properti dan real estate yang padat modal dan sensitif terhadap makroekonomi; (2) periode 2019–2024 yang mencakup fase pandemi hingga pemulihan ekonomi; serta (3) pengujian variabel ROA, ROE, NPM dan nilai tukar dalam satu model penelitian. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif. Metode ini dipilih karena sesuai dengan tujuan penelitian yang ingin menguji hubungan sebab-akibat antara variabel independen (ROA, ROE, NPM, dan nilai tukar) terhadap variabel dependen (return saham) secara empiris. Pendekatan kuantitatif memungkinkan pengujian hipotesis secara statistik dengan tingkat objektivitas yang tinggi, serta hasilnya dapat digeneralisasikan pada populasi penelitian. Selain itu, penggunaan data sekunder yang bersifat numerik dari laporan keuangan dan data pasar memungkinkan analisis regresi berganda untuk mengukur besaran pengaruh masing-masing variabel secara akurat dan andal. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi celah-celah tersebut dengan melakukan pengujian kembali terhadap pengaruh ROA, ROE, NPM, dan nilai tukar terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode

2019–2024. Berdasarkan uraian tersebut dan identifikasi gap penelitian, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan nilai tukar terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Sinyal (*Signaling Theory*)

Penelitian ini didasarkan pada teori sinyal (*Signaling Theory*) sebagaimana dijelaskan oleh Brigham & Houston (2021) dalam buku *Fundamentals of Financial Management*. Teori ini menjelaskan bahwa tindakan yang dilakukan Perusahaan, termasuk penerbitan laporan keuangan dan kebijakan dividen, mengirimkan "sinyal" kepada investor mengenai prospek perusahaan di masa depan. Selain teori sinyal, penelitian ini juga didasarkan pada Teori Paritas Daya Beli (*Purchasing Power Parity*) yang diuji di Indonesia oleh Arinda et al. (2022). Teori ini menjelaskan bahwa perubahan nilai tukar memengaruhi daya saing biaya impor.

Return Saham

Return saham didefinisikan sebagai tingkat keuntungan yang diperoleh investor dari hasil investasi pada saham dalam periode tertentu (Saragih & Wahyudi, 2024). Return saham menjadi indikator utama bagi investor dalam menilai kinerja investasi dan menjadi dasar dalam pengambilan keputusan investasi. Secara operasional, return saham dalam penelitian ini diukur menggunakan persentase perubahan harga saham penutupan tahunan (*closing price*) dari tahun ke tahun, dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Return Saham} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}} \times 100\%$$

Keterangan:

P_t = Harga penutupan saham pada tahun t (tahun berjalan)

$P_{(t-1)}$ = Harga penutupan saham pada tahun sebelumnya ($t-1$)

Return saham yang bernilai positif menunjukkan bahwa investor memperoleh keuntungan atas investasinya, sementara return negatif mengindikasikan kerugian yang diderita investor. Dalam konteks penelitian ini, return saham digunakan sebagai variabel dependen yang dipengaruhi oleh faktor fundamental internal perusahaan (ROA, ROE, NPM) dan faktor eksternal makroekonomi (nilai tukar). Teori sinyal menjelaskan bahwa informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan yang dipublikasikan melalui laporan keuangan akan memberikan sinyal kepada investor, yang selanjutnya akan memengaruhi keputusan investasi dan pada akhirnya berdampak pada return saham (Brigham & Houston, 2021).

Pengaruh *Return on Assets* (ROA) terhadap Return Saham

Return on Assets (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba berdasarkan total aset yang dimiliki (Sri et al., 2024). Secara matematis, ROA dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Sawukir & Nurmono (2022) menyatakan semakin tinggi ROA, semakin efisien perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan keuntungan, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor dan berdampak pada peningkatan return saham. Menurut Pratiwi et al. (2024), dalam sektor properti dan real estate, ROA menjadi indikator yang krusial karena perusahaan cenderung memiliki aset tetap yang besar seperti tanah dan bangunan, sehingga kemampuan mengoptimalkan aset tersebut sangat berpengaruh terhadap kinerja perusahaan dan potensi return saham. Sejalan dengan teori sinyal, ROA yang tinggi mencerminkan manajemen yang efektif dan efisiensi operasional yang baik, yang akan dipersepsikan positif

oleh investor. Beberapa penelitian seperti Istiqomah & Nurfadillah (2021) serta Davidson et al. (2023) menunjukkan bahwa ROA memiliki pengaruh terhadap return saham. Sementara itu, penelitian oleh Setiawan et al. (2023) menemukan bahwa ROA berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga saham. Berdasarkan uraian tersebut, maka didapat hipotesis sebagai berikut:

H1: *Return on Assets* (ROA) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

Pengaruh Return on Equity (ROE) terhadap Return Saham

Return on Equity (ROE) adalah rasio profitabilitas yang menunjukkan tingkat pengembalian atas ekuitas, dihitung dari laba bersih dibagi total ekuitas untuk mengukur efisiensi modal pemilik (Wijaya, 2019). Rumus yang digunakan untuk menghitung ROE adalah:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

ROE mencerminkan seberapa efektif perusahaan menggunakan modal yang diberikan pemegang saham untuk menghasilkan laba. Di sektor properti dan real estate, ROE menjadi indikator utama bagi investor untuk menilai kemampuan manajemen mengelola modal sendiri di tengah ketergantungan tinggi pada utang untuk mendanai proyek, di mana penggunaan ekuitas yang efektif dapat memperbesar return bagi pemegang saham (Febrianti et al., 2026). Sesuai dengan teori sinyal, tingginya rasio ROE memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan mampu memberikan imbal hasil yang baik atas investasi yang ditanamkan. Penelitian oleh Febrianti et al. (2026) menunjukkan bahwa ROE berpengaruh terhadap return saham. Namun, Dura et al. (2020) menemukan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap return saham. Meskipun demikian, dalam studi *literature review* oleh Davidson et al. (2023) dinyatakan bahwa ROE memiliki pengaruh terhadap return saham. Maka dari itu didapat hipotesis sebagai berikut:

H2: *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

Pengaruh Net Profit Margin (NPM) terhadap Return Saham

Net Profit Margin (NPM) adalah rasio profitabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari penjualan bersih setelah dikurangi seluruh biaya operasional, bunga, dan pajak, sehingga menunjukkan berapa persen laba bersih yang diperoleh dari setiap rupiah penjualan. Fungsi utama NPM sebagai alat pengukuran laba bersih karena memberikan gambaran yang jelas mengenai efektivitas kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui aktivitas penjualannya (Siddiqa et al., 2025). NPM dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Pendapatan Operasional}} \times 100\%$$

Dalam konteks perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia, NPM menjadi indikator vital karena penjualan unit properti sangat bergantung pada margin proyek besar. NPM yang konsisten mencerminkan kestabilan efisiensi operasional dan profitabilitas proyek, sehingga mendukung persepsi positif investor terhadap kestabilan arus kas Perusahaan (Mulya Rafika, 2020). Teori sinyal menjelaskan bahwa NPM yang tinggi memberikan sinyal positif mengenai kemampuan perusahaan dalam mengendalikan biaya dan menghasilkan keuntungan dari setiap penjualan yang dilakukan. Penelitian oleh Januardin et al. (2020) dan Davidson et al. (2023) menunjukkan bahwa NPM berpengaruh terhadap return saham. Namun, Riani & Nurfadillah (2022) menemukan bahwa NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Dengan demikian didapat hipotesis sebagai berikut:

H3: *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

Pengaruh Nilai Tukar terhadap Return Saham

Nilai tukar (kurs) merupakan harga suatu mata uang terhadap mata uang negara lain yang menunjukkan perbandingan nilai antara dua mata uang. Menurut Gregorius et al (2023), nilai tukar mencerminkan kekuatan mata uang suatu negara dalam perdagangan internasional dan biasanya diukur melalui nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat (USD). Nilai tukar dalam penelitian ini dioperasionalkan menggunakan kurs tengah tahunan yang dihitung dengan rumus:

$$\text{Kurs Tengah} = \frac{\text{Kurs jual} + \text{Kurs beli}}{2}$$

Dalam konteks perusahaan sektor properti dan real estate, nilai tukar memiliki peran penting karena fluktuasinya dapat memengaruhi biaya pembangunan, harga bahan baku impor (seperti baja, lift, dan peralatan konstruksi lainnya), serta daya beli masyarakat. Pelemahan rupiah terhadap dolar AS biasanya menaikkan biaya proyek dan berpotensi mendorong penyesuaian harga unit property (Fikiruddin et al., 2024). Teori sinyal berperan dalam menjelaskan bahwa perubahan nilai tukar dapat menjadi sinyal bagi investor mengenai risiko makroekonomi yang akan dihadapi perusahaan di masa depan. Penelitian oleh Boimau et al. (2020) menunjukkan bahwa nilai tukar berpengaruh terhadap indeks harga saham sektoral. Selain itu, Moilo et al. (2025) menemukan bahwa nilai tukar mampu memoderasi hubungan antara rasio keuangan dan return saham. Oleh karena itu didapati hipotesis sebagai berikut:

H4: Nilai tukar berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini pendekatan kuantitatif digunakan dimana data sekunder akan dianalisis. Lokasi pada penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2024 yang dapat diakses laporan keuangannya pada situs resmi yaitu www.idx.co.id dan informasi dari website resmi pada perusahaan yang relevan. Pendekatan ini digunakan karena lebih terorganisir dan jelas dari awal hingga akhir dan tidak dipengaruhi oleh kondisi lapangan saat ini. Menurut Kurniawan & Puspitaningtyas (2016) yang dikutip dari Aziza et al. (2025) pada penelitian kuantitatif, fokusnya adalah untuk mengembangkan teori berdasarkan data atau fakta saat ini. Jenis penelitian ini adalah asosiatif yang bertujuan untuk mengetahui hubungan sebab akibat antara variabel independen dan variabel dependen, sesuai dengan tujuan penelitian yang ingin menguji pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan nilai tukar terhadap return saham.

Populasi penelitian ini terdiri dari perusahaan sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 92 perusahaan. Pemilihan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yakni berdasarkan kriteria tertentu yang telah ditetapkan sebelumnya untuk memastikan relevansi dan kelayakan data. Kriteria yang digunakan meliputi: perusahaan yang terdaftar secara konsisten di BEI selama periode 2019-2024, terdaftar di Papan Utama BEI, menerbitkan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit secara lengkap, serta seluruh data variabel penelitian tersedia lengkap selama periode penelitian. Berdasarkan metode tersebut, diperoleh 15 perusahaan sebagai sampel. Dengan cakupan waktu penelitian selama 6 tahun, yaitu dari 2019 hingga 2024, maka total data yang dianalisis berjumlah 90 data. Tahun 2019 dan 2024 dipilih karena mencerminkan dinamika ekonomi sebelum, saat, dan setelah pandemi COVID-19, yang berdampak besar pada aktivitas operasional dan kinerja keuangan bisnis, terutama di industri properti dan real estate.

Sumber data sekunder diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan melalui www.idx.co.id, data harga saham melalui Yahoo Finance (www.finance.yahoo.com),

serta data nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat dari publikasi resmi Bank Indonesia. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, yaitu mengumpulkan dan mencatat data yang telah tersedia dari sumber-sumber tersebut. Variabel dalam penelitian ini terdiri dari return saham sebagai variabel dependen, serta *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan nilai tukar sebagai variabel independen.

Untuk mengolah dan menganalisis data, penelitian ini menggunakan *Statistical Package for the Social Sciences* atau SPSS. Ini memastikan bahwa data diolah secara terstruktur, tepat, dan sesuai dengan prosedur statistik yang berlaku. Prosedur analisis mencakup penerapan statistik deskriptif guna menggambarkan karakteristik data, meliputi nilai minimum, maksimum, rata-rata (*mean*), dan standar deviasi dari masing-masing variabel. Sebelum dilakukan analisis regresi, terlebih dahulu dilakukan serangkaian uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas (Kolmogorov-Smirnov), uji multikolinearitas (Tolerance & VIF), uji heteroskedastisitas (Glejser), dan uji autokorelasi (Runs Test). Setelah model regresi dinyatakan memenuhi uji asumsi klasik, dilanjutkan dengan model analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengevaluasi pengaruh variabel secara bersama-sama maupun secara terpisah. Di samping itu, dilakukan pula serangkaian pengujian hipotesis yang meliputi uji koefisien determinasi (R^2), uji F, dan uji t dengan tingkat signifikansi 5% ($\alpha = 0,05$) untuk mendukung validitas sebagai dasar dalam menarik kesimpulan ilmiah berdasarkan data empiris yang diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran atau mendeskripsikan karakteristik data penelitian dari masing-masing variabel yang digunakan. Analisis ini meliputi nilai minimum, maksimum, rata-rata (*mean*), dan standar deviasi sehingga dapat menunjukkan kondisi umum data penelitian secara lebih jelas. Adapun hasil analisis statistik deskriptif pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
RETURN ON ASSETS	90	15	1798	796.70	516.422
RETURN ON EQUITY	90	1	3379	1538.81	916.293
NET PROFIT MARGIN	90	2	6202	2191.51	1733.362
NILAI TUKAR	90	14150	15840	14937.00	582.048
RETURN SAHAM	90	-1254	3249	628.59	887.643
Valid N (listwise)	90				

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Hasil analisis:

1. Nilai minimum variabel ROA diketahui 15 dan nilai maksimum 1798. Mean sebesar 796,70 dengan standar deviasi sebesar 516,422. Nilai rata-rata tersebut menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba berdasarkan total aset yang dimiliki berada pada kategori cukup baik.
2. Nilai minimum pada variabel ROE diketahui 1 dan nilai maksimum 3379. Nilai mean sebesar 1538,81 dengan standar deviasi sebesar 916,293. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pengembalian atas modal sendiri pada perusahaan sampel cukup bervariasi.
3. Nilai minimum pada variabel NPM diketahui 2 dan nilai maksimum 6202. Nilai mean sebesar 2191.51 dengan standar deviasi sebesar 1733,362. Nilai rata-rata tersebut menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang cukup baik dalam menghasilkan laba bersih dari penjualan.
4. Nilai minimum pada variabel Nilai Tukar diketahui 14150 dan nilai maksimum 15840. Nilai mean sebesar 14937,00 dengan standar deviasi sebesar 582.048. Hal ini menunjukkan

bahwa selama periode penelitian, nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat mengalami fluktuasi, namun masih dalam rentang yang relatif stabil.

5. Nilai minimum pada variabel Return Saham diketahui -1254 dan nilai maksimum 3249. Nilai mean sebesar 628,59 dengan standar deviasi sebesar 887,643. Nilai standar deviasi yang lebih besar dibandingkan nilai rata-rata menunjukkan bahwa *return saham* memiliki tingkat variasi yang cukup tinggi antarperusahaan.

Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah data residual dalam model regresi berdistribusi normal atau tidak. Pengujian ini penting karena distribusi normal merupakan salah satu syarat dalam analisis regresi linier agar hasil penelitian dapat menghasilkan estimasi yang akurat dan tidak bias. Dalam penelitian ini, uji normalitas dilakukan menggunakan metode Kolmogorov-Smirnov. Metode ini mampu menguji tingkat kesesuaian distribusi data dengan distribusi normal melalui nilai signifikansi yang dihasilkan. Adapun hasil pengujian normalitas dapat dilihat sebagai berikut:

**Tabel 3. Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

		Unstandardized Residual
N		90
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	59791.18299
Most Extreme Differences	Absolute	.078
	Positive	.078
	Negative	-.046
Test Statistic		.078
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c		.200 ^d
a. Test distribution is Normal		
b. Calculated from data		

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Berdasarkan hasil pengujian normalitas menggunakan metode Kolmogorov-Smirnov, diperoleh nilai Asymp. Sig. (2-tailed) sebesar 0,200, dimana nilai tersebut lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05. Hasil ini menunjukkan bahwa data residual dalam model regresi berdistribusi normal. Dengan terpenuhinya asumsi normalitas, maka model regresi yang digunakan dalam penelitian ini dinyatakan layak untuk digunakan pada tahap analisis selanjutnya karena dapat menghasilkan pengujian yang lebih akurat dan tidak bias.

Uji Multikolonieritas

Uji multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan linear yang kuat antarvariabel independen dalam model regresi. Pengujian ini penting dilakukan karena adanya multikolinearitas dapat menyebabkan hasil estimasi regresi menjadi tidak stabil dan memengaruhi ketepatan dalam pengambilan kesimpulan penelitian. Adapun hasil uji multikolinearitas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Hasil Uji Multikolonieritas

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 RETURN ON ASSETS	.515	1.943
RETURN ON EQUITY	.584	1.714
NET PROFIT MARGIN	.510	1.963
NILAI TUKAR	.987	1.013
a. Dependent Variable: RETURN SAHAM		

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Hasil pengujian toleransi menunjukkan seluruh variabel bebas memiliki nilai toleransi lebih besar dari 0,10 (10%). Hasil perhitungan VIF juga menunjukkan bahwa seluruh variabel bebas memiliki nilai VIF kurang dari 10. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolonieritas antarvariabel bebas dalam model regresi tersebut.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Pengujian ini penting dilakukan karena model regresi yang baik seharusnya tidak mengalami gejala heteroskedastisitas. Adapun hasil uji heteroskedastisitas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Hasil Uji Heteroskedastisitas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
1 (Constant)	-1732479.916	2572805.315			-.673	.503
RETURN ON ASSETS	-.001	.004	-.040		-.196	.845
RETURN ON EQUITY	9.802E-5	.002	.008		.043	.966
NET PROFIT MARGIN	5.883E-5	.000	.020		.156	.876
NILAI TUKAR	121.260	173.949	.078		.697	.488
a. Dependent Variable: RETURN SAHAM						

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Dari hasil di atas dapat diketahui bahwa hasil uji heteroskedastisitas menunjukkan nilai signifikansi (*Sig.*) variabel *Return on Assets* (ROA) sebesar $0,845 > 0,05$, *Return on Equity* (ROE) sebesar $0,966 > 0,05$, *Net Profit Margin* (NPM) sebesar $0,876 > 0,05$, dan nilai tukar sebesar $0,488 > 0,05$. Maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala heteroskedastisitas pada model regresi yang digunakan dalam penelitian ini.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan atau korelasi antara residual pada suatu pengamatan dengan residual pada pengamatan lainnya dalam model regresi. Pengujian ini penting dilakukan karena model regresi yang baik seharusnya tidak mengandung gejala autokorelasi.. Adapun hasil uji autokorelasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 6. Hasil Uji Autokorelasi

	Unstandardized Residual
Test Value ^a	-9916.99424
Cases < Test Value	45
Cases ≥ Test Value	45
Total Cases	90
Number of Runs	43
Z	-.636
Asymp. Sig. (2-tailed)	.525
a. Median	

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Dalam penelitian ini, hasil uji autokorelasi menggunakan *Runs Test* mempunyai nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar $0,525 > 0,05$. Maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat gejala autokorelasi pada data yang diuji, sehingga model regresi dalam penelitian ini layak digunakan untuk analisis lebih lanjut.

Regresi Linear Berganda

Uji regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh lebih dari satu variabel independen terhadap satu variabel dependen. Model dari perhitungan regresi berganda dapat diketahui persamaannya regresinya sebagai berikut:

$$Y = 1,225 + 0,259X_1 + 0,113X_2 + 0,250X_3 + 0,297X_4 + e$$

Berdasarkan persamaan regresi tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Konstanta (1,225)
Menunjukkan bahwa apabila variabel *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan nilai tukar bernilai nol, maka return saham diperkirakan sebesar 1,225. Nilai ini menggambarkan nilai dasar return saham tanpa dipengaruhi oleh variabel independen.
2. *Return on Assets* (X_1)
Koefisien regresi sebesar 0,259 menunjukkan bahwa setiap kenaikan *Return on Assets* sebesar 1 satuan akan meningkatkan return saham sebesar 0,259, dengan asumsi variabel lain konstan. Koefisien positif ini menunjukkan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki, maka return saham cenderung meningkat.
3. *Return on Equity* (X_2)
Koefisien regresi sebesar 0,113 menunjukkan bahwa setiap kenaikan *Return on Equity* sebesar 1 satuan akan meningkatkan return saham sebesar 0,113, dengan asumsi variabel lain konstan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat pengembalian atas modal sendiri, maka semakin baik persepsi investor terhadap perusahaan.
4. *Net Profit Margin* (X_3)
Koefisien regresi sebesar 0,250 menunjukkan bahwa setiap kenaikan *Net Profit Margin* sebesar 1 satuan akan meningkatkan return saham sebesar 0,250, dengan asumsi variabel lain konstan. Koefisien positif ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari penjualan dapat meningkatkan minat investor terhadap saham perusahaan.
5. Nilai Tukar (X_4)
Koefisien regresi sebesar 0,297 menunjukkan bahwa setiap kenaikan nilai tukar sebesar 1 satuan akan meningkatkan return saham sebesar 0,297, dengan asumsi variabel lain

konstan. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan nilai tukar memiliki hubungan positif terhadap pergerakan return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate.

Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk memprediksi seberapa besar kontribusi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 7. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.833 ^a	.693	.679	3.624

a. Predictors: (Constant), NILAI TUKAR, RETURN ON EQUITY, RETURN ON ASSETS, NET PROFIT MARGIN

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Berdasarkan hasil, diperoleh nilai *R Square* sebesar 0,693 yang menunjukkan bahwa variabel *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan nilai tukar mampu menjelaskan pengaruh terhadap variabel return saham sebesar 69,3%. Sedangkan sisanya sebesar 30,7% (100% – 69,3%) dipengaruhi oleh variabel lain di luar penelitian ini yang tidak dimasukkan dalam model regresi.

Uji Kelayakan Model (Uji F)

Uji F adalah metode statistik yang digunakan untuk mengevaluasi kelayakan model regresi secara keseluruhan, sering disebut juga sebagai uji *goodness of fit*. tujuan uji ini adalah untuk menilai seberapa akurat fungsi regresi yang dibangun dari sampel dapat memprediksi nilai aktual secara statistik.

Tabel 8. Hasil Uji Kelayakan Model (Uji F)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.497E+11	4	1.124E+11	30.035	<,001 ^b
	Residual	3.182E+11	85	3743220179		
	Total	7.679E+11	89			

a. Dependent Variable: RETURN SAHAM

b. Predictors: (Constant), NILAI TUKAR, NET PROFIT MARGIN, RETURN ON EQUITY, RETURN ON ASSETS

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

Berdasarkan tabel hasil tersebut, nilai signifikansi F kurang dari 0,05, ini menunjukkan bahwa model regresi layak untuk digunakan sebagai model penelitian.

Uji Signifikansi Koefisien Regresi (Uji t)

Dasar pengambilan keputusan Uji t adalah jika nilai Sig < 0,05 maka terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y. Namun, jika nilai Sig > 0,05 maka tidak terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y. Dapat disimpulkan bahwa hasil Uji t di atas adalah sebagai berikut:

Tabel 9. Hasil Uji t

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.225	1.075		1.140	.258
RETURN ON ASSETS	.259	.095	.260	2.729	.008
RETURN ON EQUITY	.113	.095	.114	1.199	<.001
NET PROFIT MARGIN	.250	.114	.250	2.197	.031
NILAI TUKAR	.297	.108	.303	2.751	.007

a. Dependent Variable: RETURN SAHAM

Sumber: Data SPSS 26 (Data diolah, 2026)

1. Berdasarkan hasil pengujian, variabel *Return on Assets* (ROA) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,008, yang berarti lebih kecil dari 0,05. Selain itu, nilai koefisien regresi sebesar 0,259 dengan arah positif. Dengan hasil tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa H1 diterima, yang berarti *Return on Assets* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang dimiliki, maka semakin tinggi pula return saham yang diperoleh investor.
2. Hasil pengujian menunjukkan bahwa variabel *Return on Equity* (ROE) memiliki nilai signifikansi sebesar < 0,001, yang lebih kecil dari 0,05, serta memiliki koefisien regresi positif sebesar 0,113. Dengan demikian, H2 diterima, yang berarti *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Temuan ini mengindikasikan bahwa semakin tinggi tingkat pengembalian atas modal sendiri, maka semakin tinggi pula kepercayaan investor terhadap perusahaan sehingga dapat meningkatkan return saham.
3. Berdasarkan hasil pengujian, variabel *Net Profit Margin* (NPM) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,031, yang berarti lebih kecil dari 0,05. Selain itu, nilai koefisien regresi sebesar 0,250 dengan arah positif. Dengan demikian, H3 diterima, yang berarti *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari penjualan, maka semakin tinggi pula return saham yang diterima investor.
4. Hasil pengujian menunjukkan bahwa variabel nilai tukar memiliki nilai signifikansi sebesar 0,007, yang lebih kecil dari 0,05, serta memiliki koefisien regresi positif sebesar 0,297. Dengan demikian, H4 diterima, yang berarti nilai tukar berpengaruh positif terhadap return saham. Temuan ini menunjukkan bahwa perubahan nilai tukar memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap pergerakan return saham perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024.

PEMBAHASAN

Pengaruh *Return on Assets* (ROA) terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji t, diketahui bahwa variabel *Return on Assets* (ROA) menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024. Hasil penelitian menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,008 lebih kecil dari 0,05 sehingga hipotesis pertama diterima. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui aset yang dimiliki, maka semakin tinggi pula return saham yang diperoleh investor.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu memanfaatkan total aset secara efektif untuk menghasilkan keuntungan. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menjadi salah satu sinyal positif bagi investor dalam menilai kinerja perusahaan. Semakin baik kinerja perusahaan dalam mengelola aset, maka tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan juga akan meningkat.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya Istiqomah & Nurfadillah (2021) yang menyatakan bahwa ROA berpengaruh terhadap return saham. Hal ini menunjukkan

bahwa profitabilitas perusahaan menjadi salah satu faktor penting yang dipertimbangkan investor dalam mengambil keputusan investasi pada perusahaan sektor properti dan real estate.

Pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji t, diketahui bahwa variabel *Return on Equity* (ROE) menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024. Hasil penelitian menunjukkan nilai signifikansi sebesar $0,001 < 0,05$ sehingga hipotesis kedua diterima. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat pengembalian modal yang dimiliki perusahaan, maka semakin tinggi pula return saham yang diperoleh investor.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu memanfaatkan modal yang dimiliki secara efektif untuk menghasilkan laba. Tingginya ROE menjadi sinyal positif bagi investor karena menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kinerja keuangan yang baik dan mampu memberikan keuntungan atas modal yang ditanamkan pemegang saham.

Berdasarkan teori sinyal (*signaling theory*), ROE dapat memberikan informasi mengenai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal sendiri. Semakin tinggi ROE, maka semakin baik persepsi investor terhadap prospek perusahaan sehingga dapat meningkatkan minat investor dalam membeli saham perusahaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya oleh Febrianti et al. (2026) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh positif terhadap return saham. Dengan demikian, ROE yang tinggi mencerminkan efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dari ekuitasnya, sehingga secara langsung berkontribusi pada peningkatan harga saham dan return yang diterima pemegang saham.

Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji t, diketahui bahwa variabel *Net Profit Margin* (NPM) menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024. Hasil penelitian menunjukkan nilai signifikansi sebesar $0,031 < 0,05$ sehingga hipotesis ketiga diterima. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari penjualan, maka semakin tinggi pula return saham yang diterima investor.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perusahaan memiliki efisiensi yang baik dalam mengelola biaya operasional sehingga mampu menghasilkan laba bersih yang optimal. Tingginya NPM menjadi salah satu indikator bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang baik dan memiliki kemampuan menghasilkan keuntungan yang stabil.

Berdasarkan teori sinyal (*signaling theory*), NPM dapat menjadi sinyal positif bagi investor mengenai kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih. Semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan, maka semakin tinggi pula kepercayaan investor terhadap perusahaan. Hal tersebut dapat meningkatkan permintaan saham perusahaan yang berdampak pada meningkatnya return saham.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya oleh Januardin et al. (2020) yang menyatakan bahwa NPM berpengaruh terhadap return saham. Dengan demikian, investor dapat menjadikan peningkatan NPM sebagai sinyal positif dalam pengambilan keputusan investasi.

Pengaruh Nilai Tukar terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji t, diketahui bahwa variabel nilai tukar menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024. Hasil penelitian menunjukkan nilai signifikansi sebesar $0,007 < 0,05$ sehingga hipotesis keempat diterima. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan nilai tukar dapat memengaruhi pergerakan return saham perusahaan.

Kondisi ini menunjukkan bahwa fluktuasi nilai tukar menjadi salah satu faktor eksternal yang memengaruhi kondisi keuangan perusahaan dan keputusan investor dalam berinvestasi.

Perubahan nilai tukar dapat berdampak pada biaya operasional, investasi, serta aktivitas bisnis perusahaan sehingga turut memengaruhi kinerja perusahaan dan return saham yang dihasilkan.

Berdasarkan teori sinyal (*signaling theory*), perubahan nilai tukar dapat memberikan informasi mengenai kondisi ekonomi yang memengaruhi pasar modal. Investor cenderung memperhatikan kondisi nilai tukar karena dapat memengaruhi stabilitas perusahaan dan prospek keuntungan di masa mendatang.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya oleh Boimau et al., (2020) dan Fikruddin et al., (2024) yang menyatakan bahwa nilai tukar berpengaruh terhadap return saham. Dengan demikian, investor perlu mempertimbangkan pergerakan nilai tukar sebagai salah satu variabel makroekonomi yang signifikan dalam memprediksi return saham.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan nilai tukar berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa semakin baik kemampuan perusahaan dalam mengelola aset, modal, dan laba bersih, maka semakin tinggi pula return saham yang diperoleh investor. Selain itu, nilai tukar juga menjadi faktor eksternal yang memengaruhi pergerakan return saham perusahaan.

Penelitian ini memperluas kontribusi literatur mengenai pengaruh rasio profitabilitas dan nilai tukar terhadap return saham, serta mempertegas relevansi teori sinyal dan paritas daya beli pada sektor properti di Indonesia. Kebaruan penelitian menggunakan rentang waktu 2019-2024 yang mencakup periode sebelum pandemi (2019), saat pandemi (2020-2021), dan pasca-pandemi (2022-2024), yang belum banyak dilakukan sebelumnya. Penelitian ini juga memberikan kontribusi praktis bagi manajemen perusahaan untuk mengoptimalkan profitabilitas melalui efisiensi aset, pengelolaan ekuitas, pengendalian biaya, serta mempertimbangkan fluktuasi nilai tukar. Bagi investor, hasil ini menjadi panduan menyusun strategi portofolio dengan menjadikan ROA, ROE, NPM sebagai indikator fundamental, serta memperhatikan nilai tukar sebagai sinyal makroekonomi.

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada jumlah sampel (15 perusahaan) dan variabel independen (empat variabel), sehingga hasil tidak bersifat mutlak dan generalisasi ke sektor lain terbatas. Faktor potensial lain seperti suku bunga, inflasi, kebijakan pemerintah, dan DER belum dianalisis. Penelitian mendatang disarankan memperluas objek ke seluruh sektor di BEI, menambahkan variabel lain, serta menggunakan periode dan metode analisis yang lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Arinda, J., Juliprijanto, W., & Hutajulu, D. M. (2022). Analisis Kausalitas Antara Nilai Tukar Dan Inflasi Dalam Teori Paritas Daya Beli Di Indonesia Tahun 1997 – 2019. *DINAMIC: Directory Journal of Economic*, 3(3), 700–713. <https://doi.org/doi.org/10.31002/dinamic.v3i3.1857>
- Aziza, R., Nurfadillah, M., & Saputra, P. H. (2025). Pengaruh Likuiditas dan Perputaran Persediaan Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Food and Beverage Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Aksioma: Jurnal Manajemen*, 4(2), 124–135. <https://doi.org/https://doi.org/10.30822/aksioma.v4i2.4539>
- Boimau, D. B. H., Paulina Y. Amtiran, R. F. M., & Rozari, P. E. de. (2020). Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah, dan Harga Minyak Dunia terhadap Indeks Harga Saham Sektoral pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Glory: Jurnal Ekonomi & Ilmu Sosial*, 25–40. <https://doi.org/https://doi.org/10.35508/glory.v5i1.13181>
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2021). *Fundamentals of financial management (16th ed.)*.
- Davidson, C., Hadu, J., Manafe, H. A., & Bibiana, R. P. (2023). Analisis Pengaruh ROA, ROE, dan NPM Terhadap Return Saham (Literature Review Manajemen Keuangan Perusahaan). *Jurnal Ilmu Disiplin*, 1(4), 963–971. <https://greenpub.org/JIM/article/view/197>
- Dura, J., Vionitasari, F., Teknologi, I., & Malang, A. (2020). Pengaruh Return On Equity (ROE),

- Debt To Equity Ratio (DER), Dan Current Ratio (CR) Terhadap Return Saham Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *RISTANSI: Riset Akuntansi*, 1(1), 10–23. <https://doi.org/https://doi.org/10.32815/ristansi.v1i1.334>
- Febrianti, T. N., Arum, E. D. P., & Hernando, R. (2026). Pengaruh Return On Equity (ROE), Current Ratio (CR), Dan Debt To Equity Ratio (DER) Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi Kompetif*, 9(1), 318–326. <https://doi.org/https://doi.org/10.35446/akuntansikompetif.v9i1.2722>
- Fikiruddin, A., Sudaryanti, D., & Hariri. (2024). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021). *E-Jurnal Ilmiah Riset Akuntansi*, 13(01), 158–166. <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jra/article/view/24013>
- Gregorius, P. tahu, Juniantari, N. P., Ngr, I. G., & Gunadi, B. (2023). Pengaruh Inflasi , Nilai Tukar dan Tingkat Suku Bunga terhadap Indeks Harga Saham pada Sektor Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *JlIP (Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan)*, 6(11), 9479–9486. <https://doi.org/https://doi.org/10.54371/jiip.v6i11.3256>
- Istiqomah, I. N., & Nurfadillah, M. (2021). Pengaruh Return On Asset dan Earning Per Share Terhadap Return Saham pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI. *Borneo Student Research*, 2(3), 2082–2089. <https://journals.umkt.ac.id/index.php/bsr/article/view/2012/970>
- Januardin, Wulandari, S., Simatupang, I., & Meliana, I. A. (2020). Pengaruh DER , NPM , dan PER terhadap Return Saham pada Perusahaan Sektor Property and Real Estate di Bursa Efek Indonesia. *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 4(2), 423–434. <https://doi.org/https://doi.org/10.33395/owner.v4i2.251>
- Moilo, A. H., Monoarfa, M. A. S., & Ishak, I. M. (2025). Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Return Saham dengan Nilai Tukar sebagai Pemoderasi pada Perusahaan Subsektor Tekstil dan Garmen Yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2023. *YUME : Journal of Management*, 8(2), 913–925. <https://doi.org/https://doi.org/10.37531/yum.v8i2>
- Mulya Rafika. (2020). Pengaruh Net Profit Margin , DER Dan ROE Terhadap Dividendpayout Ratio Perusahaan Sub Sektoraneka Industri Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Ekonomi Bisnis Manajemen Dan Akuntansi (EBMA)*, 1(2), 137–144. <https://doi.org/https://doi.org/10.36987/ebma.v1i2.2160>
- Pratiwi, A. N., Rakhimah, F. A., Nugraha, D. A., Oktafia, R., & Anyar, G. (2024). Analisis Return On Asset (ROA): Tinjauan Literatur Dan Implikasinya Dalam Pengukuran Kinerja Keuangan Perbankan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen*, 2(6), 89–97. <https://doi.org/https://doi.org/10.61722/jiem.v2i6.1280>
- Riani, H., & Nurfadillah, M. (2022). Pengaruh ROA (Return on Asset) dan NPM (Net Profit Margin) terhadap Return Saham pada Perusahaan Sub Sektor Property and Real Estate yang Terdaftar di bursa Efek Indonesia (BEI). *Borneo Student Research*, 3(2), 2155–2163. <https://doi.org/https://journals.umkt.ac.id/index.php/bsr/article/view/2076>
- Saragih, R. D., & Wahyudi, I. (2024). Pengaruh profitabilitas , ukuran perusahaan , likuiditas , dan leverage pada return saham. *Co-Creation : Jurnal Ilmiah Ekonomi Manajemen Akuntansi Dan Bisnis*, 3(1), 36–42. <https://doi.org/https://doi.org/10.55904/cocreation.v3i1.697>
- Sawukir, & Nurmono. (2022). Pengaruh Current Ratio (CR) Dan Debt To Assets Ratio (DAR) Terhadap Return On Assets (ROA) Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 -2022. *Research Journal of Accounting and Business Management*, 8(2), 69–88. <https://doi.org/https://doi.org/10.31293/rjabm.v8i2.8296>
- Setiawan, I. M. B., Yuniarta, G. A., & Diatmika, I. P. G. (2023). Analisis Fundamental Terhadap Return Saham Perusahaan Subsektor Properti dan Realestate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi Profesi*, 14(01), 83–93.

<https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jap.v14i01.49935>

- Siddiqa, H., Sayyidah, H., & Lestari, D. F. (2025). Pengaruh Return On Assets (ROA), Return On Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), Gross Profit Margin (GPM) Terhadap Harga Saham Perbankan Syariah Yang Terdaftar Di Bei Periode 2021-2024. *Jurnal Ekonomi Perjuangan (JUMPER)*, 7(2), 144–159. <https://doi.org/https://doi.org/10.36423/jumper.v7i2.2436>
- Sri, L., Dharmawan, D., Arthur, R., Tumiwa, F., & Judijanto, L. (2024). Investigation of Determinants of Financial Distress in Manufacturing Companies. *International Journal of Artificial Intelligence Research*, 8(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.29099/ijair.v8i1.1.1323>
- Wijaya, R. (2019). Analisis Perkembangan Return On Assets (ROA) Dan Return On Equity (ROE) Untuk Mengukur Kinerja Keuangan. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 9(1), 40–51. <https://doi.org/https://doi.org/10.32502/jimn.v9i1.2115>