



PENGARUH SUKU BUNGA TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN 2017-2021

Putri Masythoh¹, Raihan Atika², Zulfa Shofiatul Mahmudah³, Alfina Nurul Azizah⁴

¹Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

²Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

³Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

⁴Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

E-mail: putrimasythohpm@gmail.com¹, raihantika41733@gmail.com², zulfashofi17@gmail.com³, alfinanurul09@gmail.com⁴

Article History:

Received: 13-10-2022

Revised: 30-10-2022

Accepted: 15-11-2022

Keywords:

Investasi,

Return Saham,

Suku Bunga

Abstract: Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh suku bunga terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2017-2021. Penelitian ini menggunakan metode purposive sampling. Pengambilan sampel dari sampling dengan menentukan kriteria tertentu, seperti perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, perusahaan property dan real estate yang telah menerbitkan laporan tahunan secara berturut-turut dan tidak mengalami kerugian selama periode 2017-2021.

© 2023 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Berinvestasi merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan sehari-hari di pasar modal. Berinvestasi adalah praktik menimbun atau menginvestasikan sejumlah uang atau properti selama periode waktu tertentu untuk mendapatkan pengembalian dalam bentuk keuntungan di masa depan. (Tandelilin, 2010). Investor selalu mengharapkan pengembalian dari investasi yang telah dilakukan atau yang biasa dikenal dengan keuntungan. Namun, ketika menginvestasikan aset atau modal dan mendapatkan pengembalian saham, investor harus lebih berhati-hati dalam memilih perusahaan dengan mengevaluasi kinerja baik dan buruknya agar investor tidak salah dalam berinvestasi.

Tingkat keuntungan (return) dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor makroekonomi dan faktor mikroekonomi. Contoh masalah yang terkait dengan faktor ekonomi makro meliputi kebijakan ekonomi, suku bunga, inflasi, nilai tukar, dan pendapatan nasional. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah salah satu faktor makroekonomi yang disebut suku bunga, yaitu variabel yang mempengaruhi kondisi perekonomian dan berkaitan erat dengan profitabilitas dan return pasar saham. Suku bunga, di sisi lain, mempengaruhi harga saham. Ketika suku bunga naik, maka harga saham turun. Di sisi lain, ketika suku bunga turun, maka harga saham naik.

Tabel 1.1 Data Suku Bunga Tahun 2017-2021

tahun	suku bunga
2017	4.25%
2018	6,00%
2019	5.00%
2020	3,75%
2021	3.50%

Berdasarkan Tabel 1.1 pada tahun 2017, tingkat suku bunga sebesar 4,25%. Kemudian, pada tahun 2018, tingkat suku bunga mengalami kenaikan sebesar 6,00%. Kemudian suku bunga mengalami penurunan lagi pada tahun 2019 hingga 2021. Hal ini menunjukkan bahwa perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan yang baik karena penurunan suku bunga.

LANDASAN TEORI

Manajemen keuangan adalah pengelolaan fungsi keuangan. Fungsi keuangan adalah bagaimana memperoleh dan menggunakan uang. Manajemen keuangan mencakup semua kegiatan perusahaan untuk mengelola dana yang diperlukan dengan persyaratan yang paling menguntungkan dan dengan biaya serendah mungkin dan menggunakan dana tersebut seefisien mungkin. Bisnis ini terutama tentang mengumpulkan uang dari berbagai sumber. Pemegang saham dan investor menginvestasikan modalnya dalam bentuk penyertaan modal. Fungsi manajemen keuangan selalu terkait dengan fungsi perusahaan lainnya, yaitu: 1) Fungsi pemasaran; 2) Sumber daya manusia; 3) Produksi. Kurangnya akses ke sumber pendanaan dapat memperlambat proses produksi, menarik lebih sedikit staf, sehingga menyebabkan kerugian bagi perusahaan secara keseluruhan (Mulyanti, 2017).

Pasar modal adalah tempat bertemunya dua pihak (perusahaan atau lembaga), yang menyediakan dana jangka panjang dan yang membutuhkan, dalam bentuk surat utang jangka panjang atau obligasi, surat-surat yang menunjukkan pertanyaan tentang permodalan dan lain-lain termasuk sekuritas (Adnyana, 2020). Jangka waktu perdagangan dana, obligasi, saham, dan bahan lainnya di pasar modal adalah jangka panjang yang lebih

dari satu tahun. Pasar modal memegang peranan penting dalam menopang perekonomian suatu negara, karena merupakan sarana penghimpunan modal bagi pelaku usaha atau pengusaha untuk memperoleh modal dari pemodal atau kelompok pemodal. Hal ini karena pertumbuhan ekonomi Indonesia membutuhkan pembiayaan dan investasi yang signifikan.

Investasi dapat didefinisikan sebagai penangguhan konsumsi saat ini untuk jangka waktu tertentu untuk mencapai produksi yang efisien. Melalui kegiatan investasi yang berkelanjutan, masyarakat dapat meningkatkan perekonomian, meningkatkan pendapatan dan meningkatkan kesejahteraannya. Efek ini berasal dari tiga fungsi penting kegiatan

investasi, yaitu: 1) investasi merupakan komponen pengeluaran total, sehingga investasi akan meningkatkan permintaan agregat dan pendapatan nasional serta kesempatan kerja; 2) barang dan modal meningkat karena investasi mengarah pada produksi. peningkatan fungsi; 3) Investasi selalu melibatkan kemajuan teknologi. (Nizar, Hamzah, & Syahnur, 2013).

Saham adalah secerik kertas yang menjelaskan bahwa pemilik sekuritas adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan sekuritas tersebut. Setiap orang atau pihak yang terdaftar sebagai pemegang saham dalam Daftar Pemegang Saham (DPS) dapat dianggap sebagai pemegang saham. (Adnyana, 2020). Secara umum, harga saham dapat dibentuk oleh mekanisme penawaran dan permintaan pasar modal. Ketika terjadi kelebihan permintaan terhadap suatu saham, maka harga saham cenderung naik. Di sisi lain, harga saham cenderung turun ketika terjadi kelebihan pasokan saham (Sartono, 2011). Tinggi rendahnya ditentukan oleh penawaran atau permintaan saham-saham tersebut di pasar modal. Selain ditentukan oleh supply and demand, harga saham juga ditentukan oleh pelaku pasar.

Return saham menurut (Tandelilin, 2010) adalah pengembalian yang diperoleh investor atas suatu investasi . Pengembalian yang diharapkan adalah hasil yang diharapkan investor di masa depan. Pengembalian atau pengembalian aktual adalah apa yang diperoleh investor di masa lalu. Perbandingan tingkat pengembalian yang diharapkan dapat diperoleh investor dari suatu investasi mungkin berbeda dari tingkat pengembalian aktual. Selisih antara imbal hasil yang diharapkan dan risiko yang harus diperhatikan dalam proses investasi. Oleh karena itu, ketika berinvestasi, investor harus dapat mempertimbangkan tingkat risiko daripada hanya berfokus pada tingkat pengembalian yang diharapkan.

Suku bunga (interest rate) (Kasmir, 2008) dapat didefinisikan sebagai imbalan yang diberikan bank secara empiris kepada nasabah untuk membeli atau menjual barang. Bunga juga dapat dipahami sebagai harga yang terutang kepada nasabah (deposan) dan jumlah utang nasabah kepada bank (peminjam). Faktor-faktor yang mempengaruhi suku bunga antara lain: 1) Kebutuhan uang tunai; 2) Kontes; 3) Kebijakan pemerintah; 4) Target

keuntungan yang diinginkan; 5) Kalender; 6) Penjaminan Mutu; 7) Reputasi perusahaan; 8) Produk kompetitif; 10) Hubungan baik dan jaminan pihak ketiga.

Definisi Operasional Variabel

Variabel bebas atau variabel independen menurut (Sugiyono, 2019) adalah variabel yang mempengaruhi atau menyebabkan terjadinya variabel terikat. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah suku bunga tahunan Bank Indonesia dari tahun 2017 sampai dengan Desember 2021, dan data diambil dari situs resmi Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id).

Variabel terikat yang sering disebut sebagai variabel terikat menurut (Sugiyono, 2019) adalah variabel yang dipengaruhi atau diakibatkan oleh adanya variabel bebas.

Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah return saham. Rumus untuk menghitung return saham menurut (Jogiyanto, 2017) adalah:

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

P_t

Keterangan:

P_t = harga saham tahun berjalan

P_{t-1} = harga saham tahun sebelumnya

Langkah yang harus dilakukan peneliti adalah menentukan analisis regresi linier sederhana yang digunakan untuk menguji dan mengukur pengaruh tingkat suku bunga (X) terhadap return saham (Y). Menurut (Sugiyono, 2011), rumus persamaan regresi linier sederhana adalah:

$$Y = a + bX$$

Keterangan:

Y = variabel bebas (independen) a = konstanta

X = variabel terikat b = koefisien regresi

Pengujian dilakukan melalui uji-t, yang digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen . Selain itu, koefisien determinasi diuji untuk melihat seberapa besar pengaruh variabel independen terhadap keseluruhan penjelasan variabel dependen.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif. Menurut (Sugiyono, 2019) metode penelitian kuantitatif adalah metode yang didasarkan pada filosofi positivis, yang digunakan untuk mensurvei populasi atau sampel tertentu untuk menguji asumsi yang telah ditetapkan, mengumpulkan data dengan menggunakan alat penelitian, dan menganalisis data kuantitatif. Metode analisis data penelitian ini adalah dengan menggunakan analisis regresi linier sederhana untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

Populasi dari penelitian ini yaitu perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021 terdapat sebanyak 79 perusahaan.

Penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel yang menggunakan metode sampling purposive dimana sampel diambil dengan pertimbangan kriteria tertentu. Kriteria yang digunakan dalam penelitian ini adalah (1) perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI; (2) Perusahaan property dan real estate yang menerbitkan laporan tahunan dari tahun 2017 hingga 2021 dan tersedia untuk masyarakat umum; (3) Perusahaan property dan real estate yang tidak mengalami kerugian untuk periode 2017-2021 .

Sampel yang diambil peneliti dalam kriteria tersebut adalah PT. Bumi Citra Permai Tbk., PT. Bumi Serpong Damai Tbk., PT. Ciputra Development Tbk., PT. Puradelta Lestari Tbk., PT. Duta Pertiwi Tbk., PT. Perdana Gapuraprima Tbk., PT. Jaya Real Properti Tbk., PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk., PT. Metropolitan Kentjana Tbk., PT. Mega Manunggal Properti Tbk., PT. Metropolitan Land Tbk., PT. PP Properti, Tbk., PT. Pakuwon Jati Tbk., PT. Suryamas Dutamakmur., PT. Summarecon Agung Tbk.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji normalitas

Tabel 4.1 Uji Normalitas

One-Samle Kolmogorov-Smirnov Test

Unstandardized Residual

N		5
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.02815297
Most Extreme Differences	Absolute	.265
	Positive	.146
	Negative	-.265
Test Statistic		.265
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200c ^d

- Test distribution is Normal.
- Calculated from data.
- Lilliefors Significance Correction.
- This is a lower bound of the true significance.

Menurut (Ghozali, 2012), uji normalitas dapat digunakan untuk menentukan apakah residual atau variabel dari model regresi berdistribusi normal. Untuk menentukan apakah data terdistribusi normal, dapat dilakukan uji normalitas menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov sampel tunggal. Jika nilai probabilitas > 0,05 maka data berdistribusi normal dan jika nilai probabilitas < 0,05 maka data tidak berdistribusi normal.

Berdasarkan tabel 4.1 nilai Kolmogorov-Smirnov Z adalah 0,265 dan signifikansi 0,200. Karena hasil signifikansi $0,200 > 0,05$ maka dapat disimpulkan bahwa distribusi data dalam penelitian ini berdistribusi normal.

Uji regresi linier sederhana

Tabel 4.2 Koefisien Determinasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.915 ^a	.838	.784	.033

a. Predictors: (Constant), Suku bunga

Hasil koefisien determinasi berguna untuk menemukan hubungan antara dua variabel atau lebih dalam persamaan regresi. Syarat hubungan antar variabel adalah baik dan buruk, dengan nilai R kuadrat 50% atau lebih berarti baik, dan dibawah 50% artinya buruk.

Berdasarkan Tabel 4.2 diperoleh nilai R Square sebesar 0,838 atau 83,3%. Nilai tersebut berarti pengaruh tingkat suku bunga (X) terhadap return saham (Y) sebesar 83,3%, dan sisanya sebesar 16,2% dipengaruhi oleh variabel lain.

Tabel 4.3 uji t

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.292	.073		3.974	(Constant)
	Suku bunga	-6.306	1.601	-.915	-3.940	.029

a. Dependent Variable: Return saham

Persamaan regresi linier sederhana yang diperoleh adalah: $Y = 0,292 - 6,306 X$
Berdasarkan Tabel 4.3, nilai signifikansi dijelaskan sebesar $0,029 > 0,05$, sehingga dapat disimpulkan bahwa koefisien regresi tidak signifikan.

Hasil penelitian ini menunjukkan nilai signifikansi $0,029 > 0,05$ yang artinya tingkat suku bunga (X) tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham (Y). Menghadapi kenaikan suku bunga, pemegang saham menahan saham sampai suku bunga kembali normal. Kenaikan suku bunga akan memiliki dampak yang sangat signifikan terhadap pelaku pasar modal. Ketika suku bunga naik, investor menempatkan uang

mereka di bank daripada saham.

Hasil penelitian ini sejalan dengan bukti empiris atau penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Suriyani & Sudiartha, 2018), (Suyati, 2015), (Dwita & Rahmidani, 2012), (Andes & dkk, 2017), (Artini, et al., 2016) dalam artikelnya bahwa suku bunga memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham. Namun berbeda dengan hasil penelitian (Kurniasari, Wiratno, & Yusuf, 2018), (Sudarsono & Sudiyatno, 2016) bahwa suku bunga memiliki pengaruh signifikan terhadap return saham.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil data yang telah dikumpulkan, pengujian data menggunakan analisis regresi linier sederhana, dan beberapa pembahasan yang telah dipaparkan oleh peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa hasil dari penelitian yang telah dilakukan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2017-2021 menunjukkan bahwa variabel suku bunga tidak berpengaruh terhadap variabel return saham perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI).

DAFTAR REFERENSI

- [1] Adnyana, I. M. (2020). Manajemen Investasi dan Portofolio. Jakarta Selatan: LPU-UNAS.
- [2] Andes, S. L., Puspitaningtyas, Z., & Prakoso, A. (2017). Pengaruh Inflasi, Kurs Rupiah, dan Suku Bunga Terhadap Return Saham Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 10(2), 8-16.
- [3] Artini, S., Gede, L., Sedana, P., Bagus, I., Dewi, R., & Ayu, P. (2016). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Risiko Pasar, Debt to Equity Ratio dan Price Earning Ratio Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, 5(3), 489-516.
- [4] Dwita, V., & Rahmidani, R. (2012). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham Sektor Restoran Hotel dan Pariwisata. *Jurnal Kajian Manajemen Bisnis*, 1(1), 59-74.
- [5] Ghozali, I. (2012). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 20. Semarang: UNDIP.
- [7] Jogiyanto, H. (2017). Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Yogyakarta: BPFE.
- [8] Kasmir. (2008). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT. Raja Grafindo. Kurniasari, W., Wiratno, A., & Yusuf, M. (2018). Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Return Saham dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening di Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2015. *Journal of Accounting Science*, 2(1), 67-90.
- [10] Mulyanti, D. (2017). Manajemen Keuangan Perusahaan. *Akurat Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 8(2), 62-71.

- [11] Nizar, C., Hamzah, A., & Syahnur, S. (2013). Pengaruh Investasi dan Tenaga Kerja Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Serta Hubungannya Terhadap Tingkat
- [12] Kemiskinan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Ekonomi Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, 1(2), 1-8.
- [13] PT Bursa Efek Indonesia (2021, Oktober 24). Annual Report Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021. Retrieved from <http://www.idx.co.id>.
- [14] Sartono, A. (2011). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPF.
- [15] Sudarsono, B., & Sudiyatno, B. (2016). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Return Saham Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Pada Bursa Efek
- [16] Indonesia Tahun 2009-2014. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, 23(1), 30-51.
- [17] Sugiyono. (2011). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- [18] Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta Bandung.
- [19] Suriyani, N. K., & Sudiarta. (2018). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi, dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 7(6), 3.172-3.200.
- [20] Suyati, S. (2015). Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah/US Dollar Terhadap Return Saham Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang*, 7(6), 70-86.
- [21] Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.