

Pengaruh Return on Asset, Return on Equity, Debt to Equity Ratio, dan Price Earnings Ratio terhadap Return Saham: Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2018 – 2023 (*The Influence of Return on Asset, Return on Equity, Debt to Equity Ratio, and Price Earning Ratio on Stock Returns: Empirical Study of Property & Real Estate Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2018 - 2023 period*)

Dony Heryaman^{1*}, Lawe Anasta²

Universitas Mercubuana, Jakarta^{1,2}

heryamandony18@gmail.com^{1*}, laweanasta@gmail.com²



Riwayat Artikel

Diterima pada 10 September 2024

Revisi 1 pada 20 September 2024

Revisi 2 pada 30 Oktober 2024

Revisi 3 pada 12 November 2024

Disetujui pada 14 November 2024

Abstract

Purpose: This research aims to determine the effect of Return on Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), and Price to Earning Ratio (PER) on stock returns in property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2018 - 2023 period.

Research methodology: The sampling method uses a purposive sampling method by applying certain characteristics so that a total sample of 9 companies is obtained. The test uses multiple linear regression analysis to test the independent variables Return on Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), and Price to Earning Ratio (PER) on the dependent variable, namely stock returns.

Results: Based on the results of the partial t-test, it shows that the ROA and DER variables have a partial effect on stock returns. Meanwhile, ROE and PER have no partial effect on stock returns. Meanwhile, the results of the F-simultaneous hypothesis test show that return on assets, return on equity, debt to equity ratio, and price earnings ratio have a simultaneous effect (together) on stock returns with a significant value of $0.00 < 0.05$.

Limitations: This study is limited to 9 companies in the property and real estate sector and the 2018-2023 period, so the results may not fully represent the entire industry or broader market conditions.

Contribution: This study aims to provide practical insights for companies in enhancing stock returns and attracting investors, while offering investors key financial ratios for informed decision-making. It also serves as a reference for future research.

Keywords: ROA, ROE, DER, PER, Stock returns, Property and real estate

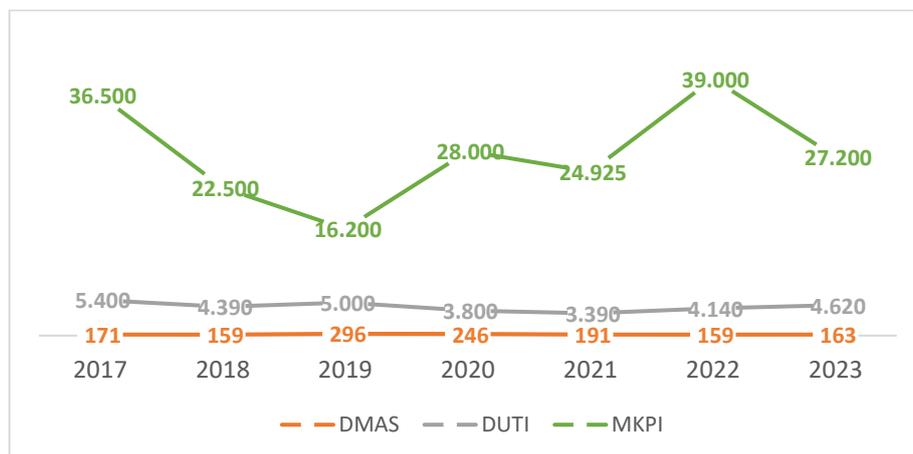
How to cite: Heryaman, D., Anasta, L. (2024). Pengaruh Return on Asset, Return on Equity, Debt to Equity Ratio, dan Price Earnings Ratio terhadap Return Saham: Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2018 – 2023. *Goodwood Akuntansi dan Auditing Reviu* 3(1), 15-29.

1. Pendahuluan

Sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah sektor utama yang mencakup perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam pengembangan, pembelian, penjualan, dan manajemen properti. Sektor ini berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia dan memengaruhi berbagai sektor lain, seperti perbankan, industri, dan pariwisata. Bagi investor, sektor ini menawarkan peluang diversifikasi portofolio (Rizky, Tricahyadinata, & Judiarni, 2018). Namun, sektor ini sangat rentan terhadap perubahan dalam kondisi ekonomi dan juga kebijakan pemerintah yang memengaruhi regulasi properti dan kredit (Nirmalasari, 2018). Sektor properti memiliki dampak signifikan pada perbankan dan jasa keuangan, karena properti sering digunakan sebagai jaminan kredit. Pertumbuhan sektor ini menguntungkan bank melalui kredit hipotek dan pembiayaan properti, serta menawarkan peluang investasi melalui REITs. Selain itu, peningkatan harga properti dapat meningkatkan kekayaan dan kepercayaan konsumen, mendorong pengeluaran dan investasi, termasuk di sektor konstruksi. Namun, jika sektor properti melemah, nilai jaminan bisa turun, meningkatkan risiko kredit bagi bank dan mengurangi aktivitas konstruksi (Capellán, Ollero, & Pozo, 2021).

Alasan tertariknya investor untuk berinvestasi di sektor properti karena nilainya yang cenderung naik. Pasar properti menghadapi supply terbatas sementara permintaan terus meningkat akibat pertumbuhan populasi dan kebutuhan akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, ruang kantor, dan fasilitas hiburan. Investasi di sektor ini biasanya bersifat jangka panjang dan dipengaruhi oleh faktor ekonomi makro seperti suku bunga, inflasi, dan fluktuasi nilai tukar mata uang (Rizky et al., 2018).

Return saham secara signifikan mempengaruhi minat investor terhadap perusahaan. Investor cenderung berhati-hati ketika mempertimbangkan investasi pada perusahaan dengan fluktuasi return yang signifikan, karena mereka mencari return yang lebih menguntungkan. Adanya kinerja keuangan yang positif, pertumbuhan yang jelas, manajemen yang efektif menunjukkan posisi bisnis yang kuat hal ini menjadi faktor utama dalam menarik investor. Kemampuan perusahaan dalam menjaga stabilitas finansial dan memiliki strategi pertumbuhan yang solid cenderung lebih menarik investor, karena menawarkan kepastian return yang lebih konsisten. Sebaliknya, volatilitas return yang tinggi sering kali membuat investor lebih berhati-hati, sehingga mereka lebih memilih perusahaan dengan prospek yang jelas dan risiko yang terkendali (Devi & Artini, 2019).



Gambar 1. Fluktuasi Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate Tahun 2018-2023
Sumber : Bursa Efek Indonesia, data diolah peneliti (2024)

Berdasarkan gambar di atas dapat dilihat pada 3 perusahaan sektor *Property & Real Estate* Tahun 2018-2023 mengalami fluktuasi harga saham yang cukup signifikan. Pada tahun 2018, perusahaan serentak mengalami penurunan harga saham sehingga return saham mengalami kerugian. Puradelta Lestari Tbk (DMAS) mengalami penurunan harga saham sebesar 7%, Duta Pertiwi Tbk (DUTI) sebesar 19% dan Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) dengan kemerosotan terbesar yaitu sebesar 38%. Penurunan pada tahun 2018 tersebut terjadi karena tekanan berbagai sentimen mulai dari dalam dan luar negeri yang masih cenderung kurang kondusif. Isu perang dagang yang dipicu oleh Amerika Serikat (AS) masih

menjadi topik yang cukup hangat diperbincangkan pelaku pasar. Pada tahun 2019 dengan adanya pandemic Covid-19, return saham mengalami kenaikan signifikan walaupun hanya pada beberapa perusahaan, hal ini terjadi karena adanya penurunan pada suku bunga acuan yang merangsang adanya kegiatan investasi yang terjadi di beberapa sektor tersebut. Selanjutnya, pada tahun 2020 return saham beberapa perusahaan turun cukup signifikan. Penurunan tersebut berkaitan erat dengan dampak pandemic covid-19 yang menyebabkan semakin melemahnya tingkat daya beli masyarakat pada *property* dan *real estate*. Pasca pandemi COVID-19, harga saham mengalami perubahan yang signifikan ditambah dengan adanya kondisi inflasi yang menunjukkan tren penurunan pada tahun 2020, 2021, dan tahun 2023 (Liwe, 2023).

Penelitian mengenai hubungan antara faktor fundamental dan return saham sangat penting dalam analisis keuangan. Meskipun banyak penelitian telah dilakukan, hasilnya masih bervariasi, menunjukkan ketidaksepakatan tentang pengaruh faktor fundamental terhadap return saham. Oleh karena itu, penelitian lebih lanjut diperlukan untuk memahami pengaruh faktor-faktor fundamental seperti Return on Asset (ROA), Return on Equity (ROE), Debt to Equity Ratio (DER), dan Price to Earnings Ratio (PER) terhadap return saham, khususnya pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang meneliti pengaruh variabel-variabel tersebut seperti dalam penelitian yang dilakukan oleh Parawansa, Rahayu, and Sari (2021) menunjukkan bahwa *Return on Asset* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham, ROA sering dimanfaatkan untuk melakukan evaluasi bagaimana perusahaan dapat memberikan keuntungan dengan memanfaatkan seluruh asset yang dimiliki. Umumnya, jika ROA suatu perusahaan menunjukkan angka yang tinggi dan konsisten hal ini berarti perusahaan mempunyai keunggulan yang berkelanjutan dalam pasar. Jika suatu perusahaan mampu mencapai laba yang signifikan, maka minat investor dalam saham perusahaan tersebut cenderung meningkat, yang pada gilirannya dapat mengakibatkan kenaikan harga saham perusahaan (Parawansa et al., 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh Nurhikmawaty, Isnurhadi, Widiyanti, and Yuliani (2020) menunjukkan bahwa Return on Equity (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return saham*, ROE dapat memberikan gambaran atas pemanfaatan modal sendiri yang lebih efektif dan efisien. Semakin tingginya ROE menggambarkan bahwa perusahaan dapat memberi keuntungan tinggi dengan modal yang rendah, hal ini menunjukkan adanya pengelolaan sumber daya dan kinerja perusahaan yang unggul dan efektif. Untuk itu, adanya nilai ROE perusahaan yang tinggi akan menggambarkan bagaimana perusahaan dapat memberi keuntungan yang lebih tinggi, sehingga mampu memberi deviden, dan pada akhirnya akan meningkatkan return saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Ginting and Gularso (2023) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *return saham*, DER mengukur proporsi utang perusahaan dibandingkan dengan ekuitasnya, memberikan gambaran tentang struktur modal dan risiko keuangan. DER tinggi menunjukkan perusahaan mengandalkan utang lebih besar dibandingkan ekuitas, mengindikasikan risiko keuangan yang lebih tinggi. Sebaliknya, DER rendah menunjukkan perusahaan lebih banyak dibiayai oleh ekuitas, yang berarti risiko keuangan lebih rendah.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Saputra (2022) menunjukkan bahwa *Price Earnings Ratio* (PER) berpengaruh signifikan terhadap return saham, PER digunakan investor untuk menentukan apakah harga saham murah atau mahal. PER dihitung dengan membagi harga saham dengan laba bersih per saham, memberikan gambaran tentang berapa banyak yang dibayar investor untuk setiap unit pendapatan perusahaan. PER rendah dapat menunjukkan saham undervalued, menarik bagi investor pencari nilai, sementara PER tinggi dapat menunjukkan saham overvalued, kurang menarik bagi investor pencari nilai.

Berdasarkan pemaparan di atas maka peneliti mengambil judul “Pengaruh *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Price to Earning Ratio* terhadap *Return Saham* (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2018 – 2023)”.

2. Tinjauan pustaka dan pengembangan hipotesis

2.1 Signaling Theory

Teori sinyal (signaling theory) adalah konsep dalam ekonomi dan teori keuangan yang menjelaskan bagaimana satu pihak (biasanya pengirim) dapat menyampaikan informasi tertentu kepada pihak lain (biasanya penerima) melalui suatu sinyal. Sinyal tersebut adalah tindakan atau perilaku yang memiliki tujuan untuk mengungkapkan informasi yang tidak dapat diamati secara langsung oleh pihak lain (Rochman & Andayani, 2023).

Teori sinyal, sebagai dasar teori akuntansi pragmatis, menekankan dampak informasi akuntansi terhadap perubahan perilaku pengguna informasi (Nima, 2024). Dalam kerangka ini, informasi akuntansi yang diungkapkan oleh emiten berfungsi sebagai indikator bagi investor untuk menilai kondisi keuangan perusahaan. Informasi positif dapat meningkatkan harga saham, sedangkan informasi negatif dapat menurunkannya. Teori ini menyoroti pentingnya informasi akuntansi dalam mempengaruhi keputusan investasi dan dinamika harga saham di pasar, karena memberikan gambaran tentang kinerja historis dan proyeksi masa depan perusahaan yang krusial bagi stakeholder dan investor (Kuncorowati, Miqdad, & Roziq, 2021).

Teori sinyal yang pertama kali dikemukakan oleh Spence pada tahun 1973, menjelaskan bagaimana informasi dari perusahaan mempengaruhi keputusan investasi oleh pihak luar. Teori ini menekankan pentingnya komunikasi informasi yang tepat untuk membantu investor membuat keputusan meskipun ada ketidakpastian. Pengirim informasi harus memilih dan menyampaikan sinyal, sementara penerima harus menafsirkan sinyal tersebut, yang bisa berupa berita baik atau buruk. Teori ini menggambarkan interaksi antara dua pihak dengan akses informasi yang berbeda dan bagaimana mereka menginterpretasikan sinyal untuk pengambilan keputusan. (Setiawanta & Hakim, 2019).

2.2 Return Saham

Return saham diartikan sebagai ukuran kinerja yang menunjukkan seberapa baik investasi dalam saham tertentu telah berkinerja selama periode waktu tertentu (Anasta, 2021). Return ini mencakup dua komponen utama: capital gain atau loss, yang merupakan perubahan harga saham, dan dividen yang dibayarkan oleh perusahaan kepada pemegang sahamnya. Capital gain terjadi ketika harga saham meningkat dari harga pembelian, sedangkan capital loss terjadi ketika harga saham menurun dari harga pembelian (Hertina & Saudi, 2019).

Return saham menjadi metrik yang digunakan untuk mengevaluasi total pengembalian investasi yang dilakukan pada saham perusahaan (Pradnyawati, 2024). Karena tingkat pengembalian saham adalah ukuran utama kemanjuran suatu investasi, maka hal ini sangat penting bagi pemilik modal dan investor. Mereka membiarkan investor membandingkan tingkat pengembalian suatu perusahaan dengan bisnis lain. Besarnya permintaan dan penawaran dari investor akan menentukan berapa harga saham suatu perusahaan. Jika harga saham tinggi maka investor akan memperoleh return yang tinggi sehingga akan meningkatkan keuntungan dan pendapatan dari investasi (Devi & Artini, 2019).

2.3 Return on Assets

Return on Assets (ROA) dapat mengukur seberapa baik suatu bisnis menghasilkan uang dari keseluruhan aset yang dimilikinya, perhitungan ROA melibatkan pembagian laba bersih suatu bisnis dengan rata-rata total asset (Primita & Rolanda, 2024). Gambaran seberapa baik manajemen perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan pendapatan diberikan oleh rasio ini (Ginting & Gularso, 2023). Menurut Simorangkir (2019), Return on Assets (ROA) adalah metrik profitabilitas yang mengevaluasi laba bersih sehubungan dengan total aset yang dimiliki oleh bisnis. Dengan kata lain, ROA dapat memberi gambaran sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan laba dari seluruh kekayaan yang dimilikinya. ROA merupakan indikator kemampuan suatu unit bisnis dalam mendapatkan laba dari aset yang dimiliki. Adanya ROA akan memudahkan dalam melakukan evaluasi dan efisiensi seluruh kegiatan operasi perusahaan, semakin tinggi rasio ROA, semakin baik kinerja perusahaan (Supriantikasari & Utami, 2019).

2.4 Return on Equity

Return on Equity (ROE) mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari ekuitas pemegang saham. ROE dihitung dengan membagi laba bersih dengan ekuitas pemegang saham. ROE yang tinggi menunjukkan efisiensi perusahaan dalam menggunakan modalnya dan dapat meningkatkan kepercayaan investor serta harga saham (Nurhikmawaty et al., 2020). ROE juga digunakan untuk membandingkan laba bersih setelah pajak dengan total ekuitas, memberikan gambaran tentang keuntungan yang diperoleh pemegang saham (Simorangkir, 2019).

2.5 Debt to Equity Ratio

Debt to Equity Ratio (DER) diartikan sebagai rasio keuangan yang mampu menunjukkan persentase modal perusahaan yang berasal dari utang dibandingkan ekuitas, DER mengukur seberapa besar perusahaan membiayai operasinya dan pertumbuhannya melalui utang (Rahmawati & Hadian, 2022). Rasio yang lebih besar berarti perusahaan mampu lebih banyak membiayai dirinya sendiri melalui hutang dibandingkan melalui modalnya sendiri, yang dapat membahayakan bisnis tersebut karena meningkatnya ketergantungan pada komponen pinjaman (Nurhikmawaty et al., 2020).

Debt to Equity Ratio berguna dalam memberikan gambaran serta perbandingan yang terjadi antara dana yang diberi oleh kreditor dengan dana yang bersumber dari perusahaan. Faktor-faktor yang memengaruhi Debt to Equity Ratio termasuk risiko usaha, posisi pajak perusahaan, fleksibilitas perusahaan, serta pendekatan konservatif atau agresif dalam manajemen keuangan. Debt to Equity Ratio (DER) akan memberikan gambaran sejauh mana modal perusahaan dalam memenuhi segala bentuk kewajiban-kewajibannya (Jufrizen & Al Fatin, 2020).

2.6 Price Earning Ratio (PER)

Price Earning Ratio (PER) adalah pendekatan atau metode yang digunakan untuk menyajikan ringkasan nilai intrinsik suatu perusahaan dengan menggunakan nilai perusahaan (Anggraini, Rapini, & Riawan, 2023). Dengan membandingkan harga saham suatu perusahaan dengan laba bersih per sahamnya, rasio PER menentukan apakah harga saham perusahaan itu mahal atau murah. Rasio ini memberikan investor perkiraan biaya setiap unit pendapatan yang dihasilkan oleh bisnis (Saputra, 2022).

2.7 Pengembangan Hipotesis

- 1) Pengaruh Return on Asset (ROA) Terhadap Return Saham.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Almira and Wiagustini (2020) menyatakan bahwa ROA memberikan pengaruh signifikan terhadap return saham. Penelitian oleh Parawansa et al. (2021) juga mengkonfirmasi bahwa ROA memiliki dampak positif yang signifikan terhadap return saham pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Kedua studi tersebut menunjukkan bahwa peningkatan ROA cenderung meningkatkan return saham, sehingga hipotesis yang diajukan adalah :

$H_1 =$ Terdapat pengaruh *Return on Asset* terhadap Return Saham.

- 2) Pengaruh *Return on Equity* (ROE) Terhadap Return Saham.

Hasil penelitian (Almira & Wiagustini, 2020). menunjukkan bahwa ROE memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Setyarini, Mardiyati, and Dalimunthe (2020) juga menemukan bahwa ROE berkontribusi secara positif terhadap return saham pada saham-saham LQ-45 di BEI. Selain itu, Rizky et al. (2018) menyatakan bahwa ROE berpengaruh positif terhadap harga saham, yang selanjutnya mendukung hipotesis bahwa ROE merupakan variabel kunci dalam mempengaruhi return saham. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa investor cenderung melihat ROE sebagai indikator kinerja keuangan yang baik, yang pada gilirannya mempengaruhi keputusan investasi mereka, sehingga hipotesis yang diajukan adalah :

$H_2 =$ Terdapat pengaruh *Return on Equity* Terhadap Return Saham

- 3) Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) Terhadap Return Saham. Penelitian oleh Setiyono and Amanah (2016) mendukung hipotesis ini dengan menunjukkan bahwa DER memiliki pengaruh positif signifikan terhadap return saham. Temuan ini mengindikasikan bahwa perusahaan dengan DER yang lebih tinggi mungkin dipandang lebih berisiko, tetapi juga dapat menawarkan potensi return yang lebih tinggi, mempengaruhi return saham secara positif. Hal ini sejalan dengan pemikiran bahwa investor mungkin mempertimbangkan struktur modal perusahaan dalam

keputusan investasi mereka. Dari penelitian tersebut, hipotesis yang diajukan adalah sebagai berikut:

$H_3 =$ Terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) Terhadap *Return Saham*

4) Pengaruh *Price to Earnings Ratio* (PER) Terhadap *Return Saham*

Penelitian Setyarini et al. (2020) dan Devi and Artini (2019) mendukung hipotesis ini dengan menunjukkan bahwa PER berpengaruh positif terhadap return saham. Hasil-hasil ini menunjukkan bahwa PER, sebagai rasio yang mengukur valuasi relatif terhadap laba perusahaan, memainkan peran penting dalam menentukan harga saham dan return yang diharapkan oleh investor. Peningkatan PER cenderung dianggap sebagai indikasi bahwa saham perusahaan mungkin undervalued, yang menarik bagi investor dan dapat meningkatkan return saham. Sehingga hipotesis yang diajukan dalam penelitian adalah :

$H_4 =$ Terdapat Pengaruh *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham*

5) Pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Price to Earnings Ratio* (PER) terhadap return saham

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa setiap variabel ini memiliki dampak signifikan terhadap return saham secara parsial ROA dan ROE sering kali ditemukan berpengaruh positif terhadap return saham, menandakan bahwa kinerja keuangan yang baik dan efisiensi penggunaan aset serta modal dapat meningkatkan daya tarik investor terhadap saham tersebut. DER dianggap sebagai faktor yang mempengaruhi risiko dan potensi return saham, sedangkan PER dianggap sebagai indikator valuasi yang penting, yang dapat menarik minat investor dan mempengaruhi harga saham. Oleh karena itu, secara keseluruhan, hipotesis ini mengusulkan bahwa ROA, ROE, DER, dan PER dapat memberikan pengaruh yang lebih komprehensif dan signifikan terhadap return saham dibandingkan dengan efek masing-masing variabel secara terpisah. Untuk itu hipotesis yang diajukan adalah :

$H_5 =$ *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Price to Earnings Ratio* (PER) secara simultan berpengaruh terhadap return saham

3. Metode penelitian

3.1 Jenis Penelitian

Desain penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif untuk menguji hipotesis terkait pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Price to Earnings Ratio* (PER) terhadap return saham. Sesuai dengan Sugiyono (2021), metode ini melibatkan pengambilan sampel acak dan analisis data statistik untuk mendapatkan hasil yang akurat. Pendekatan kuantitatif memungkinkan pengujian hipotesis dengan data yang sistematis dan dapat diukur, mendukung penelitian ini untuk mengevaluasi pengaruh variabel-variabel tersebut terhadap return saham.

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi adalah kelompok luas yang mencakup semua objek atau subjek dengan kualitas tertentu yang diteliti untuk diambil kesimpulan (Sugiyono, 2021). Dalam penelitian ini, populasi terdiri dari perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2018 hingga 2023. Sampel penelitian diambil menggunakan teknik purposive sampling, yang memilih perusahaan berdasarkan kriteria tertentu untuk memastikan kesamaan karakteristik dengan populasi, mengingat keterbatasan dalam memeriksa setiap data secara menyeluruh, adapun kriteria sampel penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Kriteria Sampel Penelitian

No	Kriteria Sampel	Jumlah Perusahaan
1	Sektor Property & Real Estate tercatat di BEI 2018 – 2023	49
2	Perusahaan yang terkena sanksi dari BEI periode 2018 - 2023	(-3)
3	Perusahaan yang pernah mengalami kerugian (ROA negatif)	(-27)

4	Perusahaan dengan nilai DER > 1 kali	(-5)
5	Perusahaan dengan nilai PER negatif	(-5)
Jumlah Sampel Sesuai Kriteria		9

Berdasarkan tabel tersebut yang terdapat 9 perusahaan sektor *property* dan *real estate* dapat menjadi sampel dalam penelitian ini dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 2. Sampel Penelitian

No.	Kode Saham	Nama Emiten	Tanggal Pencatatan
1	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	6 Juni 2008
2	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	29 Mei 2015
3	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.	2 November 1994
4	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	10 Oktober 2007
5	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	29 Juni 1994
6	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	10 Juli 2009
7	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	20 Juni 2011
8	PWON	Pakuwon Jati Tbk	9 Oktober 1989
9	RDTX	Roda Vivatex Tbk	4 Mei 1990

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan bersifat sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung melalui dokumen perusahaan, pihak lain, atau literatur yang relevan. Data sekunder dikumpulkan dengan metode dokumenter, di mana data diperoleh dari sumber-sumber yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder yang menjadi fokus penelitian ini terdiri dari laporan tahunan dan laporan keuangan untuk periode 2018 - 2023. Sumber data ini diperoleh dari website Bursa Efek Indonesia, yang dapat diakses melalui situs www.idx.co.id. Selain itu, penelitian juga menggunakan data dari literatur ilmiah, seperti buku, jurnal, dan penelitian terdahulu, yang mendukung dan melengkapi proses penelitian ini.

3.4 Metode Analisis Data

Analisis data menggunakan bantuan software spss, penelitian menggunakan uji regresi berganda, yang memprediksi perubahan variabel dependen berdasarkan variasi dalam variabel-variabel independen. Sebelum dilakukan uji ini dilakukan uji asumsi klasik meliputi uji normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas. Uji normalitas memastikan distribusi variabel normal dengan One Sample Kolmogorov Smirnov Test pada signifikansi 0,05. Uji multikolinearitas memeriksa korelasi antar variabel bebas, dengan tolerance > 0,01 dan VIF < 10 sebagai indikator tidak adanya multikolinearitas. Uji heteroskedastisitas mengevaluasi kesamaan variance, dan model dianggap baik jika nilai signifikansi residual > 0,05 (Nihayah, 2019).

Uji F dan uji-t digunakan untuk menganalisis pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Uji F mengevaluasi apakah semua variabel independen secara bersamaan mempengaruhi variabel dependen; jika nilai signifikansi < 0,05, maka variabel independen memiliki pengaruh signifikan secara simultan. Uji-t, menguji pengaruh masing-masing variabel independen (ROA, ROE, DER, dan PER) terhadap return saham, dengan hasil signifikan ditunjukkan oleh nilai $t < 0,05$.

4. Hasil dan pembahasan

4.1 Hasil Deskriptif Statistik

Hasil statistika deskriptif pada data variabel independen dan variabel dependen dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3. Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics			
	N	Mean	Std. Deviation
Return Saham	54	.01491	.256161
ROA	54	.07582	.042249
ROE	54	.10192	.050363
DER	54	.33173	.237855
PER	54	16.25481	20.372643
Valid N (listwise)	54		

Return Saham sebagai variabel dependen (Y) memiliki rata-rata 0,01491 dengan standar deviasi 0,256161, menunjukkan variasi yang signifikan di antara 54 observasi. ROA rata-rata 0,07582 dengan standar deviasi 0,042249, menunjukkan konsistensi tinggi. ROE rata-rata 0,10192 dengan standar deviasi 0,050363, menunjukkan variasi yang lebih besar. DER rata-rata 0,33173 dengan standar deviasi 0,237855, menunjukkan variasi signifikan. PER memiliki rata-rata 16,25481 dan standar deviasi 20,372643, menunjukkan variasi yang sangat tinggi. Data ini memberikan gambaran awal untuk analisis lebih lanjut.

4.2 Uji Asumsi Klasik

Sebelum melakukan regresi terdapat syarat yang harus dilalui yaitu melakukan uji asumsi klasik. Model regresi harus bebas dari asumsi klasik yaitu, bebas multikolinearitas, heterokedastisitas dan normalitas. Pengujian normalitas dilakukan dengan menggunakan *Kolmogorov-Smirnov Test*, tujuan dari pengujian normalitas adalah untuk menilai apakah data yang diperoleh dari jawaban responden memiliki distribusi yang mendekati distribusi normal atau tidak. Hasil dari uji normalitas menggunakan *software* SPSS yaitu sebagai berikut:

Tabel 4. Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		54
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.24227904
Most Extreme Differences	Absolute	.089
	Positive	.089
	Negative	-.054
Test Statistic		.089
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c		.200 ^d

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

Berdasarkan hasil yang dapat dilihat pada tabel tersebut terlihat bahwa nilai signifikansi yang diperoleh yaitu 0,200. Nilai signifikansi tersebut bernilai lebih besar dari 0,05, sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai residual berdistribusi normal. Pengujian multikolinearitas dilakukan untuk menentukan apakah ada tanda-tanda multikolinearitas dalam data, yang dapat dilihat dari nilai tolerance dan VIF (*Variance Inflation Factor*). Hasil pengujian multikolinearitas yang menggunakan *software* SPSS sebagai berikut:

Tabel 5. Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-.204	.101		-2.030	.048		
	ROA	2.682	.742	.581	3.614	<.001	.528	1.892
	ROE	-1.024	.799	-.201	-1.281	.206	.552	1.811
	DER	.365	.118	.384	3.103	.003	.892	1.122
	PER	-.001	.002	-.096	-.630	.532	.592	1.690

a. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan hasil yang dapat dilihat pada tabel tersebut terlihat bahwa nilai *tolerance* yang diperoleh dari setiap variabel yaitu lebih besar dari 0,1 dengan VIF kecil dari 10. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada gejala multikolinearitas. Pengujian heteroskedastisitas digunakan untuk menentukan apakah model dalam penelitian bebas dari masalah heteroskedastisitas, yang bisa dilihat melalui *scatterplots*. Hasil uji heteroskedastisitas yang dilakukan dengan menggunakan *software* SPSS yaitu sebagai berikut.

Tabel 6. Hasil Uji Heterokedastisitas

		Correlations					
		ROA	ROE	DER	PER	ABS_RES	
Spearman's rho	ROA	Correlation Coefficient	1.000	.697**	-.261	-.128	.249
		Sig. (2-tailed)	.	<.001	.057	.355	.069
		N	54	54	54	54	54
ROE		Correlation Coefficient	.697**	1.000	-.342*	-.306*	.224
		Sig. (2-tailed)	<.001	.	.011	.024	.103
		N	54	54	54	54	54
DER		Correlation Coefficient	-.261	-.342*	1.000	.233	.154
		Sig. (2-tailed)	.057	.011	.	.090	.265
		N	54	54	54	54	54
PER		Correlation Coefficient	-.128	-.306*	.233	1.000	.204
		Sig. (2-tailed)	.355	.024	.090	.	.138
		N	54	54	54	54	54
ABS_RES		Correlation Coefficient	.249	.224	.154	.204	1.000
		Sig. (2-tailed)	.069	.103	.265	.138	.
		N	54	54	54	54	54

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).
* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Berdasarkan hasil yang dapat dilihat tabel tersebut terlihat bahwa nilai *sig (2-tailed)* pada setiap variabel independent memiliki nilai yang lebih besar dari 0,05 yaitu 0,069; 0,103; 0,265; dan 0,138. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada gejala heteroskedastisitas.

4.3 Uji T (Parsial)

Uji hipotesis dalam penelitian ini menggunakan uji t untuk mengevaluasi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, dengan analisis dilakukan menggunakan IBM SPSS Statistics 25. Signifikansi diuji pada level 0,05; jika nilai $p < 0,05$ atau t-hitung lebih besar dari t-tabel, variabel independen dianggap memiliki pengaruh signifikan. Dengan 54 sampel dan 4 variabel independen, derajat kebebasan adalah 49, dan nilai t-tabel yang digunakan adalah 2,00958.

Tabel 7. Hasil Uji T (Parsial)

		Coefficients ^a				
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	-.204	.101		-2.030	.048
	ROA	2.682	.742	.581	3.614	.001
	ROE	-1.024	.799	-.201	-1.281	.206
	DER	.365	.118	.384	3.103	.003
	PER	-.001	.002	-.096	-.630	.532

a. Dependent Variable: Return Saham

Berikut adalah interpretasi hasil uji t:

- 1) ROA (Return on Assets): Koefisien ROA sebesar 2.682 dengan nilai signifikansi 0.001 menunjukkan bahwa ROA memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Return Saham. Dengan nilai $p < 0.05$, ROA berpengaruh signifikan terhadap variabel Y (Return Saham).
- 2) ROE (Return on Equity): Koefisien ROE sebesar -1.024 dengan nilai signifikansi 0.206 menunjukkan bahwa ROE memiliki pengaruh negatif terhadap Return Saham. Namun, karena nilai $p > 0.05$, ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel Y (Return Saham).

- 3) DER (Debt-to-Equity Ratio): Koefisien DER sebesar 0.365 dengan nilai signifikansi 0.003 menunjukkan bahwa DER memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Return Saham. Dengan nilai $p < 0.05$, DER berpengaruh signifikan terhadap variabel Y (Return Saham).
- 4) PER (Price-to-Earnings Ratio): Koefisien PER sebesar -0.001 dengan nilai signifikansi 0.532 menunjukkan bahwa PER memiliki pengaruh negatif terhadap Return Saham. Namun, karena nilai $p > 0.05$, PER tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel Y (Return Saham).

4.4 Uji F (Simultan)

Hasil uji hipotesis F yang dilakukan menggunakan bantuan *software* SPSS diperoleh *output Coefficients* yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 8. Hasil Uji F (Simultan)

		ANOVA ^a				
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.153	4	.288	6.079	.000 ^b
	Residual	2.324	49	.047		
	Total	3.478	53			

a. Dependent Variable: Return Saham

b. Predictors: (Constant), PER, DER, ROE, ROA

Berdasarkan tabel tersebut, terlihat bahwa nilai signifikansi ialah 0,000, nilai ini berjumlah lebih kecil dari 0,05 sehingga dapat dikatakan bahwa hipotesis H_0 ditolak dengan kesimpulan terdapat pengaruh antara ROA, ROE, DER, dan PER terhadap *return* saham.

4.5 Uji Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear bertujuan untuk mengetahui hubungan variabel dependen dan independen serta seberapa besar pengaruh variabel tersebut. Hasil analisis regresi linear dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 9. Hasil Uji Regresi Berganda

		Coefficients ^a				
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-.204	.101		-2.030	.048
	ROA	2.682	.742	.581	3.614	.001
	ROE	-1.024	.799	-.201	-1.281	.206
	DER	.365	.118	.384	3.103	.003
	PER	-.001	.002	-.096	-.630	.532

a. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan data tersebut diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

$$Y = -0,204 + 2,682X_1 - 1,024X_2 + 0,365X_3 - 0,001X_4$$

Dari persamaan regresi tersebut, dapat diinterpretasikan bagaimana pengaruh masing-masing variabel independen (ROA, ROE, DER, dan PER) terhadap variabel dependen (Y). Berikut adalah interpretasi koefisien dari persamaan regresi:

- a. Nilai koefisien konstanta (-0,204) menunjukkan bahwa ketika semua variabel independen (ROA, ROE, DER, dan PER) bernilai nol, maka nilai dari variabel dependen (*return* saham) diperkirakan sebesar -0,204. Ini dapat diartikan sebagai pengaruh awal atau *intercept* pada model.

- b. Koefisien untuk ROA (2,682) menjelaskan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam *Return on Assets* (ROA) akan berkontribusi sekitar 2,682 unit peningkatan dalam *Return Saham* (Y). Dengan kata lain, ROA memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap *Return Saham*. Semakin tinggi ROA, semakin besar *Return Saham*.
- c. Koefisien untuk ROE (- 1,024) menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam *Return on Equity* (ROE) akan mengakibatkan penurunan sekitar 1,024 unit dalam *Return Saham* (Y). Ini mengindikasikan bahwa ROE memiliki pengaruh negatif terhadap *Return Saham*.
- d. Koefisien untuk DER (0,365) mengartikan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam *Debt to Equity Ratio* (DER) akan berdampak sekitar 0,365 unit peningkatan dalam *Return Saham* (Y). Oleh karena itu, DER juga memiliki pengaruh positif terhadap *Return Saham*.
- e. Koefisien untuk PER (-0,001) menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam *Price to Earnings Ratio* (PER) akan menghasilkan penurunan sekitar 0,001 unit dalam *Return Saham* (Y). Pengaruh PER terhadap *Return Saham* cenderung sangat kecil dibandingkan dengan variabel lainnya.

Dengan demikian, hasil analisis regresi menunjukkan bahwa ROA, ROE, dan DER memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap variabel dependen *Return Saham*. PER, meskipun memiliki pengaruh positif, memiliki dampak yang lebih kecil dibandingkan dengan variabel lainnya dalam memprediksi analisis nilai *Return Saham* perusahaan tersebut.

4.6 Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi bertujuan untuk mengetahui berapa persen variabel independen tersebut mempengaruhi variabel dependen. Koefisien determinasi dapat dilihat pada nilai *R square* berdasarkan *output* yang diperoleh yaitu sebagai berikut:

Tabel 10. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.576 ^a	.332	.277	.217797

a. Predictors: (Constant), PER, DER, ROE, ROA

Nilai R square mengindikasikan koefisien determinasi sebesar 0,332 atau 33,2%. Ini berarti bahwa variabel independen, yang terdiri dari ROA, ROE, DER, dan PER, memiliki kemampuan untuk menjelaskan sekitar 33,2% dari variasi dalam variabel dependen, yaitu *Return Saham*. Hal ini menunjukkan bahwa variabel-variabel tersebut berkontribusi secara signifikan terhadap *Return Saham* perusahaan sektor properti dan *real estate* sebesar 33,2%, sedangkan 66,8% lainnya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak dibahas pada penelitian ini. Faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model regresi atau variabel lain yang dapat memengaruhi *Return Saham* mungkin juga berperan dalam variasi yang tidak dijelaskan. Oleh karena itu, hasil analisis ini menggarisbawahi pentingnya mempertimbangkan faktor-faktor lain yang memengaruhi *Return Saham* selain dari ROA, ROE, DER, dan PER. Selain itu, nilai R (korelasi) sebesar 0,576 digunakan untuk mengukur sejauh mana hubungan linear antara variabel independen dan variabel dependen. Nilai R sebesar 0,576 menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif yang cukup kuat antara variabel independen (ROA, ROE, DER, dan PER) dan variabel dependen (*Return Saham*). Semakin mendekati 1, nilai R mengindikasikan hubungan yang semakin kuat.

4.7 Pembahasan

Penelitian ini menerapkan analisis regresi linier berganda dengan uji F dan uji t untuk mengevaluasi pengaruh variabel independen terhadap *Return Saham* pada 9 perusahaan sektor properti dan *real estate* di BEI periode 2018-2023. Sebelum analisis regresi, uji validitas memastikan semua item variabel valid, dan uji reliabilitas memastikan alat ukur dapat diandalkan. Hasil regresi menunjukkan bahwa ROA dan DER memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham*, sementara ROE dan PER tidak

signifikan. Koefisien determinasi (R^2) sebesar 33,2% menunjukkan bahwa variabel independen menjelaskan sepertiga variasi Return Saham, dengan 66,8% dipengaruhi oleh faktor lain. Nilai R sebesar 0,576 menunjukkan hubungan positif yang kuat antara variabel independen dan Return Saham. Adapun pengaruh masing-masing variabel independen (ROA, ROE, DER, dan PER) terhadap variabel dependen (*Return Saham*) adalah sebagai berikut.

1) *Return on Assets* (ROA) Terhadap *Return Saham*

Hasil uji hipotesis menunjukkan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap return saham dengan nilai signifikansi 0,001 dan t-hitung 3,614, lebih besar dari t-tabel (2,00958). Dalam penelitian ini, ROA memiliki pengaruh positif signifikan terhadap return saham, dengan koefisien sebesar 2,682, menunjukkan peningkatan ROA berkontribusi pada peningkatan return saham. Koefisien determinasi juga menunjukkan bahwa variabel independen, termasuk ROA, menjelaskan sekitar 33,2% dari variasi return saham di sektor properti dan real estate. Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Almira & Wiagustini, 2020) juga menunjukkan bahwa ROA memiliki hubungan yang positif dan signifikan dengan return saham di sektor properti dan real estat. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan dengan tingkat pengembalian aset yang lebih tinggi memiliki peluang lebih tinggi dalam menghasilkan return saham yang lebih tinggi. Dalam penelitian lain yang dilakukan oleh (Parawansa et al., 2021) menunjukkan hasil yang serupa, dimana penelitian menunjukkan bahwa ROA secara signifikan dapat mempengaruhi return saham perusahaan. Hal ini menegaskan bahwa ROA tidak hanya menjadi indikator kinerja keuangan perusahaan, tetapi juga memiliki implikasi yang signifikan terhadap persepsi investor terhadap nilai saham. Penelitian ini mendukung studi sebelumnya, menegaskan pentingnya ROA dalam keputusan investasi. ROA tinggi dapat menarik perhatian dan meningkatkan kepercayaan investor, meningkatkan permintaan dan harga saham.

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

Hasil uji hipotesis parsial pada variabel Return on Equity (ROE) terhadap return saham menunjukkan bahwa ROE tidak memiliki pengaruh yang signifikan. Hal ini didasarkan pada nilai signifikansi variabel ROE (X_2), yaitu 0,206 lebih besar dari nilai 0,05. Pada variabel ROE thitung $-1,281 < 2,00958$. Oleh karena itu, pada variabel ini H_0 diterima dan H_2 ditolak, yang berarti tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara ROE terhadap return saham pada sektor properti dan real estate. Hasil penelitian ini konsisten dengan Dura & Vionitasari (2020) dan Devi and Artini (2019), yang menunjukkan bahwa ROE tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan properti. ROE tidak selalu terkait kuat dengan return saham dalam sektor ini, sehingga perusahaan properti perlu mempertimbangkan faktor lain dalam evaluasi kinerja dan nilai saham. ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham dalam industri properti dan real estate karena beberapa alasan: pertama, industri ini memiliki karakteristik kompleks dengan faktor seperti regulasi, siklus pasar, dan persaingan yang mempengaruhi kinerja perusahaan. Kedua, faktor non-keuangan seperti kualitas manajemen dan reputasi merek juga berperan dalam persepsi pasar dan harga saham. Oleh karena itu, ROE tidak selalu mencerminkan return saham secara langsung, dan perusahaan perlu mempertimbangkan berbagai faktor dalam evaluasi kinerja dan nilai saham.

3) *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return Saham*

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Debt to Equity Ratio (DER) memiliki pengaruh signifikan terhadap return saham pada sektor properti dan real estate di BEI. Uji hipotesis parsial mengungkapkan nilai signifikansi DER sebesar 0,003, yang lebih rendah dari 0,05, dan t-hitung sebesar 3,103, yang lebih tinggi dari t-tabel 2,00958. Dengan demikian, H_3 diterima, menunjukkan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap return saham. Penelitian ini sejalan dengan temuan Setiyono (2016) yang juga menunjukkan bahwa DER memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham di sektor yang sama. Hasil ini mendukung konsep bahwa penggunaan utang dapat meningkatkan return bagi pemegang saham melalui efek leverage, meskipun juga membawa risiko tambahan. Oleh karena itu, DER penting untuk dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan investasi, karena struktur modal perusahaan mempengaruhi kinerja dan nilai saham. Penggunaan utang yang efektif dapat memperbesar potensi keuntungan, sehingga DER menjadi faktor krusial dalam evaluasi investasi di sektor properti dan real estate.

4. *Price to Earnings Ratio* (PER) Terhadap *Return Saham*

Hasil uji hipotesis menunjukkan bahwa Price to Earnings Ratio (PER) tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Nilai signifikansi PER sebesar 0,532 lebih besar dari 0,05, dan nilai t-hitung sebesar $-0,630$ lebih rendah dari t-tabel 2,00958. Dengan demikian, H_4 ditolak, menunjukkan

bahwa PER tidak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham pada sektor properti dan real estate. Penelitian (Devi & Artini, 2019) menunjukkan bahwa PER tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham, menguatkan hasil penelitian ini. Temuan ini mengindikasikan bahwa dalam sektor properti dan real estate, PER bukanlah indikator utama dalam menentukan pergerakan return saham. PER mungkin tidak mencerminkan kinerja perusahaan dengan baik di sektor ini karena adanya faktor eksternal seperti siklus pasar, fluktuasi harga properti, dan perubahan regulasi yang mempengaruhi harga saham secara signifikan. Hal ini sejalan dengan penelitian Perdananingrum (2019), yang menunjukkan bahwa PER tidak dapat secara akurat mencerminkan return saham karena dipengaruhi oleh faktor-faktor lain. PER hanya mempertimbangkan harga saham saat ini dan laba per lembar saham, mengabaikan banyak faktor penting lainnya. Oleh karena itu, investor perlu mempertimbangkan rasio keuangan lain seperti Return on Assets (ROA) dan Debt to Equity Ratio (DER) serta faktor-faktor eksternal untuk analisis kinerja dan valuasi saham perusahaan di sektor properti dan real estate.

5. Pengaruh ROA, ROE, DER, PER Secara Bersama-sama (simultan) terhadap *return* saham
Dalam penelitian ini, uji F digunakan untuk mengevaluasi pengaruh simultan variabel-variabel keuangan terhadap return saham. Hasil uji F menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,000, yang lebih kecil dari 0,05, menandakan bahwa variabel-variabel independen—Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), Debt to Equity Ratio (DER), dan Price to Earnings Ratio (PER)—memiliki pengaruh signifikan secara simultan terhadap return saham. Dengan hasil uji F yang signifikan ini, dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan efektif dalam menjelaskan hubungan antara variabel independen dan dependen, serta bahwa variabel-variabel keuangan yang diteliti relevan untuk analisis return saham. Selain itu, hasil uji F juga menunjukkan bahwa model regresi bebas dari masalah heteroskedastisitas, sebagaimana dibuktikan oleh hasil uji heteroskedastisitas yang menunjukkan nilai signifikansi lebih dari 0,05.

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

- a) *Return on Assets* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham dalam sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hal ini membuktikan bahwa ROA yang tinggi akan menghasilkan return saham yang lebih tinggi pula sehingga dapat menarik minat investor, sehingga ROA menjadi salah satu faktor penting dalam mempengaruhi kinerja saham di sektor properti dan real estate.
- b) *Return on Equity* (ROE) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap return saham dalam sektor properti dan real estate. Hal ini membuktikan bahwa ROE tidak selalu memiliki kaitan yang kuat dengan performa saham perusahaan di industri property, dimana ROE bukanlah faktor dominan yang mempengaruhi persepsi pasar terhadap kinerja saham perusahaan di sektor tersebut. Oleh karena itu, penting bagi perusahaan properti dan real estate untuk mempertimbangkan faktor-faktor lain dalam evaluasi kinerja dan nilai saham mereka.
- c) *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap return saham dalam sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hal ini membuktikan bahwa DER berkontribusi secara positif dan signifikan terhadap kinerja saham, karena penggunaan utang yang bijaksana dapat meningkatkan return bagi pemegang saham melalui efek leverage.
- d) *Price to Earnings Ratio* (PER) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap return saham dalam sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hal ini membuktikan bahwa PER bukanlah faktor dominan dalam memengaruhi kinerja saham di sektor properti dan real estate. Oleh karena itu, penting bagi perusahaan properti dan real estate untuk mempertimbangkan faktor-faktor lain dalam evaluasi kinerja dan nilai saham mereka.
- e) *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Price to Earnings Ratio* (PER), secara bersama-sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap return saham di sektor real estate dan properti. Hasil ini membuktikan bahwa secara bersama-sama, indikator-indikator ini dapat memberikan gambaran yang komprehensif tentang kinerja keuangan perusahaan, manajemen utang, dan valuasi pasar, yang pada gilirannya berkontribusi pada persepsi investor terhadap potensi keuntungan investasi. Dengan demikian, perusahaan di sektor ini perlu menjaga kinerja keuangan yang baik di seluruh metrik tersebut untuk menarik dan mempertahankan minat investor.

Limitasi dan studi lanjutan

Penelitian ini memiliki beberapa limitasi yang perlu diperhatikan. Pertama, sampel yang digunakan terbatas pada 9 perusahaan di sektor properti dan real estate di BEI selama periode 2018-2023, sehingga temuan mungkin tidak sepenuhnya mewakili keseluruhan sektor atau pasar di luar BEI. Kedua, penelitian ini tidak mempertimbangkan faktor eksternal seperti regulasi pemerintah, siklus pasar, dan fluktuasi harga properti yang dapat mempengaruhi return saham. Selain itu, hanya empat variabel keuangan (ROA, ROE, DER, dan PER) yang dianalisis, sementara faktor-faktor non-keuangan seperti kualitas manajemen dan reputasi merek juga dapat berperan penting tetapi tidak dicakup dalam penelitian ini. Untuk studi lanjutan, disarankan untuk memperluas sampel dengan mencakup lebih banyak perusahaan dan sektor serta periode waktu yang lebih panjang untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif. Penelitian juga bisa memasukkan variabel tambahan dan faktor eksternal untuk analisis yang lebih mendalam. Selain itu, penggunaan metode analisis lain, seperti analisis panel data atau model struktural, dapat memberikan wawasan lebih dalam mengenai hubungan kompleks antara variabel-variabel dan return saham.

Ucapan terima kasih

Pada bagian ini disebutkan berbagai pihak yang membantu dalam penelitian ini, baik secara finansial maupun non-finansial.

Referensi

- Almira, N. P. A. K., & Wiagustini, N. L. P. (2020). *Return on asset, return on equity, dan earning per share berpengaruh terhadap return saham*. Udayana University.
- Anasta, L. (2021). Pengaruh Rasio Likuiditas, Economic Value Added, Market Value Added Terhadap Return Saham. *Jurnal Akuntansi Perpajakan Dan Audit*, 3(1), 1-9.
- Anggraini, M. A., Rapini, T., & Riawan, R. (2023). Analisis Rasio Keuangan Perusahaan Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada Tahun 2016–2020. *Goodwood Akuntansi dan Auditing Reviu*, 1(2), 97-107.
- Capellán, R. U., Ollero, J. L. S., & Pozo, A. G. (2021). The influence of the real estate investment trust in the real estate sector on the Costa del Sol. *European Research on Management and Business Economics*, 27(1), 100133.
- Devi, N., & Artini, L. G. S. (2019). Pengaruh Roe, Der, Per, dan nilai tukar terhadap return saham. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 8(7), 4183.
- Ginting, A. M. P., & Gularso, K. (2023). The Effect Of Exchange Rate Towards On Stock Returns Mediated By Fundamental Factors (Study On Stocks Of Telecommunications Sub-Sector Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange). *Journal Research of Social Science, Economics, and Management*, 3(3), 770-797.
- Hertina, D., & Saudi, M. H. M. (2019). Stock return: Impact of return on asset, return on equity, debt to equity ratio and earning per share. *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 6(12), 93-104.
- Jufrizen, J., & Al Fatin, I. N. (2020). Pengaruh Debt To Equity Ratio, Return On Equity, Return On Assets Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Farmasi. *Jurnal Humaniora: Jurnal ilmu sosial, ekonomi dan hukum*, 4(1), 183-195.
- Kuncorowati, F. P., Miqdad, M., & Roziq, A. (2021). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan good corporate governance terhadap pengungkapan corporate sosial responsibility dan dampaknya terhadap abnormal return pada perusahaan LQ45. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 22(1), 78-94.
- Liwe, A. G. (2023). Stock risk and return before and during the Covid-19 pandemic. *The Contrarian: Finance, Accounting, and Business Research*, 2(2), 61-66.
- Nihayah, A. Z. (2019). *Pengolahan Data Penelitian Menggunakan Software SPSS 23.0*.
- Nima, R. V. R. (2024). Studi Harga Saham Pasca IPO di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Manajemen*, 5(2), 149-160.
- Nirmalasari, L. (2018). Analisis Financial Distress Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Bisnis Indonesia (JMBI)*, 7(1), 46-61.

- Nurhikmawaty, D., Isnurhadi, I., Widiyanti, M., & Yuliani, Y. (2020). The effect of debt to equity ratio and return on equity on stock return with dividend policy as intervening variables in subsectors property and real estate on BEI. *Edunomic: Jurnal Ilmiah Pendidikan Ekonomi Fakultas Keguruan Dan Ilmu Pendidikan*, 8(2), 72-85.
- Parawansa, D. S., Rahayu, M., & Sari, B. (2021). Pengaruh ROA, DER, dan SIZE terhadap Return Saham pada Perusahaan yang terdaftar di BEI. *IKRAITH-EKONOMIKA*, 4(2), 1-10.
- Perdananingrum, R. (2019). Pengaruh Price Earning Ratio (PER), Dividen Payout Ratio (DPR), Debt to Equity Ratio (DER) dan Return On Equity (ROE) Terhadap Return Saham (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2014). *Jurnal Profita: Kajian Ilmu Akuntansi*, 7(2).
- Pradnyawati, S. O. (2024). Faktor Determinan Kinerja Keuangan pada Return Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Perbankan di Indonesia). *Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Manajemen*, 5(2), 121-132.
- Primita, J., & Rolanda, I. (2024). Pengaruh Total Asset Turnover, Return on Asset, Struktur Aset, dan Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Hutang. *Goodwood Akuntansi dan Auditing Reviu*, 2(2), 61-72.
- Rahmawati, Y., & Hadian, H. N. (2022). The influence of debt equity ratio (DER), earning per share (EPS), and price earning ratio (PER) on stock price. *International Journal of Financial, Accounting, and Management*, 3(4), 289-300.
- Rizky, N. A., Trichayadinata, I., & Judiarni, J. A. (2018). Analisis faktor fundamental terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor property and real estate building yang terdaftar di bursa efek Indonesia. *Jurnal Manajemen*, 10(2), 129-135.
- Rochman, I. Y. A., & Andayani, S. (2023). Teori Sinyal Dalam Anomali Window Dressing 2022 Dan Penurunan Risiko Kredit Macet Pada Subsektor Perbankan: Studi Kasus Isu Resesi 2023. *Akuntansi*, 2(3), 109-122.
- Saputra, F. (2022). Analysis Effect Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE) and Price Earning Ratio (PER) on Stock Prices of Coal Companies in the Indonesia Stock Exchange (IDX) Period 2018-2021. *Dinasti International Journal of Economics, Finance & Accounting*, 3(1), 82-94.
- Setiawanta, Y., & Hakim, M. A. (2019). Apakah sinyal kinerja keuangan masih terkonfirmasi?: Studi empiris lembaga keuangan di PT. BEI. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 22(2), 289-312.
- Setiyono, E., & Amanah, L. (2016). Pengaruh kinerja keuangan dan ukuran perusahaan terhadap return saham. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 5(5).
- Setyarini, P. W., Mardiyati, U., & Dalimunthe, S. (2020). Pengaruh Return on Equity (ROE) dan Price Earning Ratio (PER) Terhadap Return Saham LQ-45 di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017. *Jurnal Bisnis, Manajemen, Dan Keuangan*, 1(2), 348-357.
- Simorangkir, R. T. M. C. (2019). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 21(2), 155-164.
- Sugiyono. (2021). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*.
- Supriantikasari, N., & Utami, E. S. (2019). Pengaruh return on assets, debt to equity ratio, current ratio, earning per share dan nilai tukar terhadap return saham (studi kasus pada perusahaan go public sektor barang konsumsi yang listing di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017). *Jurnal Riset Akuntansi Mercu Buana*, 5(1), 49-66.