

ANALYSIS OF THE EFFECT OF FUNDAMENTAL FACTORS ON STOCK RETURNS IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE FOR THE PERIOD 2020–2024

ANALISIS PENGARUH FAKTOR-FAKTOR FUNDAMENTAL TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2020-2024

Bintur Tioria Purba¹, Yeni Absah², Khaira Amalia³

Program Magister Manajemen, Universitas Terbuka^{1,2,3}

018264139@ecampus.ut.ac.id¹, absah_usu@yahoo.com², khairaamalia@yahoo.co.id³

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of fundamental factors on stock returns in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2020–2024 period. The independent variables used in this study consist of Earning Per Share (EPS), Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA), and Intangible Asset Ratio (INT/TA), while stock return is used as the dependent variable. This study employed a quantitative approach with an associative research design. The population in this study consisted of all property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2020–2024 period. The sampling technique used purposive sampling based on specific criteria, resulting in companies that met the research sample requirements. The data used were secondary data in the form of annual financial statements and stock price data obtained from the Indonesia Stock Exchange and other supporting sources. The data analysis method used was multiple linear regression analysis with the assistance of statistical software. The results of the study indicate that partially Earning Per Share (EPS), Current Ratio (CR), Return on Assets (ROA), and Intangible Asset Ratio (INT/TA) have a positive and significant effect on stock returns of property and real estate companies during the 2020–2024 period. Meanwhile, Debt to Equity Ratio (DER) does not have a significant effect on stock returns. Simultaneously, EPS, CR, DER, ROA, and INT/TA significantly affect stock returns of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange. The findings indicate that investors tend to consider the company's ability to generate profits, maintain liquidity, manage assets effectively, and develop intangible assets in making investment decisions. This study is expected to contribute to investors in conducting investment analysis and serve as a consideration for companies in improving financial performance to increase stock returns.

Keywords: *Stock Return, EPS, CR, DER, ROA, INT/TA, Property and Real Estate.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor-faktor fundamental terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari *Earning Per Share* (EPS), *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets* (ROA), dan *Intangible Asset Ratio* (INT/TA), sedangkan return saham digunakan sebagai variabel dependen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial *Earning Per Share* (EPS), *Current Ratio* (CR), *Return on Assets* (ROA), dan *Intangible Asset Ratio* (INT/TA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan property dan real estate periode 2020–2024. Sementara itu, *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Secara simultan, EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa investor cenderung memperhatikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, menjaga likuiditas, mengelola aset secara efektif, serta mengembangkan aset tidak berwujud dalam pengambilan keputusan investasi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi investor dalam melakukan analisis investasi serta menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam meningkatkan kinerja keuangan guna meningkatkan return saham perusahaan.

Kata Kunci: *Return Saham, EPS, CR, DER, ROA, INT/TA, Property dan Real Estate.*

PENDAHULUAN

Pasar modal merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem perekonomian suatu negara karena berfungsi sebagai sarana penghimpunan dana dari masyarakat untuk disalurkan kepada sektor-sektor produktif. Melalui pasar modal, perusahaan dapat memperoleh sumber pendanaan untuk pengembangan usaha, sementara investor memperoleh kesempatan untuk berinvestasi dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Di Indonesia, aktivitas perdagangan saham difasilitasi oleh Bursa Efek Indonesia yang menjadi tempat bertemunya investor dan perusahaan publik dalam kegiatan investasi. Salah satu instrumen investasi yang paling diminati investor adalah saham karena memiliki potensi keuntungan yang relatif tinggi. Keuntungan yang diperoleh investor dari investasi saham dikenal dengan istilah return saham, yaitu tingkat keuntungan yang diperoleh investor baik dari capital gain maupun dividen selama periode tertentu. Menurut Jogiyanto Hartono (2017), return saham merupakan hasil yang diperoleh dari investasi yang mencerminkan tingkat keuntungan atas dana yang diinvestasikan.

Dalam pengambilan keputusan investasi, investor tidak hanya mengandalkan intuisi, tetapi juga melakukan analisis terhadap berbagai informasi yang tersedia. Secara umum terdapat dua pendekatan analisis yang digunakan, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis fundamental merupakan pendekatan yang digunakan untuk menilai nilai intrinsik suatu saham berdasarkan kondisi dan kinerja keuangan perusahaan. Melalui analisis fundamental, investor dapat mengetahui apakah suatu saham layak untuk dibeli atau tidak. Harga saham pada dasarnya

mencerminkan ekspektasi investor terhadap prospek perusahaan di masa yang akan datang, sehingga berbagai informasi internal perusahaan menjadi perhatian penting dalam proses pengambilan keputusan investasi.

Salah satu sektor yang cukup menarik perhatian investor di pasar modal Indonesia adalah sektor property dan real estate. Sektor ini memiliki peranan strategis dalam perekonomian nasional karena berkaitan erat dengan pembangunan infrastruktur, perumahan, kawasan industri, serta berbagai sektor pendukung lainnya seperti industri bahan bangunan, perbankan, dan jasa konstruksi. Selain itu, sektor property juga memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap investasi nasional. Perkembangan sektor property di pasar modal dapat dilihat melalui pergerakan indeks saham sektor property dan real estate yang dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan kondisi yang cukup fluktuatif. Fluktuasi tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kondisi ekonomi makro, tingkat suku bunga, inflasi, dan daya beli masyarakat terhadap produk property.

Selain faktor makroekonomi, faktor internal perusahaan juga memiliki peran penting dalam menentukan kinerja saham perusahaan. Investor umumnya akan mempertimbangkan kondisi keuangan perusahaan sebelum memutuskan untuk membeli atau menjual saham tertentu.

Oleh karena itu, analisis terhadap faktor-faktor fundamental perusahaan menjadi penting untuk mengetahui pengaruhnya terhadap return saham. Fenomena fluktuasi return saham pada perusahaan property dan real estate dapat dilihat dari pergerakan return saham perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Pada tahun 2020, sebagian besar perusahaan mengalami return

saham negatif akibat dampak pandemi COVID-19 yang menyebabkan perlambatan aktivitas ekonomi, menurunnya daya beli masyarakat, serta tertundanya berbagai proyek property. Kondisi tersebut berdampak pada penurunan kinerja perusahaan dan melemahnya harga saham di pasar modal.

Berdasarkan data return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, terlihat bahwa return saham mengalami fluktuasi yang cukup signifikan selama periode 2020–2024. Pada tahun 2020, sebagian besar perusahaan mengalami return saham negatif akibat dampak pandemi COVID-19 yang menyebabkan perlambatan aktivitas ekonomi, penurunan daya beli masyarakat, serta tertundanya berbagai proyek property. Kondisi tersebut berdampak pada menurunnya kinerja perusahaan dan melemahnya harga saham di pasar modal. Memasuki tahun 2021 hingga 2024, return saham perusahaan mulai menunjukkan tanda-tanda pemulihan meskipun masih mengalami fluktuasi. Kondisi ini dipengaruhi oleh proses pemulihan ekonomi nasional, perubahan tingkat suku bunga, inflasi, kebijakan pemerintah, serta tingkat kepercayaan investor terhadap prospek sektor property dan real estate.

Perubahan return saham yang terjadi menunjukkan bahwa investor sangat memperhatikan kondisi perusahaan sebelum mengambil keputusan investasi. Salah satu pendekatan yang digunakan investor dalam menilai prospek perusahaan adalah analisis fundamental melalui rasio keuangan. Menurut Kasmir (2019), rasio keuangan merupakan alat analisis yang digunakan untuk menilai kondisi keuangan dan kinerja perusahaan berdasarkan laporan keuangan. Dalam penelitian ini, faktor fundamental yang

digunakan meliputi Return on Assets (ROA), Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), dan Earning Per Share (EPS). ROA digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari seluruh aset yang dimiliki, CR digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek, DER menggambarkan tingkat risiko perusahaan melalui penggunaan utang dibandingkan modal sendiri, sedangkan EPS menunjukkan besarnya laba yang diperoleh untuk setiap lembar saham yang beredar.

Meskipun secara teoritis rasio-rasio fundamental tersebut diperkirakan memengaruhi return saham, hasil penelitian terdahulu masih menunjukkan adanya perbedaan temuan. Penelitian Sofiana dan Sari (2026) menunjukkan bahwa ROA, ROE, dan EPS tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Sementara itu, penelitian Maulana (2026) menemukan bahwa ROA berpengaruh positif signifikan dan DER berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Di sisi lain, penelitian Alfiyah (2026) menunjukkan bahwa EPS berpengaruh signifikan terhadap return saham, sedangkan ROA dan ROE tidak berpengaruh signifikan. Perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan adanya *research inconsistency* dalam menjelaskan hubungan antara faktor-faktor fundamental dan return saham sehingga diperlukan penambahan variabel lain yang relevan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menambahkan variabel Intangible Asset Ratio (INT/TA) sebagai salah satu variabel fundamental perusahaan. INT/TA merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur proporsi aset tidak berwujud terhadap total aset perusahaan. Aset tidak berwujud meliputi hak paten, merek

dagang, lisensi, goodwill, perangkat lunak, dan berbagai aset nonfisik lainnya yang mampu memberikan manfaat ekonomi di masa depan. Penambahan variabel ini didasarkan pada pandangan bahwa struktur aset perusahaan dapat memengaruhi persepsi investor terhadap prospek dan nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki proporsi aset tidak berwujud yang tinggi umumnya dinilai memiliki keunggulan kompetitif dan kemampuan menciptakan manfaat ekonomi jangka panjang sehingga berpotensi meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan.

Penggunaan variabel INT/TA dalam penelitian ini juga didukung oleh teori sinyal (*signaling theory*). Menurut Michael Spence (1973), pihak yang memiliki informasi lebih banyak akan memberikan sinyal kepada pihak lain untuk mengurangi asimetri informasi. Selanjutnya, Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2019) menyatakan bahwa perusahaan dapat memberikan sinyal kepada investor melalui informasi keuangan yang dipublikasikan untuk menunjukkan prospek perusahaan di masa depan. Dalam penelitian ini, nilai INT/TA dipandang sebagai salah satu sinyal yang dapat mencerminkan kekuatan fundamental perusahaan melalui proporsi aset tidak berwujud yang dimiliki perusahaan.

Beberapa penelitian terdahulu juga menunjukkan bahwa aset tidak berwujud memiliki hubungan terhadap nilai perusahaan maupun kinerja saham perusahaan. Penelitian Baruch Lev (2001) menyatakan bahwa aset tidak berwujud merupakan salah satu sumber utama penciptaan nilai perusahaan karena mampu meningkatkan daya saing perusahaan dan menciptakan manfaat ekonomi di masa depan. Penelitian Mingyi Chen et al. (2005) juga menemukan bahwa investasi pada aset tidak berwujud berpengaruh positif

terhadap nilai perusahaan dan persepsi investor di pasar modal. Di Indonesia, penelitian mengenai INT/TA masih relatif terbatas, khususnya pada perusahaan property dan real estate. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh faktor-faktor fundamental yang terdiri dari ROA, CR, DER, EPS, dan INT/TA terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024.

METODE PENELITIAN

Metode analisis data merupakan tahapan penting dalam suatu penelitian yang bertujuan untuk mengolah data yang telah dikumpulkan sehingga dapat menghasilkan informasi yang bermakna serta mampu menjawab rumusan masalah penelitian. Dalam penelitian kuantitatif, analisis data dilakukan dengan menggunakan metode statistik yang memungkinkan peneliti untuk menguji hubungan maupun pengaruh antar variabel penelitian secara objektif. Menurut Sugiyono (2019), analisis data adalah kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul yang meliputi kegiatan mengelompokkan data berdasarkan variabel, mentabulasi data, menyajikan data dalam bentuk tabel, melakukan perhitungan untuk menjawab rumusan masalah, serta melakukan pengujian hipotesis yang telah diajukan.

Dalam penelitian ini, teknik analisis data digunakan untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor fundamental perusahaan yang terdiri dari Earning Per Share (EPS), Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA), dan Intangible Asset Ratio (INT/TA) terhadap Return Saham pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Pengolahan data dilakukan

dengan menggunakan bantuan program statistik IBM SPSS Statistics 31 agar proses analisis data dapat dilakukan secara lebih sistematis, akurat, dan objektif.

Analisis data dalam penelitian ini diawali dengan analisis statistik deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai karakteristik data penelitian. Analisis deskriptif dilakukan dengan melihat nilai minimum, maksimum, rata-rata (mean), dan standar deviasi dari masing-masing variabel penelitian. Melalui analisis ini, peneliti dapat mengetahui kondisi umum data penelitian serta melihat tingkat penyebaran data dari setiap variabel yang digunakan dalam penelitian.

Selanjutnya, sebelum dilakukan pengujian regresi linear berganda, terlebih dahulu dilakukan uji asumsi klasik. Uji asumsi klasik bertujuan untuk memastikan bahwa model regresi yang digunakan memenuhi asumsi-asumsi dasar dalam analisis regresi sehingga hasil penelitian yang diperoleh dapat dipercaya. Uji asumsi klasik dalam penelitian ini meliputi uji normalitas untuk mengetahui apakah data berdistribusi normal, uji multikolinearitas untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan antar variabel independen, uji heteroskedastisitas untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksamaan varians residual, serta uji autokorelasi untuk mengetahui apakah terdapat korelasi antar residual dalam model regresi.

Setelah seluruh asumsi klasik terpenuhi, maka dilakukan analisis regresi linear berganda. Menurut Imam Ghozali (2021), analisis regresi linear berganda digunakan untuk menguji pengaruh lebih dari satu variabel independen terhadap variabel dependen dalam suatu model penelitian. Analisis ini digunakan untuk mengetahui sejauh

mana variabel independen mampu menjelaskan perubahan yang terjadi pada variabel dependen. Dalam penelitian ini, analisis regresi linear berganda digunakan untuk menganalisis pengaruh variabel EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA terhadap Return Saham pada perusahaan sektor property dan real estate.

Metode Regresi Linear Berganda

Model persamaan regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 \text{EPS} + \beta_2 \text{CR} + \beta_3 \text{DER} + \beta_4 \text{ROA} + \beta_5 \text{INT/TA} + e$$

Keterangan:

Y = Return Saham

α = Konstanta

β_1 – β_5 = Koefisien regresi masing-masing variabel independen

EPS = Earning Per Share

CR = Current Ratio

DER = Debt to Equity Ratio

ROA = Return on Assets

INT/TA = Intangible Asset Ratio

e = Error term (tingkat kesalahan)

Melalui model regresi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah variabel EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA memiliki pengaruh terhadap return saham baik secara parsial maupun simultan. Pengujian hipotesis dalam penelitian ini dilakukan menggunakan uji t untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial terhadap return saham, serta uji F untuk mengetahui pengaruh seluruh variabel independen secara simultan terhadap return saham. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan koefisien determinasi (R^2) untuk mengetahui seberapa besar kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi return saham perusahaan.

Hasil analisis yang diperoleh diharapkan mampu memberikan bukti

empiris mengenai hubungan antara faktor-faktor fundamental perusahaan dengan return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, serta menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengembangkan penelitian mengenai analisis fundamental dan return saham di pasar modal Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian karena berperan dalam penyediaan hunian, kawasan industri, serta pembangunan infrastruktur pendukung lainnya. Menurut Jogiyanto Hartono (2017), perkembangan sektor riil seperti property memiliki keterkaitan erat dengan kondisi pasar modal, di mana kinerja perusahaan akan tercermin pada pergerakan return saham.

Perusahaan property dan real estate umumnya memiliki karakteristik padat modal (*capital intensive*), dengan sebagian besar asetnya berbentuk aset tetap seperti tanah dan bangunan. Hal ini menyebabkan struktur keuangan perusahaan dalam sektor ini cenderung memiliki tingkat leverage yang cukup tinggi serta ketergantungan terhadap pendanaan eksternal. Menurut Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2019), perusahaan dengan struktur aset yang besar dan kebutuhan pendanaan tinggi cenderung memiliki risiko keuangan yang lebih besar, yang pada akhirnya dapat memengaruhi kinerja dan nilai

perusahaan.

Selama periode 2020–2024, sektor property dan real estate mengalami dinamika yang cukup signifikan, terutama akibat dampak pandemi COVID-19 pada awal periode penelitian yang mempengaruhi daya beli masyarakat dan aktivitas investasi. Namun, seiring dengan pemulihan ekonomi, sektor ini mulai menunjukkan tren pertumbuhan kembali yang tercermin dari pergerakan harga saham dan kinerja keuangan perusahaan.

Selain itu, kinerja perusahaan dalam sektor ini juga sangat dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi seperti suku bunga, inflasi, dan daya beli masyarakat. Hal ini sejalan dengan pendapat Imam Ghozali (2021) yang menyatakan bahwa faktor eksternal dan internal perusahaan secara bersama-sama memengaruhi kinerja keuangan yang pada akhirnya berdampak pada return saham.

Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan teknologi digital mulai memengaruhi aktivitas operasional perusahaan, termasuk di sektor property dan real estate. Digitalisasi dapat tercermin dari penggunaan sistem informasi, *software*, serta platform digital dalam pengelolaan bisnis. Menurut Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2019), aset tidak berwujud seperti *software* dan teknologi informasi merupakan bagian penting dari aset perusahaan modern yang dapat meningkatkan efisiensi operasional dan daya saing perusahaan.

Namun demikian, tingkat adopsi digitalisasi pada sektor property dan real estate relatif masih terbatas dibandingkan dengan sektor berbasis teknologi. Hal ini tercermin dari masih rendahnya pengungkapan aset tidak berwujud dalam laporan keuangan perusahaan. Berdasarkan data penelitian, dari 92 perusahaan yang menjadi populasi, hanya 11 perusahaan yang

mengungkapkan aset tidak berwujud secara rinci sehingga dapat digunakan sebagai proksi digitalisasi melalui rasio *Intangible Assets to Total Assets* (INT/TA).

Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 11 perusahaan yang diperoleh melalui teknik *purposive sampling* dengan mempertimbangkan kelengkapan data. Dengan periode pengamatan selama lima tahun (2020–2024), penelitian ini menghasilkan 55 observasi yang digunakan dalam analisis. Dengan karakteristik tersebut, sektor property dan real estate menjadi objek penelitian yang relevan untuk mengkaji pengaruh faktor-faktor fundamental dan digitalisasi terhadap return saham, mengingat dinamika sektor ini yang dipengaruhi oleh kondisi

internal perusahaan maupun faktor eksternal.

Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan untuk memastikan bahwa model regresi yang digunakan dalam penelitian ini telah memenuhi kriteria *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE), sehingga hasil estimasi yang diperoleh bersifat valid dan tidak bias (Ghozali, 2021). Pengujian yang dilakukan meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi.

1. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah data residual dalam model regresi berdistribusi normal.

Tabel 1. Hasil Uji Normalitas

<i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>		
<i>Unstandardized Residual</i>		
N		55
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.26994282
Most Extreme Differences	<i>Absolute</i>	.106
	<i>Positive</i>	.106
	<i>Negative</i>	-.069
Kolmogorov-Smirnov Z		.789
Asymp. Sig. (2-tailed)		.561
<i>a. Test distribution is Normal.</i>		
<i>b. Calculated from data.</i>		

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Berdasarkan hasil uji normalitas menggunakan metode *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test*, diperoleh nilai Asymp. Sig. (2-tailed) sebesar 0,561. Nilai tersebut lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05 ($0,561 > 0,05$), sehingga dapat disimpulkan bahwa data residual dalam penelitian ini berdistribusi normal.

Selain itu, nilai Kolmogorov-Smirnov Z sebesar 0,789 menunjukkan bahwa penyimpangan data terhadap distribusi normal relatif kecil. Hasil ini mengindikasikan bahwa model regresi telah memenuhi asumsi normalitas,

sehingga analisis regresi linear berganda dapat dilanjutkan ke tahap pengujian berikutnya. Dengan terpenuhinya asumsi normalitas, maka hasil estimasi regresi yang diperoleh dalam penelitian ini dapat dikatakan lebih akurat dan dapat digunakan untuk pengujian hipotesis mengenai pengaruh EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024.

2. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat hubungan atau korelasi yang tinggi antar variabel independen dalam model regresi. Model regresi yang baik seharusnya tidak mengalami

multikolinearitas, karena dapat menyebabkan ketidakstabilan dalam estimasi koefisien regresi dan mengurangi keandalan hasil penelitian (Ghozali, 2021).

Tabel 2. Hasil Uji Multikolinearitas

Model	<i>Coefficients^a</i>						Tolerance	VIF
	<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>	t	Sig.	Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta					
(Constant)	-.418	.166		-2.520	.015			
1	EPS (X1)	.072	.032	.220	2.234	.030	.762	1.313
	CR (X2)	.270	.117	.225	2.308	.025	.778	1.285
	DER (X3)	.048	.123	.038	.392	.697	.787	1.271
	ROA (X4)	.610	.221	.326	2.754	.008	.529	1.891
	INT/TA (X5)	6.936	2.320	.317	2.990	.004	.660	1.515

a. *Dependent Variable:* Return Saham (Y)

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas pada tabel *coefficients*, diketahui bahwa seluruh variabel independen memiliki nilai *Tolerance* lebih besar dari 0,10 dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) lebih kecil dari 10. Variabel EPS memiliki nilai tolerance sebesar 0,762 dan VIF sebesar 1,313, variabel CR memiliki nilai tolerance sebesar 0,778 dan VIF sebesar 1,285, variabel DER memiliki nilai tolerance sebesar 0,787 dan VIF sebesar 1,271, variabel ROA memiliki nilai tolerance sebesar 0,529 dan VIF sebesar 1,891, serta variabel INT/TA memiliki nilai tolerance sebesar 0,660 dan VIF sebesar 1,515.

Hasil tersebut menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan korelasi yang tinggi antar variabel independen

dalam model regresi. Seluruh variabel bebas memenuhi kriteria pengujian multikolinearitas, yaitu nilai tolerance > 0,10 dan nilai VIF < 10. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini terbebas dari gejala multikolinearitas.

3. Uji Autokorelasi

Menurut Ghozali (2021), model regresi yang baik adalah model yang tidak mengandung autokorelasi. Salah satu metode yang umum digunakan untuk mendeteksi autokorelasi adalah uji Durbin-Watson (DW). Nilai statistik Durbin-Watson berkisar antara 0 hingga 4, di mana nilai yang mendekati 2 menunjukkan tidak adanya autokorelasi dalam model regresi.

Tabel 3. Hasil Uji Autokorelasi

Model	<i>Model Summary^b</i>				
	R	<i>R Square</i>	<i>Adjusted R Square</i>	<i>Std. Error of the Estimate</i>	Durbin-Watson
1	.798 ^a	.636	.599	.2833809285	1.800

a. *Predictors:* (Constant), INT/TA (X5), DER (X3), CR (X2), EPS (X1), ROA (X4)

b. *Dependent Variable:* Return Saham (Y)

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Berdasarkan hasil uji autokorelasi pada tabel *Model Summary*, diperoleh nilai Durbin-Watson sebesar

1,800. Nilai tersebut berada di antara -2 sampai +2, sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengalami

gejala autokorelasi. Dengan demikian, residual pada model regresi bersifat independen dan tidak terjadi hubungan atau korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode pengamatan yang berbeda.

Tidak adanya autokorelasi menunjukkan bahwa model regresi yang digunakan dalam penelitian ini telah memenuhi salah satu asumsi klasik regresi linear berganda. Hal ini berarti hasil estimasi model regresi dapat

dikatakan lebih baik dan tidak bias akibat adanya hubungan antar residual.

4. Uji Heteroskedastisitas

Dalam penelitian ini, pengujian heteroskedastisitas dilakukan menggunakan uji Glejser, yaitu dengan meregresikan nilai absolut residual terhadap variabel independen. Menurut Ghozali (2021), apabila nilai signifikansi masing-masing variabel independen lebih besar dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas dalam model regresi.

Tabel 4. Hasil Uji Heterokedastisitas

Model	Coefficients ^a				t	Sig.
	Unstandardized Coefficients		Standardized	Beta		
	B	Std. Error				
	(Constant)	.238	.083		2.861	.006
1	EPS (X1)	.018	.016	.177	1.143	.259
	CR (X2)	-.034	.059	-.089	-.582	.563
	DER (X3)	.011	.062	.027	.176	.861
	ROA (X4)	.067	.111	.112	.600	.551
	INT/TA (X5)	1.187	1.161	.170	1.022	.312

a. Dependent Variable: ABS_RES

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Hasil Pengukuran Model

1. Koefisien Determinasi (R²)

Untuk mengetahui besar presentase variable dependent yang

dapat dijelaskan variable independent, maka dicari nilai *R Square*, seperti pada tabel 4.12 berikut:

Tabel 5. Model Summary

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.798 ^a	.636	.599	.2833809285	1.800

a. Predictors: (Constant), INT/TA (X5), DER (X3), CR (X2), EPS (X1), ROA (X4)

b. Dependent Variable: Return Saham (Y)

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Berdasarkan tabel *Model Summary*, diperoleh nilai R sebesar 0,798 yang menunjukkan bahwa hubungan antara variabel independen, yaitu EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA terhadap return saham memiliki hubungan yang kuat. Hal ini karena nilai koefisien korelasi mendekati angka 1, sehingga dapat dikatakan bahwa variabel independen memiliki hubungan yang cukup erat dengan variabel dependen.

Nilai R Square (R²) sebesar 0,636 atau 63,6% menunjukkan bahwa variabel EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA secara simultan mampu menjelaskan variasi perubahan return saham sebesar 63,6%. Sedangkan sisanya sebesar 36,4% dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian ini, seperti kondisi ekonomi makro,

tingkat suku bunga, inflasi, sentimen pasar, maupun faktor eksternal lainnya.

Selanjutnya, nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,599 menunjukkan bahwa setelah disesuaikan dengan jumlah variabel independen yang digunakan, kemampuan model dalam menjelaskan variabel return saham adalah sebesar 59,9%. Nilai ini menunjukkan bahwa model penelitian memiliki kemampuan penjelasan yang cukup baik terhadap perubahan return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024.

Model regresi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 \text{EPS} + \beta_2 \text{CR} + \beta_3 \text{DER} + \beta_4 \text{ROA} + e$$

Keterangan:

Y = Return Saham

α = Konstanta

β_1 – β_4 = Koefisien regresi

EPS = *Earning Per Share*

CR = *Current Ratio*

DER = *Debt to Equity Ratio*

ROA = *Return on Assets*

INT/TA = *Intangible Asset Ratio*

e = *Error term*

2. Uji t (Parsial)

Tabel 6. Penduga Parameter Koefisien Persamaan Regresi

Model	Coefficients ^a				t	Sig.
	Unstandardized Coefficients		Standardized	Beta		
	B	Std. Error	Coefficients			
	(Constant)	.238	.083		2.861	.006
1	EPS (X1)	.018	.016	.177	1.143	.259
	CR (X2)	-.034	.059	-.089	-.582	.563
	DER (X3)	.011	.062	.027	.176	.861
	ROA (X4)	.067	.111	.112	.600	.551
	INT/TA (X5)	1.187	1.161	.170	1.022	.312

a. *Dependent Variable: ABS_RES*

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Dari tabel 4.13 ini dapat disusun persamaan regresi menjadi :

$$Y = -0,418 + 0,072X_1 + 0,270X_2 + 0,048X_3 + 0,610X_4 + 6,936X_5 + e$$

Keterangan:

- Y = Variabel dependen
- a = Konstanta (0,070)
- ,b2,b3,b4 = Koefisien regresi
- X1 = EPS
- X2 = CR
- X3 = ROA
- X4 = DER
- X5 = INT/TA
- e = Error (kesalahan)

Uji t (parsial) bertujuan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara individual terhadap variabel dependen. Dalam penelitian ini, uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA secara parsial

terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024. Pengujian dilakukan dengan membandingkan nilai signifikansi dengan tingkat signifikansi sebesar 0,05. Apabila nilai signifikansi < 0,05 maka variabel independen berpengaruh signifikan terhadap return saham, sedangkan apabila nilai signifikansi > 0,05 maka variabel independen tidak berpengaruh signifikan.

Berdasarkan hasil uji t (parsial) tersebut, dapat disimpulkan bahwa variabel EPS, CR, ROA, dan INT/TA berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham, sedangkan variabel DER tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024.

3. Uji F (Simultan)

Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah variabel independen secara

simultan berpengaruh terhadap variabel dependen. Pada penelitian ini, variabel independen terdiri dari EPS (X1), CR (X2), DER (X3), ROA (X4), dan INT/TA (X5), sedangkan variabel dependennya adalah Return Saham (Y).

Tabel 7. Uji F (Uji Simultan)

ANOVA ^a						
Model		<i>Sum of Squares</i>	df	<i>Mean Square</i>	F	Sig.
1	<i>Regression</i>	6.889	5	1.378	17.158	.000 ^b
	<i>Residual</i>	3.935	49	.080		
	Total	10.824	54			

a. *Dependent Variable:* Return Saham (Y)
b. *Predictors:* (Constant), INT/TA (X5), DER (X3), CR (X2), EPS (X1), ROA (X4)

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Berdasarkan tabel ANOVA hasil uji regresi linear berganda, diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 8. Ringkasan Hasil Uji F

Keterangan	Nilai
F hitung	17,158
Sig.	0,000
df regresi	5
df residual	49
Total sampel	55

Sumber : Olah data SPSS (2026)

Berdasarkan hasil pengujian diperoleh nilai F hitung sebesar 17,158 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,000. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari 0,05 ($0,000 < 0,05$), sehingga dapat disimpulkan bahwa EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Return Saham (H5 diterima)

Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan bahwa EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA secara simultan berpengaruh terhadap return saham perusahaan *property* dan *real estate* yang

terdaftar di BEI periode 2020–2024 diterima. Selain itu, nilai *Sum of Squares Regression* sebesar 6,889 menunjukkan bahwa variasi return saham yang dapat dijelaskan oleh variabel EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA cukup besar dibandingkan nilai residual sebesar 3,935, sehingga model regresi yang digunakan tergolong baik dalam menjelaskan perubahan return saham. Semua hasil penelitian ini diringkas dalam tabel hasil pengujian hipotesis sebagai berikut :

Tabel 9. Ringkasan Hasil Pengujian Hipotesis

Hipotesis	Hasil Uji Hipotesis
H1 : EPS berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020–2024.	Diterima (Positif dan Signifikan)

H2	:	CR berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020–2024.	Diterima (Positif dan Signifikan)
H3	:	DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020–2024.	Ditolak
H4	:	ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020–2024.	Diterima (Positif dan Signifikan)
H5	:	INTA/TA berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020–2024.	Diterima (Positif dan Signifikan)
H6	:	EPS, CR, DER, ROA, dan INT/TA secara simultan berpengaruh terhadap return saham perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020–2024.	Diterima

Sumber : Diolah Peneliti, November 2025

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh faktor-faktor fundamental terhadap return saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Earning Per Share (EPS) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi laba per saham yang dihasilkan perusahaan, semakin tinggi pula return saham yang diperoleh investor.
2. Current Ratio (CR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Temuan ini mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek mampu meningkatkan kepercayaan investor dan berdampak pada peningkatan return saham.
3. Debt to Equity Ratio (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Hasil ini menunjukkan

bahwa tingkat utang perusahaan belum menjadi faktor utama yang dipertimbangkan investor dalam menentukan keputusan investasi pada sektor *property* dan *real estate*.

4. Return on Assets (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki, semakin tinggi pula return saham yang dapat diperoleh investor.
5. Intangible Asset Ratio (INT/TA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Hal ini menunjukkan bahwa proporsi aset tidak berwujud yang lebih tinggi mampu meningkatkan nilai perusahaan dan memberikan sinyal positif kepada investor sehingga berdampak pada peningkatan return saham.
6. Secara simultan, Earning Per Share (EPS), Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA), dan Intangible Asset Ratio (INT/TA) berpengaruh signifikan

terhadap return saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024. Dengan demikian, faktor-faktor fundamental perusahaan secara bersama-sama mampu menjelaskan perubahan return saham.

Hasil penelitian ini memberikan kontribusi empiris terhadap pengembangan literatur analisis fundamental, khususnya pada sektor property dan real estate di Indonesia. Temuan bahwa EPS, CR, ROA, dan INT/TA berpengaruh positif signifikan terhadap return saham menunjukkan bahwa investor tidak hanya mempertimbangkan profitabilitas dan likuiditas perusahaan, tetapi juga memperhatikan proporsi aset tidak berwujud sebagai salah satu indikator nilai dan prospek perusahaan di masa depan. Dengan demikian, penelitian ini memperluas pemahaman mengenai faktor-faktor fundamental yang memengaruhi return saham serta menegaskan pentingnya aset tidak berwujud sebagai bagian dari penilaian kinerja dan nilai perusahaan dalam pasar modal modern.

Dari hasil temuan ini juga mengindikasikan bahwa aset tidak berwujud (INT/TA) tidak hanya berperan sebagai bagian dari struktur aset perusahaan, tetapi juga menjadi faktor fundamental yang mampu meningkatkan kepercayaan investor dan memengaruhi return saham perusahaan di pasar modal Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Harjito., & Martono. (2023). *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Agus Sartono. (2022). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE.
- Ahmad Rodoni., & Herni Ali. (2021). *Manajemen Keuangan Modern*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Alfiyah. (2026). Pengaruh ROA, ROE, dan EPS terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 8(2), 45–56.
- Antara News. (2025). Kontribusi sektor property terhadap investasi nasional. Diakses dari berita ekonomi nasional.
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Statistik Indonesia 2023*. Badan Pusat Statistik.
- Bambang Riyanto. (2023). *Dasar-Dasar Pembelian Perumahan*. Yogyakarta: BPFE.
- Baruch Lev. (2001). *Intangibles: Management, Measurement, and Reporting*. Washington DC: Brookings Institution Press.
- BKPM. (2025). Realisasi investasi sektor *property* di Indonesia.
- Brigham, & Houston. (2019). *Fundamentals of Financial Management* (15th ed.). Boston: Cengage Learning.
- Brynjolfsson, E., & McAfee, A. (2014). *The Second Machine Age: Work, Progress, and Prosperity in a Time of Brilliant Technologies*. New York: W.W. Norton & Company.
- Bursa Efek Indonesia. (2024). Data perusahaan sektor *property* dan *real estate*.
- Chen, Cheng, S. J., & Hwang, Y. (2005). An empirical investigation of the relationship between intellectual capital and firms' market value and financial performance. *Journal of Intellectual Capital*, 6(2), 159–176.
- Dewa Ayu Putri., & I Ketut Suryanawa. (2020). Pengaruh ROE dan EPS terhadap Return Saham pada Perusahaan yang Terdaftar di

- Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Akuntansi*.
- Eugene F. Brigham., & Joel F. Houston. (2019). *Fundamentals of Financial Management*. Boston: Cengage Learning.
- Fahmi. (2018). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Frank J Fabozzi. (2022). *Foundations of Investment Management*. New York: Pearson Education.
- Gitman, & Zutter, C. J. (2015). *Principles of Managerial Finance* (14th ed.). Boston: Pearson Education.
- Gujarati, D. N. (2006). *Dasar-Dasar Ekonometrika* (Edisi 3). Jakarta: Erlangga.
- Hanafi, & Halim, A. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Harmono (2021). *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harry Markowitz. (1952). Portfolio Selection. *The Journal of Finance*, 7(1), 77–91.
- Hartono, J. (2017). *Teori portofolio dan analisis investasi*. BPF.
- I Gede Adiputra., & Ni Putu Ayu Darmayanti. (2020). Pengaruh Return on Assets dan Debt to Equity Ratio terhadap Return Saham pada Perusahaan di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen*.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Imam Ghozali. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Irham Fahmi. (2018). *Pengantar Pasar Modal*. Alfabeta.
- Irham Fahmi. (2022). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- J. Durbin, & G. S. Watson. (1950). Testing for serial correlation in least squares regression. *Biometrika*, 37(3–4), 409–428.
- Kasmir. (2022). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2018). *Intermediate Accounting*. Wiley.
- Kontan. (2024). Prospek saham sektor *property* di pasar modal Indonesia.
- Lev. (2001). *Intangibles: Management, Measurement, and Reporting*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press.
- Mamduh M Hanafi & Abdul Halim. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Maulana. (2026). Pengaruh rasio profitabilitas dan solvabilitas terhadap return saham perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 10(1), 77–89.
- Michael Spence. (1973). Job Market Signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, 87(3), 355–374.
- Murphy, J. J. (1999). *Technical Analysis of the Financial Markets*. New York Institute of Finance.
- Porter, M. E. (2001). *Strategy and the Internet*. Harvard Business Review.
- Reilly Frank K, & Keith C Brown. (2019). *Investment Analysis and Portfolio Management* (11th ed.). Boston: Cengage Learning.
- Republik Indonesia. (1995). *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.
- Rizky Yuniarti. (2021). Pengaruh Earning Per Share terhadap Return Saham pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*.

- Rousseeuw, P. J., & Leroy, A. M. (1987). *Robust Regression and Outlier Detection*. John Wiley & Sons.
- Sofiana, D., & Sari, R. (2026). Analisis pengaruh rasio keuangan terhadap return saham pada perusahaan sektor property dan real estate. *Jurnal Riset Akuntansi dan Investasi*, 5(3), 120–132.
- Stephen A Ross. (2016). *Corporate Finance*. New York: McGraw-Hill.
- Suad Husnan. (2023). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Tandelilin, E. (2017). *Pasar Modal: Manajemen Portofolio dan Investasi*. Yogyakarta: Kanisius.
- Tukey, J. W. (1962). *The Future of Data Analysis*. The Annals of Mathematical Statistics.
- Tatang Ary Gumanti. (2021). *Manajemen Investasi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Uma Sekaran., & Roger Bougie. (2016). *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*. New York: Wiley.
- Van Horne, J. C., & Wachowicz, J. M. (2013). *Fundamentals of Financial Management*. New Jersey: Prentice Hall.
- Westerman, G., Bonnet, D., & McAfee, A. (2014). *Leading Digital*. Harvard Business School Press.
- Wooldridge, J. M. (2013). *Introductory Econometrics: A Modern Approach* (5th ed.). Mason, OH: South-Western Cengage Learning.
- Zvi Bodie, Alex Kane, & Alan J Marcus. (2021). *Investments* (12th ed.). New York: McGraw-Hill Education.