

BAB IV

DESKRIPSI, PEMBUKTIAN HIPOTESIS DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Data

1. Deskripsi Objek Penelitian

Bidang properti menjadi salah satu *leading sector* di Indonesia yang mampu mendorong roda perekonomian nasional. Terlebih di masa transisi menuju pasca pandemi ini, industri properti dan *real estate* merupakan sektor yang turut memberikan sinyal positif dalam mendorong kemajuan perekonomian ke depan.¹ menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini pengertian industri real estate adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan definisi property menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05KPTSBKP4N1995, Ps 1.a:4 property adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, property adalah industri real estate ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Produk yang dihasilkan dari industri real estate dan property berupa perumahan, apartment, rumah toko ruko, rumah kantor rukan, gedung perkantoran office building, pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau trade center.

¹<https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/4887/kepercayaan-konsep-green-and-sustainable-building-sektor-properti-nasional-kembali-menggeliat-dan-sokong-laju-perekonomian-nasional> , diakses pada 12 Maret 2023.

Diawal tahun 1968, industri real estate dan property mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, industri real estate dan property sudah mulai terdaftar di BEI.² Adapun objek penelitian yang dipilih peneliti adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2019-2021. Berikut ini dipaparkan secara singkat mengenai profil perusahaan dari sektor properti dan *real estate*.

a. BSDE (Bumi Serpong Damai)

PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) bergerak dalam kegiatan pengembangan real estat. Perusahaan telah mengembangkan kota baru, yang merupakan kawasan hunian yang direncanakan dan terpadu, dengan fasilitas / infrastruktur, fasilitas lingkungan dan taman, yang disebut BSD City. Grup beroperasi di bawah kelompok PT. Paraga Artamida. Yang beralamatkan di Sinar Mas Land Plaza Wing 3B, BSD Green Office Park, Jl. Grand Boulevard, BSD City, Tangerang, Banten.³ BSDE dan anak usaha (grup) termasuk dalam kelompok usaha PT Paraga Artamida, sedangkan pemegang saham akhir Grup adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura. Bumi Serpong Damai Tbk memiliki anak usaha yang juga tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI), yakni Duta Pertiwi Tbk (DUTI). BSDE memperoleh pernyataan efektif dari BAPEPAM-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BSDE (IPO) kepada masyarakat sebanyak 1.093.562.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp550,- per saham. Saham-saham

² <https://text-id.123dok.com/document/oz1dw228z-sejarah-real-estate-dan-property.html> , diakses pada 12 Maret 2023.

³ PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), 7 Februari 17.46, <https://www.idnfinancials.com/id/bsde/pt-bumi-serpong-damai-tbk#company-overview>

tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 06 Juni 2008.⁴

Adapun harga penutupan saham BSDE per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 940.

b. CTRA (Ciputra Development)

PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) bergerak dalam bidang pengembangan dan penjualan real estat, apartemen, ruang perkantoran, pusat perbelanjaan, tempat rekreasi dan fasilitas dan penyediaan layanan terkait dengan perancangan, pengembangan dan pemeliharaan fasilitas perumahan, termasuk namun tidak terbatas pada lapangan golf, klub keluarga, restoran dan pusat rekreasi lainnya beserta fasilitasnya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1984. PT. Sang Pelopor adalah perusahaan induk utama dari perusahaan dan anak perusahaan. Yang beralamatkan di Ciputra World 1, DBS Bank Tower, 39th Floor, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav 3-5, Jakarta selatan, DKI Jakarta.⁵ Organisasi induk CTRA adalah PT. Sang Pelopor dengan salah satu anak perusahaan PT. Ciputra Nusantara. Pada tanggal 18 Februari 1994, CTRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham CTRA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 50.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp5.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 28 Maret

⁴ Sejarah dan profil singkat BSDE (Bumi Serpong Damai Tbk), 4 Maret 16.20, <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-bsde/>

⁵ *Perusahaan Tercatat* , 7 Februari 18.05, <https://www.idx.co.id/id/perusahaan-tercatat/profil-perusahaan-tercatat/CTRA>

1994.⁶ Adapun harga penutupan saham CTRA per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 990.

c. DMAS (Puradelta Lestari)

PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS) bergerak dalam bidang industri, perumahan, dan developer komersial. Perusahaan merupakan anak perusahaan Grup Sinarmas. Yang beralamatkan di Marketing Office Kota Deltamas, Jl. Tol Jakarta-Cikampek KM 37, Cikarang Pusat, Bekasi, Jawa Barat.⁷ Organisasi induk DMAS adalah Sinarmas Land. Pada tanggal 20 Mei 2015, DMAS memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran umum perdana saham DMAS (IPO) kepada masyarakat sebanyak 4.819.811.100 saham dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp210,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 29 Mei 2015.⁸ Adapun harga penutupan saham DMAS per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 166.

d. DUTI (Duta Pertiwi)

PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI) bergerak dalam bidang pembangunan dan pengembangan real estate, dan bisnis perdagangan umum. Duta Pertiwi Tbk didirikan

⁶ *Sejarah dan Profil Singkat CTRA (Ciputra Development Tbk)*, 4 Maret 16.30, <https://britama.com/index.php/2012/10/sejarah-dan-profil-singkat-ctra/>

⁷ *PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS)*, 7 Februari 18.15, <https://www.idnfinancials.com/id/dmas/pt-puradelta-lestari-tbk#company-overview>

⁸ *Sejarah dan Profil Singkat DMAS (PT. Puradelta Lestari Tbk)*, 4 Maret 16.36, <https://britama.com/index.php/2015/05/sejarah-dan-profil-singkat-dmas/>

tanggal 29 Desember 1972 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981, Perusahaan hanya

bergerak dalam bidang usaha konstruksi. Grup beroperasi di bawah PT. Bumi Serpong Damai Tbk. Yang beralamatkan di Sinar Mas Land Plaza, Jl. Grand Boulevard, BSD City, Tangerang, Banten.⁹ DUTI dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 2 November 1994.¹⁰ Organisasi induk DUTI adalah PT. Bumi Serpong Damai Tbk dengan salah satu anak perusahaan PT. Wijaya Pratama Jaya. Pada tanggal 26 September 1994, DUTI memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DUTI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 25.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp3.150,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 02 Nopember 1994.¹¹ Adapun harga penutupan saham DUTI per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 4.390.

e. GPRA (Perdana Gapuraprima)

PT. Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA) bergerak dalam pengembangan proyek properti baik dari rumah sederhana, real estat, komersial, hotel dan proyek campuran di Indonesia. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1980 oleh Gunarso Susanto Tanuwijaya. Yang beralamatkan di Bellezza Arcade, 2nd Floor, The Bellezza Permata

⁹ PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI), 7 Februari 17.25, <https://www.idnfinancials.com/id/duti/pt-duta-pertiwi-tbk#company-overview>

¹⁰ Perusahaan Tercatat, 7 Februari 17.28, <https://www.idx.co.id/id/perusahaan-tercatat/profil-perusahaan-tercatat/DUTI>

¹¹ Sejarah dan Profil Singkat DUTI (PT. Duta Pertiwi Tbk), 4 Maret 16.40, <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-duti/>

Hijau, Jl. Arteri Soepeno No. 34, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.¹² Pada tanggal 02 Oktober 2007, Salah satu anak perusahaan GPRA adalah PT. Graha Azura. GPRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham GPRA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 962.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp310,- per saham dan disertai dengan penerbitan 192.400.000 Waran Seri I. Saham Waram Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Oktober 2007.¹³ Adapun harga penutupan saham GPRA per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 101.

f. JRPT (Jaya Real Property)

PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) bergerak dalam pengembangan kawasan perumahan di Jakarta Selatan dan Tangerang dan mengelola properti komersial. Kegiatan usaha meliputi akuisisi lahan, pengembang real estat, penyewaan pusat perbelanjaan ke proyek Bintaro Jaya, Graha Raya, Pusat Perdagangan Bintaro, Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Pasar Senen V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Jaya Xchange, Pasar Modern dan Pengelola Kawasan Bintaro dan berinvestasi pada anak perusahaan dan perusahaan asosiasi. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1980. Perusahaan ini merupakan anggota Grup Pembangunan Jaya. Yang beralamatkan di CBD Emerald Blok CE/A No.1, Jl.

¹² *PT. Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA)*, 7 Februari 17.34, <https://www.idnfinancials.com/id/gpra/pt-perdana-gapuraprima-tbk#company-overview>

¹³ *Sejarah dan Profil Singkat GPRA (PT. Perdana Gapuraprima Tbk)*, 4 Maret 16.49, <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-gpra/>

Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang, Banten.¹⁴ Organisasi induk JRPT adalah Pembangunan Jaya Ancol dengan salah satu anak perusahaan PT. Sarana Pembangunan Jaya. Pada tanggal 02 Juni 1994, JRPT memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham JRPT (IPO) kepada masyarakat sebanyak 35.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp5.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 29 Juni 1994.¹⁵ Adapun harga penutupan saham JRPT per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 494.

g. KIJA (Kawasan Industri Jababeka)

PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) bergerak dalam bidang pengembangan dan penjualan kawasan industri serta fasilitas dan layanan terkait, antara lain perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, pengembangan dan pemasangan instalasi pengolahan air, pengolahan air limbah, telepon, listrik dan fasilitas lainnya untuk mendukung kawasan industri, selain itu perusahaan menyediakan fasilitas olah raga dan rekreasi, dan juga ekspor dan impor barang untuk usaha terkait dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri. Perusahaan berdomisili di Bekasi dan anak perusahaan berdomisili di Bekasi, Pandeglang, Jakarta, Amsterdam dan Kendal. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990. Yang beralamatkan di Jababeka Center, Hollywood Plaza

¹⁴ PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT), 7 Februari 17.40, <https://www.idnfinancials.com/id/jrpt/pt-jaya-real-property-tbk#company-overview>

¹⁵Sejarah dan Profil Singkat JRPT (Jaya Real Properti Tbk), 4 Maret 16.52, <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-jrpt/>

No. 10-12, Jl. H. Usmar Ismail, Kota Jababeka, Cikarang, Bekasi, Jawa Barat.¹⁶ Salah satu anak perusahaan KIJA adalah Bekasi Power. Pada tanggal 05 Desember 1994, KIJA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham KIJA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 47.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp4.950,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Januari 1995.¹⁷ Adapun harga penutupan saham KIJA per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 136.

h. MKPI (Metropolitan Kentjana)

PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) bergerak dalam bidang pengembangan real estat, penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perumahan dan jasa perawatan, pembersihan dan pengelolaan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975. Perusahaan dan anak perusahaan memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan Pondok Indah I dan II, Wisma Pondok Indah I, II, dan III, Apartemen Golf Pondok Indah I, II dan III, proyek perumahan real estat Pondok Indah, Garden Shangril La di Batam dan Perhotelan di Pondok Indah, Jakarta Selatan. Yang beralamatkan di Plaza Pondok Indah 2, Jl. Metro Duta Niaga Blok B5, Pondok Indah, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.¹⁸ Salah satu anak perusahaan MKPI adalah PT. Pondok Indah Hotel. Pada tanggal 29 Juni 2009, MKPI memperoleh

¹⁶ PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA), 7 Februari 19.15, <https://www.idnfinancials.com/id/kija/pt-kawasan-industri-jababeka-tbk#company-overview>

¹⁷ Sejarah dan Profil Singkat KIJA (Kawasan Industri Jababeka Tbk), 4 Maret 17.00, <https://britama.com/index.php/2012/11/sejarah-dan-profil-singkat-kija/>

¹⁸ PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI), 7 Februari 19.28, <https://www.idnfinancials.com/id/mkpi/pt-metropolitan-kentjana-tbk#company-overview>

pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham MKPI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 95.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp2.100,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Juli 2009.¹⁹ Adapun harga penutupan saham MKPI per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 29.000.

i. MTLA (Metropolitan Land)

PT. Metropolitan Land Tbk (MTLA) bergerak dalam pengembangan perumahan dan pembangunan gedung, dan menyediakan layanan terkait lainnya. Saat ini, kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perusahaan terdiri dari akuisisi lahan, pengembangan real estat, penyewaan, pembangunan hotel dan operasi, penjualan tanah dan bangunan termasuk rumah tinggal dan ruko, dan investasi pada anak perusahaannya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan Desember 1994. Yang beralamatkan di M Gold Tower, 15th Floor, Jl. K.H. Noer Ali, Kalimalang, Bekasi, Jawa Barat.²⁰ Salah satu anak perusahaan MTLA adalah PT. Metropolitan Karyadeka Development. Pada tanggal 09 Juni 2011, MTLA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham MTLA kepada masyarakat sebanyak 1.894.833.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp240,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan

¹⁹ *Sejarah dan Profil Singkat MKPI (Metropolitan Kentjana Tbk)*, 4 Maret 17.04, <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-mkpi/>

²⁰ *PT. Metropolitan Land Tbk (MTLA)*, 7 Februari 17.45, <https://www.idnfinancials.com/id/mtla/pt-metropolitan-land-tbk#company-overview>

pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 20 Juni 2011.²¹ Adapun harga penutupan saham MTLA per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 386.

j. NZIA (Nusantara Almazia)

PT Nusantara Almazia Tbk (NZIA) bergerak di bidang pengembangan properti dan saat ini fokus mengembangkan kawasan di Kota Tangerang dan Kabupaten Karawang. Didirikan pada tanggal 26 November 2007. Perusahaan mengembangkan properti residensial, dengan fokus pada perumahan kelas menengah ke bawah, apartemen, dan pengembang kawasan. Beberapa proyeknya adalah CKM City, klaster Saung Indah, klaster Nusa, Apartemen Paris 88, dan Nusa Residence. Perusahaan memiliki dua kantor, yang pertama di CKM City Karawang, dan yang kedua di Tangerang. Beralamatkan di CKM City Marketing Office, Jl. Raya Citra Kebun Mas, Bengle, Majalaya, Karawang, Jawa Barat.²² Salah satu anak perusahaan NZIA adalah PT. Serena Inti Sejati. Pada tanggal 16 September 2019, NZIA memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran Umum Perdana Saham NZIA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 461.538.000 saham baru dengan nilai nominal Rp200,- per saham dengan harga penawaran Rp220,- per saham disertai dengan Waran Seri I sebanyak 605.999.394 dengan harga pelaksanaan Rp680,- per saham. Saham dan waran tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada

²¹ *Sejarah dan Profil Singkat MTLA (Metropolitan Land Tbk)*, 4 Maret 2011, <https://britama.com/index.php/2012/09/sejarah-dan-profil-singkat-mtla/>

²² *PT Nusantara Almazia Tbk (NZIA)*, 8 Februari 2019, <https://www.idnfinancials.com/id/nzia/pt-nusantara-almazia-tbk#company-overview>

tanggal 25 September 2019.²³ Adapun harga penutupan saham NZIA per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 212.

k. POLI (Pollux Hotels Group)

PT Pollux Hotels Group Tbk (POLI) sebelumnya dikenal sebagai PT Pollux Investasi Internasional Tbk. Perusahaan ini merupakan anak perusahaan dari PT Pollux Properties Indonesia (POLL) yang memegang 23% sahamnya. Ini terlibat dalam industri properti dan real estate melalui penyertaan modal di anak perusahaannya. Beberapa proyek penting adalah Kota Paragon dan Apartemen W/R Simpang Lima di Semarang. Saat ini grup juga banyak mengembangkan properti di beberapa kota di Indonesia. Operasi komersial dimulai pada tahun 2018. Kantor utama berada di Paragon Mall Lantai 4, Semarang, Jawa Tengah.²⁴ Pada tanggal 31 Desember 2018, POLI memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran Umum Perdana Saham POLI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 402.105.300 saham baru dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp1.635,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Januari 2019.²⁵ Adapun harga penutupan saham POLI per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 795.

²³ *Sejarah dan Profil Singkat NZIA (Nusantara Almazia Tbk)*, 4 Maret 2019, <https://britama.com/index.php/2019/11/sejarah-dan-profil-singkat-nzia/>

²⁴ *PT Pollux Hotels Group Tbk (POLI)*, 8 Februari 2020, <https://www.idnfinancials.com/id/poli-pt-pollux-hotels-group-tbk#company-overview>

²⁵ *Sejarah dan Profil Singkat POLI (Pollux Hotels Group Tbk)*, 4 Maret 2019, <https://britama.com/index.php/2019/07/sejarah-dan-profil-singkat-poli/>

l. PPRO (PP Properti)

PT. PP Properti Tbk (PPRO) didirikan pada tanggal 12 Desember 2013. Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pembangunan apartemen dan pemukiman. Proyek-proyek yang dikembangkan Perseroan adalah Grand Sungkono Lagoon, Grand Kamala Lagoon, Grand Dharmahusada Lagoon, dan lain-lain. Perseroan memulai aktivitas usaha komersialnya pada Tahun 2013. PT. PP (Persero) Tbk (PTPP) adalah pemilik atau sebagai entitas induk terakhir kelompok usaha. Yang beralamatkan di Plaza PP - Wisma Subiyanto, 2nd Fl. Jl. T.B. Simatupang No. 57, Pasar Rebo, Jakarta Timur, DKI Jakarta.²⁶ Organisasi induk JRPT adalah PP. Construction & Investment dengan salah satu anak perusahaan PT. PPRO Sampurna Jaya. Pada tanggal 08 Mei 2015, PPRO memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran umum perdana saham PPRO (IPO) kepada masyarakat sebanyak 4.912.346.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp185,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 19 Mei 2015.²⁷ Adapun harga penutupan saham PPRO per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 50.

m. PWON (Pakuwon Jati)

PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) adalah pengembang real estat terdiversifikasi yang fokus di Jakarta dan Surabaya. Portofolio properti utama Perusahaan mencakup pengembangan ritel, residensial, komersial dan perhotelan. Perusahaan mulai

²⁶ PT. PP Properti Tbk (PPRO), 8 Februari 2020, <https://www.idnfinancials.com/id/ppro/pt-pp-properti-tbk#company-overview>

²⁷ Sejarah dan Profil Singkat PPRO (PP Properti), 4 Maret 2017, <https://britama.com/index.php/2015/05/sejarah-dan-profil-singkat-ppro/>

beroperasi secara komersial pada bulan Mei 1986. Yang beralamatkan di Eastcoast Center, 5th Floor, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17 Pakuwon City, Surabaya, Jawa Timur.²⁸ Organisasi induk PWON adalah PT. Pakuwon Arthaniaga dengan salah satu anak perusahaan PT. Pakuwon Permai. Pada tanggal 22 Agustus 1989, PWON memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) PWON kepada masyarakat sebanyak 3.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp7.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 09 Oktober 1989.²⁹ Adapun harga penutupan saham PWON per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 462.

n. RDTX (Roda Vivatex)

PT. Roda Vivatex Tbk (RDTX) adalah sebuah perusahaan properti yang berkantor pusat di Jakarta. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1980 dan mulai memproduksi secara komersial pada tahun 1983. Produk perusahaan ini dijual di dalam negeri dan luar negeri, termasuk Asia dan Timur Tengah. Yang beralamatkan di Menara Standard Chartered, 32rd Floor, Jl. Prof. Dr. Satrio No. 164, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.³⁰ Salah satu anak perusahaan RDTX adalah PT. Chitatex Peni. Pada tanggal 03 April 1990, RDTX memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham RDTX (IPO) kepada masyarakat

²⁸ PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON), 8 Februari 20.25, <https://www.idnfinancials.com/id/pwon/pt-pakuwon-jati-tbk#company-overview>

²⁹ Sejarah dan Profil Singkat PWON (Pakuwon Jati Tbk), 4 Maret 17.49, <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-pwon/>

³⁰ PT. Roda Vivatex Tbk (RDTX), 8 Februari 20.30, <https://www.idnfinancials.com/id/rdtx/pt-roda-vivatex-tbk#company-overview>

sebanyak 1.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp7.500,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 14 Mei 1990.³¹ Adapun harga penutupan saham RDTX per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 10.100.

o. REAL (Repower Asia Indonesia)

PT. Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) adalah pengembang properti yang didirikan pada 13 Maret 2011. Bergerak di bidang perdagangan dan pengoperasian properti real estate. Beberapa proyek yang sedang berjalan adalah Botanical Puri Asri di Depok, Green Botanical Garden di Jagakarsa, Pejaten Office Park, Apartemen Bekasi Timur, Apartemen Pasar Minggu, Town House Pondok Cabe, dan Apartemen Tangerang. Perseroan mengembangkan business data center untuk menyediakan digital property dan education property untuk mendorong digitalisasi bidang properti. Kantor utamanya berada di Gedung Graha Repower Asia di Jakarta Selatan.³² Pada tanggal 29 Nopember 2019, REAL memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran umum perdana saham REAL (IPO) kepada masyarakat sebanyak 2.500.000.000 saham baru dengan nilai nominal Rp25,- per saham dengan harga penawaran Rp100,- per saham disertai dengan Waran Seri I sebanyak 1.250.000.000 dengan harga pelaksanaan Rp105,- per saham. Saham dan waran tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 06 Desember

³¹ *Sejarah dan Profil Singkat RDTX (Roda Vivatex Tbk)*, 4 Maret 7.51, <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-rdtx/>

³² *PT Repower Asia Indonesia Tbk (REAL)*, 8 Februari 20.40, <https://www.idnfinancials.com/id/real/pt-repower-asia-indonesia-tbk#company-overview>

2019.³³ Adapun harga penutupan saham REAL per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 50.

p. SMDM (Suryamas Dutamakmur)

PT. Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) bergerak di bidang real estat seperti penjualan tanah dan rumah, mengoperasikan lapangan golf, country club, villa dan fasilitas resor lainnya di kawasan Rancamaya, Bogor, Jawa Barat. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993. Yang beralamatkan di Sudirman Plaza Business Complex, Plaza Marein, 16th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 76-78, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.³⁴ Organisasi induk SMDM adalah Top Global Limited dengan salah satu anak perusahaan PT. Tajur Surya Abadi. Pada tanggal 18 September 1995, SMDM memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) SMDM kepada masyarakat sebanyak 80.000.000 dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp850,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 12 Oktober 1995.³⁵ Adapun harga penutupan saham SMDM per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 210.

q. SMRA (Summarecon Agung)

PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) bergerak dalam bidang pengembangan properti dan manajemen termasuk pengembangan properti residensial dan komersial

³³ *Sejarah dan Profil Singkat REAL (Repower Asia Indonesia Tbk)*, 4 Maret 2019, 17.54, <https://britama.com/index.php/2019/12/sejarah-dan-profil-singkat-real/>

³⁴ *PT. Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)*, 8 Februari 2019, 20.45, <https://www.idnfinancials.com/id/smdm/pt-suryamas-dutamakmur-tbk#company-overview>

³⁵ *Sejarah dan Profil Singkat SMDM (Suryamas Dutamakmur Tbk)*, 4 Maret 2019, 17.58, <https://britama.com/index.php/2012/12/sejarah-dan-profil-singkat-smdm/>

untuk dijual, pengelolaan dan penyewaan properti, dan penyediaan fasilitas klub rekreasi. Perusahaan memulai operasi komersialnya pada tahun 1976. Yang beralamatkan di Plaza Summarecon, Jl. Perintis Kemerdekaan No. 42, Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta. Salah satu anak perusahaan SMRA adalah PT. Makmur Orient Jaya. Pada tanggal 1 Maret 1990, SMRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana SMRA kepada masyarakat sebanyak 6.667.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dan harga penawaran Rp6.800 per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 07 Mei 1990.³⁶ Adapun harga penutupan saham SMRA per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 605.

r. URBN (Urban Jakarta Propertindo)

PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) adalah pengembang properti (apartemen dan pusat perbelanjaan). Yang beralamatkan di District 8 Treasury Tower, 19th Floor F-G, SCBD, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.³⁷ Organisasi induk URBN adalah PT. Nusa Wijaya Propertindo dengan salah satu anak perusahaan PT. Urban Jakarta Komersial. Pada tanggal 29 November 2018, URBN memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran umum perdana saham URBN (IPO) kepada masyarakat sebanyak 360.000.000 saham baru dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp1.200,- per saham disertai dengan Waran Seri I sebanyak

³⁶ *Sejarah dan Profil Singkat SMRA (Summarecon Agung Tbk)*, 4 Maret 18.03, <https://britama.com/index.php/2012/07/sejarah-dan-profil-singkat-smra/>

³⁷ *PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN)*, 8 Februari 20.56, <https://www.idnfinancials.com/id/urbn/pt-urban-jakarta-propertindo-tbk#company-overview>

504.000.000 dengan harga pelaksanaan Rp2.500,- per saham. Saham dan waran tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Desember 2018.³⁸ Adapun harga penutupan saham URBN per tanggal 28 Februari 2023 yaitu sebesar 115.

2. Deskripsi Variabel Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa laporan keuangan dari masing-masing perusahaan yang telah dipilih berupa variabel *Earning Per Share* (X1), *Debt to Equity Ratio* (X2), *Return On Asset* (X3) dan Harga Saham (Y) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2021. Berdasarkan hasil pengolahan data sekunder yang terkumpul, diperoleh data penelitian berikut:

Tabel 4.1

Tabulasi Data *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA) dan Harga Saham

Tahun	Kode Perusahaan	EPS **	DER *	ROA *	Harga Saham **
	BSDE	147	0.622917937	0.057490766	1,255
	CTRA	62	0.509295054	0.035453645	1,040
	DMAS	27.7	0.172610246	0.17532178	296
	DUTI	596.14	0.301909797	0.093555388	5,000
	GPRA	11.44	0.505995836	0.032371208	76
	JRPT	73.95	0.30713687	0.015916204	600

³⁸ *Sejarah dan Profil Singkat URBN (Urban Jakarta Propertindo Tbk)*, 4 Maret 18.05, <https://britama.com/index.php/2019/07/sejarah-dan-profil-singkat-urbn/>

2019	KIJA	5.71	1.073060288	0.011583488	292
	MKPI	655.95	0.32190396	0.084483791	16,200
	MTLA	63.62	0.579614727	0.079841647	580
	NZIA	1.95	0.296797086	0.005092732	820
	POLI	29.21	0.387891703	0.023496791	1,490
	PPRO	5.82	2.197468414	0.012626137	68
	PWON	56.47	0.442068307	0.124153178	570
	RDTX	865.97	0.107372485	0.083258546	5,550
	REAL	0.52	0.010608799	0.003922334	400
	SMDM	5.27	0.224674589	0.022833593	119
	SMRA	35.7	1.586046609	0.025080968	990
	URBN	37.2	0.845612336	0.051019225	2,430
2020	BSDE	14.12	0.765621701	0.007989393	1,275
	CTRA	71	1.248610857	0.034917322	985
	DMAS	27.96	0.221447799	0.199722867	246
	DUTI	288.5	0.33139683	0.046418845	3,800
	GPRA	6.96	0.640033472	0.02011879	75
	JRPT	74.4	0.457955332	0.096103829	600
	KIJA	-2.31	0.948830669	0.003708953	214
	MKPI	243.91	0.359463527	0.03016004	28,000
	MTLA	35.57	0.45513237	0.046878981	430
	NZIA	0.06	0.304571562	0.004018702	180
	POLI	8.72	0.461123216	0.007051429	800
	PPRO	1.51	3.090684537	0.00572259	94
	PWON	19.31	0.503452669	0.04229643	510
RDTX	878.3	0.0856558	0.079462463	5,250	

	REAL	0.15	0.007462511	0.002901277	50
	SMDM	-0.17	0.209178297	0.005842384	103
	SMRA	12.47	1.743053992	0.00986694	805
	URBN	26.71	0.88783934	0.025185715	645
2021	BSDE	64.49	0.712547969	0.025034133	1,010
	CTRA	94	1.096937089	0.051335077	970
	DMAS	14.83	0.142542279	0.116922677	191
	DUTI	356.7	0.396609803	0.047691996	3,390
	GPRA	12.11	0.591944041	0.028137452	87
	JRPT	70.89	0.440819943	0.068521086	520
	KIJA	-0.25	0.929075694	0.007129454	166
	MKPI	342.5	0.369723105	0.040612741	24,925
	MTLA	48.6	0.454674282	0.046703346	460
	NZIA	0.6	0.238910544	0.004833133	157
	POLI	17.83	0.4093063	0.014688084	1,475
	PPRO	0.35	3.68780636	0.000996845	58
	PWON	28.71	0.505131984	0.053711286	464
	RDTX	728.45	0.088283434	0.061942409	6,700
	REAL	0.19	0.007095739	0.003580645	90
	SMDM	21.17	0.188520293	0.035612797	196
	SMRA	20.82	1.319608105	0.021101805	835
URBN	17.1	1.004766117	0.015780018	580	

Data diolah peneliti, 2023

Keterangan:

* : Dalam Satuan Desimal (Rasio)

** : Dalam Satuan Rupiah

Berdasarkan tabel 4.1 menggambarkan data rasio dan harga saham dari masing masing perusahaan periode yang terlibat. Data-data tersebut dapat di deskripsikan sebagai berikut: Jumlah (N) dalam penelitian sebanyak 54 sampel data dari 18 perusahaan selama 3 periode yaitu 2019-2021 pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Pencapaian *Earning Per Share* (EPS), memiliki nilai *minimum* (terendah) -2,31 ada pada perusahaan PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) di tahun 2020, sedangkan pencapaian *maximum* (tertinggi) 878,30 ada pada perusahaan PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) di tahun 2020, nilai *mean* (rata-rata) 115,3311 dan nilai *std. deviation* sebesar 220,91291.

Pencapaian *Debt to Equity Ratio* (DER), memiliki nilai *minimum* (terendah) 0,01 ada pada perusahaan PT. Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) di tahun 2019, sedangkan pencapaian *maximum* (tertinggi) 3,69 PT. PP Properti Tbk (PPRO) di tahun 2021, nilai *mean* (rata-rata) 0,6629 dan nilai *std. deviation* sebesar 0,70303.

Pencapaian *Return On Asset* (ROA), memiliki nilai *minimum* (terendah) 0,00 ada pada perusahaan PT. PP Properti Tbk (PPRO) di tahun 2021, sedangkan pencapaian *maximum* (tertinggi) 0,20 ada pada PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS) di tahun 2020, nilai *mean* (rata-rata) 0,0420 dan nilai *std. deviation* sebesar 0.04236.

Pencapaian Harga Saham memiliki nilai *minimum* (terendah) 50 ada pada perusahaan PT. Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) di tahun 2020, sedangkan pencapaian *maximum* (tertinggi) 28000 ada pada PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) di tahun 2020, nilai *mean* (rata-rata) 2390,9630 dan nilai *std. deviation* sebesar 5496,61722.

Sehingga dari deskripsi diatas dapat diringkas dalam tabel 4.2 dibawah ini yang menunjukkan nilai *minimum* (terendah), nilai *maximum* (tertinggi), nilai *mean* (rata-rata) dan nilai *std.deviation* (Standart Deviasi) sebagai berikut:

Tabel 4.2
Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
EPS	54	-2.31	878.30	115.3311	220.91291
DER	54	0.01	3.69	0.6629	0.70303
ROA	54	0.00	0.20	0.0420	0.04236
HS	54	50.00	28000.00	2390.9630	5496.61722
Valid N (listwise)	54				

Sumber: Output SPSS 24

Adapun statistik deskriptif merupakan metode untuk mendeskripsikan dan memberikan gambaran tentang distribusi frekuensi variabel-variabel dalam suatu penelitian. Menurut Muchson, analisis statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran mengenai distribusi dan perilaku data sampel penelitian dengan melihat nilai minimum, nilai maximum, rata – rata (*mean*), dan standar deviasi dari masing-masing variabel independen dan variabel dependen.³⁹

³⁹ Muchson M, *Statistik Deskriptif* (Tuban: Spasi Media, 2017).

B. Pengujian Asumsi Klasik

Sebelum melakukan uji analisis agresi maka terlebih dahulu perlu dilakukan pengujian asumsi klasik untuk mengetahui apakah analisis regresi dapat dilakukan atau tidak. Pada penelitian ini ada empat pengujian asumsi klasik yaitu uji normalitas, uji autokorelasi, uji multikolinearitas dan uji heteroskedastisitas. Berikut hasil pengujiannya.

1. Uji Normalitas

Uji normalitas data dimaksudkan untuk menguji apakah dalam bentuk regresi memiliki penyaluran normal atau tidak, yang dapat diuji dengan percobaan *Asymp sig 2-tailed* $> 0,05$ maka data dianggap berdistribusi normal dan jika nilai *Asymp sig 2-tailed* $< 0,05$ maka data dianggap tidak berdistribusi normal.

Hasil ini adalah serangkaian proses setelah melakukan transformasi data, dimana dalam pengujian normalitas peneliti mendapatkan hasil data yang tidak normal. Peneliti kemudian melakukan proses esksekusi dengan mentransformasi atas data yang dianggap tidak normal dan hasilnya ada pada tabel 4.3, adapun data awal terlampir.

Tabel 4.3

Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		51
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0.0000000
	Std. Deviation	0.95320273
Most Extreme Differences	Absolute	0.060
	Positive	0.060
	Negative	-0.036
Test Statistic		0.060
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

Sumber: Output SPSS 24

Berdasarkan hasil uji normalitas pada tabel diketahui bahwa nilai *Asymp sig 2-tailed* sebesar 0,200 nilai tersebut lebih besar dari 0,05. Sehingga dapat disimpulkan bahwa data pada penelitian ini dianggap berdistribusi normal.

2. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah untuk memastikan tidak ada hubungan antara residu pada *Off diagonal*. Cara yang paling sering digunakan untuk mendeteksi adanya autokorelasi adalah dengan uji *Durbin Watson*. Uji ini dilakukan dengan

membandingkan nilai statistic DW yang dihitung dengan nilai batas atas (D_u) dan batas bawah (D_L).⁴⁰ Berikut adalah hasil analisis uji autorelasi :

Tabel 4.4
Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.792 ^a	0.627	0.604	0.98315	2.321

Sumber: Output SPSS 24

Dari analisis diatas dapat disimpulkan bahwa $D_u < DW < 4-D_u$ sebesar $1,6754 < 2,321 < 2,3246$ dan dapat diputuskan bahwa tidak ada keputusan dalam autokorelasi.

3. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolinearitas yaitu adanya hubungan linear antar variabel independent dalam model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya multikolinearitas.⁴¹ Berikut adalah hasil analisis uji multikolinearitas:

⁴⁰ Mahyus Ekananda, *Ekonometrika Dasar*, 2 ed. (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2019), 176.

⁴¹ Mahyus Ekananda, 115.

Tabel 4.5

Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a			
Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	LN_EPS	0.868	1.152
	LN_DER	0.950	1.052
	LN_ROA	0.890	1.124

Sumber: Output SPSS 24

Berdasarkan tabel di atas memperlihatkan bahwa hasil perhitungan dari nilai *variant inflation factor* (VIF) dan nilai *Tolerance* (TOL) yaitu nilai *variant inflation factor* (VIF) dari variabel *Earning Per Share* (X_1) sebesar $1,152 < 10$, nilai *variant inflation factor* (VIF) dari variabel *Debt to Equity Ratio* (X_2) sebesar $1,052 < 10$, dan nilai *variant inflation factor* (VIF) dari variabel *Return On Asset* (X_3) sebesar $1,124 < 10$.

Sedangkan nilai *Tolerance* (TOL) dari variabel *Earning Per Share* (X_1) sebesar $0,868 > 0,10$, nilai *Tolerance* (TOL) dari variabel *Debt to Equity Ratio* (X_2) sebesar $0,950 > 0,10$, dan nilai *Tolerance* (TOL) dari variabel *Price Earning Ratio* (X_3) sebesar $0,890 > 0,10$. Sehingga dapat dikatakan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas antara variabel *independen*. X_1 , X_2 , dan X_3 memiliki nilai *variant inflation factor* (VIF) < 10 dan nilai *Tolerance* (TOL) $> 0,10$ dari masing masing variabel *independen*, sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil penelitian ini tidak terjadi multikolinearitas.

4. Uji Heteroskedastisitas

Dilakukannya uji heteroskedastisitas untuk mengetahui adanya penyimpangan dari syarat-syarat asumsi klasik pada model regresi, di mana dalam model regresi harus dipenuhi syarat tidak adanya heteroskedastisitas. Uji heteroskedastisitas dilakukan dengan cara meregresikan nilai absolute residual dengan variabel - variabel independent dalam model.⁴² Berikut hasil dari uji heteroskedastisitas:

Tabel 4.6

Uji Heteroskedastisitas

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0.762	0.178		4.279	0.000
	LN_EPS	-0.013	0.039	-0.052	-0.335	0.739
	LN_DER	-0.029	0.067	-0.064	-0.429	0.670
	LN_ROA	-0.008	0.022	-0.060	-0.390	0.698

a. Dependent Variable: ABRESID

Sumber: Output SPSS 24

Berdasarkan hasil uji heteroskedastisitas pada tabel diketahui bahwa nilai sig *Earning Per Share (X1)* $0,739 > 0,05$, nilai sig *Debt to Equity Ratio (X2)* $0,670 > 0,05$ dan *Return On Asset (X3)* $0,698 > 0,05$. Nilai sig X1, X2 dan X3 lebih dari 0,05, dengan

⁴² Tri Basuki dan Prawoto, *Analisis Regresi Dalam Penelitian Ekonomi & Bisnis*, 63.

demikian dapat disimpulkan bahwa pada penelitian ini tidak terjadi masalah heteroskedastisitas. Sehingga model regresi yang baik dan ideal dapat terpenuhi.

C. Analisis Regresi Linear Berganda

Regresi linear berganda merupakan uji untuk mengetahui hubungan dan pengaruh dari beberapa variabel bebas (*independent variable*) terhadap variabel terikat (*dependen variable*).⁴³ Variabel Independen *Earning Per Share* (X1), *Debt to Equity Ratio* (X2) dan *Return On Asset* (X3) terhadap variabel dependen yaitu Harga Saham (Y). Berikut adalah hasil analisis regresi linier berganda:

Tabel 4.7

Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4.506	0.300		14.999	0.000
	LN_EPS	0.573	0.066	0.829	8.678	0.000
	LN_DER	-0.177	0.113	-0.143	-1.567	0.124
	LN_ROA	-0.035	0.037	-0.090	-0.956	0.344

⁴³ Suharyadi dan Purwanto, *Statistika*, 2 ed. (Jakarta: Salemba Empat, 2011), 208.

Sumber: Output SPSS 24

Dari tabel diatas diperoleh hasil persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$Y = 4,506 + 0,573X_1 + (-0,177)X_2 + (-0,035)X_3 + e$$

Keterangan:

Y = Harga Saham

a = Konstanta

X₁ = *Earning Per Share* (EPS)

X₂ = *Debt to Equity Ratio* (DER)

X₃ = *Return On Asset* (ROA)

e = Variabel Pengganggu (error)

adapun penjelasan dari persamaan regresi di atas adalah:

1. Konstanta (a) = 4,506

Nilai konstanta sebesar 4,506 berarti bahwa harga saham mempunyai nilai 4,506 tanpa adanya pengaruh variabel independen yaitu *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Asset* (ROA).

2. Koefisien *Earning Per Share* (b₁) = 0,573

Koefisien *Earning Per Share* (X₁) sebesar 0,573 berarti bahwa setiap adanya kenaikan 1% pada *Earning Per Share* maka harga saham akan mengalami kenaikan sebesar 0,573 rupiah.

3. Koefisien *Debt to Equity Ratio* (b₂) = -0.177

Koefisien *Debt to Equity Ratio* (X₂) sebesar -0,177 berarti bahwa setiap adanya kenaikan 1% pada *Debt to Equity Ratio* maka harga saham akan mengalami penurunan sebesar 0,177 rupiah.

4. Koefisien Return On Asset (b_3) = -0,035

Koefisien *Return On Asset* (X_3) sebesar -0,035 berarti bahwa setiap adanya kenaikan 1% pada *Return On Asset* maka harga saham akan mengalami penurunan sebesar 0,035 rupiah.

D. Pengujian Hipotesis

1. Uji Parsial (Uji t)

Uji t bertujuan untuk mengetahui apakah persamaan model regresi yang terbentuk secara parsial atau individu, Berikut adalah hasil uji t :

Tabel 4.8

Hasil Uji t

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4.506	0.300		14.999	0.000
	LN_EPS	0.573	0.066	0.829	8.678	0.000
	LN_DER	-0.177	0.113	-0.143	-1.567	0.124
	LN_ROA	-0.035	0.037	-0.090	-0.956	0.344

Sumber: Output SPSS 24

Berdasarkan hasil uji t pada tabel maka dapat diketahui sebagai berikut:

- Pada variabel *Earning Per Share* (X_1) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,000 < 0,05. Nilai t_{hitung} diperoleh 8,678 dan nilai t_{tabel} 1,677 artinya $t_{hitung} > t_{tabel}$ (8,678 > 1,677) maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Berdasarkan koefisien Beta didapatkan nilai positif 0,573 jadi dapat diperoleh hasil bahwa secara langsung

variabel *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

- b) Pada variabel *Debt to Equity Ratio* (X2) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,124 > 0,05. Nilai t_{hitung} diperoleh -1,567 dan nilai t_{tabel} 1,677 artinya $t_{hitung} < t_{tabel}$ (-1,567 < 1,677) maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Berdasarkan koefisien Beta didapatkan nilai negatif -0,177 jadi dapat diperoleh hasil bahwa secara langsung variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.
- c) Pada variabel *Return On Asset* (X3) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,344 > 0,05. Nilai t_{hitung} diperoleh -0,956 dan nilai t_{tabel} 1,677 artinya $t_{hitung} < t_{tabel}$ (-0,956 < 1,677) maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Berdasarkan koefisien Beta didapatkan nilai negatif -0,035 jadi dapat diperoleh hasil bahwa secara langsung variabel *Return On Asset* (ROA) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

2. Uji Simultan (Uji F)

Uji f bertujuan untuk mengetahui apakah variabel-variabel independen yaitu (X_1, X_2, X_3) berpengaruh signifikan bersama-sama atau simultan terhadap variabel dependen (Y), berikut adalah hasil uji F :

Tabel 4.9

Hasil Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	76.503	3	25.501	26.382	.000 ^b
	Residual	45.430	47	0.967		
	Total	121.933	50			

Sumber: Output SPSS 24

Berdasarkan tabel output SPSS “anova” diperoleh hasil bahwa nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai $F_{hitung} 26,382 > F_{tabel} 2,802$ sehingga dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, yaitu *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Asset* (ROA) berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

E. Uji Koefisiensi Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi merupakan besaran yang menunjukkan proporsi variasi variabel independen yang mampu menjelaskan variasi variabel dependen.⁴⁴ Berikut hasil uji koefisiensi determinasi (R^2) :

⁴⁴ Chandarin, *METODE RISET AKUNTANSI Pendekatan Kuantitatif*, 141.

Tabel 4.10

Hasil Uji Koefisiensi Determinasi (R^2)

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.792 ^a	0.627	0.604	0.98315	2.321

Sumber: Output SPSS 24

Berdasarkan tabel diketahui bahwa nilai koefisien determinasi *Adjusted R Square* pada perusahaan properti dan *real estate* adalah sebesar 0,604. Hal ini menunjukkan bahwa besar pengaruh variabel *Earning Per Share*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Asset* terhadap variabel dependen yaitu harga saham adalah 60,4% sedangkan sisanya 39,6% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini.

F. Pembahasan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan, diketahui penelitian ini menggunakan *Earning Per Share*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Asset* sebagai variabel independen serta Harga Saham sebagai variabel dependen. Berikut akan dijelaskan pembahasan dari masing-masing variabel:

a. **Pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI**

Berdasarkan hasil uji t pada variabel *Earning Per Share* (X1) diperoleh nilai t sebesar 8,678 dengan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Dan dilihat dari Thitung 8,678 dan Ttabel sebesar 1,677 maka *Earning Per Share* secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio pasar yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba untuk setiap lembar saham yang beredar. Nilai EPS yang meningkat mencerminkan kemampuan perusahaan untuk memberikan peluang pendapatan bagi investor. Jika EPS meningkat maka hal tersebut membuat investor tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut dan menyebabkan harga saham perusahaan meningkat.

Bursa saham domestik pada tahun 2020 guncang dikarenakan Penerapan Pembatasan Sosial Berkala Besar (PSBB) total. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) langsung drop 5%. Salah satu sektor saham yang paling terdampak adalah sektor properti dan *real estate*. Dimana perusahaan-perusahaanya menjadi pemilik gedung tinggi dan pusat perbelanjaan yang dengan diberlakukannya PSBB total sangat berdampak pada penjualan dan laba per saham (EPS). Berbeda dengan sektor properti dan *real estate*, bagi sektor farmasi yang menyediakan kebutuhan obat-obatan sangat berdampak positif sehingga mengalami pertumbuhan yang signifikan.

Dari fenomena PSBB yang menyebabkan pelemahan ekonomi ini juga berimbas kepada investor untuk membuat keputusan, investor mulai membatasi diri dan mulai mempertimbangkan akan berinvestasi ke perusahaan mana yang lebih menjanjikan keuntungan. Investor lebih memilih fundamental perusahaan yang lebih baik dan masih tumbuh positif pada masa pandemi seperti sektor farmasi.

Seperti halnya pada PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) pada 2020. Yang mengalami penurunan pendapatan sebesar 44,78% dari tahun 2019 sebesar Rp. 7,20 Triliun menjadi hanya Rp. 3,97 Triliun. Beban pokok penjualan perusahaan ikut turun 35,24% menjadi Rp. 2,03 Triliun dari sebelumnya Rp. 3,14 Triliun. turunnya

pendapatan dari penjualan mengakibatkan penurunan laba bersih yang cukup signifikan dari Rp. 2,71 Triliun menjadi hanya Rp. 929,91 Miliar saja. Laba bersih per saham pun ikut turun 65,8% menjadi Rp. 19,31 dari sebelumnya Rp. 56,47. Di pasar modal saham, saham PWON turun 3,74% ke level Rp. 515/saham.⁴⁵ Oleh karena itu, EPS yang cenderung turun pada sektor properti dan *real estate* mengurangi minat investor untuk berinvestasi sehingga harga saham dari perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti ini jatuh dalam.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aditya dan Teguh⁴⁶ dengan judul penelitian Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Equity, Net Profit Margin Dan Earning Per Share Terhadap Harga Saham (Study Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011) menyatakan bahwa *Earning Per Share* (EPS) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan. Namun hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ni Komang Santi Ani, dkk⁴⁷ dengan judul Pengaruh ROA Dan ROE Serta EPS Terhadap Harga Saham Sektor Farmasi Yang Terdaftar di BEI menyatakan bahwa *Earning Per Share* (EPS) secara parsial tidak berpengaruh positif dan signifikan.

⁴⁵ “Kacau! Laba Bersih PWON di 2020 Ambruk 66% Jadi Rp 930 M” <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210412111706-17-237074/kacau-laba-bersih-pwon-di-2020-ambruk-66-jadi-rp-930-m> diakses pada 9 maret 19.120

⁴⁶ Pratama dan Erawati, “PENGARUH CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO, RETURN ON EQUITY, NET PROFIT MARGIN DAN EARNING PER SHARE TERHADAP HARGA SAHAM (Study Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2011),” 19 September 2016.

⁴⁷“endrawan,+PENGARUH+ROA+DAN+ROE+SERTA+EPS+TERHADAP+HARGA+SAHAM+SEKTOR+FARMASI+YANG+TERDAFTAR+DI+BEI.pdf,” t.t.

b. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI

Berdasarkan hasil uji t pada variabel *Debt to Equity Ratio* (X2) nilai signifikansi sebesar $0,124 > 0,05$. Nilai t_{hitung} diperoleh $-1,567$ dan nilai t_{tabel} $1,677$ artinya $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-1,567 < 1,677$) maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Berdasarkan koefisien Beta didapatkan nilai negatif $-0,177$ jadi dapat diperoleh hasil bahwa secara langsung variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Hal ini menunjukkan makna bahwa DER tidak efektif untuk meningkatkan tingkat harga saham perusahaan. Dengan arah hubungan yang negatif maka jika terjadi peningkatan pada *Debt to Equity Ratio* (DER) harga saham juga meningkat.

Debt to Equity Ratio merupakan rasio yang menggambarkan seberapa besar risiko yang dimiliki perusahaan terhadap hutang yang dimiliki. Pada perusahaan sektor properti dan *Real Estate* khususnya sangat memerlukan pendanaan yang cukup besar untuk menjalankan usahanya oleh sebab itu perusahaan sektor ini akan memiliki rasio hutang yang cukup besar, namun hal tersebut dapat ditutupi dengan tingkat penjualan yang naik dalam sektor properti dan *real estate* sehingga risiko hutang yang besar dapat diperkecil dengan keuntungan prospek dimasa yang akan datang.

Pemerintah Indonesia sangat memperhatikan serta mendorong sektor properti dan *real estate* untuk terus berkontribusi aktif dalam penyediaan hunian karena sektor ini mampu menjadi faktor pemulihan ekonomi nasional setelah pandemi. Pada tahun 2021 pemerintah mengeluarkan kebijakan insentif Pajak Pertambahan Nilai

Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) dengan tujuan membantu masyarakat dan dunia usaha ditengah pandemi Covid-19.

Berdasarkan data dari BI, sektor properti dan *real estate* mengalami peningkatan rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio/DER*) pada tahun 2020. Kenaikan rasio ini terjadi karena komitmen utang telah terealisasi namun di sisi lain ekuitas dan aset tidak mengalami peningkatan. DER terus naik pada tahun 2021 dikarenakan pada periode tersebut perusahaan sektor properti dan *real estate* sedang mengembangkan usahanya (ekspansi) yang memiliki tujuan dapat membuat sektor ini bangkit dari tahun sebelumnya dengan memanfaatkan dukungan dari pemerintah yaitu tentang kebijakan PPN DTP yang diberlakukan.

Sehingga benar saja, kebijakan PPN DTP yang diberikan pemerintah telah memberikan dampak baik pada pergerakan pasar sektor properti dan *real estate*. Pada kuartal kedua tahun 2021 sisi produksi sektor properti dan *real estate* mampu tumbuh 2,82% dari sebelumnya yang hanya 0,94%. Dengan hasil positif yang didapatkan pada periode ini maka harga saham sektor properti dan *real estate* juga mengalami peningkatan dari periode sebelumnya.

Salah satu perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang mengalami fenomena serupa adalah SMRA. Pada tahun 2021 media CNBC menganalisis rasio likuiditas 9 emiten properti per semester I 2021. Menurut hasil analisis tersebut, PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) memiliki rasio DER tertinggi, namun perusahaan berhasil membukukan kenaikan laba bersih secara signifikan sebesar 963,63% secara tahunan (year on year/yoy) menjadi Rp 108,54 miliar pada semester I 2021.

Pertumbuhan laba bersih tersebut diiringi dengan kenaikan pendapatan bersih 12,69% secara yoy dari Rp 2,18 triliun pada periode 6 bulan pertama 2020 menjadi Rp 2,46 triliun pada periode yang sama tahun 2021.⁴⁸ Kenaikan laba bersih dan kenaikan pendapatan bersih ini juga diikuti dengan harga saham yang meningkat. Dengan adanya fenomena tersebut, dapat disimpulkan bahwa rasio hutang / DER yang tinggi tidak selalu menyebabkan turunnya harga saham. Investor tetap tertarik pada perusahaan yang dapat menggunakan hutangnya untuk ekspansi dan dapat menghasilkan keuntungan yang signifikan kedepannya.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Reynard dan Lana⁴⁹ dengan judul Pengaruh Return On Asset (Roa), Current Ratio (Cr), Return On Equity (Roe), Debt To Equity Ratio (Der), Dan Earning Per Share (Eps) Terhadap Harga Saham Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi Di BEI menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial tidak berpengaruh positif dan signifikan. Namun hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Dwi dan Yogi⁵⁰ dengan judul penelitian Pengaruh Current Rasio Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham Di Perusahaan Food And Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2017 yang

⁴⁸ <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210921090310-17-277832/geger-utang-evergrande-rp-4000-t-emiten-properti-ri-sehat/> diakses pada 7 Maret 17.34

⁴⁹ Valantino dan Sularto, "PENGARUH RETURN ON ASSET (ROA), CURRENT RATIO (CR), RETURN ON EQUITY (ROE), DEBT TO EQUITY RATIO (DER), DAN EARNING PER SHARE (EPS) TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN MANUFAKTUR SEKTOR INDUSTRI BARANG KONSUMSI DI BEI."

⁵⁰ Fitriainingsih dan Budiansyah, "PENGARUH CURRENT RASIO DAN DEBT TO EQUITY RATIO TERHADAP HARGA SAHAM DI PERUSAHAAN FOOD AND BEVERAGE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013 – 2017."

menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

c. Pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI

Berdasarkan hasil uji t pada variabel *Return On Asset* (X3) memiliki nilai signifikansi sebesar $0,344 > 0,05$. Nilai t_{hitung} diperoleh $-0,956$ dan nilai t_{tabel} $1,677$ artinya $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-0,956 < 1,677$) maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Berdasarkan koefisien Beta didapatkan nilai negatif $-0,035$ jadi dapat diperoleh hasil bahwa secara langsung variabel *Return On Asset* (ROA) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Hal ini menunjukkan makna bahwa ROA tidak efektif untuk meningkatkan tingkat harga saham perusahaan. Dengan arah hubungan yang negatif maka jika terjadi peningkatan pada *Return On Asset* (ROA) akan terjadi penurunan terhadap harga saham.

Return on assets (ROA) digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan berdasarkan jumlah aktiva yang digunakan. Dengan kata lain, semakin tinggi rasio ini maka semakin baik produktivitas aset dalam memperoleh keuntungan bersih. Hal ini selanjutnya akan meningkatkan daya tarik perusahaan dan menjadikan perusahaan

tersebut semakin diminati oleh investor, karena tingkat pengembalian akan semakin besar *Return on assets* akan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan.⁵¹

Return On Asset (ROA) pada penelitian ini berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham berbanding terbalik dengan pengertian diatas. Hal ini dikarenakan pada periode pengamatan rasio *Return On Asset* (ROA) tiap tahunnya mengalami penurunan sedangkan harga sahamnya berfluktuasi naik turun. Terutama pada tahun 2021, *Return On Asset* (ROA) mengalami penurunan sedangkan Harga Saham mengalami peningkatan.

Return On Asset (ROA) tersebut turun dikarenakan laba penjualan pada 2021 yang tidak stabil. Penjualan properti mengalami penurunan sejak kuartal II 2020 hingga kuartal I 2021 kemudian mulai bangkit pada kuartal II 2021, namun pada kuartal III 2021 penjualan kembali menurun dikarenakan diberlakukannya kembali Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) akibat Covid-19 varian *delta*. Dan seiring berjalannya waktu, pada kuartal ke IV tren penjualan properti kembali meningkat karena kondisi covid-19 varian terbaru ini sudah terkendali. Penjualan yang tidak stabil tersebut kemudian disusul oleh penurunan perputaran aktiva yang disebabkan oleh penjualan yang menurun namun persediaan yang menumpuk.

Harga saham yang tetap meningkat dikarenakan pada periode tersebut investor tidak hanya melihat keadaan profitabilitas perusahaan namun juga melihat beberapa

⁵¹ Asep Alipudin dan Resi Oktaviani, "Pengaruh Eps, Roe, Roa Dan Der Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Semen Yang Terdaftar Di Bei" 2, no. 1 (2016): 22.

sisi lainnya seperti dividen. Sektor properti dan *real estate* adalah salah satu sektor yang tetap memberikan dividen disaat pandemi berlangsung khususnya pada tahun 2020 dimana pada tahun tersebut sektor ini mengalami penurunan kinerja keuangan yang dalam. Investor percaya pada perusahaan tetap akan membagikan laba pada tahun 2021 dimana pada tahun ini kinerja keuangan sudah mulai membaik.

Salah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tetap membagikan dividen ditengah turunnya rasio *Return On Asset* (ROA) dan dapat meningkatkan harga sahamnya adalah PT. Metropolitan Land (Tbk) atau MTLA. *Return On Asset* (ROA) MTLA pada tahun 2020 sebesar 0.046878981 dan membagikan dividen mencapai Rp.54 Miliar setara Rp. 7,1/saham dengan harga saham pada saat itu berada pada angka 430. Kemudian pada tahun 2021, *Return On Asset* (ROA) MTLA mengalami penurunan yakni pada tahun ini sebesar 0.046703346 dan menebar dividen Rp. 66,07 Miliar atau setara Rp. 8,50/saham dengan harga saham pada tahun tersebut sebesar 460. Sehingga dapat disimpulkan dari fenomena diatas bahwa ROA yang turun tidak selalu menyebabkan harga saham juga ikut turun. Pada penelitian ini membuktikan bahwa pada saat ROA turun, harga saham justru naik dikarenakan para investor tidak hanya melihat keadaan perusahaan hanya dari sisi profitabilitas saja.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Gerald dkk⁵² dengan judul penelitian *The Influences Of Return On Asset (Roa), Return*

⁵² Egam, Ilat, dan Pangerapan, "THE INFLUENCES OF RETURN ON ASSET (ROA), RETURN ON EQUITY (ROE), NET PROFIT MARGIN (NPM), AND EARNING PER SHARE (EPS) AGAINST THE STOCK PRICES OF THE COMPANIES LISTED ON LQ45 INDEX IN INDONESIAN STOCK EXCHANGE ON THE PERIOD OF 2013-2015."

On Equity (Roe), Net Profit Margin (Npm), And Earning Per Share (Eps) Against The Stock Prices Of The Companies Listed On Lq45 Index In Indonesian Stock Exchange On The Period Of 2013-2015 yang menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) secara parsial tidak berpengaruh positif dan signifikan. Namun hasil penelitian ini bertolak dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rosdian dan Ventje⁵³ dengan judul Pengaruh Return On Asset (Roa), Net Profit Margin (Npm), Dan Earning Per Share (Eps) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015 yang menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan.

d. **Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Asset* (ROA) terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI**

Berdasarkan uji F pada penelitian ini secara simultan variabel independen dalam penelitian ini berpengaruh terhadap variabel dependen. Dengan perolehan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai $F_{hitung} 26,382 > F_{tabel} 2,802$ sehingga dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima. Hal tersebut berarti bahwa variabel *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Asset* (ROA) berpengaruh secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan *real estate* di BEI.

⁵³ Watung Dan Ilat, "Pengaruh Return On Asset (Roa), Net Profit Margin (Npm), Dan Earning Per Share (Eps) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015."

Tahun 2019-2021 menjadi tahun yang akan menorehkan cerita naik turun kinerja keuangan bahkan harga saham pada sektor properti dan *real estate*. Tahun 2019 sektor ini cukup tertekan seiring dengan melemahnya pertumbuhan ekonomi. Pada tahun 2020 kinerja keuangan sektor ini juga turut lumpuh dikarenakan pandemi Covid-19 mulai masuk ke Indonesia. Tidak hanya secara sektoral, kinerja korporasi juga terdampak yang ditandainya dengan menurunnya sejumlah indikator keuangan korporasi. Secara korporasi, hal ini terlihat dari indikator keuangan seperti rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas yang mengalami pelemahan. Di tahun 2021 ini, korporasi di sektor properti mengalami luka memar (*scarring effect*) yang perlu dipulihkan sebagai dampak dari "lumpuhnya" aktivitas usaha selama tahun 2020. Berdasarkan data dari BI, rasio solvabilitas dari korporasi-korporasi properti yang listed di Bursa Efek Indonesia (BEI) memperlihatkan terdapat peningkatan rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio/DER*). Kenaikan rasio utang ini terjadi karena komitmen utang telah terealisasi, di sisi lain ekuitas dan aset tidak mengalami peningkatan bahkan justru menurun seiring dengan menurunnya penjualan dan laba. Penjualan dan profitabilitas yang menurun menyebabkan kondisi likuiditas korporasi properti juga mengalami tekanan, terutama selama tahun 2020.

Sedangkan berdasarkan nilai dari Adjusted R Square yaitu sebesar 0,604. Hasil tersebut menunjukkan bahawa variabel independen dalam penelitian ini yaitu *Earning Per Share (EPS)*, *Return On Asset (ROA)* dan *Earning Per Share (EPS)* dapat menjelaskan variabel dependen yaitu Harga Saham sebesar 60,4% sedangkan sisanya 36,9% dipengaruhi oleh faktor lain seperti rasio likuiditas dan rasio turn over.