# PENGARUH *RETURN ON EQUITY*, *RETURN ON ASSET*, DAN *EARNING PER SHARE* TERHADAP *PRICE TO BOOK VALUE*PADA PERUSAHAAN SEKTOR *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURESA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE TAHUN 2012-2013

**ARTIKEL/JURNAL**

**PROGRAM STUDI S-1 AKUNTANSI**

Mariyana (NIM : 141.11.089)
Dian Saripujiana, SE., M.Sc. (NIDN : 00.0403.8201)

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI MADANI
BALIKPAPAN
2015

# PENGARUH *RETURN ON EQUITY, RETURN ON ASSET,* DAN *EARNING PER SHARE* TERHADAP *PRICE TO BOOK VALUE*PADA PERUSAHAAN SEKTOR *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURESA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE TAHUN 2012-2013

Mariyana

Dian Saripujiana, SE., M.Sc.

STIE Madani Balikpapan

***ABSTRACT***

*THE INFLUENCE OF RETURN ON EQUITY, RETURN ON ASSETS, AND EARNING PER SHARE ON PRICE TO BOOK VALUEOF REAL ESTATE AND PROPERTY SECTORCOMPANIES LISTED IN INDONESIA STOCK EXCHANGE (BEI) IN THE PERIOD FROM 2012-2013*

*The research is to intended to examine the influence of Return On Equity, Return On Asset, and Earning Per Share on Price to Book Value of Real Estate and Property sector companies listed in BEI. Data analyse method that used for this research are the Classical Assumptions Test and Multiple Linear Regression Analyse.Test Results of Coefficient Determination ($R^2$) is 16,0%. F test showed that jointly independent variables affect the dependent variable, and t-test results indicate that partial Return On Equity have a significant infulence of Price to Book Value andReturn On Assets , Earning Per Share didn't have a significant effect of Price to Book Value.*

***Keyword :*** *Return On Equity, Return On Assets, Earning Per Share, Price to Book Value*

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Dewasa ini persaingan bisnis di Indonesia telah memenuhi kemajuan yang pesat ditunjukkan dengan bertambahnya perusahaan baru dari hari ke hari yang muncul dari berbagai sektor. Perusahaan *real estate* dan *property* merupakan salah satu sektor perusahaan di Indonesia yang tumbuh secara pesat.

Pertumbuhan ekonomi membawa konsekuensi penyediaan sarana dan prasarana untuk investasi serta aktivitas kehidupan lainnya. Di pihak lain telah mengubah industri konstruksi yang semula pasif dan lebih berorientasi pada anggaran pembangunan. Pemerintah menjadi tumbuh dan berkembang melahirkan pemrakarsa pembangunan yang disebut dengan pengusaha bangunan ( *developer*/pengembang ).

Siklus atau laju pertumbuhan bisnis properti dimulai pada tahun 2010 silam yang menjadi fase awal bagi pertumbuhan bisnis properti untuk mengawali puncak kesuksesannya. Pada tahun 2011 hingga 2012 kebutuhan perumahan

di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup tajam hingga mencapai angka 1 juta unit rumah per tahunnya (*www.bisnisukm.com*). Disamping itu, angka permintaan konsumen kelas atas yang didominasi oleh sektor perhotelan, apartemen, perkantoran, ruko (rumah toko), serta rukan (rumah kantor) juga mengalami lonjakan cukup tinggi. Sehingga tidak heran bila siklus pergerakan peluang bisnis properti masih sangat menjanjikan dalam kurun waktu 5-7 tahunmendatang.

Di dalam mengelola usahanya, perusahaan*developer*/*real estate* dan *property* membutuhkan dana yang tidak sedikit, terlebih lagi jika perusahaan tersebut hendak melakukan ekspansi, maka dana yang digunakan cukup besar jumlahnya. Mengacu kepada kondisi makro perekonomian Indonesia yang berkembang saat ini, banyak perusahaan-perusahaan yang memanfaatkan pasar saham sebagai sarana untuk mendapatkan modal usaha untuk operasional perusahaan.

Menurut Untung (2010:10) pasar modal merupakan salah satu instrumen keuangan yang penting dalam perekonomian yang berfungsi mengumpulkan dana dari masyarakat ke sektor produktif.Perusahaan yang sedang membutuhkan dana dapat menjual surat berharganya di pasar modal. Sepertinya pasar pada umumnya, pasar modal merupakan tempat bertemunya antara pembeli dan penjual dengan resiko untung dan rugi.Pasar modal berfungsi sebagai alternatif pendanaan selain dari pasar uang (bank komersial) dan juga memungkinkan para investor untuk melakukan diversifikasi investasi. Biasanya modal atau dana yang diperjualbelikan dalam bentuk surat-surat berharga perusahaan, antara lain berupa saham *(stock)*, obligasi *(obligation)*, maupun sertifikat dana.

Dalam berinvestasi di pasar modal investor harus memperhatikan dua hal yaitu keuntungan dan resiko yang mungkin terjadi.Kedua hal ini disebabkan karena fluktuasi harga saham yang selalu berubah-ubah. Oleh karena itu calon investor saat akan berinvestasi pada saham yang ada di pasar modal, memerlukan berbagai informasi yang berguna untuk memprediksi hasil investasinya dalam pasar modal.

Investor dapat mempertimbangkan rasio pasar modal seperti rasio harga terhadap nilai bukunya (*price to book value*/PBV) untuk membedakan saham mana yang harganya wajar, terlalu tinggi (*overvalued*), atau terlalu rendah (*undervalued*). Suatu saham disebut*undervalued* apabila harga sahamnya di bawah nilai buku perusahaan yangbersangkutan. Sebaliknya dikatakan *overvalued* apabila harga saham melebihi nilai buku. Menurut Tryfino (2009:10) untuk mengetahui apakah suatu saham termasuk *undervalued* atau *overvalued* adalah dengan membagi harga saham tersebut dengan *book value* atau nilai buku pada dasarnya atau nilai riil suatu saham.

Seorang investor yang rasional sebelum mengambil keputusan mengenai suatuinvestasi terutama saham didahului dengan melakukan berbagai macam analisis.Biasanya yang pertama dilakukan oleh para investor tersebut adalah melakukananalisis laporan keuangan yang dikeluarkan oleh emiten.

Investor sangat berkepentingan terhadap laporan keuangan perusahaan khususnyaneraca dan laporan rugi laba untuk mengetahui kinerja perusahaan. Salah satu rasio yang dapat menggambarkan kinerja suatu perusahaan yaitu rasio profitabilitas.

Menurut Arifin (2007:82) rasio profitabilitas merupakan rasio yang sangat penting yang harus diperhatikan oleh investor. Rasio profitabilitas merupakan jenis rasio yang menakar seberapa besar kemampuan perusahaan mencetak laba. Dengan membeli saham berarti investor sedang menanamkan dana ke perusahaan, akibatnya modal perusahaan bertambah. Jika modal bertambah tetapi kemampuan mencetak laba tidak meningkat maka pasti ada sesuatu yang ganjil pada perusahaan tersebut. Hal inilah yang harus diperhatikan oleh investor.

Menurut Arifin (2007:83) *Return on equity* (ROE) merupakan salah satu bentuk dari rasio profitabilitas untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan menggunakan modal sendiri. Rasio ROE dijadikan dasar seorang investor atau calon investor untuk menanamkan pada perusahaan dikarenakan dengan ROE perusahaan yang tinggi ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengoptimalkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari modal yang dimiliki sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkam modal pada perusahaan. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga saham tersebut di pasar modal sehingga PBV-nya juga semakin besar.

Menurut Kasmir (2011:201) *Return on asset* (ROA) merupakan komponen dari rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengetahui besarnya laba bersih yang dapat diperoleh dari operasional perusahaan dengan menggunakan seluruh kekayaannya. ROA yang tinggi menunjukkan kinerja perusahan yang baik. Artinya perusahaan mampu memanfaatkan seluruh *asset*-nya dalam menciptakan laba. Adanya pertumbuhan ROA berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan sehingga keuntungan yang akan diperoleh investor juga lebih besar. Hal ini akan menarik minat para investor untuk membeli saham sehingga harga saham perusahaan tersebut meningkat dan menyababkan nilai *price to book value* juga semakin tinggi .

Menurut Kasmir (2011:207) *Earning Per Share* merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Informasi *Earning Per Share* (EPS) suatu perusahaan merupakan salah satu rasio profitabilitas yang harus diperhatikan investor.Harnanto (2004:467) menyatakan bahwa EPS seringkali dianggap sebagai informasi terpenting yang terdapat didalam laporan keuangan.EPS merupakan informasi yang ada di dalam laporan keuangan perusahaan yang digunakan sebagai pengukur keberhasilan perusahaan. Semakin tinggi nilai EPS maka investor menganggap prospek perusahaan tersebut baik untuk kedepannya sehingga mempengaruhi tingkat

permintaan terhadap saham perusahaan yang berdampak pada menaiknya harga saham.

Semakin baik kemampuan perusahaan *real estate dan property* dalam menciptakan laba akan menarik minat para investor untuk membeli saham. Semakin banyaknya permintaan suatu saham maka dapat mempengaruhi meningkatnya harga saham tersebut. Sehingga *price to book value* perusahaan juga meningkat.

Saat ini telah banyak penelitian yang telah meneliti tentang pengaruh ROE, ROA, dan juga EPS terhadap PBV.Penelitian- penelitian terdahulu tersebut menghasilkan hasil yang bereda-beda. Penelitian yang dilakukan oleh Wardjono (2010) menyimpulkan bahwa *Return on Equity* berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value*.

Yulistiana (2009) menyatakan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap PBV, namun Putra, dkk (2007) menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV.Putra, dkk(2007) menyatakan bahwa EPS berpengaruh signifikan terhadap PBV, namun dinyatakan tidak signifikan oleh Yulistiana (2009).

Penelitian variabel *Return on Asset*yang dilakukan oleh Yulistiana (2009)menunjukkan bahwa *Return on Asset*berpengaruh positif signifikan terhadap *Price to Book Value.* Namun berbeda dengan penelitian oleh Putra, dkk (2007) yang menyimpulkan bahwa *Return on asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value.*

Penelitian yang meneliti hubungan *Earning Per Share* terhadap *Price to Book Value* jugamenunjukkan hasil yang berbeda. Penelitian yang dilakukan oleh Putra, dkk(2007) menunjukkan bahwa *Earning Per Share* berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value*, namun berbeda dengan penelitian oleh Yulistiana (2009) yang menunjukkan bahwa *Earning Per Share* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value.*

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul "**Pengaruh *Retun On Equity, Return On Asset, Earning Per Share* terhadap *Price to Book Value* (PBV) Pada Perusahaan Sektor *Real Estate* dan *Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode Tahun 2012-2013**".

## 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Apakah *Return On Equity (*ROE*), Return On Assets (*ROA*),* dan *Earning Per Share (*EPS*)* berpengaruh secara simultan terhadap *Price to Book Value (PBV)* pada perusahaan sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
b. Apakah *Return On Equity (*ROE*)* berpengaruh positif terhadap *Price Book Value (*PBV) pada perusahaan sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
c. Apakah *Return On Assets (*ROA*)* berpengaruh positif terhadap *Price Book Value (*PBV) pada perusahaan sektor *Real Estate* dan *Property* yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

d. Apakah *Earning Per Share (*EPS*)* berpengaruh positif terhadap *Price Book Value (*PBV) pada perusahaan sektor *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

**3. Batasan Masalah**

Penulis memberikan batasan masalah dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

a. Penelitian ini hanya membatasi pada masalah pengaruh *Return On Equity (*ROE*), Return On Asset (*ROA*),* dan *Earning Per Share (*EPS*)* terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sektor *Real Estate* dan *Property* karena sesuai latar belakang yang dikemukakan oleh penulis dan ketersediaan data yang dimiliki penulis.
b. Penelitian ini hanya meneliti perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2012-2013 karena tanggal penyampaian laporan keuangan perusahaan *real estate* dan *property* yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indoneisa (BEI) hanya untuk laporan keuangan 2012 dan 2013

## TINJAUAN PUSTAKA

**1. Rasio Keungan**

Rasio keuangan diperoleh dengan menghubungkan unsur-unsur neraca dan laporan laba rugi. Rasio ini digunakan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan.

Menurut Djarwanto (1984:123) rasio keuangan adalah suatu angka yang menunjukkan hubungan suatu unsur dengan unsur lainnya dalam laporan keuangan. Sedangkan menurut Munawir (2004:37) rasio keuangan adalah suatu metode analisa untuk mengetahui hubungan antar pos-pos tertentu dalam neraca atau laporan rugi laba secara individu atau kombinasi dari kedua laporan tersebut.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa rasio keuangan memberitahukan informasi yang menggambarkan suatu pos-pos dari laporan keuangan dengan membandingkan pos tertentu dengan pos lainnya tersebut sehingga dapat memperoleh informasi dan memberikan penilaian terhadap kondisi keuangan perusahaan,

Dalam analisis rasio, ada dua jenis perbandingan yang digunakan yaitu perbandingan internal dan perbandingan eksternal. Perbandingan internal yaitu membandingkan rasio saat ini dengan rasio masa lalu dan rasio yang akan datang dari perusahaan yang sama. Jika rasio keuangan ini diurutkan dalam jangka waktu beberapa tahun atau periode, pemakai dapat melihat kecenderungan rasio keuangan, apakah mengalami penurunan atau peningkatan, yang menunjukkan kinerja dan kondisi keuangan perusahaan dengan rasio perusahaan lain yang sejenis atau dengan rata-rata industri pada titik yang sama.

Perbandingan ini memberikan pemahaman yang mendalam tentang kondisi dan kinerja perusahaan relatif dan membantu mengidentifikasi penyimpangan dari

rata-rata atau standar industri. Jenis – jenis analisis rasio keuangan yang digunakan untuk menganalis kinerja perusahaan adalah rasio neraca (likuiditas dan solvabilitas), rasio laba rugi (profitabilitas), rasio neraca aktivitas.

Rasio-rasio keuangan pada dasarnya meggunakan angka-angka atau perbandingan antara laporan laba rugi dengan neraca :

a. Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas bertujuan mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.Likuiditas mengacu pada ketersediaan sumber daya persediaan untuk memenuhi kewajiban kas jangka pendek. Risiko Likuiditas perusahaan jangka pendek dipengaruhi oleh kapan arus kas masukdan arus kas keluar terjadi serta prospek arus kas untuk kinerja masa depan. Analisis Rasio likuiditas diarahkan pada aktivitas operasi perusahaan, kemampuan untuk menghasilkan keuntungan dari penjualan produk dan jasa dan persyaratan serta ukuran modal kerja.Rasio likuiditas meliputi *current ratio, quick test ratio, net working capital, defensive interval Ratio.*

b. Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang seperti aktiva tetap dan hutang jangka panjang. Jenis rasio solvabilitas ini disebut juga dengan rasio pengungkit (*leverage)* yaitu menilai batasan perusahaan dalam meminjam uang. Rasio solvabiitas/*leverage* meliputi *debt to asset ratio, debt to equity ratio, equity multiplier, interset coverage.*

c. Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas bertujuan untuk mengukur efektivitas manajemen yang tercermin pada imbalan hasil dari investasi melalui kegiatan penjualan. Rasio ini menggambarkan perusahaan menghasilkan laba biasa disebut juga *operating ratio*. Jenis-jenis profitabilitas meliputi *net profit margin, return on asset, return on equity, earning per share.*

d. Rasio Aktivitas

Rasio aktivitasbertujuan mengukur efektivitas perusahaan dalam mengopersikan dana. Rasio ini menggambarkan aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam menjalankan operasinya baik dalam kegiatan penjualan, pembelian maupun kegiatan lainnya. Jenis-jenis rasio ini meliputi*receivable turn over*, rata-rata penerimaan piutang, *inventory turn over*, lama persediaan mengendap, *total asset turn over.*

Dari jenis rasio keuangan diatas dapat disimpulkan bahwa rasio dapat dihitung dari berbagai kombinasi atau pasangan angka.Dengan menggunakan pos-pos yang ada pada laporan keuangan, dapat disusun suatu daftar angka rasio yang panjang.

## 2. *Return On Equity*

Menurut Kasmir (2012:204), ROE merupakan rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang bisa diperoleh pemegang saham. Rasio ini menunjukkan tingkat keuntungan dari investasi yang ditanamkan pemegang saham. Rasio ini merupakan ukuran

profitabilitasdari sudut pandang pemegang saham.ROE menunjukan kemampuan manajemen dalam memaksimalkan tingkat pengembalian kepada pemegang saham. Semakin tinggi rasio ini akan semakin baik karena memberikan tingkat kembalian yang lebih besar pada pemegang saham.

*Return On Equity* merupakan rasio yang sangat penting bagi pemilik perusahaan (*the common stockholder*), karena rasio ini menunjukkan tingkat kembalian yang dihasilkan oleh manajemen dari modal yang disediakan oleh pemilik perusahaan. Adanya pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik karena berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Dengan demikian *Return On Equity* yang tinggi berarti perusahaan tersebut memiliki peluang untuk memberikan pendapatan yang besar bagi para pemegang saham.

Kondisi perusahaan yang baik akan menghasilkan laba tinggi sehingga kemungkinan menghasilkan tingkat pengembalian saham yang besar. Hal ini ditangkap oleh investor sebagai sinyal positif dari perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor serta akan mempermudah manajemen perusahaan untuk menarik modal dalam bentuk saham. Sehingga semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

### *3. Return On Asset*

Menurut Kasmir (2012:201), ROA merupakan rasio yang menunjukkan hasil *(return)* atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan.*Return On Asset* (ROA) juga merupakan salah satu rasio yang mengukur tingkat profitabilitas suatu perusahaan.

*Return On Asset* (ROA) digunakan untuk mengetahui besarnya laba bersih yang dapatdiperoleh dari operasional perusahaan denganmenggunakan seluruh kekayaannya. Tinggi rendahnya*Return On Asset* (ROA) tergantung pada pengelolaan *asset* perusahaan oleh manajemen yang menggambarkan efisiensi dari operasional perusahaan. *Return On Asset* (ROA) yang rendah dapat disebabkan oleh banyaknya asset perusahaan yang menganggur, investasi dalam persediaan yang terlalu banyak, kelebihan uang kertas, aktiva tetap beroperasi dibawah normal dan lain-lain

Di samping itu, *Return On Asset* (ROA) menunjukkan produktivitas dari seluruh dana perusahaan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin kecil (rendah) rasio ini, semakin kurang baik, demikian pula sebaliknya. Artinya rasio ini digunakan untuk mengukur efektivitas dari keselurhan operasi perusahaan.

### *4. Earning Per Share*

Menurut Kasmir (2012:207), EPS merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham.

Kegunaan dari rasio ini adalah untuk megukur kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba. Dengan menghitung ratio EPS, investor dapat

mengetahui keuntungan yang dihasilkan dari setiap lembar saham. Semakin besar EPS dapat disimpulkan bahwa kinerja perusahaan semakin efektif/baik.

Rasio yang rendah berarti manjemen belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham, sebaliknya dengan rasio yang tinggi, kesejahteraan pemegang saham meningkat. Dengan pengertian lain tingkat pengembalian tinggi.

**5. *Price to Book Value***

Menurut Tryfino (2009:10), PBV adalah perhitungan/perbandingan antara *market value* dengan *book value* suatu saham.Rasio ini berfungsi untuk melengkapi analisa *book value.* Jika pada analisa *book value*, investor hanya mengetahui kapasitas per lembar dari nilai saham, pada ratio PBV investor dapat membandingkan langsung *book value* dari suatu saham dengan *market value*-nya. Dengan ratio PBV ini investor dapat mengetahui langsung sudah berapa kali market value suatu saham dihargai dari *book value*-nya.

Setelah mendapatkan ratio PBV, investor dapat membandingkan langsung ratio ini dengan saham-saham di industrinya atau yang bergerak di sektor ekonomi yang sama. Dengan demikian investor akan mendapat gambaran mengenai harga suatu saham, apakah market value saham tersebut sudah relatif mahal atau ternyata masih murah. Namun memang tidak ada ukuran pasti mahal tidaknya suatu harga saham jika diukur dari ratio PBV karena hal ini sangat tergantung pada ekspektasi dan kinerja dari perusahaan tersebut. Semakin baik kinerja dari suatu perusahaan, PBV juga akan semakin meningkat.

**2. Penelitian Terdahulu**

Sebagai pendukung dalam penelitian ini diperlukan adanya kajian teori dari penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu yang menghubungkan pengaruh variabel independen, yaitu ROE, ROA, EPS terhadap variabel dependen yaitu PBV, yang menjadi bahan referensi dalam penelitian ini antara lain:

1. Putra, dkk (2007) melakukan penelitian dengan judul "Pengaruh Kinerja Keuangan dan Beta Saham terhadap *Price to Book Value* (Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang Listed di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2004-2006)"Teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling*, diperoleh jumlah sampelsebanyak 19 perusahaan. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi berganda denganpersamaan kuadrat terkecil dan uji hipotesis menggunakan t-statistik untuk menguji koefisienregresi parsial serta f-statistik untuk menguji keberartian pengaruh secara bersama-sama dengantingkat signifikan 5%.Dari hasil analisis menunjukkan bahwa data EPS dan DER secara parsial signifikanberpengaruh terhadap PBV pada level of significance kurang dari 5%, namun ROA, Beta Sahamdan DPR tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV dengan signifikansi lebih besar dari 5%.Kemampuan prediksi dari kelima variabel tersebut terhadap DER

sebesar 25,8% sebagaimanaditunjukkan oleh besarnya R square sebesar 25,8% sedangkan sisanya 74,2% dipengaruhi olehfaktor lain yang tidak dimasukkan ke dalam model penelitian.

2. Wardjono (2010) melakukan penelitian dengan judul "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Price to Book Value* dan Implikasinya terhadap *Return* Saham". Teknik pengambilan sampel dengan menggunakan purposive sampling yaitu pengambilan sampel dengan menggunakan kriteria-kriteria tertentu. Dari kriteria tersebut, maka diperoleh sampel sebanyak 27 perusahaan. Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian membuktikan bahwa *Return On Equity (*ROE*)* dan *Growth* berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value (PBV)*, sementara pengujian pada *Dividen Payout Ratio (DPR)* dan *Degree of Financial Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value (PBV)*. Penelitian ini juga membuktikan bahwa *Price to Book Value (PBV)* berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham return saham.

3. Yulistiana (2009) melakukan penelitian dengan judul"Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Return On Asset* (ROA), dan Arus Kas Operasi terhadap nilai perusahaan (pada perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index tahun 2004-2006)*"*. Jumlah sampel 39 dengan menggunakan teknik sampling adalah *purposive sampling*. Metode analisis dengan menggunakan analisis regresi linear berganda(*multiple regression analysis).* Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Earning Per Share* tidak berpengaruh signifikan dengan koefidien regresi -0,507. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesa, sehingga hipotesa pertama ditolak. Variabel *Return On Asset* (ROA) berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sedangkan Arus kas operasi tidak berpengaruh secara signifikan dengan koefisien regresinya 0,191. Dari hasil uji F diperoleh nilai F hitung 12,481 > F tabel 2,92, yang menunjukkan bahwa variabel EPS, ROA, dan Arus kas operasi secara bersama-sama berpangatuh signifikan terhadap nilai perusahaan.

**3. Hipotesis**

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalis dan mengkaji pengaruh *Return On Equity, Return On Asset*, dan *Earning Per Share* terhadap *Price to Book Value* baik secara simultan maupun parsial.

Semakin baik kemampuan perusahaan *real estate dan property* dalam menciptakan laba akan menarik minat para investor untuk membeli saham. Semakin banyaknya permintaan suatu saham maka dapat mempengaruhi meningkatnya harga saham tersebut. Sehingga *price to book value* perusahaan juga meningkat.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan kedelam hipotesis sebagai berikut:

$H_1$ : Diduga semakin tinggi*Return On Equity,Return On Asset*, dan *Earning Per Share*, maka semakin tinggi*Price to Book Value.*

Investor yang akan membeli saham akan tertarik dengan *Return*

*On Equity* atau bagian dari total profitabilitas yang bisa dialokasikan ke pemegang saham. Oleh karena itu semakin tinggi ROE maka akan semakin tinggi juga *Price to Book value* sebagai ukuran dari nilai perusahaan. *Return On Equity* merupakan rasio yang sangat penting bagi pemilik perusahaan (*the common stockholder*).

Adanya pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik karena berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor. Apabila terdapat kenaikkan permintaan saham suatu perusahaan, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga saham tersebut di pasar modal. Sehingga semakin besar ROE, maka PBV juga semakin besar. Berdasarkan dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan kedelam hipotesis sebagai berikut:

$H_2$ : Diduga *Return On Equity* berpengaruh positif terhadap *Price to Book Value.*

ROA mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih setelah pajak dari total aset yang digunakan operasional perusahaan.

Semakin tinggi rasio ini menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak, sehingga kinerja perusahaan yang baik berdampak pada meningkatnya kepercayaan investor, sehingga meningkatnya permintaan suatu saham yang berdampak pada meningkatnya *Price to Book Value*.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan kedelam hipotesis sebagai berikut:

$H_3$ : Diduga semakin tinggi *Return On Asset,* maka semakin tinggi *Price to Book Value*.

Tingkat keuntungan yang dapat dihasilkan per lembar saham yang dimiliki oleh investor akan mempengaruhi penilaian investor terhadap suatu kinerja perusahaan emiten. Semakin tinggi nilai EPS maka investor mengangap prospek perusahaan sangat baik untuk kedepannya sehingga mempengaruhi tingkat permintaan terhadap saham perusahaan tersebut yang berdampak pada menaiknya harga saham sehingga semakin besar EPS maka semakin besar PBV.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan kedelam hipotesis sebagai berikut:

$H_4$ : Diduga semakin tinggi *Earning Per Share,* maka semakin tinggi *Price to Book Value.*

## METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kuantitatif, penelitian dengan menggunakan data yang berupa angka dan dapat dihitung, yaitu rasio-rasio keuangan perusahaan*real estate* dan *property* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini juga digunakan untuk melihat hubungan antara variabel yang nantinya akan dilakukan uji terhadap hipotesis dengan menggunakan uji F dan uji t.

### 2. Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang memuat transaksi historis keuangan

perusahaan *real Estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Data sekunder dalam penelitian ini adalah data-data yang bersumber dari catatan-catatan yang dipublikasikan Bursa Efek Indonesia (BEI) dan data yang diperoleh dari *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) dan juga *Yahoo Finance*.

**3. Teknik Pengumpulan Data**

Menurut Sugiyono (2003:183) ada empat macam teknik pengumpulan data observasi, wawancara, dokumentasi dan gabungan/triangulasi.Jika dilihat dari teknik-teknik tersebut, maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan data dengan teknik dokumentasi. Dokumentasi yaitu mengumpulkan data dari arsip-arsip yang dimiliki dan yang ada hubungannya dengan penulisan ini yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia dan *Yahoo Finance*.

**4. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *real estate* dan *property* yang sahamnya tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam periode penelitian pada tahun 2012-2013.Berdasarkan *Indonesian Capital Market Directory,* tercatat 50 perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar pada tahun 2012 -2013 di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian ini bermaksud untuk menggeneralisasi hasil penelitian untuk seluruh perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2012-2013, oleh karena itu dilakukan dengan pengambilan sampel dengan teknik *purposive sampling*, yaitu sampel yang ditarik dengan menggunakan pertimbangan – pertimbangan tertentu.

Adapun perusahaan *real Estate* dan*property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah sebanyak 50 perusahaan, dari 50 perusahaan tersebut penulis mengambil 41 sampel perusahaan.

**5. Metode Analisis**

Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh ROE, ROA, EPS terhadap PBV pada perusahaan *real estate* dan *property*, ada beberapa teknik atau metode statistik yang dapat digunakan untuk menganalisis data laporan keungan tersebut dalam periode tahun 2012-2013. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda.

A. Pengujian Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik merupakan pengujian asumsi-asumsi statistik yang harus dipenuhi pada analisis regresi linear berganda. Untuk itu sebelum melakukan pengujian hipotesis, maka terlebih dahulu melakukan pengujian asumsi klasik yang terdiri dari: Uji Normalitas, Uji Multikolinearitas, Uji Heterokedastisitas dan Uji Autokorelasi yang masing-masing dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Uji Normalitas

Menurut Ghozali (2006:147) uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal.

Terdapat dua cara untuk mendeteksi normalitas apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan melakukan analisis grafik dan uji statistik. Uji

normalitas dengan grafik dapat menyesatkan apabila tidak hati-hati secara visual kelihatan normal, padahal secara statistik bisa sebaliknya. Oleh sebab itu dianjurkan selain menggunakan uji grafik dilengkapi juga dengan uji statistik. Uji statistik yang digunakan dalam penelitian ini untuk menguji normalitas residual adalah uji statistik non parametric Kolmogorov-Smirnov (K-S).

2. Uji Multikoloneritas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya kolerasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi kolerasi di antara variabel independen. Multikolonieritas dapat dilihat dari nilai tolerance dan lawannya variance inflation factor (FIV). Kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel independen manakah yang dijelaskan oleh variabel independen lainnya. Dalam pengertian sederhana setiap variabel independen menjadi variabel dependen (terikat) dan diregres terhadap variabel independen lainnya. Tolerance mengukur variabilitas variabel independen yang terpilih yang tidak dijelaskan oleh variavel independen lainnya. Nilai cutoff yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolonieritas adalah nilai Tolerance $\leq 0.10$ atau sama dengan nilai VIF $\geq 10$.

3. Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2006:125) uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Jika variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut Homoskedastisitas dan jika berbeda disebut Heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang Homoskedastisitas atau tidak terjadi Heteroskesdatisitas. Cara untuk mendeteksi ada tidaknya heteroskedastisitas adalah dengan melihat grafik Plot antara nilai prediksi variabel terikat (dependen) yaitu ZPRED dengan residualnya SRESID. Deteksi ada tidaknya heteroskedastisitasnya dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik seatterplot antara SRESID dan ZPRED. Sumbu Y adalah yang diprediksi dan sumbu X residual (Y prediksi-Y sesungguhnya) yang telah di *studentized.* Dasar analisis heteroskedastisitas, sebagai berikut:

a. Jika ada pola tertentu, seperti titik yang ada membentuk pola yang teratur (bergelombang, melebur kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas.
b. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menybar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Analisis dengan grafik plots memiliki kelemahan yang cukup signifikan oleh karena jumlah pengamatan mempengaruhi hasil ploting. Semakin sedikit jumlah pengamatan semakin sulit menginterpretasikan hasil grafik plot. Oleh sebab itu diperlukan uji statistik yang lebih dapat menjamin keakuratan hasil. Uji statistik yang dapat digunakan untuk mendeteksi

ada tidaknya heteroskedastisitas yaitu uji glesjer.

4. Uji Autokolerasi

Menurut Ghozali(2006:99), Uji Autokolerasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya). Model regresi yang baik adalah regresi yang bebas dari autokolerasi. Cara yang dapat digunankan untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokolersin yaitu dengan uji Durbin – Watson (DW test). Pengambilan keputusan ada tidaknya autokolerasi :

a. Jika $d_L < DW < 4 - d_L$ berarti tidak terjadi autokorelasi.
b. Jika $d_U < DW < d_L$ atau $4 - d_L < DW < 4 - d_U$ berarti tidak dapat disimpulkan atau ragu-ragu.
c. Jika $DW < d_U$ atau $DW < 4 - d_U$ berarti terjadi autokorelasi.

B. Analisis Regresi Berganda

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda. Persamaan ini digunakan untuk mengetahui pola pengaruh

Untuk menganalisis pola hubungan dan pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependen digunakan Model Regresi Linear Berganda menurut Suharyadi dan Purwanto(2009:210) sebagai berikut:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3$$

Keterangan:

Y = Sebagai variabel tidak bebas (*dependent* variabel) pertama adalah *Price to Book Value*.

$X_1$ = Sebagai variabel bebas (*independent* variabel) pertama adalah *Return On Equity*

$X_2$ = Sebagai variabel bebas (*independent* variabel) kedua adalah *Return On Asset*.

$X_3$ = Sebagai variabel bebas (*independent* variabel) ketiga adalah *Earning Per Share*.

$b_0$ = *Intercept*/Konstanta.

$b_1,b_2,b_3$ = Koefisien Regresi

Dari hasil persamaan diatas, dengan tingkat keyakinan yang dipergunakan adalah 95% dan taraf kesalahan 5% maka selanjutnya akan dilakukan pengujian statistik lainnya antara lain sebagai berikut:

**1.** Uji Koefisien Korelasi (R)

Menurut Umar (2013:131) nilai koefisienkorelasi r berkisar antara -1 sampai +1.

Pedoman untuk memberikan implementasi koefisien korelasi adalah sebagai berikut (Sugiyono, 2013:250):

0,000 - 0,199 = Sangat Rendah
0,200 – 0,399 = Rendah
0,400 – 0,599 = Cukup Kuat
0,600 – 0,799 = Kuat
0,800 – 1,000 = Sangat Kuat

**2.** Uji Koefisien Determinasi (R2)

Menurut Ghozali (2006:87), koefisien determinasi ($R^2$) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara 0 dan 1. Nilai $R^2$ yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen amat terbatas. Sedangkan nilai yang mendekati 1 berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi

variabel-variabel dependen. Untuk mengetahui nilai $R^2$ dapat dilihat pada kolom *Adjusted* $R^2$, hal ini dikarenakan nilai *Adjusted* $R^2$ dapat naik atau turun apabila satu variabel independen ditambahkan kedalam model.

Koefisien determinasi ($R^2$) dimaksudkan untuk mengetahui tingkat ketepatan paling baik dalam analisa regresi. Hal yang ditunjuukan oleh besarnya $R^2$ antara 0 (nol) dan 1 (satu). Apabila koefisien determinasi ($R^2$) = 0 (nol), berarti variabel independen sama sekali tidak berpengaruh terhadap variabel dependen. Sebaliknya jika koefisien determinasi ($R^2$) mendekati 1 (satu), berarti dapat diambil kesimpulan bahwa variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Selain itu koefisien determinasi ($R^2$) digunakan untuk mengetahui persentase perubahan variabel tidak bebas (Y) yang disebabkan oleh variabel bebas (X).

Pengujian Hipotesis yag dilakukan dalam penelitian ini:

**1.** Analisis Variance (Uji F / F *test*)

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel independen/terikat

Berdasarkan tabel *ANOVA* dapat dilakukan penentuan hipotesis sebagai berikut:

$H_0$ : Tidak Ada pengaruh signifikan antara ROE, ROA, EPSterhadap PBVperusahaan *real Estate* dan *property* yang terdaftar di BEI.

$H_a$ : Ada pengaruh signifikan antara ROE, ROA, EPSterhadap PBVperusahaan *real Estate* dan *property* yang terdaftar di BEI.

**2.** Uji Signifikasi/Uji t (t test) :

Uji t ( uji parsial ) pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu varibel penjelas/independen secara individual dalam menenrangkan variasi variabel dependen.

Pengujian hipotesisnya dapat ditentukan sebagai berikut:

$H_0$ : Secara parsial tidak ada pengaruh signifikan antara ROE, ROA, EPS terhadap PBV perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI.

$H_a$ : Secara parsial ada pengaruh signifikan antara ROE, ROA, EPS terhadap PBV perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkantampilan grafik P-Plot menunjukkan bahwa pola terditribusi normal, sehingga memenuhi asumsi normalitas. Akan tetapi dalam uji normalitas residual dengan grafik dapat menyesatkan apabila tidak teliti karena secara visual terlihat normal dan diperkuat dengan menggunakan uji statistik non parametrik Kolmogrov-Smirnov (K-S).Dari tabel *One-Sampel* Kolmogorov-Smirnov *Test* diperoleh angka probabilitas atau *Asymp. Sig.* (2-tailed) 0,879. Nilai ini dibandingkan lebih besar dari 0,05. Sehingga analisis data di atas menunjukkan hasil *P-value(sign)* = 0,879> a ,nilai probabilitas > 5% (0.05) sehingga data yang diuji dalam penelitian ini berdistribusi normal.

Hasil uji multikolinieritas menunjukkan bahwa ROE,ROA, dan EPS nilai VIF yang kurang dari 10 dan *tolerance* lebih dari 0,10. Maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada multikolonieritas antar variable independen dalam model regresi.

Berdasarkan grafik scatterplot menunjukkan bahwa tidak terjadi heterokedastisitas karena titik-titik menyebar dari atas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedatisitas. Diperkuat dengan uji glejser yang menunjukka probabilitas signifikansinya lebih besar dari 0,05.

Hasil uji autokorelasi dengan menggunakan uji *Durbin-Watson* (Uji DW) menunjukkan nilai DW sebesar 2,346 dan akan dibandingkan dengan nilai tabel. Pada taraf signifikan 5% dengan n = 82, k = 3 maka diperoleh dU = 1,7176 dan dL = 1,5663. nilai uji *Durbin Watson* $d_L < DW < 4-d_L$ yaitu *1,5663< 2,346 < 4 - 1,5663,* maka dapat disimpulkan tidak terdapat autokorelasi.

Adapun persamaan regresi berganda sebagai berikut:

$$\mathbf{Y = 1{,}166 + 0{,}087X_1 - 0{,}033X_2 - 0{,}002X_3}$$

Dari persamaan di atas dapat didefinisikan sebagai berikut:

$b_o$ = ***1,166*** adalah nilai konstanta yang artinya variabel *Return On Equity, Return On Asset* dan *Earning Per Share* dianggap konstan. Maka besarnya variabel Y (*Price to Book Value*) adalah sebesar ***1,166*** satuan.

$b_1$ = ***0,087***adalah nilai koefisien regresi dari variabel *Return On Equity*. Jika naik satu satuan, maka variabel *PBV* akan bertambah sebesar ***0,087*** satuan dengan asumsi bahwa ROA dan EPS bersifat konstan tidak mengalami perubahan.

$b_2$ = ***-0,033***adalah nilai koefisien regresi dari ROA. Jika naik satu satuan, maka variabel *PBV* akan berkurang sebesar ***- 0,033*** satuan dengan asumsi bahwa ROE dan EPS bersifat konstan tidak mengalami perubahan.

$b_3$ = ***-0,002***adalah nilai koefisien regresi dari *Earning Per Share*. Jika naik satu satuan, maka variabel *PBV* akan berkurang sebesar ***-0,002***satuan dengan asumsi bahwa ROE dan ROA bersifat konstan tidak mengalami perubahan.

Nilai koefisien korelasi (R) yaitu diperoleh nilai R sebesar ***0,437*** hal ini menunjukkan bahwa terjadi hubungan yang cukup kuat antara variabel bebas : variabel ROE, ROA , dan EPS terhadap PBV..

Nilai koefisien determinasi (*Adjusted R Square*)adalah sebesar ***0,160.***Hal itu menunjukkan bahwa variabel *Price to Book Value* yang dapat dijelaskan dari ketiga variabel bebas yaitu *Return On Equity, Return On Asset, Earning Per Share* sebesar ***16,0%*** sedangkan sisanya ***84%*** dijelaskan oleh sebab-sebab lain diluar model.

Hasil uji F (*a* = 5%) dengan hasil,$F_{hitung} \geq F_{tabel}$ atau ***6,149 ≥ 2,722*** sehingga $H_o$ ditolak artinya secara bersama-sama *Return On Equity*, *Return On Asset* , dan *Earning Per Share* berpengaruh signifikanterhadap *Price to Book Value*.

Hasil uji t akan mempengaruhi pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, sebagai berikut:

1. Sebagaimana dinyatakan pada hipotesis $H_2$.Berdasarkan hasil

pengujian secara parsial(uji t) hipotesis tersebut diterima karena hasil uji t yaitu $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau***2,771> 1,991*** menunjukkan bahwa *Return On Equity*memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Price to Book Value*.

Penelitian ini memperkuat penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wardjono (2010) bahwa *Return On Equity* berpengaruh signifikan terhadap PBV. Hal ini menunjukkan adanya pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik yang berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Pada saat perusahaan mengalami kenaikan keuntungan maka harga saham perusahaan akan ikut naik sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan. ROE menjadi sebuah tolak ukur bagi para investor akan kemampuan perusahaan dalam mengelola modal kerja yang dimiliki dengan efektif atau tidak. Semakin tinggi ROE menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam menggunakan modal kerja untuk menghasilkan laba sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor serta akan mempermudah manajemen perusahaan untuk menarik modal dalam bentuk saham. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham perusahaan, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga saham tersebut dipasar modal dan PBV akan ikut naik.

2. Berdasarkan hasil pengujian secara parsial(uji t) $H_3$ditolak karena hasil uji t yaitu $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ atau ***-1,991 ≤ 0,622 ≤ 1,991*** menunjukkan bahwa *Return On Asset* memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap *Price to Book Value*. Penelitian inimemperkuat hasil penelitian terdahulu oleh Putra, dkk (2007) yaitu ROA tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value*. Namun hal ini berbeda dengan penelitian terdahulu oleh Yulistiana (2009) yang menyebutkan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap PBV.

ROA dinilai tidak signifikan dikarenakan adanya beberapa faktor yang dinilai oleh investor seperti *asset* perusahaan yang dibiayai dengan pembiayaan yang dapat mempengaruhi kondisi dan prospek perusahaan dimasa yang akan datang karena adanya faktor bunga yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Berdasarkan data statistik Bank Indonesia tercatat pada tahun 2012 suku bunga sebesar 10,02%. Pada tahun 2013 mengalami kenaikan hingga Desember 2014 tingkat suku bunga mata uang rupiah mencapai sebesar 11,48%.

Kebijakan baru yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yaitu *Loan To Value* (LTV) untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga ikut mempengaruhi investor dalam keputusan investasi saham di sektor *real estate* dan *property*.

Hal inilah yang akan mempengaruhi keputusan investor dalam berinvestasi saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang juga akan mempengaruhi menurunnya permintaan saham perusahaan karena investor memperhatikan bahwa peraturan LTV ini cukup memberatkan masyarakat, terutama pembeli rumah pertama (*first home buyer)* yang harus menyiapkan dana 30%.

Akibatnya secara tidak langsung akan berdampak pada menurunnya penjualan rumah perusahaan *property* karena pembeli harus menyiapkan dana yang cukup besar sehingga laba perusahaan juga menurun.

3. Berdasarkan hasil pengujian secara parsial (uji t) $H_4$dinyatakan ditolak karena hasil uji t yaitu $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ atau ***–1,991 ≤ -1,783 ≤ 1,991*** menunjukkan bahwa *Earning Per Share* memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap *Price to Book Value*. Penelitian ini memperkuat hasil penelitian terdahulu oleh Yulistiana (2009) bahwa *Earning Per Share* tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Namun hal ini berbeda dengan hasil penelitian terdahulu oleh Putra, dkk (2007) yang menyatakan bahwa *Earning Per Share* berpengaruh signifikan terhadap PBV.

Meskipun EPS dapat digunakan untuk mempertimbangkan perhitungan laba rugi untuk investor, namun menurut Fabozzi (2000:860) EPS dapat menyebabkan pengambilan keputusan yang salah jika tidak dihubungkan dengan pengkajian dan analisis laporan laba rugi. EPS juga hanya memfokuskan perhatian investor kepada angka tunggal tanpa memperhatikan perusahaan secara menyeluruh yang dapat memberikan informasi mengenai sumber dan karakteristik. Sehingga investor lebih fokus mencari informasi apakah laba perusahaan diperoleh dari kinerja perusahaan yang baik. Karena laba yang besar bisa berusmber dari kegiatan operasional perusahaan seperti penjualan aset tetap yang banyak maupun adanya *kurs income*.

EPS juga dapat dinilai tidak signifikan karena dipengaruhi oleh faktor kondisi pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang menurun. Badan Pusat Statistik mentat pada tahun 2011 pertumbuhan ekonomi indonesia tercatat 6,5%, akan tetapi tahun 2012 pertumbuhan mengalami penurunan menjadi 6,23% dan tahun berikutnya mengalami penurunan terus menurun hingga pada tahun 2013 mencapai 5,78%. Walaupun pada tahun 2011 hingga 2012kebutuhan perumahan di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup tajam hingga mencapai angka 1 juta unit rumah per tahunnya, namun menurunnya pertumbuhan ekonomi akan memepengaruhi kemampuan daya beli masyarakat dan akan mengakibatkan menurunnya laba perusahaan. Sehingga permintaan saham menurun dan PBV juga menjadi lebih kecil.

## PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengaruh *Return On Equity, Return On Asset Earning Per Share* terhadap *Price to Book Value* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode Tahun 2012-2013, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return On Equity*, *Return On Asset*, dan *Earning Per Share*secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen yaitu *Price to Book Value*.
2. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return On Equity*

mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Price to Book Value*.

3. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return On Asset* mempunyai pengaruh yang tidak signifikan terhadap *Price to Book Value.*
4. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Earning Per Share* mempunyai pengaruh yang tidak signifikan terhadap *Price to Book Value.*

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis dapat memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat memberikan maanfaat serta dapat dijadikan bahan pertimbangan lebih lanjut, antara lain:

1. Bagi perusahaan yang ingin meningkatkan nilai perusahaannya dengan menggunakan tolak ukur rasio *Price to Book Value* (PBV), maka disarankan untuk lebih memperhatikan faktor yang mempengaruhi rasio PBV tersebut, yaitu *Return On Equity* karena merupakan faktor yang secara parsial memiliki pengaruh signifikan terhadap rasio PBV dalam penelitian ini.
2. Bagi investor yang ingin menanamkan modalnya (berinvestasi) pada sebuah perusahaan, sebaiknya lebih memperhatikan rasio PBV, seperti faktor makro di luar kebijakan perusahaan dalam membuat keputusan investasi
3. Bagi peneliti selanjutnya disarankan untuk memperpanjang periode penelitian serta memperluas sampel perusahaan dengan mencakup industri-industri pasar modal lainnya seperti industri keuangan dan manufaktur. Peneliti selanjutnya juga disarankan untuk menambah variabel independen lainnya sehingga dapat diperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi rasio PBV.

## DAFTAR PUSTAKA


Arifin, Ali. 2007. *Membaca Saham*. Yogyakarta: Andi.

Djarwanto. 1984.*Pokok-Pokok Analisis Laporankeuangan*.Yogyakarta: BPFE

Fabozzi, J Frank. 2000. *Manajemen Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.

Ghozali, Imam. *2006*. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang : Badan Penerbit Undip.

Harnanto. 2004. *Akuntansi Keuangan Menengah*. Yogyakarta: BPFE

Hendy, M. Fakhruddin. 2008.*Istilah Pasar Modal A-Z*. Jakarta :Elex Media Komputindo.

Indonesian Stock Exchange. 2014. *Indonesian Capital Market Directory*. PT. Bursa Efek Indonesia, Jakarta.

Kasmir. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Martalena dan Maya Malinda. 2011. *Pengantar Pasar Modal*. Yogyakarta: Andi.

Munawir. 2004.*Analisa Laporan Keuangan*. Edisi Keempat. Cetakan Ketigabelas. Yogyakarta:Liberty.

Putra, P. T., M Chabachib, Mulyo Haryanto, Irene Rini Dewi

Pangestuti. 2007.Pengaruh Kinerja Keuangan dan BETA Saham terhadap*Price to Book Value.Jurnal Akuntansi. (Online).*Vol.4 No. 2 (*http://ejournal.undip.ac.id),* diakses 14 Februari 2015

Sugiyono. 2003. *Metode Penelitian Bisnis.*Bandung : Alfabeta.

Sugiyono.2013. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif,* dan*R&D)*. Bandung : CV. Alfabeta.

Suharyadi dan Purwanto S.K. 2009.*Statistika Untuk Ekonomi* dan*Keuangan Modern Edisi 2*. Jakarta: Salemba Empat.

Tryfino. 2009. *Cara Cerdas BerinvestasiSaham*.Jakarta:Transmedia Pustaka.

Umar, Husein. 2013. *Metode Penelitian untuk Skripsi* dan*Tesis Bisnis*.Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

*Untung, Budi.* 2011.*Hukum Bisnis Pasar Modal.*Yogyakarta : CV Andi Offset

Wardjono. 2010. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Price to Book Value dan Implikasinya Pada Return Saham. *Jurnal Akuntansi. (Online)***.**Vol. 2 No. 1 (*http://unisbank.ac.id*), diakses 30 Januari 2015.

Yulistiana, Ana. 2009. Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Return On Asset* (ROA), dan Arus Kas Operasi, terhadap Nilai Perusahaan (Pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index Tahun 2004-2006). *Skripsi*.Yogyakarta : Program Studi Keuangan Islam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

_____. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal.

*www.bi.go.id*, diakses 25 Maret 2015

*www.bisniskeuangan.kompas.com,*25 Maret 2015

*www.bisnisukm.com*, 15 Juni 2015

*www.finance.detik.com*, diakses 19 Juni 2015

*www.idx.co.id*, diakses 14 Februari 2015

*www.wikipedia.org* , diakses 14 Maret 2015

*www.yahoo.finance.com*, diakses pada tanggal 16 April 2015