

# **PENGARUH *PRICE TO BOOK VALUE, DEBT TO EQUITY RATIO, DAN RETURN ON ASSETS* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY DAN REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2017-2019**

**Stevanny Christine<sup>1</sup>**

**Martha Ayerza Esra<sup>2</sup>**

Program Studi Manajemen, Insitutut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Jl. Yos Sudarso Kav. 87 Sunter, Jakarta 14350

## ***Abstract***

*Some previous researches have been done to empirically investigate the effect of price to book value, debt to equity ratio and return on assets on stock return. But, the results are still inconsistent. Therefore, this research aims to determine whether there is an effect of Price to Book Value Ratio, Debt to Equity Ratio, and Return On Assets Ratio on Stock Return. The financial theory underlying this research is signalling theory. This research used a quantitative approach with the object of research which is property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2017-2019 period. The samples were taken by using purposive sampling method. The data analysis method in this reseach is used multiple linear regression and the data processing in this research is software IBM SPSS Statistics Version 25. The results of the research include (1), price to book value has a significant effect on stock return (2) Debt to Equity Ratio has an insignificant effect on stock return (3) Return On Assets has an insignificant effect on stock return.*

**Keywords :** *Price to Book Value, Debt to Equity Ratio, Return On Assets, Stock Return.*

## **Abstrak**

Berbagai hasil penelitian terdahulu telah dilakukan mengenai pengaruh *Price to Book Value, Debt to Equity Ratio, dan Return On Assets* terhadap *Return* saham, namun hasil penelitian terlihat inkonsisten. Hasil dari beberapa penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang bervariasi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaruh *price to book value, debt to equity ratio, dan return on assets* terhadap *return* saham. Teori yang mendasari penelitian ini adalah *signalling theory*. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan obyek penelitian yang merupakan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2017-2019. Tehnik pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan regresi linier berganda dan pengolahan data dalam penelitian ini diolah dengan menggunakan *software IBM SPSS Statistics Versi 25*. Hasil penelitian meliputi (1), *price to book value* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham, (2) *debt to equity ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap *return* saham (3) *return on assets* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham.

**Kata Kunci:** *Price to Book Value, Debt to Equity Ratio, Return On Assets, dan Return Saham*

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie Jl. Yos Sudarso Kav 87, Sunter, Jakarta

<sup>2</sup> Dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie, Jl. Yos Sudarso Kav. 87, Sunter, Jakarta

Penulis untuk Korespondensi: Telp.(021) 65307062 Ext.707 Email: martha.ayerza@kwikkiangie.ac.id



## PENDAHULUAN

Perekonomian dijadikan sebagai salah satu indikator penting dalam mengukur kemajuan suatu negara. Setiap negara berperan untuk terus menjaga maupun meningkatkan kinerja perekonomian nasional dengan menghadirkan berbagai macam sektor usaha. Banyak sektor-sektor usaha yang turut menyumbangkan kontribusi yang cukup besar bagi perekonomian nasional di Indonesia seperti halnya kontribusi dari sektor pasar modal. Menurut Tandelilin (2017), pasar modal adalah sebagai pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas. Di dalam sektor pasar modal, investor mampu berinvestasi melalui berbagai instrumen keuangan yang diperdagangkan. Instrumen keuangan dalam pasar modal merupakan instrumen keuangan jangka panjang dengan periode waktu lebih dari satu tahun seperti saham, surat hutang (obligasi), reksa dana, *exchanged traded fund*, derivatif, dan lain-lain.

Menurut Mas Ramhah (2019), pada dasarnya instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar modal adalah efek. Seperti yang akan dibahas lebih lanjut mengenai instrumen saham. Saham merupakan bukti kepemilikan sebagian perusahaan. Menurut Fahmi (2015), instrumen merupakan salah satu instrumen pasar modal yang paling banyak dinikmati oleh investor karena mampu memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang menarik.

Dengan adanya perkembangan pasar modal yang kian semakin pesat, hal ini menimbulkan kebutuhan akan informasi yang relevan dalam pengambilan keputusan berinvestasi juga semakin meningkat. Seperti adanya informasi yang termuat dalam laporan keuangan. Dari informasi yang terkandung dalam laporan keuangan, investor akan dapat menilai perkembangan perusahaan dari segi finansial yang akan di tuju.

Secara umum, terdapat dua pendekatan dasar yang digunakan investor dalam menganalisis suatu saham yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah suatu tehnik untuk memprediksi arah pergerakan harga saham dan indikator pasar saham lainnya berdasarkan pada data historis seperti informasi harga. Sedangkan analisis fundamental merupakan sebuah analisis yang didasarkan dengan kondisi suatu perusahaan, kondisi ekonomi dan industri terkait. Pada analisis fundamental, para investor dapat menggunakan rasio keuangan dalam mengukur kinerja suatu perusahaannya. Hal yang berkaitan dengan kondisi keuangan suatu perusahaan sangat erat hubungannya dengan analisis fundamental.

Rasio keuangan merupakan salah satu alat analisis yang sangat penting bagi investor untuk mengukur kinerja suatu perusahaan dalam tahun yang berjalan dan tahun-tahun sebelumnya. Berkaitan dengan penelitian ini mengenai sektor pasar modal, maka terdapat beberapa rasio keuangan yang dapat menjadi alternatif pilihan bagi investor untuk menilai kondisi fundamental perusahaan seperti beberapa rasio yang akan dibahas lebih lanjut dalam penelitian ini yaitu *Price to Book Value*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Assets*.

Rasio-rasio tersebut terpilih karena rasio *Price to Book Value*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Return On Assets* merupakan salah satu faktor utama dalam penilaian investasi jangka panjang (dengan jangka waktu lebih dari 1 tahun). Penelitian ini mencerminkan beberapa jenis rasio keuangan mulai dari rasio aktivitas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas. Dalam penelitian ini, pengujian pengaruh rasio aktivitas diproksikan oleh PBV, pengujian pengaruh rasio solvabilitas diproksikan oleh DER dan pengujian pengaruh rasio profitabilitas diproksikan oleh ROA.

Pada beberapa penelitian terdahulu yang meneliti mengenai bagaimana pengaruh dari rasio-rasio keuangan yang termasuk PBV, DER, ROA terhadap *return* saham perusahaan. Ditemukan bahwa hasil penelitian sebelumnya terlihat inkonsisten dengan hasil yang berbeda-beda sehingga hal ini menimbulkan adanya gap research. Berdasarkan gap research tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Pengaruh *Price to Book Value*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Return On Assets* terhadap Return Saham pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2017-2019".



Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui (1) bagaimana pengaruh *price to book value* terhadap *return* saham secara parsial, (2) bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham secara parsial, (3) bagaimana pengaruh *return on assets* terhadap *return* saham secara parsial.

Penulis sangat berharap bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yaitu sebagai tambahan literatur, dasar referensi bagi peneliti selanjutnya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi investor maupun calon investor dalam membuat keputusan investasi dengan penggunaan rasio-rasio keuangan serta bagi penulis sendiri untuk untuk menambah wawasan dan pengetahuan terkait dengan masalah yang diteliti.

Adapun hipotesis penelitian ini adalah *price to book value* berpengaruh positif terhadap *return* saham, *debt to equity ratio* berpengaruh negatif terhadap *return* saham, serta *return on assets* berpengaruh positif terhadap *return* saham.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Teori Sinyaling (*Signalling Theory*)

*Signalling theory* atau teori sinyal merupakan salah satu teori pilar dalam memahami manajemen keuangan. Teori sinyal menjelaskan bahwa suatu sinyal dapat memberikan suatu informasi yang menggambarkan keadaan perusahaan bagi investor. Menurut Jogiyanto Hartono (2017), informasi yang dipublikasikan sebagai suatu pengumuman akan memberikan signal bagi investor dalam pengambilan keputusan. Salah satu informasi yang dipublikasikan oleh perusahaan adalah laporan keuangan tahunan yang dapat dijadikan suatu signal bagi pihak eksternal perusahaan terutama bagi para investor dalam mengambil keputusan. Sinyal tersebut dapat berwujud dalam berbagai bentuk baik yang langsung diamati maupun yang harus di lakukan penelaahan lebih mendalam untuk dapat mengetahui sinyal yang disampaikan melalui aksi korporasi berupa sinyal baik (*good signal*) dan sinyal buruk (*bad signal*). Jika investor mengintepresentasikan informasi tersebut sebagai sinyal yang baik (*good signal*), maka hal tersebut akan berdampak pada harga maupun *return* saham serta berdampak juga terhadap *volume* perdagangan saham. Jika investor mengintepresentasikan informasi tersebut sebagai sinyal yang buruk (*bad signal*), maka akan berdampak pada turunnya harga maupun *return* saham yang signifikan serta berdampak buruk bagi *volume* perdagangan saham.

### Pasar Modal

Menurut Tandelilin (2017), pasar modal adalah sebagai pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas. Di dalam sektor pasar modal, investor mampu berinvestasi melalui berbagai macam instrumen keuangan yang diperdagangkan dalam pasar modal. Instrumen keuangan atau produk yang diperdagangkan di Pasar modal Indonesia merupakan suatu instrumen keuangan jangka panjang dengan periode waktu lebih dari satu tahun seperti saham, surat hutang (obligasi), reksa dana, *exchanged traded fund*, derivatif, dan lain-lain. . Sektor pasar modal Indonesia diselenggarakan dan di fasilitasi oleh pihak yang menyediakan sistem dan juga sarana dalam berinvestasi di pasar modal, yaitu melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) atau yang disebut dengan *Indonesian Stock Exchange (IDX)*. Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan suatu tempat atau wadah bagi para pelaku saham untuk memperdagangkan atau memperjualbelikan setiap instrumen keuangan yang dimiliki dan ingin dibeli.

### Investasi

Kegiatan investasi adalah kegiatan menanam aset atau dana yang dilakukan oleh sebuah perusahaan atau perorangan untuk jangka waktu tertentu dengan tujuan untuk memperoleh *return* yang lebih besar di masa yang akan mendatang. Menurut Tandelilin (2017), investasi adalah suatu komitmen sumber daya yang dilakukan sekarang untuk mendapatkan sejumlah keuntungan di masa depan.



Menurut Kamaruddin Ahmad (2017), pihak yang melakukan kegiatan investasi yang biasanya disebut sebagai investor. Kegiatan investasi berkaitan dengan bagaimana untuk mengelola kesejahteraan investor sebagai tujuan utamanya. Kesejahteraan investor dalam konteks investasj bersifat moneter yang dapat ditunjukkan dengan hasil penjumlahan pendapatan yang dimiliki saat ini dan nilai saat ini (*present value*) dari pendapatan yang diperoleh masa mendatang. Tujuan kegiatan investasi pada dasarnya adalah untuk menempatkan dana dalam jangka tertentu (jangka pendek maupun jangka panjang) untuk memperoleh hasil pendapatan di masa depan.

### Saham

Saham adalah suatu bukti kepemilikan suatu perusahaan yang merupakan klaim atas penghasilan dan kekayaan perseroan. Menurut Jogiyanto (2017), saham merupakan bukti pemilikan atau suatu penyertaan dalam suatu perusahaan. Jika seorang investor menanamkan dananya untuk membeli saham suatu perusahaan, maka investor tersebut dapat dikatakan sebagai pemilik perusahaan karena modal atau dana yang diinvestasikan terhadap perusahaan yang di tuju. Saham perusahaan yang dapat dibeli adalah saham perusahaan yang telah tercatat atau *listing* di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan yang tercatat atau yang disebut dengan *listed company* adalah semua pihak atau perusahaan yang mencatatkan efeknya baik saham maupun obligasi/suku pada bursa efek. Menurut Fahmi (2015), Instrumen saham merupakan salah satu instrumen pasar modal yang paling banyak diminati oleh investor karena mampu memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang menarik.

### Return Saham

Dalam melakukan kegiatan investasi, memahami *return* saham menjadi hal yang sangat penting. Hal ini dimaksudkan agar investor memiliki visualisasi atau pandangan akan masa yang akan datang mengenai aktivitas investasi saham yang dilakukannya. *Return* adalah tingkat keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu, dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya. Menurut Jogiyanto (2017), *return* saham dapat berupa *return* realisasi yang sudah terjadi atau *return* ekspektasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi di masa datang. Maka dapat disimpulkan bahwa *return* saham adalah tingkat pengembalian hasil yang diperoleh oleh suatu dana atau modal yang ditanamkan atau dikeluarkan pada suatu investasi di masa sekarang maupun di masa yang akan mendatang.

### Analisis Fundamental

Analisis fundamental adalah suatu metode analisis yang didasarkan pada fundamental ekonomi suatu perusahaan. Menurut Sutrisno (2017), analisis fundamental merupakan pendekatan analisis harga saham yang menitikberatkan pada kinerja perusahaan yang mengeluarkan saham dan analisis ekonomi yang akan mempengaruhi masa depan perusahaan. Teknis ini menitik beratkan pada rasio finansial dan kejadian-kejadian yang secara langsung maupun tidak langsung memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Analisis fundamental perusahaan dapat dilakukan dalam pasar uang maupun pasar modal. Dalam pasar modal, suatu saham dikatakan *undervalued* jika nilai intrinsik saham lebih besar dari harga pasar. Hal ini berarti harga saham murah dan layak untuk diperdagangkan. Sedangkan jika saham dikatakan *overvalued* jika nilai *intrinsic* saham lebih kecil dari nilai pasar. Analisis ini mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan mendatang dengan mengestimasi faktor-faktor fundamentalnya.

Hak cipta Dituliskan dan diterbitkan oleh Institut Matematika Kwik Kian Gie. Tidak diperbolehkan untuk menyalin, mendistribusikan, atau memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Data kuantitatif yang diperoleh dari website resmi *Indonesian Stock Exchange* ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)) selama periode 2017-2019. Penelitian ini menggunakan data-data yang telah dikumpulkan berupa data sekunder. Data sekunder penelitian ini yang spesifiknya seperti data laporan keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2017-2019. Dimana data tersebut dapat diperoleh dari laporan keuangan tahunan atau *annual report* perusahaan.

Berdasarkan judul penelitian ini maka terdapat 4 variabel dalam penelitian. Berikut adalah variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini:

### 1. Variabel Bebas (*Independent Variable*)

#### a. *Price to Book Value*

adalah suatu rasio pasar yang membandingkan nilai pasar suatu saham (*stock's market value*) terhadap nilai buku per lembar saham. Menurut Hery (2016), *Price to Book Value* merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Indikator dari price to book value yaitu harga pasar per lembar saham dibagi dengan nilai buku per lembar saham. Rasio ini digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya. Rasio *Price to Book Value* (*PBV*) dapat menunjukkan seberapa jauh sebuah perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. *Price to Book Value* (*PBV*) bisa dijadikan sebagai tolak ukur dalam menilai harga wajar dari suatu saham. Semakin tinggi nilai *Price to Book Value* (*PBV*) maka pasar akan semakin percaya dengan prospek kinerja perusahaan. Secara sistematis maka dapat dirumuskan sebagai:

$$\text{Price to Book Value (PBV)} = \frac{\text{Stock Price per Share}}{\text{Book Value per Share}}$$

#### b. *Debt to Equity Ratio*

*Debt to Equity Ratio* (*DER*) atau rasio hutang modal merupakan suatu rasio antara jumlah hutang/kewajiban (liabilitas) terhadap jumlah modal bersih (ekuitas) yang dimiliki perusahaan. Rasio ini juga merupakan ukuran kemampuan perusahaan untuk memenuhi seluruh hutang maupun kewajibannya dengan menggunakan aset yang dimilikinya. Rasio *Debt to Equity* dapat dijadikan indikator utama untuk mengetahui kesehatan keuangan perusahaan. Menurut Kasmir (2019), *debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini digunakan untuk mengetahui total dana yang disediakan oleh pemegang (kreditur) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.

Secara sistematis maka dapat dirumuskan sebagai:

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total hutang (Debt)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

#### c. *Return On Assets*

merupakan suatu rasio yang mampu menunjukkan seberapa jauh keberhasilan suatu perusahaan dalam menghasilkan profit. Menurut Kasmir (2019) adalah hasil pengembalian investasi atau juga yang dikenal dengan nama *Return On Investment* (*ROI*) atau return on total asset merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. *ROA* dijadikan sebagai suatu ukuran yang mengukur efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya.

Secara sistematis dapat dirumuskan sebagai:

$$\text{Return On Assets (ROA)} = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{Total assets}}$$



## 2. Variabel Terikat (*Dependent Variable*)

Variabel terikat pada penelitian ini adalah *return* saham. Menurut Jogiyanto (2017), *return* saham dapat berupa *return* realisasi yang sudah terjadi atau *return* ekspektasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi di masa datang. Maka dapat disimpulkan bahwa *return* saham adalah tingkat pengembalian hasil yang diperoleh oleh suatu dana atau modal yang ditanamkan atau dikeluarkan pada suatu investasi di masa sekarang maupun di masa yang akan mendatang.

Menurut Jogiyanto (2017: 285), *return* total dapat dinyatakan sebagai:

$$\text{Return Saham} = \frac{P_t - P_{t-1} + D_t}{P_{t-1}}$$

Keterangan:

$P_t$  = Harga penutupan saham pada periode  $t$

$P_{t-1}$  = Harga penutupan saham pada periode  $t-1$  (sebelum)

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara 2017 sampai 2019. Sampel penelitian menggunakan sebagian perusahaan untuk dijadikan sampel. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. Dalam teknik pengambilan sampel tersebut diambil berdasarkan kriteria yang telah ditentukan sebagai berikut ini:

1. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang telah terdaftar (*listing*) di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2017-2019.
2. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang menyerahkan laporan keuangan per 31 Desember selama tahun 2017, 2018, dan 2019.
3. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang menyampaikan datanya secara lengkap sesuai dengan informasi yang diperlukan, yaitu *Price to Book Value* (PBV), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Assets* (ROA) dan *return* saham.
4. Saham perusahaan aktif diperdagangkan atau aktif melakukan transaksi di BEI.

Dengan kriteria yang telah ditentukan maka semua populasi yang menjadi sampel dalam penelitian ini terdapat sebanyak 20 perusahaan.

### Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, alur teknik analisis data yang digunakan meliputi analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, metode analisis regresi linier berganda, dan pengujian hipotesis. Berikut ini adalah penjelasan masing-masing alur teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian:

#### 1. Analisis statistik deskriptif

Merupakan analisis yang mengacu pada perhitungan data penelitian berupa angka-angka yang dianalisis. Analisis statistik deskriptif digunakan untuk mengetahui gambaran-gambaran variabel yang terdapat dalam penelitian dan memudahkan untuk mengetahui paparan data dalam sebuah penelitian secara lebih terperinci dan jelas. Analisis statistik deskriptif menurut Ghazali (2018:19) memberikan gambaran atau deskripsi pada suatu data yang dapat diukur dengan nilai rata-rata (*mean*), nilai minimum, nilai maksimum serta standar deviasi yang terdapat dalam penelitian. Penelitian ini akan dibantu dengan menggunakan program *IBM SPSS Statistics* versi 25 dalam menggambarkan variabel yang diteliti.



























