

Pengaruh ROA, PER, dan DER terhadap *Return Saham Perusahaan Properti dan Real Estate 2020–2023*

Meyla Agmarliana Herymawan^{1*}, Subarjo²

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Mercu Buana Yogyakarta,
Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia^{1,2}

*Email Korespondensi: meylaagmarliana@gmail.com

Diterima: 08-11-2025 | Disetujui: 18-11-2025 | Diterbitkan: 20-11-2025

ABSTRACT

This study aims to determine the influence of Return on assets (ROA), Price Earnings Ratio (PER), and Debt to Equity Ratio (DER) on stock returns of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during 2020–2023. The study uses a quantitative method with secondary data obtained from annual financial statements and stock price information. The sample consists of 13 companies selected through purposive sampling, and the data are analyzed using multiple linear regression after passing classical assumption tests. The findings show that ROA and PER have a positive but insignificant effect on stock returns, while DER has a negative but insignificant effect. Simultaneously, ROA, PER, and DER do not have a significant effect on stock returns. The results suggest that financial ratios have limited predictive ability toward stock returns within this sector. Practically, investors, managers, and regulators are advised to consider external and market-driven factors when making investment decisions rather than relying only on ROA, PER, and DER.

Keywords: Debt to Equity Ratio, Price Earning Ratio, Property and Real estate, Return on Assets, Stock Return

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Return on assets (ROA), Price Earnings Ratio (PER), dan Debt to Equity Ratio (DER) terhadap return saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2023. Penelitian menggunakan metode kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan dan data harga saham. Sampel penelitian terdiri dari 13 perusahaan yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling, dan data dianalisis dengan regresi linier berganda setelah memenuhi uji asumsi klasik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA dan PER berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap return saham, sedangkan DER berpengaruh negatif namun tidak signifikan. Secara simultan, ROA, PER, dan DER juga tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Temuan ini menunjukkan keterbatasan kemampuan rasio keuangan dalam memprediksi return saham di sektor properti dan real estate. Secara praktis, investor, manajer, dan regulator disarankan untuk mempertimbangkan faktor eksternal dan dinamika pasar dalam pengambilan keputusan investasi, bukan hanya bergantung pada ROA, PER, dan DER.

Katakunci: Debt to Equity Ratio, Price Earning Ratio, Properti dan Real estate, Return on Asset, Return Saham

Bagaimana Cara Sitas Artikel ini:

Meyla Agmarliana Herymawan, & Subarjo. (2025). Pengaruh ROA, PER, dan DER terhadap Return Saham Perusahaan Properti dan Real Estate 2020–2023. *Indonesia Economic Journal*, 1(2), 1686-1697.
<https://doi.org/10.63822/0qqaz695>

PENDAHULUAN

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional karena berperan dalam penyediaan hunian, pembangunan infrastruktur, hingga penyerapan tenaga kerja. Namun, pada tahun 2020 sektor ini mengalami tekanan berat akibat pandemi COVID-19, di mana pembatasan aktivitas sosial dan penurunan daya beli masyarakat menyebabkan perlambatan penjualan dan penundaan banyak proyek pembangunan. Kondisi ini berdampak langsung pada kinerja keuangan perusahaan dan menyebabkan harga saham perusahaan properti turun secara signifikan. Memasuki periode 2021–2023, sektor ini menunjukkan pemulihan bertahap seiring meningkatnya aktivitas ekonomi, meskipun fluktuasi harga saham masih terjadi dan mencerminkan ketidakstabilan pasar. Oleh karena itu, investor membutuhkan indikator berbasis rasio keuangan untuk menilai prospek perusahaan secara lebih akurat sebelum mengambil keputusan investasi.

Dalam aktivitas investasi, tujuan utama investor adalah memperoleh *return* saham yang optimal dari modal yang ditanamkan di pasar modal. Untuk mencapai tujuan tersebut, informasi mengenai rasio keuangan perusahaan dipandang penting untuk menilai kinerja perusahaan dan potensi keuntungan di masa mendatang. Salah satu rasio yang sering digunakan untuk menilai kekuatan internal perusahaan adalah *Return on assets* (ROA), yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari aset yang dimiliki. Semakin tinggi ROA menunjukkan semakin efisien perusahaan menggunakan aset dalam menghasilkan laba. Penelitian Hanifa (2021) memberikan bukti empiris bahwa ROA dapat memengaruhi respons pasar dan pada akhirnya berdampak pada *return* saham.

Selain ROA, investor juga memperhatikan persepsi pasar terhadap valuasi saham melalui Price Earnings Ratio (PER). PER digunakan untuk mengukur perbandingan antara harga saham di pasar dengan laba per saham yang dihasilkan perusahaan, sehingga mencerminkan ekspektasi investor terhadap pertumbuhan laba di masa depan. Semakin tinggi nilai PER menunjukkan bahwa pasar memberikan penilaian yang tinggi terhadap prospek pertumbuhan perusahaan, sehingga dapat meningkatkan minat investor terhadap saham tersebut. Dalam penelitian Sari (2022), PER terbukti menjadi indikator penting dalam menilai potensi *return* saham, khususnya pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Temuan tersebut mengindikasikan bahwa PER menjadi salah satu pertimbangan utama investor dalam menentukan keputusan investasi saham.

Selain ROA dan PER, indikator keuangan lainnya yang diperhatikan investor adalah Debt to Equity Ratio (DER), karena rasio ini menggambarkan struktur pendanaan perusahaan dan tingkat ketergantungan terhadap utang. DER yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak dibiayai dengan utang sehingga berpotensi meningkatkan risiko keuangan, baik dari sisi beban bunga maupun ketidakstabilan arus kas. Kondisi tersebut dapat menurunkan kepercayaan investor apabila dianggap meningkatkan potensi gagal bayar atau ketidakmampuan perusahaan mempertahankan kinerja keuangan. Temuan Hanifa (2021) dan Sari (2022) menunjukkan bahwa tingkat risiko yang tercermin dari DER dapat memengaruhi keputusan investor, yang pada akhirnya memberikan pengaruh terhadap *return* saham.

Walaupun ROA, PER, dan DER merupakan rasio keuangan yang umum digunakan untuk menilai prospek perusahaan, hasil penelitian terdahulu menunjukkan ketidak konsistensi dalam pengaruh ketiga rasio tersebut terhadap *return* saham. Beberapa penelitian menemukan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, namun penelitian lain menunjukkan hasil yang berbeda. Hal yang sama juga terjadi pada PER dan DER, di mana beberapa penelitian menemukan pengaruh signifikan, sementara yang lain tidak menemukan hubungan yang berarti. Perbedaan hasil penelitian ini mengindikasikan adanya

kesenjangan empiris mengenai faktor rasio keuangan yang paling memengaruhi *return* saham pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk memberikan bukti empiris terbaru mengenai pengaruh ROA, PER, dan DER terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2023.

TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Signaling Theory

Signaling Theory yang diperkenalkan oleh Spence (1973) menjelaskan bahwa terdapat asimetri informasi antara manajemen dan investor. Untuk mengurangi ketidakpastian penilaian pasar, manajemen memberikan sinyal melalui laporan keuangan dan kebijakan korporasi guna menunjukkan kondisi dan prospek perusahaan. Sinyal positif berupa peningkatan kinerja keuangan diyakini dapat meningkatkan minat investor dan mendorong kenaikan *return* saham.

Capital Asset Pricing Model (CAPM)

CAPM yang dikembangkan oleh Sharpe (1964) dan Lintner (1965) menyatakan bahwa *return* yang diharapkan investor sebanding dengan tingkat risiko sistematis yang tidak dapat dihilangkan melalui diversifikasi. Dalam penelitian ini, CAPM relevan karena perubahan rasio keuangan seperti ROA, PER, dan DER dapat mencerminkan tingkat risiko dan potensi *return* yang diharapkan investor dari investasi saham.

Teori Struktur Modal (Trade-Off dan Pecking Order Theory)

Trade-Off Theory menekankan bahwa perusahaan menyeimbangkan manfaat penggunaan utang dengan biaya kebangkrutan untuk memperoleh struktur modal optimal. Pecking Order Theory menyatakan bahwa perusahaan lebih mengutamakan pendanaan internal, kemudian utang, dan terakhir ekuitas (Myers & Majluf, 1984). Teori ini berkaitan dengan DER karena struktur pendanaan perusahaan menentukan tingkat risiko dan dapat memengaruhi *return* saham.

Pengembangan Hipotesis

1. Pengaruh *Return on assets* (ROA) terhadap *Return* Saham

ROA menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari total aset yang dimiliki. ROA yang tinggi menunjukkan efisiensi pengelolaan aset dan memberikan sinyal positif bagi investor mengenai prospek perusahaan. Investor yang menilai perusahaan memiliki kinerja baik cenderung memberikan respon positif melalui peningkatan permintaan saham, sehingga berpotensi meningkatkan *return* saham. Penelitian Harahap et al. (2024), Fatimah dan Fitriani (2022), dan Puspitadewi dan Rahyuda (2015) menemukan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

H1: *Return on assets* (ROA) berpengaruh terhadap positif dan signifikan terhadap *return* saham.

2. Pengaruh *Price Earnings Ratio* (PER) terhadap *Return* Saham

PER mencerminkan ekspektasi investor terhadap pertumbuhan laba di masa depan melalui perbandingan harga saham dan laba per saham. PER yang tinggi menunjukkan optimisme pasar terhadap kinerja perusahaan, sehingga meningkatkan minat investor dan mendorong kenaikan *return* saham. Temuan

penelitian Ramadhani dan Yusuf (2023), Putri dan Aditya (2022), serta Antara dan Suryantini (2019) menunjukkan bahwa PER berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

H2: Price Earning Ratio (PER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham

3. Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) terhadap *Return* Saham

DER menggambarkan proporsi penggunaan utang dibandingkan ekuitas. DER yang tinggi menunjukkan ketergantungan besar pada pendanaan eksternal dan meningkatkan risiko keuangan, sehingga dapat menurunkan kepercayaan investor dan berdampak pada penurunan *return* saham. Penelitian Yana dan Agustiningsih (2022), Widyaningsih dan Fitriyani (2023), Siregar dan Nugraha (2022), serta Laila dan Putri (2024) mendukung bahwa DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham.

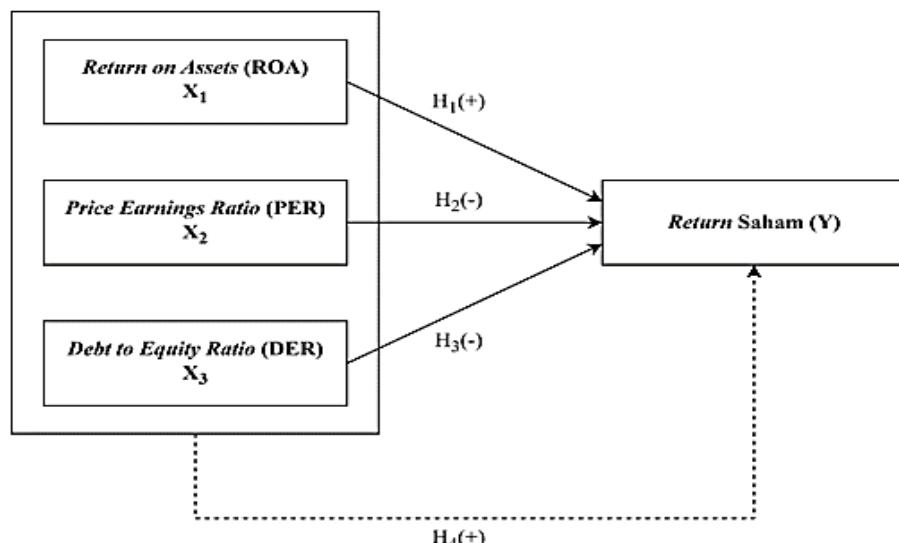
H3: Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham.

4. Pengaruh ROA, PER, dan DER secara simultan terhadap *Return* Saham

ROA menggambarkan profitabilitas, PER mencerminkan valuasi pasar, dan DER menunjukkan risiko keuangan. Ketiga rasio tersebut memberikan sinyal mengenai kinerja dan prospek perusahaan. ROA dan PER yang tinggi berpotensi meningkatkan kepercayaan investor, sedangkan DER yang tinggi dapat menurunkan prospek saham. Penelitian Pangestu dan Wijayanto (2020), Kasmadi et al. (2023), serta Faelani et al. (2021) menemukan bahwa ROA, PER, dan DER secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

H4 : ROA, PER, dan DER secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Kerangka Pikir Penelitian



Gambar 1. Kerangka Pikir

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif dengan tujuan menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen melalui analisis statistik. Variabel independen dalam penelitian ini adalah *Return on assets* (ROA), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Debt to Equity Ratio* (DER), sedangkan variabel dependennya adalah *return* saham. Populasi penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2023. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling dengan kriteria perusahaan terdaftar secara berturut-turut selama periode penelitian, menerbitkan laporan keuangan lengkap, dan memiliki data ROA, PER, DER, serta harga saham yang dibutuhkan.

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear berganda untuk melihat pengaruh variabel independen terhadap *return* saham. Sebelum dilakukan regresi, data diuji kelayakannya dengan uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinieritas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Selanjutnya, pengujian hipotesis dilakukan menggunakan uji signifikansi parsial (uji t) dan uji signifikansi simultan (uji F). Alat analisis statistik yang digunakan dalam penelitian ini adalah software SPSS versi 22.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini dilakukan pada 13 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2023 dengan total 52 observasi. Pemilihan sampel dilakukan dengan metode purposive sampling sesuai kriteria kelengkapan data laporan keuangan dan harga saham.

Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran awal mengenai karakteristik variabel penelitian. Hasil analisis ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 1. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
<i>Return on assets</i>	52	-4.85	19.96	4.7700	4.50736
<i>Price Earnings Ratio</i>	52	-16.00	86.76	13.7127	16.22357
<i>Debt to Equity Ratio</i>	52	.01	1.74	.6783	.42422
<i>Return Saham</i>	52	-.75	.53	-.0471	.22517
Valid N (listwise)	52				

Berdasarkan hasil statistik deskriptif, variabel *return* saham memiliki nilai minimum sebesar -0,75 dan nilai maksimum sebesar 0,53 dengan nilai mean -0,0471 dan standar deviasi 0,22517. Variabel ROA memiliki nilai minimum -4,85 dan nilai maksimum 19,96 dengan nilai mean 4,77 dan standar deviasi 4,51. Variabel PER memiliki nilai minimum -16,00 dan nilai maksimum 86,76 dengan mean 13,71 serta standar deviasi 16,22. Sedangkan variabel DER menunjukkan nilai minimum 0,01 dan nilai maksimum 1,74 dengan nilai mean 0,68 dan standar deviasi 0,42. Informasi statistik ini menggambarkan adanya variasi kinerja

keuangan antar perusahaan sektor properti dan *real estate* selama periode penelitian, dengan kecenderungan data yang relatif menyebar pada seluruh variabel.

Uji Asumsi Klasik

Uji normalitas menghasilkan nilai Asymp. Sig. sebesar 0,200 ($> 0,05$) sehingga residual berdistribusi normal. Uji multikolinearitas menunjukkan nilai Tolerance $> 0,10$ dan VIF < 10 pada seluruh variabel, sehingga model bebas multikolinearitas. Hasil uji heteroskedastisitas melalui scatterplot menunjukkan pola sebaran titik acak dan menyebar, sehingga tidak terjadi heteroskedastisitas. Nilai Durbin-Watson sebesar 1,772 berada pada rentang $dU < DW < 4 - dU$ sehingga tidak terjadi autokorelasi. Dengan demikian, model regresi memenuhi asumsi BLUE dan layak untuk pengujian hipotesis.

Uji Regresi Linear Berganda

Hasil analisis regresi linear berganda disajikan pada tabel berikut:

Tabel 2. Hasil Uji Regresi Linear Berganda

Coefficients*

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	.034	.099		.348	.729
Return On Assets	.001	.009	.019	.111	.912
Price Earnings Ratio	.001	.002	.065	.443	.659
Debt to Equity Ratio	-.145	.093	-.273	-1.553	.127

Berdasarkan hasil pengolahan data dengan regresi linear berganda, diperoleh nilai konstanta sebesar 0,034. Koefisien variabel *Return on assets* (ROA) sebesar 0,001, koefisien Price Earnings Ratio (PER) sebesar 0,001, dan koefisien Debt to Equity Ratio (DER) sebesar -0,145. Dengan demikian, model regresi dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = 0,034 + 0,001ROA + 0,001PER - 0,145DER$$

Koefisien ROA dan PER bertanda positif, sehingga peningkatan ROA maupun PER cenderung mendorong peningkatan *return* saham, meskipun efeknya relatif kecil. Sebaliknya, koefisien DER bertanda negatif, yang menunjukkan bahwa peningkatan DER cenderung menurunkan *return* saham karena tingginya penggunaan utang meningkatkan risiko keuangan perusahaan.

Uji Parsial (t)

Hasil uji parsial (t) disajikan pada tabel berikut:

Tabel 3. Hasil Uji Parsial (t)

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	.034	.099		.348	.729
Return On Assets	.001	.009	.019	.111	.912
Price Earnings Ratio	.001	.002	.065	.443	.659
Debt to Equity Ratio	-.145	.093	-.273	-1.553	.127

a. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan hasil uji t, pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial terhadap *return* saham adalah sebagai berikut:

- Return on assets* (ROA) berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap *return* saham. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar $0,912 > 0,05$, sehingga hipotesis H_1 ditolak.
- Price Earnings Ratio* (PER) berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap *return* saham. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar $0,659 > 0,05$, sehingga hipotesis H_2 ditolak.
- Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap *return* saham. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar $0,127 > 0,05$, sehingga hipotesis H_3 ditolak.

Uji Simultan (F)

Hasil uji simultan (F) disajikan pada tabel berikut:

Tabel 4. Hasil Uji Simultan (F)

ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	.191	3	.064	1.273	.294 ^b
Residual	2.395	48	.050		
Total	2.586	51			

a. Dependent Variable: Return Saham

b. Predictors: (Constant), Debt to Equity Ratio, Price Earnings Ratio, Return On Assets

Hasil uji F menunjukkan bahwa variabel independen secara simultan tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan dengan nilai sig. $0,294 > 0,05$. Artinya, ROA, PER, dan DER tidak berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2020–2023.

Uji Koefisien Determinan (R^2)

Hasil uji koefisien determinan (R^2) disajikan pada tabel berikut:

Tabel 3. Hasil Uji Koefisien Determinan (R^2)

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.272 ^a	.074	.016	.22339

a. Predictors: (Constant), Debt to Equity Ratio, Price Earnings Ratio, Return On Assets

b. Dependent Variable: Return Saham

Hasil uji koefisien determinasi menunjukkan bahwa nilai Adjusted R Square sebesar 0,016, yang berarti bahwa ROA, PER, dan DER hanya mampu menjelaskan *return* saham sebesar 1,6%, sedangkan 98,4% sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian ini. Dengan demikian, kemampuan model dalam memprediksi *return* saham tergolong sangat rendah.

Pembahasan

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

Hasil uji t menunjukkan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, dengan nilai signifikansi $0,912 > 0,05$ dan koefisien $\beta = 0,001$. Artinya, tingkat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset belum menjadi pertimbangan utama investor dalam menentukan *return* saham sektor properti dan *real estate*. Temuan ini konsisten dengan penelitian Situmeang dan Dini (2019) serta Hidayah dan Hazmi (2023) yang menyatakan bahwa ROA tidak selalu menjadi indikator dominan dalam memengaruhi *return* saham pada sektor ini.

2. Pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap *Return* Saham

Hasil uji t menunjukkan bahwa PER berpengaruh positif tetapi tidak signifikan, dengan nilai signifikansi $0,659 > 0,05$ dan koefisien $\beta = 0,001$. Hal ini membuktikan bahwa ekspektasi pertumbuhan laba yang tercermin dalam PER belum cukup memengaruhi *return* saham pada sektor properti dan *real estate*. Temuan ini sejalan dengan penelitian Mayasari dan Syaipudin (2023) serta Ngadiman dan Widjaja (2023) yang menyimpulkan bahwa PER tidak menjadi faktor dominan dalam menjelaskan *return* saham.

3. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* Saham

Hasil uji t menunjukkan bahwa DER berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap *return* saham, dengan nilai signifikansi $0,127 > 0,05$ dan koefisien $\beta = -0,145$. Hal ini berarti tingkat leverage belum menjadi perhatian utama investor dalam menentukan *return* saham, sehingga peningkatan utang tidak otomatis menurunkan *return* saham. Hasil ini konsisten dengan penelitian Supriantikasari dan Utami (2019) serta Gultom dan Lubis (2021) yang juga menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham sektor properti.

4. Pengaruh ROA, PER, dan DER secara simultan terhadap *Return Saham*

Hasil uji F menunjukkan bahwa ROA, PER, dan DER secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, dengan nilai signifikansi $0,294 > 0,05$. Nilai Adjusted R^2 sebesar 0,016 menunjukkan bahwa ketiga variabel hanya mampu menjelaskan *return* saham sebesar 1,6%, sementara 98,4% sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar penelitian seperti kondisi makroekonomi, suku bunga, sentimen pasar, dan kebijakan pemerintah. Temuan ini mendukung penelitian Br Sinuhaji et al. (2023) serta Hanifa & Sasongko (2022) yang menjelaskan bahwa *return* saham sektor properti lebih sensitif terhadap perubahan eksternal dibandingkan rasio fundamental internal Perusahaan.

KESIMPULAN

Hasil penelitian mengenai pengaruh *Return on assets* (ROA), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2023 dapat disimpulkan bahwa:

1. *Return on assets* (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2023.
2. *Price Earnings Ratio* (PER) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2023.
3. *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2023.
4. *Return on assets* (ROA), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2023.

IMPLIKASI TEORI

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA, PER, dan DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, baik secara parsial maupun simultan. Temuan ini mengindikasikan bahwa teori keuangan seperti Capital Asset Pricing Model (CAPM), Signaling Theory, dan Teori Struktur Modal belum sepenuhnya tercermin pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Pasar cenderung tidak merespons informasi rasio keuangan sebagai sinyal utama dalam pembentukan *return* saham, sehingga memberikan kontribusi penguatan bukti empiris bahwa *return* saham pada sektor ini lebih dipengaruhi faktor eksternal dibandingkan kinerja fundamental perusahaan.

IMPLIKASI PRAKTIS

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi pertimbangan bagi investor dan perusahaan. Bagi investor, keputusan investasi pada saham sektor properti sebaiknya tidak hanya mengandalkan rasio keuangan seperti ROA, PER, dan DER, tetapi juga memperhatikan faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, dan tren industri.

Bagi perusahaan, temuan ini menunjukkan pentingnya peningkatan transparansi, komunikasi, dan publikasi informasi prospek usaha agar persepsi pasar terhadap kinerja perusahaan dapat terbentuk dengan baik sehingga kepercayaan investor meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Z. (2020). Pengaruh kualitas layanan digital terhadap loyalitas pelanggan pada platform keuangan berbasis aplikasi. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 12(1), 33–45.
- Antara, K., & Suryantini, N. P. S. (2019). Pengaruh Price Earnings Ratio terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate* di BEI. *Jurnal Ilmu Akuntansi*, 15(2), 115–125.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2021). *Fundamentals of Financial Management* (15th ed.). Cengage Learning.
- Br Sinuhaji, R., Naibaho, L., & Sihombing, M. (2023). Analisis faktor fundamental terhadap *return* saham sektor properti. *Jurnal Keuangan dan Investasi*, 7(1), 41–52.
- Fatimah, A., & Fitriani, N. (2022). Profitabilitas dan pengaruhnya terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate*. *Jurnal Manajemen dan Keuangan*, 11(2), 145–158.
- Gultom, D., & Lubis, A. (2021). Pengaruh leverage terhadap *return* saham pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI. *Jurnal Riset Keuangan*, 9(1), 73–82.
- Hanifa, N. (2021). Pengaruh rasio fundamental terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate* di Indonesia. *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis*, 6(1), 50–60.
- Hanifa, N., & Sasongko, A. (2022). Analisis variabel fundamental sebagai penentu *return* saham sektor properti. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 13(2), 201–215.
- Harahap, S., Lubis, A., & Siregar, R. (2024). Profitabilitas dan pengaruhnya terhadap *return* saham pada perusahaan BEI. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 13(1), 22–32.
- Hidayah, R., & Hazmi, R. (2023). *Return on assets* dan pengaruhnya terhadap *return* saham perusahaan *real estate*. *Jurnal Riset Ekonomi*, 18(3), 189–198.
- Mayasari, N., & Syaipudin, R. (2023). Pengaruh Price Earnings Ratio terhadap *return* saham industri properti di BEI. *Jurnal Pasar Modal Indonesia*, 9(2), 131–140.
- Myers, S. C., & Majluf, N. S. (1984). Corporate financing and investment decisions when firms have information investors do not have. *Journal of Financial Economics*, 13(2), 187–221.
- Ngadiman, A., & Widjaja, M. (2023). Pengaruh Price Earnings Ratio terhadap *return* saham pada sektor *real estate*. *Jurnal Keuangan dan Pasar Modal*, 15(1), 66–75.
- Puspitadewi, N., & Rahyuda, H. (2015). Pengaruh ROA terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* di BEI. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 4(12), 4364–4380.
- Ramadhani, D., & Yusuf, A. (2023). Price Earnings Ratio sebagai penentu *return* saham pada sektor properti. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 10(4), 211–221.
- Sari, M. (2022). Price Earnings Ratio dan pengaruhnya terhadap *return* saham sektor properti di Indonesia. *Jurnal Pasar Modal Indonesia*, 8(3), 210–220.
- Sharpe, W. F. (1964). Capital asset prices: A theory of market equilibrium under conditions of risk. *The Journal of Finance*, 19(3), 425–442.
- Siregar, N., & Nugraha, H. (2022). Debt to Equity Ratio dan pengaruhnya terhadap *return* saham sektor properti. *Jurnal Akuntansi dan Investasi*, 23(1), 89–101.

- Situmeang, R., & Dini, I. (2019). Pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham pada perusahaan *real estate*. *Jurnal Ilmiah Manajemen*, 5(2), 55–63.
- Spence, M. (1973). Job market signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, 87(3), 355–374.
- Supriantikasari, N., & Utami, P. (2019). Pengaruh leverage terhadap *return* saham perusahaan properti. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 17(1), 82–93.
- Widyaningsih, Y., & Fitriyani, S. (2023). Leverage dan pengaruhnya terhadap *return* saham sektor properti. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 14(1), 122–132.
- Yana, V., & Agustiningsih, D. (2022). Analisis pengaruh DER terhadap *return* saham sektor *real estate*. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 10(2), 150–161.