Published by LPMP Imperium
Journal homepage: https://ejournal.imperiuminstitute.org/index.php/JRMB
E-ISSN: 2798-5911

Original Article Open Access

Section:
Financial Management

Faktor Determinan Harga Saham Sektor Real Estate dan Properti

Muhammad Nur Alfi & Roy Budiharjo
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mercubuana
Jakarta, Indonesia

Abstract
This study aims to determine the effect of return on asset (ROE), debt to equity (DER), and total asset turnover (TATO) on stock returns on property & real estate companies on the Indonesia Stock Exchange from 2014 to 2018. The sample is 37 companies chosen by using a purposive sampling technique. The regression analysis shows the mixed results: ROE has a significant positive effect on stock returns, the DER does not have a significant effect, while the TATO has a significant negative effect on stock returns. This study provides implications and suggestions for future researchers and practitioners to predict stock returns in the property and real estate sectors from the company's fundamental factors.

Received: 15 Jan 2021
Revised: 25 Feb 2021
Accepted: 3 Mar 2021
Online: 10 Mar 2021

JRMB
Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis

Vol. 6, No. 1, 2021
pp. 1- 10

Keywords:
ROE; DER; TATO; *Return* Saham

Corresponding author
Roy Budiharjo
Universitas Mercu Buana,
Jalan Menteng Raya No. 29,Menteng-Jakarta, Indonesia
Email: budiharjo@mercubuana.ac.id

© The Author(s) 2021
DOI: https://doi.org/10.36407/jrmb.v6i1.293

CC BY: This license allows reusers to distribute, remix, adapt, and build upon the material in any medium or format, so long as attribution is given to the creator. The license allows for commercial use.

PENDAHULUAN

Pasar modal merupakan lembaga investasi yang berperan penting dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi di Indonesia, yang bertujuan menyediakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain (misalnya pemerintah), dan sebagai sarana bagi kegiatan berinvestasi. Keberadaan pasar modal diperlukan untuk meningkatkan pendanaan dalam rangka mendukung pembangunan berkelanjutan (Erari, 2014). Perusahaan yang telah terdaftar didalam pasar modal harus mampu meningkatkan nilai perusahaannya agar memberikan kesan yang baik dan juga peluang *return* yang besar, sehingga akan semakin banyak investor yang tertarik untuk membeli sekuritas yang dikeluarkan oleh perusahaan emiten sehingga tujuan pendanaan yang diinginkan perusahaan melalui pasar modal juga terpenuhi (Kristina, et al., 2015).

Return saham merupakan salah satu tujuan investor untuk berinvestasi berbanding terbalik dengan fenomena yang terjadi di sektor *property & real estate* belakangan ini. Turunnya harga saham secara signifikan dialami oleh banyak perusahaan *property & real estate* yang secara langsung mengakibatkan *return* saham juga ikut menurun. Berdasarkan fenomena tersebut perlu dieksplorasi lebih lanjut mengenai determinan return saham, khususnya di sektor *property & real estate*. Studi ini menggunakan faktor fundamental yang terdiri dari rasio keuangan sebagai faktor internal perusahaan yang dapat mempengaruhi *return* saham. Beberapa rasio yang diajukan antara lain *return on equity* (ROE), bahwa *debt to equity ratio* (DER) dan *total asset turnover* (TATO) berdasarkan beberapa pertimbangan:

Pertama, hasil penelitian mengenai ROE yang dilakukan oleh oleh Antara et al. (2014), menyebutkan ROE memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham, namun hasil tersebut berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh Aisah & Mandala (2016), yang menyebutkan bahwa ROE berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *return* saham. Kedua, studi mengenai DER yang dilakukan oleh Gunadi & Kesuma (2015) menyebutkan bahwa DER berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham, namun berbeda dengan Puspitadewi & Rahyuda (2016) yang menyimpulkan bahwa DER memiliki pengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham. Ketiga, hasil penelitian terhadap variabel TATO yang dilakukan oleh Dewi (2016) menyebutkan bahwa TATO berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan manufaktur. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Puspitasari, et al. (2017), yang menyebutkan bahwa TATO memiliki pengaruh positif tidak signifikan terhadap *return* saham.

Secara umum studi ini ditujukan untuk untuk menguji dan menganalisis pengaruh ROE, DER dan TATO terhadap return saham pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2014-2018. Hasil studi diharapkan dapat memberikan informasi lebih baru mengenai faktor determinan return saham, khususnya di sektor *real estate* dan *property*.

LANDASAN TEORITIS DAN HIPOTESIS

Signalling theory menekankan kepada pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi pihak di luar perusahaan. Menurut Brigham & Houston (2014:184) sinyal merupakan suatu langkah yang diambil oleh manajemen perusahaan untuk memberikan petunjuk kepada investor tentang bagaimana manajemen memperhitungkan kemajuan perusahaan dimasa mendatang. Signal tersebut bertujuan untuk meyakinkan para investor tentang kondisi perusahaan. Oleh karena itu, dengan adanya sinyal berupa informasi yang disajikan perusahaan,

maka para investor akan lebih mudah menilai bagaimana perkembangan kinerja suatu perusahaan. Informasi yang dipublikasikan oleh manajemen akan memberikan signal bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi. Apabila informasi tersebut sebagai signal baik bagi investor, maka terjadi perubahan dalam *abnormal return*, dimana *abnormal return* menjadi naik, sedangkan jika pengumuman informasi tersebut sebagai signal buruk bagi investor maka terjadi perubahan *abnormal return*, dimana *abnormal return* menjadi turun (Hartono, 2014:392).

Return on equity (ROE) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dari modal perusahaan untuk menghasilkan laba bagi seluruh pemegang saham (Sujarweni, 2017:65). Semakin tinggi niali ROE maka minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Dengan banyak nya minat terhadap saham perusahaan maka akan meningkatkan harga saham yang juga berdampak pada meningkatkatnya *return* saham (Kristina et al., 2015; Sutrisno & Putri, 2018).

Debt to equity ratio (DER) merupakan perbandingan antara utang-utang terhadap ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan atau dapat diartikan bagaimana perusahaan menggunakan modalnya untuk memenuhi seluruh kewajibannya (Sujarweni, 2017:61). Semakin rendah DER maka kemampuan perusahaan dalam menjamin hutangnya dengan modal yang dimiliki akan semakin besar. Begitu pula sebaliknya, semakin tinggi DER maka laba yang dihasilkan perusahaan menjadi tidak menentu sehingga kemungkinan perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya (Erari, 2014; Pamungkas & Haryanto, 2016)).

Total asset turnover (TATO) merupakan kemampuan dana yang tertanam dalam kesuluruhan aktiva berputar dalam suatu periode dalam menghasilkan penjualan (Sujarweni, 2017:63). Semakin besar rasio ini semakin baik yang berarti bahwa aktiva dapat lebih cepat berputar dan meraih laba sehingga menunjukkan semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva dalam menghasilkan penjualan (Dewi, 2016). Nilai TATO yang semakin besar menunjukkan nilai penjualannya juga semakin besar dan harapan untuk memperoleh laba juga semakin besar pula (Pamungkas & Haryanto, 2016)

METODE

Desain penelitian yang digunakan adalah penelitian kausal, yaitu penelitian untuk mengetahui pengaruh antara satu atau lebih variabel independen terhadap variabel dependen. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh ROE, DER dan TATO sebagai variabel indepeden terhadap variabel dependen yaitu *return* saham, sehingga desain penelitian yang sesuai adalah model klausal. Desain penelitian mencakup berbagai hal yang dilakukan peneliti, mulai dari identifikasi masalah, rumusan hipotesis, operasionalisasi hipotesis, cara pengumpulan data, hingga analisis data. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh melalui Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id).

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini meliputi variabel dependen (*return* saham), variabel independen (ROE, DER, dan TATO). Adapun definisi operasional variabel penelitian dapat dilihat pada Tabel 1.

$$SR = \alpha + \beta1(ROE) + \beta2(DER) + \beta3(TATO) + e$$

Keterangan:

SR = *Return* saham
α = Konstanta
$\beta1$-$\beta3$ = Koefisien variabel independen

ROE = *Return on equity*
DER = *Debt to equity ratio*
TATO = *Total asset turnover*
e = *Error*

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2014-2018.Populasi pada penelitian berjumlah 62 perusahaan.Sementara itu, sampel penelitian ini ditentukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, sehingga diperoleh 37 perusahaan yang sesuai dengan kriteria. Dengan tahun pengamatan selama lima tahun, sehingga didapatkanjumlah analisisnya sebanyak 185 data.

Tabel 1.
Definisi dan Operasionalisasi Variabel

Nama Variabel	Definisi Variabel	Rumus	Skala
Return Saham (Y)	*Return* saham adalah hasil yang diperoleh dari *investasi*. *Return* dapat berupa return realisasian yang sudah terjadi atau *return* ekspektasian yang belum terjadi tetapi yang diharapkan di masa yang mendatang. (Hartono, 2014:263)	$\mathbf{SR = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}}$ SR = *Return* saham P_t = harga waktu t P_{t-1} = harga waktu sebelumnya	Rasio
Return on Equity (ROE) (X1)	*Return on equity* (ROE) merupakan rasio yang mengkaji sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan untuk mampu memberikan laba atas ekuitas. (Fahmi, 2015:82)	$\mathbf{ROE = \frac{Laba\ Bersih}{Total\ Ekuitas}}$	Rasio
Debt to Equity Ratio (DER) (X2)	*Debt to equity ratio* (DER) merupakan rasio yang yang dipakai dalam menganalisis laporan keuangan untuk memperlihatkan besarnya jaminan yang tersedia untuk kreditor. (Fahmi, 2015:73)	$\mathbf{DER = \frac{Total\ Utang}{Total\ Ekuitas}}$	Rasio
Total Asset Turnover (TATO) (X3)	*Total asset turnover*(TATO) merupakan rasio yang digunakan melihat sejauh mana keseluruhan aset yang dimiliki oleh	$\mathbf{TATO = \frac{Penjualan}{Total\ Aktiva}}$	Rasio

	perusahaan terjadi perputaran secara efektif. (Fahmi, 2015:80)

Sumber: diolah

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 2 menyajikan statistik deskriptif variabel *return on equity*, *debt to equity ratio* dan total *asset turnover* dan return saham. Statistik deskriptif dilakukan untuk memberikan gambaran atau deskripsi data yang dilihat dari nilai rata-rata (mean), standar deviasi, nilai maksimum, dan nilai minimum. Berdasarkan hasil uji statistik deskriptif tabel 2, N = 185, artinya data dalam penelitian ini adalah 185 data yang diperoleh dari 37 perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018.

Tabel 2.
Hasil Uji Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
SR	185	-,33	,40	-,0121	,11067
ROE	185	-,15	,41	,0827	,09535
DER	185	,02	3,70	,7525	,58902
TATO	185	,00	,52	,1920	,10361
Valid N (listwise)	185				

Sumber: Output SPSS 21

Variabel return saham memiliki nilai minimum -33% yang berasal dari PT. Cowell Development Tbk tahun 2017 yang disebabkan karena tercatat harga saham periode tersebut Rp. 690, nilai tersebut menurun dari harga saham periode sebelumnya Rp. 1.030 dan nilai maksimum sebesar 40% yang berasal dari PT. Greenwood Sejahtera Tbk tahun 2015 yang disebabkan karena harga saham periode tersebut Rp. 154, nilai tersebut meningkat dari harga saham periode sebelumnya Rp. 110. Nilai rata-rata return saham sebesar -0,0121 dengan standar deviasi sebesar 0,11067.

Variabel *return on equity* (ROE) memiliki nilai minimum -15% yang berasal dari PT. Cowell Development Tbk tahun 2015 yang disebabkan karena pada tahun tersebut perusahaan mengalami kerugian Rp. -178.692.186.724 berbanding dengan total ekuitas Rp. 1.174.139.186.794 dan nilai maksimum sebesar 41% yang berasal dari PT. Fortune Mate Indonesia Tbk tahun 2016 yang disebabkan karena pada tahun tersebut perusahaan memperolehan laba bersih Rp. 276.909.152.732 berbanding dengan total ekuitas Rp. 672.709.453.979. Nilai rata-rata return on equity (ROE) sebesar 0,0827 dengan standar deviasi sebesar 0,09535.

Variabel *debt to equity ratio* (DER) memiliki nilai minimum 2% yang berasal dari PT. Greenwood Sejahtera Tbk tahun 2014 yang disebabkan karena pada tahun tersebut tercatat total utang Rp. 114.993.154.291 berbanding dengan total ekuitas Rp. 5.000.372.940.083 dan nilai maksimum sebesar 370% yang berasal dari PT. Plaza Indonesia Realty Tbk tahun 2017 yang disebabkan karena pada tahun tersebut tercatat total utang Rp. 3.652.525.537.000 berbanding dengan total ekuitas Rp. 986.912.868.000. Nilai rata-rata debt to equity ratio (DER) sebesar 0,7525 dengan standar deviasi sebesar 0,58902.

Variabel *total asset turnover* (TATO) memiliki nilai minimum 0,00 yang berasal dari PT. Eurika Prima Jakarta Tbk tahun 2017 yang disebabkan karena pada tahun tersebut tercatat total penjualan Rp. 6.000.000.000 dengan total asset Rp. 1.660.390.874.694 dan nilai maksimum sebesar 0,52 yang berasal dari PT. Fortune Mate Indonesia Tbk tahun 2016 yang disebabkan karena pada tahun tersebut tercatat total penjualan Rp. 402.073.435.600 dengan total asset Rp. 771.547.611.433. Nilai rata-rata total asset turnover (TATO) sebesar 0,1920 dengan standar deviasi sebesar 0,10361.

Goodness of Fit Model

Berdasarkan tabel 3 terlihat pada koefisien determinasi model regresi diperoleh nilai adjusted R square sebesar 0,062. Hal ini berarti bahwa 6,2% variasi return saham dapat dijelaskan oleh variasi dari ke tiga variable independen ROE, DER dan TATO. Sedangkan sisanya 93,8% (100% - 6,2%) dapat dijelaskan oleh faktor-faktor lain selain variabel independen tersebut. Nilai *standard error of the estimate* (SEE) diperoleh sebesar 0,10809. Makin kecil nilai SEE akan membuat model regresi semakin tepat dalam memprediksi variabel dependen return saham

Tabel 2.
Hasil Uji Koefisien Determinasi dan Uji F

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	F	Sig.
1	,248[a]	,062	,046	,10809	3,960	,009[b]

Sumber: Output SPSS 21

Uji statistik F pada dasarnya digunakan untuk menunjukkan apakah semua variabel independen atau variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen atau terikat.Dari hasil uji ANOVA atau F test pada tabel 2 menunjukkan bahwa nilai F hitung sebesar 3,960 dengan tingkat probabilitas signifikansi sebesar 0,009. Nilai F hitung ini akan dibandingkan dengan F tabel. Bila k=4 variabel, dan n=175, maka df1 (k-1 = 4-1 = 3) dan df2 (n-k = 185-4 = 181) dengan tingkat signifikan 5% diperoleh F tabel sebesar 2,65. Karena nilai probabilitas signifikansi pengujian tersebut 0,009 lebih kecil dari 0,05 dan F hitung (3,960) > F tabel (2,65), maka ini menandakan bahwa model regresi dapat digunakan untuk memprediksi return saham atau dapat dikatakan bahwa ROE, DER dan TATO secara simultan berpengaruh terhadap *retun* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018

Tabel 3.
Hasil Uji Statistik T

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,013	,018		,705	,482
	ROE	,362	,110	,312	3,297	,001
	DER	-,008	,014	-,045	-,596	,552
	TATO	-,253	,105	-,236	-2,412	,017

Sumber: Output SPSS 21 (2019)

Uji t digunakan untuk menguji pengaruh setiap variabel independen terhadap variabel dependennya. Pada penelitian ini, uji t digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh ROE, DER dan TATO, secara parsial terhadap *return* saham. Jika nilai probabilitas < 5% maka hasilnya signifikan, artinya terdapat pengaruh signifikan variabel independen terhadap variabel dependen, dan jika nilai probabilitas > 5% maka hasilnya tidak signifikan, artinya pengaruh variabel independent terhadap variabel dependen tidak signifikan.

Berdasarkan tabel 3 hasil pengujian variabel dependen *return* saham dengan variabel independen secara individual/parsial yang dilakukan dengan uji t. Hasil pengujian mengenai pengaruh ROE terhadap *return* saham menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,001 < 0,05 dan nilai t hitung (3,297) > nilai t tabel (1,97316). Hasil pengujian mengenai pengaruh DER terhadap *return* saham menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,552 > 0,05 dan nilai t hitung (-0,596) < nilai t tabel (1,97316). Hal ini menunjukkan bahwa variabel DER berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Hasil pengujian mengenai pengaruh TATOterhadap *return* saham menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,017 > 0,05 dan nilai t hitung (-2,412) > nilai t tabel (1,97316). Hal ini meninjukkan bahwa variabel TATO berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018.

Pembahasan

Hasil pengujian terhadap *return on equity* (ROE) menunjukan, terdapat pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Dalam penelitian ini, nilai ROE yang tinggi mengindikasikan bahwa, perbandingan laba bersih yang dihasilkan oleh perusahaan atas modal yang dimilikinya juga semakin tinggi, sehingga kemampuan perusahaan dalam menggunakan ekuitas untuk menghasilkan laba semakin efektif. Dengan menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik akan berdampak pada meningkatnya permintaan saham perusahaan tersebut, dengan naiknya permintaan saham perusahaan maka *return* saham juga akan meningkat. Hasil penelitian ini konsisten dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Mahardika & Artini (2017) yang menyebutkan bahwa *return on equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham peusahaan Jakarta *Islamic Index* periode 2013-2015 di Bursa Efek Indonesia. Hasil ini juga sejalan dengan hasil penelitian Hariyanto & Abdurrahman (2017) yang menyebutkan bahwa *return on equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham pembentuk Indeks Kompas 100.

Hasil pengujian terhadap *debt to equity ratio* (DER) menunjukan, terdapat pengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Dalam penelitian ini nilai DER yang rendah mengindikasikan bahwa, semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajibannya, sehingga laba yang di hasilkan oleh perusahaan dapat dibagikan ke pada investor dalam bentuk deviden. Hal tersebut diharapkan dapat meningkatkan minat investor untuk menanamkan modalnya, sehingga permintaan terhadap saham perusahaan akan meningkat, sehingga berdampak pada naiknya *return* saham perusahaan. Hasil penelitian ini konsisten dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Andyani & Mustanda (2018) yang menyebutkan bahwa DER memiliki pengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham perusahaan *food and beverage* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016. Hasil ini juga sejalan dengan hasil penelitian Sugiarti, et al. (2015), yang menyebutkan bahwa

DER berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI.

Hasil pengujian terhadap TATO menunjukan, terdapat pengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Dalam penelitian ini semakin rendah nilai TATO maka akan membawa dampak peningkatan terhadap *return* yang dihasilkan oleh perusahaan, sedangkan semakin tinggi nilai TATO maka akan membawa dampak penurunan terhadap return yang dihasilkan oleh perusahaan. Pada sektor properti, nilai TATO yang rendah dapat menandakan bahwa perbandingan penjualan dengan ketersediaan unit properti dinilai cukup proporsional, hal tersebut dikarenakan pada sektor properti terdapat risiko kegagalan pembangunan unit. Jadi apabila perusahaan properti hanya melakukan penjualan tanpa disertai dengan adanya proses pembangunan dan ketersediaan unit, hal ini dapat menimbulkan kekhawatiran bagi investor, sehingga apabila nilai TATO terlalu tinggi, justru dapat menyebabkan turunnya minat investor untuk berinvestasi. Hasil penelitian ini konsisten dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Kurniawan (2017) yang menyebutkan bahwa TATO berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham perusahaan manufaktur yang terdaftar di Jakarta *Islamic Indeks* pada tahun 2007-2011. Hasil ini juga sejalan dengan hasil penelitian Prabawa & Lukiastuti (2015) yang menyebutkan bahwa TATO berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham perusahaan telekomunikasi.

SIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menguji variabel ROE, DER, dan TATO terhadap *return* saham. Kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut: pertama, *return on equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Semakin tinggi rasio ROE maka menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin baik dan berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan. Jika harga saham semakin meningkat maka return saham juga akan meningkat, maka secara teoritis, sangat dimungkinkan ROE berpengaruh terhadap *return* saham.

Kedua. d*ebt to equity ratio* (DER) berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Hal ini dikarenakan investor mempunyai perbedaan penilaian terhadap DER. Sebagian investor berpendapat bahwa utang yang tinggi akan meningkatkan resiko yang diterima oleh investor, sebagian investor lain nya berpendapat bahwa hutang juga bermanfaat bagi perusahaan untuk menambah modal operasioanalnya, apabila dapat dioptimalkan maka akan meningkatkan penjualan yang berakibat laba yang dihasilkan perusahaan menjadi tinggi, hal ini akan meningkatkan minat investor untuk menanamkan modalnya. Sehingga permintaan akan saham perusahaan meningkat, sekaligus juga meningkatkan *return* saham.

Ketiga, *total asset turnover* (TATO) berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Semakin rendah rasio TATO maka menandakan bahwa perbandingan penjualan dengan ketersediaan unit properti yang tersedia untuk dijual dinilai ideal, hal tersebut dikarenakan risiko kegagalan dalam pembangunan properti menjadi mengecil. Sehingga investor tidak perlu mnghawatirkan akan penjualan tanpa tersedianya unit.

Berdasarkan atas kesimpulan dan hasil analisis pada bagian sebelumnya, dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut. Sebaiknya investor perlu memperhatikan analisis fundamental dan teknikal diantaranya adalah ROE dan TATO mengingat variabel tersebut

memiliki pengaruh signifikan terhadap *return* saham. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambah atau mencari variabel independen lain yang mungkin berpengaruh terhadap *return* perusahaan selain variabel ROE, DER dan TATO. Selain itu, disarankan juga memperbesar ukuran sampel dengan cara mengambil data perusahaan di industri lain untuk digunakan dalam penelitian, sehingga tidak hanya menggunakan sample pada perusahaan *property & real estate* saja.

REFERENSI

Aisah, A. N., & Mandala, K. (2016). Pengaruh Return on Equity, Earning Per Share, Firm Size dan Operating Cash Flow Terhadap Return Saham. E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana, 5(11), 6907–6936.

Andyani, K. W., & Mustanda, I. K. (2018). Pengaruh Variabel Mikro dan Makro Ekonomi Terhadap Return Saham. Unud, E-Jurnal Manajemen, 7(4), 2073–2105.

Antara, S., Sepang, J., & Saerang, I. S. (2014). Analisis Rasio Likuiditas, Aktivitas, dan Profitabilitas Terhadap Return Saham Perusahaan Wholesale yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Jurnal EMBA, 2(3), 902–911. https://doi.org/10.35794/emba.v2i3.5730

Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2014). Dasar-Dasar Manajemen Keuangan (Buku 2) (11th ed.; A. A. Yulianto, Ed.). Jakarta: Salemba Empat.

Dewi, P. E. D. M. (2016). Pengaruh Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas, Aktivitas dan Penilaian Pasar Terhadap Return Saham. Jurnal Ilmiah Akuntansi, 1(2), 109–132. https://doi.org/10.23887/jia.v1i2.9988

Erari, A. (2014). Analisis Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Return On Asset Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia. Jurnal Manajemen Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 5(2), 174–191. https://doi.org/10.18196/mabis.v5i2.1099

Fahmi, I. (2015). Pengantar Manajemen Keuangan, Teori dan Soal Jawab. Bandung: Alfabeta.

Gunadi, G. G., & Kesuma, I. K. W. (2015). Pengaruh ROA, DER, EPS Terhadap Return Saham Perusahaan Food and Beverage BEI. E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana, 4(6), 1636–1647.

Hariyanto, D., & Abdurrahman. (2017). Pengaruh Return On Asset, Return On Equity dan Earning Per Share Terhadap Return Saham Pembentuk Indeks Kompas 100. Jurnal Manajemen MOTIVASI, 13(1), 844–849. http://dx.doi.org/10.29406/jmm.v13i1.565

Hartono, J. (2014). Teori Portofolio dan Analisis Investasi (9th ed.). Yogyakarta: BPFE.

Kristina, Mardani, R. M., & Wahono, B. (2015). Pengaruh EPS, ROE, DER dan Tato Terhadap Return Saham Perusahaan Asuransi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. JEMA, 13(1), 53–66.

Kurniawan, A. (2017). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham Dengan Menjadikan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderate Pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Indeks (JII 2007 – 2011). AKUISISI, 13(1), 1–14. https://doi.org/10.24127/akuisisi.v13i1.131.g98

Mahardika, I. N. F., & Artini, L. G. S. (2017). Pengaruh Rasio Pasar dan Rasio Profitabilitas Terhadap Return Saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia. E-Jurnal Manajemen Unud, 6(4), 1877–1905.

Pamungkas, Y. A., & Haryanto, A. M. (2016). Analisis Pengaruh Current Ratio (CR), Debt To Equity Ratio (DER), Net Profit Margin (NPM), Return On Asset (ROA) dan Total Asset Turnover (TATO) Terhadap Return Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Pertambangan Periode 2012-2014). Diponegoro Journal Of Management, 5(4), 1–12. https://doi.org/10.35794/emba.v5i2.15718

Prabawa, D., & Lukiastuti, F. (2015). Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan, Manajemen Risiko dan Manajemen Modal Kerja Terhadap Return Saham (Studi Kasus pada Perusahaan Telekomunikasi yang Listing di BEI Tahun 2010-2013). Jurnal, Manajemen Indonesia, 15(1), 1–16. https://doi.org/10.25124/jmi.v15i1.388

Prabowo, D. (2018). Pengembang: Properti Bisa Jadi Acuan Pertumbuhan Ekonomi. Retrieved from https://properti.kompas.com website: https://properti.kompas.com/read/2018/04/02/153000621/pengembang--properti-bisa-jadi-acuan-pertumbuhan-ekonomi.

Puspitadewi, C. I. I., & Rahyuda, H. (2016). Pengaruh DER, ROA, PER Dan EVA Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Food And Beverage di BEI. E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana, 5(3), 1429–1456.

Puspitasari, P. D., Herawati, N. T., & Sulindawati, N. L. G. E. (2017). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Total Asset Turnover, Return On Asset, Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Earning Per Share Terhadap Return Saham Syariah Pada Perusahaan Perdagangan, Jasa, Dan Investasi yang Terdaftar di Indonesia Sharia Stock Index (IS. E-Journal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha, 7(1), 1–13. http://dx.doi.org/10.23887/jimat.v7i1.10133

Sugiarti, Surachman, & Aisjah, S. (2015). Pengaruh Kinerja Keuangan Perusahaan terhadap Return Saham (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). Jurnal Aplikasi Manajemen, 13(2), 282–298.

Sujarweni, V. W. (2017). Analisis Laporan keuangan: Teori, Aplikasi, & Hasil Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.

Sutrisno, & Putri, N. S. (2018). Kinerja dan Return Saham Perusahaan Pertambangan di Indonesia. Journal of Research and Applications Accounting and Management, 3(1), 52–58. https://doi.org/10.18382/jraam.v3i1.52

Declarations

Funding
The authors received no financial support for the research and publication of this article.

Conflicts of interest/ Competing interests:
The authors have no conflicts of interest to declare that are relevant to the content of this article.

Data, Materials and/or Code Availability:
Data sharing is not applicable to this article as no new data were created or analyzed in this study.

Author Profile
Muhammad Nur Alfi & Roy Budiharjo adalah mahasiswa dan dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Univesitas Mercubuana Jakarta.

How to cite this Article
Alfi, M., & Budiharjo, R. (2021). Faktor Determinan Harga Saham Sektor Real Estate dan Properti. *Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis*, *6*(1), 1 – 10. https://doi.org/10.36407/jrmb.v6i1.293