

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN KONDISI
MAKROEKONOMI TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi**



Disusun Oleh :

**Siti Fatimah Azzahra
22011010227/FEB/EP**

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN "VETERAN" JAWA TIMUR**

2026

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN KONDISI
MAKROEKONOMI TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Ekonomi



Disusun Oleh :

Siti Fatimah Azzahra
22011010227/FEB/EP

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN "VETERAN" JAWA TIMUR

2026

SKRIPSI

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN KONDISI MAKROEKONOMI
TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA**

Disusun Oleh:

Siti Fatimah Azzahra
22011010227/FEB/EP

**Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Pada tanggal: 3 Juli 2026**

**Menyetujui:
Dosen Pembimbing**

**Tim Penilai:
Ketua**

Dra. Ec. Niniek Imaningsih, M.P.
NIP. 196111201987032001

Dr. Ec. Marseto, M.Si.
NIP. 196109171990091001

Anggota

Riko Setya Wijaya, S.E., M.M.
NIP. 198001052025211044

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CRP.
NIP. 196304201991032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Fatimah Azzahra
NPM : 22011010227
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/ lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Juni 2026
Yang membuat pernyataan



Siti Fatimah Azzahra
NPM. 22011010227

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga proses panjang yang dilalui dari waktu ke waktu akhirnya dapat terselesaikan dengan baik. Perjalanan penyusunan karya ilmiah pertama yang penulis buat ini tidak terlepas dari berbagai tantangan, mulai dari kelelahan yang dirasakan, keterbatasan yang dihadapi, hingga harapan yang senantiasa menyertai setiap tahap penulisan. Seluruh proses tersebut menjadi bagian dari upaya berpikir dan refleksi akademik dalam memahami realitas serta menumbuhkan kesadaran bahwa manusia sebagai subjek ilmu pengetahuan senantiasa bergerak dan berkembang.

Atas izin dan kemudahan yang diberikan oleh Allah SWT, proposal skripsi yang berjudul **“Pengaruh Profitabilitas dan Kondisi Makroekonomi terhadap Return Saham pada Perusahaan Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia (BEI)”** dapat disusun dan diselesaikan. Proposal skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan proposal skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan penghargaan, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada **Ibu Dra. Ec. Niniek Imaningsih, M.P.** selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar meluangkan waktu, tenaga, dan pemikiran dalam memberikan arahan serta bimbingan sehingga proposal skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Selain itu, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, selama proses penyusunan proposal skripsi ini. Semoga segala bantuan dan kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT.

Penulis menyadari proposal skripsi ini masih memiliki keterbatasan, sehingga kritik dan saran sangat diharapkan. Semoga proposal ini bermanfaat bagi pembaca. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur atas izin dan kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk melaksanakan penyusunan proposal skripsi.
2. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CRP selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur atas dukungan akademik yang diberikan selama proses studi.
3. Bapak Riko Setya Wijaya, S.E., M.M. selaku ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur atas arahan dan fasilitas yang mendukung kelancaran penyusunan proposal skripsi ini.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang memberikan dedikasi tinggi telah menanamkan ilmu pengetahuan, wawasan dan nilai – nilai akademik sebagai bekal berharga bagi penulis.

5. Cinta pertama penulis almarhum Bapak Endi Padmawisastra, terima kasih telah menjadi rumah pertama dan ayah terbaik bagi penulis. Meski papah telah pergi sejak penulis masih duduk di bangku sekolah dasar dan belum sempat melihat penulis tumbuh hingga di titik ini, kerinduan penulis kepada papah selalu hidup di setiap langkah dan menjadi kekuatan bagi penulis hingga akhirnya dapat menyelesaikan pendidikan ini.
6. Kepada wanita hebat, wanita kuat yaitu Ibu Wami. Ibu sebagai sumber doa dan penguat penulis. Terima kasih yang teramat besar sudah menjadi kuat dan mendampingi penulis dari awal hingga bisa berada di titik ini, terima kasih sudah menjadi ibu yang terbaik yang selalu ada dan selalu mengusahakan apapun untuk penulis, terima kasih juga untuk semua perjuangan dan pengorbanannya.
7. Kakak Alda, Aisyah, serta Abang Hanzalah dan Baim yang selalu memberikan perhatian dan dukungan kepada penulis. Secara khusus, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada Abang Hanzalah yang telah menjadi tulang punggung keluarga dengan penuh pengorbanan, bekerja keras, dan tanpa lelah membantu penulis menyelesaikan studi S1 ini. Dukungan, kasih sayang, dan nasihat yang diberikan menjadi kekuatan terbesar bagi penulis hingga tahap akhir penyusunan skripsi.
8. Teman-teman terkasih penulis yang menjadi teman seperjuangan di perantauan, yaitu Amel, Disa, Dita, Nayra, Hanny, Okta, Rana, Pana dan Widya, yang telah setia menemani perjalanan perkuliahan penulis. Di tengah lelah dan berbagai tantangan, dukungan, kebersamaan, serta semangat yang diberikan menjadi kekuatan berarti bagi penulis untuk terus

bertahan dan melangkah hingga tahap ini. Atas segala perhatian, pengorbanan, dan kehangatan yang tercipta, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan mendalam.

9. Sahabat-sahabat terbaik penulis, yaitu Adel, Alya, Aca, Delia, Misel, dan Via, yang selalu menemani dan mendengarkan cerita serta keluh kesah penulis dari kejauhan selama menempuh studi di perantauan. Terima kasih atas doa, dukungan, dan kehadiran tulus yang menjadi penguat bagi penulis hingga tahap ini.
10. Last but not least, kepada diri saya sendiri Siti Fatimah Azzahra. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini, terima kasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri sampai di titik ini, terima kasih karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai, terima kasih kepada hati yang selalu ikhlas, meski tidak semua hal berjalan dengan baik dan sesuai keinginan. Penulis bangga kepada diri sendiri yang telah mampu melewati berbagai fase sulit dalam kehidupan. Semoga kedepannya, raga ini tetap kuat, hati tetap tegar dan jiwa tetap lapang dalam menghadapi setiap proses kehidupan.

Peneliti menyadari karya ilmiah ini masih memiliki kelemahan, sehingga kritik dan saran sangat diharapkan. Harapannya karya ini bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 18 Februari 2026

Peneliti

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
1.5 Manfaat Penelitian	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori.....	13
2.1.1 Return Saham.....	13
2.1.2 Teori Efisiensi Pasar Modal (<i>Efficient Market Hypothesis</i>)	16
2.1.3 Teori Signaling	18
2.2 Faktor Profitabilitas Yang Memengaruhi Return Saham	20
2.2.1 Return on Equity	20
2.2.2 Hubungan Return on Equity terhadap Return Saham.....	21
2.2.3 Net Profit Margin.....	22
2.2.4 Hubungan Net Profit Margin terhadap Return Saham.....	23
2.2.5 Return on Investment.....	25
2.2.6 Hubungan Return on Investment terhadap Return Saham.....	26
2.3 Faktor Makroekonomi Yang Memengaruhi Return Saham	27
2.3.1 Suku Bunga	27

2.3.2	Hubungan Suku Bunga terhadap Return Saham.....	29
2.3.3	Nilai Tukar	30
2.3.4	Hubungan Nilai Tukar terhadap Return Saham	32
2.4	Peneliti Terdahulu.....	34
2.5	Kerangka Pemikiran.....	43
2.6	Hipotesis Penelitian	44
BAB III		45
METODE PENELITIAN		45
3.1	Pendekatan Penelitian.....	45
3.2	Tempat dan Waktu Penelitian	45
3.3	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel Penelitian.....	46
3.4	Jenis dan Sumber Data	48
3.5	Metode Pengumpulan Data	54
3.6	Metode Analisis.....	56
3.6.1	Model Analisis Regresi Data Panel	58
3.6.2	Pemilihan Model Regresi Data Panel	59
3.6.3	Uji Asumsi Klasik.....	61
3.6.4	Uji Hipotesis	64
BAB IV		67
HASIL DAN PEMBAHASAN		67
4.1	Deskripsi Objek Penelitian.....	67
4.1.1	Gambaran Umum Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia.....	67
4.1.2	Gambaran Umum Return Saham Sektor Properti dan Real Estate.....	68
4.1.3	Gambaran Umum Profitabilitas	70
4.1.4	Gambaran Umum Makroekonomi	75
4.2	Hasil Analisis Data	78
4.2.1	Uji Pemilihan Model Regresi Data Panel	78

4.2.2 Uji Asumsi Klasik.....	80
4.2.3 Regresi Data Panel	85
4.2.4 Uji Hipotesis.....	87
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian	91
4.3.1 Pengaruh Return on Equity terhadap Return Saham	91
4.3.2 Pengaruh Net Profit Margin terhadap Return Saham	93
4.3.3 Pengaruh Return on Investment terhadap Return Saham	96
4.3.4 Pengaruh Suku Bunga terhadap Return Saham	98
4.3.5 Pengaruh Nilai Tukar terhadap Return Saham	100
BAB V.....	103
KESIMPULAN DAN SARAN	103
5.1 Kesimpulan	103
5.2 Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	108
LAMPIRAN.....	115

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 2 1 Peneliti Terdahulu	34
Tabel 3.1 Sampel Penelitian.....	49
Tabel 4. 1 Profitabilitas 10 emiten perusahaan sektor properti periode 2021– 2024.....	71
Tabel 4. 2 Hasil Uji Chow.....	79
Tabel 4. 3 Hasil Uji Hausman	79
Tabel 4. 4 Hasil Uji Multikolinearitas.....	82
Tabel 4. 5 Hasil Uji Heteroskedasitas	84
Tabel 4. 6 Hasil Uji Autokorelasi	84
Tabel 4. 7 Hasil Persamaan Regresi Data Panel Fixed Effect	85
Tabel 4. 8 Hasil Uji t.....	87
Tabel 4 . 9 Hasil Uji F	89
Tabel 4. 10 Hasil Koefisien Determinasi	90

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1.1 Rata-rata Tahunan BI Rate di Indonesia Periode 2021-2024.....	4
Gambar 2 1 Kurva Capital Asset Pricing Model	14
Gambar 2 2 Kurva Marginal Efficiency of Capital dan Keputusan Investasi.....	28
Gambar 2 3 Kerangka Konseptual	43
Gambar 4 1 Return Saham Properti Tahun 2021-2024.....	69
Gambar 4. 2 Return on Equity 10 emiten	72
Gambar 4. 3 Net Profit Margin 10 Emiten.....	73
Gambar 4. 4 Return on Investment 10 Emiten.....	74
Gambar 4. 5 Nilai Tukar pertahun	77
Gambar 4. 6 Hasil Uji Normalitas.....	81

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Tabulasi Variabel Profitabilitas dan Makroekonomi	115
Lampiran 2 Profitabilitas 10 emiten Rata-Rata Tahun	119
Lampiran 3 Rata-Rata Suku Bunga Tahun	119
Lampiran 4 Rata-Rata Nilai Tukar Tahun	119
Lampiran 5 Return Saham Sektor Properti Tahun	120
Lampiran 6 Hasil Uji Chow	120
Lampiran 7 Hasil Uji Hausman.....	121
Lampiran 8 Hasil Uji Normalitas	121
Lampiran 9 Hasil Uji Multikolinearitas	121
Lampiran 10 Hasil Uji Heteroskedasitas.....	122
Lampiran 11 Hasil Uji Autokorelasi	122
Lampiran 12 Hasil Uji Regresi Linear Berganda.....	123
Lampiran 13 Hasil Uji Hipotesis (t, F, dan R)	123

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN KONDISI
MAKROEKONOMI TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DI BURSA EFEK
INDONESIA**

Siti Fatimah Azzahra

Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

22011010227@student.upnjatim.ac.id

ABSTRAK

Sektor properti di Indonesia selama periode 2021–2024 mengalami dinamika ekonomi akibat pemulihan pascapandemi, fluktuasi suku bunga, nilai tukar, dan kondisi profitabilitas perusahaan. Kondisi tersebut memengaruhi return saham serta meningkatkan perhatian investor terhadap fundamental perusahaan dan indikator makroekonomi. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh profitabilitas dan kondisi makroekonomi terhadap return saham perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024. Variabel profitabilitas meliputi Return on Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), dan Return on Investment (ROI), sedangkan variabel makroekonomi terdiri atas suku bunga dan nilai tukar. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder triwulanan dan analisis regresi data panel. Sampel ditentukan melalui purposive sampling sehingga diperoleh 10 perusahaan sektor properti dengan total 160 observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROE, NPM, dan ROI berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham, sedangkan nilai tukar berpengaruh negatif namun tidak signifikan. Secara simultan, seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap return saham. Dengan demikian, profitabilitas dan kondisi makroekonomi merupakan faktor penting dalam menentukan return saham sektor properti di Indonesia.

Kata Kunci: profitabilitas, return saham, suku bunga, nilai tukar, sektor properti.

***THE EFFECT OF PROFITABILITY AND MACROECONOMIC
CONDITIONS ON STOCK RETURNS OF PROPERTY SECTOR
COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE***

Siti Fatimah Azzahra

Department of Development Economics, Faculty of Economics and Business

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

22011010227@student.upnjatim.ac.id

ABSTRACT

The property sector in Indonesia during the 2021–2024 period experienced various economic dynamics influenced by post-pandemic economic recovery, fluctuations in interest rates, exchange rates, and corporate profitability conditions. These conditions affected stock returns and increased investor attention toward company fundamentals and macroeconomic indicators in investment decision-making. This study aims to analyze the effect of profitability and macroeconomic conditions on stock returns of property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2021–2024 period using quarterly data. The profitability variables used are Return on Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), and Return on Investment (ROI), while macroeconomic conditions are represented by interest rates and exchange rates. This research contributes by providing empirical evidence regarding the relationship between profitability, macroeconomic factors, and stock returns in the Indonesian property sector, as well as offering useful insights for investors and companies. This study employs a quantitative approach using secondary quarterly data and panel data regression analysis. The sample was selected through purposive sampling, resulting in 10 property sector companies with a total of 160 observations during the 2021–2024 period. The results indicate that ROE, NPM, and ROI have a positive and significant effect on stock returns. Interest rates have a negative and significant effect on stock returns, while exchange rates have a negative but insignificant effect. Simultaneously, all independent variables significantly affect stock returns of property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange. In conclusion, profitability and macroeconomic conditions are important determinants of stock returns in the property sector.

Keywords: *profitability, stock return, interest rate, exchange rate, property sector.*