PENGARUH NILAI PERUSAHAAN DAN RASIO PENDAPATAN HARGA TERHADAP TINGKAT PENGEMBALIAN SAHAM PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013-2016

[1]Andika Dwi Prakoso andika.prakoso95@gmail.com

[2]Windi Novianti windi.novianti@gmail.com

Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Komputer Indonesia

Jl. Dipatiukur 112-116 TELP (022) 2504119,20503430,Kota Bandung, 40132

ABSTRAK: Nilai Perusahaan (PBV) adalah nilai saat ini dari suatu rangkaian arus kas yang masuk dan akan dihasilkan oleh suatu perusahaan. Hal ini dapat diindikasikan sebagai sebuah bisnis untuk meningkatkan keuntungan, memaksimalisasi tingkat keuntungan yang dihasilkan perusahaan. Rasio Pendapatan Harga (PER) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur harga pasar serta digunakan para investor dalam memprediksi perusahaan yang nantinya dapat memberikan kuntungan tertinggi dari harga saham berdasarkan (PER) terendah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Nilai Perusahaan (PBV) dan Rasio Pendapatan Harga (PER) terhadap Tingkat Pengembalian Saham baik secara parsial dan simultan. Penelitian ini memilih Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016 sebagai objek penelitian. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dan verifikatif dengan pendekatan kuantitatif, dengan sampel laporan keuangan dengan periode 2013-2016, sebanyak 40 sampel. Pengujian statistik yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda, uji asumsi klasik, analisis korelasi, koefisien determinasi, serta pengujian hipotesis dengan menggunakan SPSS Statistik 20.0 untuk windows.Hasil penelitian menunjukan bahwa Nilai Perusahaan (PBV) secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap Tingkat Pengembalian Saham, Rasio Pendapatan Harga (PER) tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Tingkat Pengembalian Saham, dan secara simultan Nilai Perusahaan (PBV) dan Rasio Pendapatan Harga(PER) berpengaruh positif signifikan terhadap Tingkat Pengembalian Saham.

Kata Kunci: Nilai Perusahaan (PBV), Rasio Pendapatan Harga (PER), dan Tingkat Pengembalian Saham.

ABSTRACT: *Company Value (CV) is a current value of a series of cash flow which will be earned by a company and a business to increase profit, to maximize the level of profit gained by a company. Price Earnings Ratio (PER) is a ratio used to measure market value and used by investors to predict a company which will gain the highest profit from stock value based on the lowest (CV) and Price Earnings Ratio toward Stock Return Level both partially and simultaneously. The research object is both sub-sector property and real estate registered in Indonesia Stock Exchange in 2013-2016 period.The method used in this research is decriptive and verificative with quantitative approach with 40 samples of financial statement from 2013 to 2016. The statistic test used is double-line regression analysis, classic assumption test, correlation analysis, coefficient determination, and hypothesis test using SPSS Statistic 20.0 for windows.The result shows that partially Company Value (CV) positively and significantly influences toward stock return level; Price Earnings Ratio (PER) does not positively and significantly influence toward stock return level; and simultaneously Company Value (CV) and Price Earnings Ratio (PER) positively and significantly influence toward stock return level.*

Keywords: Company Value (CV), Price Earnings Ratio (PER) and Stock Return.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara berkembang yang sedang menggeliat dalam pembangunan di berbagai sektor kehidupan, oleh sebab itu Indonesia membutuhkan adanya modal atau dana dalam jumlah yang cukup besar. Untuk menyokong pembagunan, pasar modal memiliki peran signifikan dalam perekonomian Indonesia sebagai sumber modal yang dibutuhkan melalui pendanaan yang bersifat penyertaan berbentuksaham yang umumnya di perjual belikan kepada masyarakat (*go-public*) melalui pasar modal.

Tidak dapat dipungkiri, terdapat pula faktor yang mampu mempengaruhi aktivitas pasar modal pada suatu Negara, yakni mengacu pada kondisi ekonomi serta stabilitas politik negara tersebut. Misalnya nilai perusahaan, rasio pendapatan harga, tingkat pengembalian saham, dan faktor lainnya yang juga dapat mempengaruhi kegiatan pasar modal. Adapun hubungan atau pengaruh nilai perusahaan terhadap tingkat pengembalian saham itu sendiri dimana ketika pangsa pasar perusahaan yang sedang berkembang, otomatis perusahaan tersebut juga memiliki nilai pasar yang besar, keuntungan dari seginilai-nilai asset, hutang dan modal maka

perusahaan menunjukan bahwa nilai perusahaan tersebut sehat, sehingga investasi yang dilakukan oleh para investor terhadap perusahaan tersebut tinggi, karena dengan sehatnya suatu nilai perusahaan maka tingkat pengembalian saham perusahaan tersebut dapat dinilai baik. Sedangkan apabila nilai perusahaan sedang dalam kondisi yang buruk, dapat menyebabkan tingkat pengembalian saham menurun dan menyebabkan para investor takut untuk berinvestasi di perusahaan tersebut dikarenakan para investor takut modal yang sudah mereka tanamkan di perusahaan hilang (tidak kembali).

Adapun pengaruh antara rasio pendapatan harga dengan tingkat pengembalian saham, dimana para investor menggunakan rasio pendapatan harga untuk mempertimbangkan perusahaan apa yang akan memberikan keuntungan yang paling besar kepada para investor. Dengan tingginya suatu perusahaan, maka harga saham perlembar dari perusahaan tersebut ikut meningkat dan meningkatkan pula harga saham. Trend tersebut membuat para investor enggan untuk menanamkan modal mereka diperusahaan tersebut karena jika para investor telah menanamkan dananya diperusahaan tersebut dan perusahaan mengalami kerugian maka para investor juga mengalami kerugian dikarenakan tingkat pengembalian sahamnya ikut menurun dari perusahaan tersebut. Sebaliknya ketika perusahaan memiliki nilai pasar yang kecil maka harga saham perusahaan tersebut ikut menurun danmenyebab kan para investor menanamkan modalnya diperusahaan tersebut karena harga perlembar sahamnya tidak terlalu tinggi sehingga para investor diharapkan mendapatkan keuntungan yang tinggi dari perusahaan tersebut.

Penelitian ini mengambil objek penelitian dari 10 perusahaan pada sub sektor properti dan real estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia), dengan periode penelitian dari tahun 2013-2016. Berikut adalah tabel data keuangan dari sub sektor properti dan real estate pada periode 2013-2016.

Perusahaan	Tahun	Nilai Perusahaan (%)	Rasio Pendapatan Harga (%)	Tingkat Pengembalian Saham (%)
Agung Podomoro Land Tbk.	2013	0,61	5.18	-42
	2014	0,87	10.17	56
	2015	0.75	8.46	0
	2016	0.45	7.46	-37
Alam Sutera Realty Tbk.	2013	1.58	9.64	-28
	2014	1.81	10.08	30
	2015	1.02	11.30	-39
	2016	0.94	7.86	3
Bumi Serpong	2013	1.68	8.39	16
	2014	1.89	7.76	40
Damai Tbk.	2015	1.57	16.19	0
	2016	1.44	21.87	-3
Sentul City Tbk.	2013	0.72	7.82	-17
	2014	0.47	105.94	-34
	2015	0.31	40.38	59
	2016	0.47	22.86	-0.02
Ciputra Development Tbk	2013	1.16	11.65	-6
	2014	1.78	16.12	67
	2015	1.72	17.44	17
	2016	1.52	32.24	-9
Fortune Mate Indonesia Tbk	2013	3.70	-134.02	57
	2014	4.40	-171.08	17
	2015	4.89	26.47	78
	2016	2.02	4.06	-38
Gading Development Tbk.	2013	0.84	44.13	-75
	2014	0.48	18.88	-42
	2015	0.50	108.24	-9
	2016	0.46	1,046.10	0
Greenwood Sejahtera Tbk.	2013	0.69	8.79	-31
	2014	0.70	7.08	9
	2015	0.15	0.76	-29
	2016	0.16	5.72	5
Jaya Real Property Tbk.	2013	4.10	20.11	29
	2014	4.74	20.28	30
	2015	2.47	11.73	-28
	2016	2.61	12.19	17
Summarecon AgungTbk.	2013	2.42	10.21	-18
	2014	4.00	18.61	95
	2015	3.16	27.84	9
	2016	2.48	248.83	-20

Sumber: www.idx.co.id & www.sahamok.com

Tabel di atas menunjukkan bahwa nilai perusahaan (PBV) dan rasio pendapatan harga (PER) terhadap tingkat pengembalian saham mengalami fluktuasi dari 2013 sampai 2016. Penurunan terbesar setiap perusahaan tercatat terjadi pada 2013.

Pada tahun 2013 return saham turun karena naiknya BI rate. Tercatat sejak Juni 2013, BI rate naik sebanyak lima kali hingga mencapai puncaknya di 7.5%. Hal ini diperparah dengan melambatnya ekonomi dan kebijakan loan to value (LTV) yang ikut memberikan sentimen negatif kepada saham emiten properti. (sumber: http://investasi.kontan.co.id).

Berdasarkan uraian dan data diatas serta mengingat besarnya pengaruh nilai perusahaan serta rasio pendapatan harga terhadap tingkat pengembalian saham maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan memfokuskan cakupan masalahnya, yaitu hanya pengaruh dari nilai perusahaan dan rasio

pendapatan harga yang mempengaruhi tingkat pengembalian saham. Masalah tersebut bermuara pada dipilihnya **"Pengaruh Nilai Perusahaan dan Rasio Pendapatan Harga Terhadap Tingkat Pengembalian Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Propertidan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016"** sebagai judul penelitian ini**.**

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pekembangan Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016?
2. Bagaimana pekembangan Rasio Pendapatan Harga pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016?
3. Bagaimana pekembangan Tingkat Pengembalian Saham pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016?
4. Seberapa besar pengaruh Nilai Perusahaan dan Rasio Pendapatan Harga terhadap Tingkat Pengembalian Saham yang terdaftar pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016 baik secara parsial maupun secara simultan?

Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk melakukan penelitian sebagaimana yang tercantum dalam rumusan masalah, terutama mengenai Pengaruh Nilai Perusahaan dan Rasio Pendapatan Harga Terhadap Tingkat Pengembalian Saham Pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016.

Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perkembangan Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016.
2. Mengetahui perkembangan Rasio Pendapatan Harga pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016.
3. Mengetahui perkembangan Tingkat Pengembalian Saham pada perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016.
4. Mengetahui pengaruh Nilai Perusahaan dan Rasio Pendapatan Harga terhadap Tingkat Pengembalian Saham yang terdaftar perusahaan sub sektor properti dan Real Estate (terdaftar di Bursa Efek Indonesia) dalam kurun waktu 2013-2016, baik secara parsial maupun secara simultan.

Kegunaan Penelitian

Kegunaan Praktis

1. Bagi Investor, penulis menharapkan agar hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai pertimbangan ketika akan melakukan investasi pada pasar modal.
2. Bagi Perusahaan agar hasil penelitian yang penulis lakukan dapat digunakan sebagai acuan untuk mengambil keputusan serta kebijakan dalam perusahaan.
3. Bagi pihak lainnya, penulis menginginkan supaya hasil penelitian dapat berkontribusi atas pihak-pihak yang akan melakukan penelitian dengan judul atau tema sejenis sehingga otomatis dapat menambah pengetahuan bagi pembaca.

Kegunaan Akademis

1. Bagi perguruan tinggi, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi dokumen akademik yang berguna untuk dijadikan acuan bagi perguruan tinggi.
2. Bagi Peneliti lain, berguna sebagai referensi atau dapat dijadikan sebagai acuan sebagai pengembangan ataupun pembuatan penelitian sejenis di bidang pasar modal.

KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

Nilai Perusahaan (PBV)

Chistiawan dan Tarigan (2007) berpendapat bahwa terdapat beberapa konsep yang mampu menggambarkan nilai perusahaan, yakni nilai nominal, nilai intristik, nilai likuidasi, nilai buku dan nilai pasar. Nilai pasar adalah nominal hasil tawar menawar di pasar saham. Nilai buku merupakan nilai perusahaan yang diperkirakan secara seksama melalui dasar konsep akuntansi. Nilai likuidasi menunjukkan nilai jual terhadap seluruh aset perusahaan, tetapi setelah dikurangi semua kewajiban yang wajib dipenuhi.

Di sisi lain, Andri dan Hanung (2007) menjabarkan bahwa nilai perusahaan adalah nilai jual perusahaan yang dapat juga dipahami sebagai nilai tumbuh yang diperuntukan oleh pemegang saham. Nilai perusahaan dapat diukur dari harga pasar atas sahamnya. Dapat dipahami bahwa nilai perusahaan adalah ranah persepsi investor atas tingkat keberhasilan perusahaan yang selalu dihubungkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi secara otomatis akan juga meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini dalam jangka panjang akan memberikan kepercayaan masyarakat terhadap prospek masa depan suatu perusahaan.

Uniariny (2012) berpendapat bahwa nilai perusahaan pada beberapa sumber rujukan, dapat dihitung berdasarkan dengan harga saham. Hal ini diungkapkan dengan beberapa istilah, yaitu sebagai berikut:

1. Price to Book Value (PBV) adalah ketika harga saham dan nilai buku saham dibandingkan.
2. Market to Book Ratio (MBR) adalah ketika harga pasar saham dan nilai buku saham dibandingkan.
3. Market to Book Asset Ratio adalah ekpektasi pasar terhadap nilai-nilai atas peluang investasi serta pertumbuhan perusahaan, singkatnya yakni ketika nilai pasar aset dan nilai buku aset dibandingkan.
4. Enterprise Value (EV) adalah nilai kapitalisasi pasar yang ditaksir sebagai jumlah dari nilai kapitalisasi pasar, total kewajiban, minority interest, dan saham preferen yang kemudian dikurangi total ekuivalen kas.
5. Price Earning Ratio (PER) adalah sejumlah nilai dalam bentuk harga yang dibayar oleh pembeli pada saat suatu perusahaan dijual. PER bisa dirumuskan dalam: PER=Price per Share/Earning per Share.
6. Tobin's Q adalah nilai pasar atas sebuah perusahaan yang dibandingkan dengan nilai pasar suatu perusahaan terdaftar pada pasar keuangan dengan nilai penggantian asset. Dalam penggunaannya Tobin's Q digunakan secara umum untuk mengukur kinerja suatu pasar (Ekowati, 2012).
7. Market Value adalah nilai perusahaan dalam sudut pandang nilai pasar terhadap surat berharga hutang serta ekuitas perusahaan (Keown, et al., 2007).

Nilai Perusahaan (PBV)

$$PBV = \frac{Harga\ Pasar\ Per\ Saham}{Nilai\ Buku\ Per\ Saham}$$

Rasio Pendapatan Harga (PER)

Farkhan (2013) menjelaskan bahwa Price Earning Ratio (PER) menjelaskan tingkat kesediaan investor dalam membayar lembaran saham dalam nominal tertentu terhadap laba perusahaan. Umumnya, perkembangan suatu perusahaan di BEI dapat dipantau dari perkembangan harga saham. Di sisi lain, pergerakan harga saham dapat pula menunjukkan berapa besar nilai *return* dalam *capital gain*.

Husnan (2001) berargumen bahwa fundamental rasio perlu dipahami oleh investor dalam menentukan pembelian saham karena perusahaan dengan nilai PER tinggi menggambarkan peluang nilai pasar yang tinggi juga, sehingga pembelian saham-saham tersebut akan diminati oleh banyak investor. Di samping itu, hal ini akan memiliki dampak pada naiknya harga saham. Sebaliknya, apabila suatu perusahaan mempunyai PER rendah, hal ini menunjukkan bahwa nilai pasar yang dimiliki akan rendah pula, sehingga harga saham akan cenderung menurun.

Rasio Pendapatan Harga (PER)

$$PER = \frac{Harga\ Saham}{\text{Laba Perlembar Saham}}$$

Tingkat Pengembalian Saham

Jones berpendapat bahwa Return Saham bermakna "*return is yield dan capital gain (lost)*" (2000:124). (1) *Yield* adalah *cash flow* yang dibayarkan secara berkala teruntuk para pemegang saham (dividen), (2) *Capital Gain (loss)* adalah selisih yang ditemukan pada harga saham di saat terjadi pembelian saham (pada saat penjualan).

Di pihak lain, Corrado dan Jodan (2000:5) mengemukakan bahwa Return Saham: "return from investment security is cash flow and capital gaint/loss". Hal ini bermuara pada simpulan bahwa return saham adalah profit yang didapatkan oleh pada investor terhadap investasi yang telah dijalankan (terdiri dari deviden dan capital gain).

Tingkat Pengembalian Saham

$$Rit = \frac{Pit - Pit - 1}{\text{Pit}}$$

Rit = Return Saham

Pit = Harga Saham Periode Sekarang (Close Price)

Pit-1 = Harga Saham Periode Sebelumnya (Close Price)

Kerangka Pemikiran

Pengaruh dari nilai perusahaan terhadap tingkat pengembalian saham itu sendiri adalah ketika pangsa pasar perusahaan yang berkembang positif cenderung mempunyai nilai pasar yang tinggi juga, keuntungan dari segi nilai-nilai asset, hutang dan modal maka perusahaan menunjukan bahwa nilai perusahaan tersebut sehat, sehingga investasi yang dilakukan oleh para investor terhadap perusahaan tersebut tinggi, karena dengan sehatnya suatu nilai perusahaan maka tingkat pengembalian saham perusahaan tersebut dapat dinilai baik. Sedangkan apabila nilai perusahaan sedang dalam kondisi yang buruk, dapat menyebabkan tingkat pengembalian saham menurun dan menyebabkan para investor takut

untuk berinvestasi di perusahaan tersebut dikarenakan para investor takut modal yang sudah mereka tanamkan di perusahaan hilang (tidak kembali). Sedangkan rasio pendapatan harga adalah rasio yang biasa digunakan untuk mengukur harga pasar serta digunakan para investor dalam meprediksi serta memilah-milah perusahaan yang di masa yang akan dating mampu menghasilkan keuntungan yang paling besar atas harga saham berdasarkan (PER) terendah.

Sedangkan pengaruh dari rasio pendapatan harga terhadap tingkat pengembalian saham itu sendiri adalahpara investor menggunakan rasio pendapatan harga untuk mempertimbangkan perusahaan apa yang akan memberikan keuntungan yang paling besar kepada para investor. Dengan tingginya suatu perusahaan Dengan tingginyasuatu perusahaan maka harga perlembar saham akan ikut meningkat sehingga mengakibatkan harga saham atas perusahaan itu ikut melonjak dan mengakibatkan sejumlah investor urung menanamkan modal mereka di perusahaan itu karena jika para investor telah menanamkan dananya diperusahaan tersebut dan perusahaan mengalami kerugian maka para investor juga mengalami kerugian dikarenakan tingkat pengembalian sahamnya ikut menurun dari perusahaan tersebut. Sebaliknya ketika perusahaan memiliki yang kecil maka harga saham perusahaan tersebut ikut menurun dan menyebabkan para investor menanamkan modalnya diperusahaan tersebut karena harga perlembar sahamnya tidak terlalu tinggi sehingga para investor diharapkan mendapatkan keuntungan yang tinggi dari perusahaan tersebut. Dan return saham/tingkat pengembalian saham adalah imbalan/keuntungan yang diterima oleh para investor/pemegang saham. Tingkat Pengembalian saham dapat dipengaruhi oleh nilai perusahaan dan Rasio Pendapatan Harga dimana nilai perushaan memiliki imbas yang signifikan kepada tingkat pengembalian saham, serta Rasio Pendapatan Harga berpengaruh kurang signifikan atas return saham.

Hipotesis

Hα1: Nilai Perusahaan (PBV) berpengaruh positif secara parsial atas Tingkat Pengembalian Saham Pada Perushaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2014

Hα2: Rasio Pendapatan Harga (PER) berpengaruh positif secara parsial atas Tingkat Pengembalian Saham Pada Perushaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2014.

Hα3: Pengaruh Nilai Perusahaan (PBV) dan Rasio Pendapatan Harga(PER) berpengaruh secara simultan positif terhadap Tingkat Pengembalian Saham Pada Perushaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2014.

Metode Penelitian

Objek Penelitian

Sugiyono (2009:38) mendefinisikan objek penelitian sebagai “suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yangmempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk di pelajarian kemudian ditarik kesimpulannya”.

Mengacu kepada pengertian tersebut, maka objek penelitian adalah sasaran yang diambil dalam melakukan suatu penelitian/kajian ilmiah. Objek penelitian yang dipilih dalam penelitian ini adalah Pengaruh Nilai Perusahaan (X1), Rasio Pendapatan Harga (X2) sebagai variabel bebas/independen dan Tingkat Pengembalian Saham sebagai variabel terkait atau dependen (Y) yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipilih adalah metode deskriptif dan verifikatif dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Dalam penelititan ini, metode penelitian deskriptif dipercaya mampu menjelaskan kondisi dari pengaruh Nilai Perusahaan dan Rasio Pendapatan Harga Terhadap Tingkat Pengembalian Saham.

Merujuk kedalam metode penelitian deskriptif tersebut sesuai yang termaktub dalam rumusan masalah, maka dapat dideskripsikan beberapa poin sebagai berikut:

a. Untuk memberikan gambaran secara deskriptif Nilai Perushaan dalam Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2013-2016).
b. Untuk memberikan gambaran secara deskriptif Rasio Pendapatan Harga dalam Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2013-2016).
c. Untuk memberikan gambaran secara deskriptif Tingkat Pengembalian Saham dalam Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2013-2016).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian verifikatif, guna mengukur seberapa besar pengaruh “Nilai Perushaan dan Rasio Pendapatan Harga terhadap Tingkat Pengembalian Saham Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016”.
Melalui metode penelitian ini, maka hubungan antara setiap variable yang diteliti dapat ditemukan, sehingga

simpulan dapat dihasilkan yang kemudian akan memperjelas citraan terhadap objek yang sedang diteliti.

Operasionalisasi Variabel

Sugiyono berpendapat bahwa "variabel penelitian adalah suatu hal yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya" (2006:31). Berdasarkan judul yang digunakan oleh peneliti yaitu nilai perusahaan (PBV) dan rasio pendapatan harga (PER) terhadap tingkat pengembalian saham, maka dapat ditemukan dua variabel dalam penelitian ini, yakni variabel independent dan variabel dependent.

1. Variabel Independent

Variabel independent adalah variabel bebas yang tidak terkait dengan variabel lainnya. Variabel ini adalah variabel yang dapat mengubah variabel-variabel lain/variabel dependent. Dalam penelitian ini, variabel independent (X) adalah Nilai Perusahaan (PBV) dan Rasio Pendapatan Harga (PER).

2. Variabel Dependent

Variabel dependent adalah variabel terkait yang tidak dapat berdiri sendiri, dimana varibel tersebut terkait dengan variabel lainnya serta variabel dependent ini mampu dipengaruhi oleh variabel-variabel lain atau variabel independent. Dalam penelitian ini, variabel dependent (Y) adalah Tingkat Pengembalian Saham.

Populasi

Sugiyono (2009:115) mendefinisikan populasi sebagai "wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya".

Penelitian ini menggunakan populasi dalam data aktivitas perdagangan, saham yang diperdagangkan dan rasio keuangan.

Sampel

Sugiyono (2009:85) berargumen bahwa purposive sampling merupakan suatu teknik untuk menentukan sampel yang digunakan dengan menyadari beberapa pertimbangan tertentu. Adapun pertimbangan tertentu tersebut antara lain:

a. Data laporan keuangan perusahaan adalah dari perusahaan sub sektor Properti dan Real Estate terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (2013-2016).
b. Perusahaan tersebut mempublikasikan laporan keuangannya berturut-turut dalam kurun waktu empat tahun (2013-2016).
c. Laporan keuangan yang dipublikasikan memilki data yang diperlukan untuk penelitian yaitu data Nilai Perusahaan, Rasio Pendapatan Harga dan Tingkat Pengembalian Saham (2013-2016).

Merujuk kepada uraian tersebut, maka sample yang digunakan pada penelitian ini yakni berupa laporan keuangan dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan Real Estate terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama empat tahun (time series) yaitu tahun 2013-2016. Serta dengan data keuangan dari 10 perusahaan selama 4 tahun.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Berkaca dari sejarah, pada tahun 1912, tepatnya pada era kolonial Belanda, Indonesia sudah memiliki pasar modal atau yang sekarang lebih dikenal dengan nama bursa efek. Pada masa itu, pasar modal didirikan oleh VOC guna menyokong jalannya pemerintah kolonial Belanda.

Namun, perjalanan pasar modal di Indonesia tidak berjalan dengan mulus. Peristiwa besar seperti perang dunia ke I dan II dengan mudahnya meluluh lantakkan pasar modal. Begitu juga dengan masa transisi pemerintahan dari Hindia Belanda kepada Republik Indonesia yang merdeka di tahun 1945.

Sempat dinonaktifkan selama beberapa dekade, akhirnya pada tahun 1977, pasar modal kembali dibuka. Seiring berjalannya waktu pasar modal berkembang sangat pesat dengan regulasi ketat yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Pembahasan

Analisis Deskriptif

Perkembangan Nilai Perusahaan (PBV)

Berdasarkan hasil analisis, sangat jelas nampak bahwa nilai rata-rata Nilai Perusahaan (PBV) dalam perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2013-2016) memiliki trend yang fluktuatif yang cenderung turun pada tiap tahunnya.

Perkembangan Rasio Pendapatan Harga (PER)

Berdasarkan hasil analisis terlihat bahwa nilai rata-rata Rasio Pendapatan Harga (PER) dalam perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2013-2016) memiliki trend yang fluktuatif yang cenderung meningkat pada tiap tahunnya.

Perkembangan Tingkat Pengembalian Saham

Berdasarkan hasil analisis terlihat bahwa nilai rata-rata Tingkat Pengembalian Saham dalam perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2013-2016) memiliki trend yang fluktuatif yang cenderung turun pada tiap tahunnya.

Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	21.766	8.814		2.469	.018
	PBV	14.593	3.982	.527	3.665	.001
	PER	.007	.031	.031	.212	.833

a. Dependent Variable: Return Saham

Tabel di atas memberikan informasi mengenai hasil estimasi regresi linier berganda antara PER dan PBV terhadap nilai return saham. Pada tabel, terlihat nilai konstanta (a) sebesar 21.776, dengan nilai koefisien regresi sejumlah 14.593 (X1; PBV) dan 0.007 (X2; PER). Merujuk kepada nilai-nilai yang dihasilkan persamaan regresi linier berganda dapat ditulis sebagai berikut:

Return Saham = 21.776 +14.593(PBV) + 0.007(PER)

Interpretasi nilai persamaan regresi linier berganda dapat ditulis sebagai berikut:

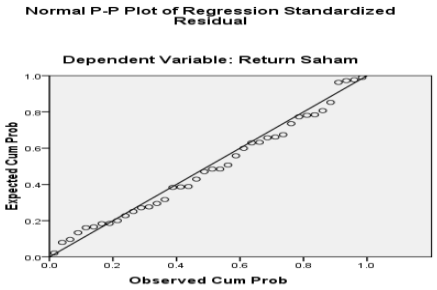
a) Nilai konstanta (a) sejumlah 21.776 menandakan nilai return saham, apabila PBV dan PER secara simultan akan memiliki nilai 0 (nol).
b) Koefisien regresi atas PBV (b1X1) sejumlah 14.593 dan memiliki tanda positif. Nilai koefisien regresi itu menggambarkan besarnya perkembangan return saham jika PBV bertambah sebanyak 1% atau secara singkat, setiap meningkat sebesar 1% pada PBV, maka dapat diprediksikan mampu meningkatkan return saham sebesar 14.593.
c) Koefisien regresi atas PER (b2X2) sejumlah 0.007 dan bertanda positif. Nilai koefisien regresi itu menggambarkan besarnya bertambahnya return saham, jika PER bertambah sebanyak 1%, atau secara singkat, apabila terjadi penambahan sebanyak 1% pada PER, diprediksikan mampu meningkatkan Return saham sebesar 0.007.

Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik ini diimplementasikan dengan tujuan untuk mendapatkan model regresi yang terbaik atau yang sering disebut BLUE (Best Linier Unbiased Estimated).

a. Uji Normalitas

Uji Normalitas diimplementasikan untuk menakar apakah suatu variabel bekerja secara normal atau tidak. Uji normalitas dapat diimplementasikan melalui dua cara yakni uji normalitas residu yang dapat dicek melalui grafik *p-p plot* serta dengan menggunakan menggunakan *software SPSS 21.0,* dapat diperoleh gambar grafik sebagai berikut:



Pada gambar *p-p plot* tersebut dapat terlihat dengan jelas bahwa observed (data residu) berada disekitar garis diagonal serta bergerak mengikuti garis diagonal. Hal tersebut menggambarkan bahwa model regresi yang akan dibuat mempunyai residu yang berdistribusi dengan normal.

Serta untuk memperkuat hasil pengujian pada grafik *p-p plot* dapat digunakan uji Kolmogorov-Smirnov dengan menggunakan *software SPSS 21.0,* sebagai berikut:

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		40
Normal Parameters[a,,b]	Mean	.0000000
	Std. Deviation	31.70500905
Most Extreme Differences	Absolute	.071
	Positive	.071
	Negative	-.067
Kolmogorov-Smirnov Z		.449
Asymp. Sig. (2-tailed)		.988

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Berdasarkan pada tabel tersebut, Nampak bahwa nilai probabilitas yang dihasilkan sebesar 0.988 atau lebih besar 0.05. Hasil tersebut menunjukan bahwa residu pada model berdistribusi berkerja secara normal, sehingga model memenuhi salah satu syarat asumsi untuk diimplementasikan pengujian regresi.

b. Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas diimplementasikan sebagai penguji apakah variabel bebas saling berkorelasi sempurna dengan variabel bebas lainnya. Dengan dinyatakan terbebas dari multikolinearitas. Untuk menguji apakah terjadi multikolinearitas atau tidak dapat terlihat dari nilai tolerance serta nilai VIF. Apabila nilai tolerance > 0.10 dan nilai VIF < 10, dapat dipahami bahwa variabel bebas (dalam model regresi linier berganda) tidak memiliki masalah

multikolinearitas. Dengan menggunakan *software SPSS 21.0,* sebagai berikut:

Coefficients[a]

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	PBV	.950	1.052
	PER	.950	1.052

a. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan tabel diatas nilai tolerance atas setiap variabel adalah:

1. Nilai tolerance PBV , 0.950 > 0,10
2. Nilai tolerance PER , 0.950 > 0,10

Maka, mampu ditarik simpulan bahwa tidak terjadi multikolinieritas antara variabel bebas PBV dan PER

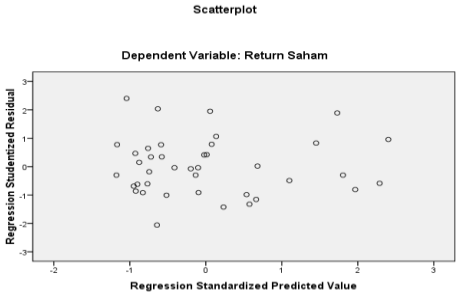
Berdasarkan tabel tersebut nilai VIF diperoleh untuk setiap variabel :

1. VIF variabel PBV, 1.052 < 10
2. VIF variabel PER, 1.052 < 10

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas antar variabel bebas PBV dan PER. Hal ini berarti bahwa di antara variabel PBV dan PER tidak memiliki korelasi yang signifikan antara sesama variabel bebas sehingga data mampu digunakan kembalu untuk analisis regresi berganda.

c. Uji Heterokedastisistas

Uji Heterokedastisistas diimplementasikan untuk mengetahui ada atau tidaknya homogenitas antara variabel dapat dilihat secara visual dengan menggunakan grafik Scatterplots sebagai berikut:



Dari Gambar Scatterplots tersebut mampu terlihat titik-titik yang tersebar secara acak dan tersebar secara merata di bawah angka 0 dan sumbu Y. Hal ini menunjukkan bahwa masalah heteroskedastisitas pada model regresi tidak terjadi, sehingga model regresi dapat dipergunakan dalam melakukan pengujian.

d. Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi dicitrakan sebagai gambaran korelasi antara observasi yang diukur berdasarkan deret waktu di dalam suatu model regresi atau secara singkat, kesalahan dari observasi yang satu akan dipengaruhi oleh kesalahan dari observasi yang lalu. Pengaruh dari adanya autokorelasi dalam model regresi adalah koefisien regresi yang didapatkan menjadi kurang efisien. Hal ini menunjukkan adanya tingkat kesalahan yang sangat besar dan koefisien regresi yang tidak stabil. Untuk menilai ada tidaknya autokorelasi, data residual harus terlebih dahulu dihitung nilai statistik dari Durbin-Watson (D-W).

Model Summary[b]

Model	Durbin-Watson
1	2.070[a]

a. Predictors: (Constant), PER, PBV

b. Dependent Variable: Return Saham

Merujuk kepada hasil pengolahan, nilai statistik Durbin-Watson (D-W) yang diperoleh adalah 2.070, sedangkan pada tabel d, terutama pada tingkat kekeliruan 5%, jumlah variabel bebas bernilai 2 dan jumlah pengamatan n=40. Kemudian, diperoleh pula batas bawah nilai tabel (dL)=2.070 dan batas atasnya (dU)=1.600.

Tabel Uji Durbin-Watson

Tolak Ho, berarti ada otokorelasi positif.	Tidak dapat diputus kan	Tidak menolak Ho, berarti tidak ada otokorelasi.		Tidak dapat diputus kan	Tolak Ho, berarti ada otokorela
0	dL= 1.390	dU= 1.600	**2.070**	4-dU= 2.400	4-dL= 2.609

Karena angka DW berada di dalam rentang du dan 4-du, yakni di daerah tidak ada autokorelasi, maka hasil yang didapatkan bisa dikategorikan tidak terjadi autokorelasi.

e. Koefisien Korelasi Parsial

Analisis koefisien korelasi diimplementasikan dalam menguji ada atau tidaknya hubungan linier antara Nilai Perusahaan (PBV), Rasio Pendapatan Harga (PER) dan return saham. Hal ini dilakukan untuk mengetahui derajat hubungan serta kontribusi variabel bebas (independent) dengan variabel terikat (dependent). Dengan menggunakan software SPSS 21.0, sebagai berikut:

1) PBV Terhadap Tingkat Pengembalian Saham

Correlations

		PBV	Return Saham
PBV	Pearson Correlation	1	.521**
	Sig. (2-tailed)		.001
	N	40	40
Return Saham	Pearson Correlation	.521**	1
	Sig. (2-tailed)	.001	
	N	40	40

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Pada tabel tersebut, terlihat bahwa nilai korelasi parsial yang dihasilkan sebesar 0.521 dan termasuk ke dalam kategori hubungan sedang, yakni berada di dalam interval korelasi antara 0.40-0.599. Nilai koefisien korelasi bertanda positif yang menunjukan bahwa setiap terjadi peningkatan pada PBV akan menyebabkan meningkatnya Return saham. Merujuk kepada hasil tersebut, dapat ditarik simpulan bahwa secara parsial, ada hubungan positif yang sedang antara PBV dengan return saham.

2) PER Terhadap Tingkat Pengembalian Saham

Correlations

		PER	Return Saham
PER	Pearson Correlation	1	-.087
	Sig. (2-tailed)		.593
	N	40	40
Return Saham	Pearson Correlation	-.087	1
	Sig. (2-tailed)	.593	
	N	40	40

Pada tabel tersebut, terlihat bahwa nilai korelasi parsial yang dihasilkan sebesar -0.087 dan termasuk ke dalam suatu kategori hubungan yang sangat lemah, yakni berada di dalam interval korelasi antara 0.00-0.99. Nilai koefisien korelasi bertanda negatif yang menunjukan bahwa setiap terjadinya peningkatan pada PER akan menyebabkan menurunnya Return saham. Bersandar pada hasil tersebut, maka dapat disimpulkan apabila secara parsial terdapat hubungan negatif yang sangat lemah antara PER dan return saham.

3) PBV dan PER Terhadap Tingkat Pengembalian Saham

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.521[a]	.272	.233	32.55062

a. Predictors: (Constant), PER, PBV

b. Dependent Variable: Return Saham

Pada tabel tersebut, terlihat sejumlah nilai korelasi simultan yang dihasilkan adalah sebesar 0.521 dan termasuk ke dalam kategori hubungan yang sedang, yakni berada di dalam interval korelasi antara 0.40-0.599. Nilai koefisien korelasi yang bertanda positif yang menunjukan bahwa setiap terjadi peningkatan pada PBV dan PER akan menyebabkan meningkatnya return saham. Berdasarkan hasil itu, dapat disimpulkan, yakni secara simultan terdapat hubungan positif yang sedang antara PBV, PER, dan Return saham.

f. Uji Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi adalah indikator yang menggambarkan besaran kontribusi pengaruh yang diberikan oleh PBV dan PER terhadap Return saham melalui pengaplikasian software SPSS 21.0, diperoleh hasil uji sebagai berikut:

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.521[a]	.272	.233	32.55062

a. Predictors: (Constant), PER, PBV

b. Dependent Variable: Return Saham

Pada tabel tersebut, dapat dilihat nilai R Square, yang dihasilkan, adalah sebesar 0.272 atau 27.2%. Hal ini memiliki makna bahwa secara simultan PBV dan PER mampu memberikan kontribusi pengaruh sebesar 27.2%, khususnya terhadap return saham, sedangkan sebesar (100%-R Square) 71.8% sisanya adalah besar kontribusi pengaruh yang diberikan oleh faktor lain di luar penelitian.

Coefficients[a]

Model		Standardized Coefficients	Correlations		
		Beta	Zero-order	Partial	Part
1	(Constant)				
	PBV	.527	.521	.516	.514
	PER	.031	-.087	.035	.030

a. Dependent Variable: Return Saham

Di bawah ini adalah penyajian hasil pengaruh (parsial) antara variabel bebas terhadap variabel terikat dengan rumus (beta x zero) order:

1. PBV (X1)= 0.527 x 0.521 = 0.274 atau 27.4%
2. PER (X2)= 0.031 x -0.087 = -0.002 atau -0.2%

Dari hasil perhitungan tersebut, dapat dilihat bahwa variabel paling dominan terhadap return saham ialah PBV, yakni sebesar 27.4%, sementara yang paling terkecil adalah PER sebesar -0.2%.

Pengujian Hipotesis

Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji-T)

1. PBV Terhadap Tingkat Pengembalian Saham

Ho;β1 = 0 PBV tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham (secara parsial).

Ha;β1 ≠ 0 Secara parsial PBV berpengaruh signifikan terhadap Return saham.

Taraf signifikansi yang digunakan sebesar 5%.

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	21.766	8.814		2.469	.018
	PBV	14.593	3.982	.527	3.665	.001
	PER	.007	.031	.031	.212	.833

a. Dependent Variable: Return Saham

Kriteria pengambilan keputusan:

a) Tolak Ho dan terima Ha jika nilai thitung > ttabel / -thitung < -ttabel.
b) Terima Ho dan tolak Ha jika nilai thitung < ttabel / -thitung > -ttabel.

Menentukan nilai ttabel:

a) Nilai t.tabel diperoleh dari tabel distribusi t pada taraf signifikansi sebesar 5%.
b) Db (n(40)-k(2)-1) = 37 untuk pengujian 2 pihak (two tailed) diperoleh nilai ttabel = 1.687.

Dengan menggunakan software SPSS 21.0, diperoleh hasil uji sebagai berikut:

Model	t_{hitung}	t_{tabel}	***Sig.***	**α**	**Keteran gan**	**Kesimpu lan**
$X_1 \rightarrow Y$	3.665	1.687	0.001	0,05	Ho ditolak	Signifik an

Pada tabel tersebut, dapat dipahami bahwa nilai thitung = 3.665 > 1.687 (t.tabel). sehingga sesuai dengan kriteria pengujian hipotesis, yakni Ho ditolak dan Ha diterima yang menggambarkan bahwa secara parsial PBV berpengaruh positif signifikan terhadap Return saham.

2. PER Terhadap Tingkat Pengembalian Saham

Ho ; β1 = 0 Secara parsial PER tidak berpengaruh signifikan terhadap Return saham.

Ha ; β1 ≠ 0 Secara parsial PER berpengaruh signifikan terhadap return saham.

Taraf signifikansi yang digunakan sebesar 5%.

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	21.766	8.814		2.469	.018
	PBV	14.593	3.982	.527	3.665	.001
	PER	.007	.031	.031	.212	.833

a. Dependent Variable: Return Saham

c) Tolak Ho dan terima Ha jika nilai thitung > ttabel / -thitung < -ttabel.
d) Terima Ho dan tolak Ha jika nilai thitung < ttabel / -thitung > -ttabel.

Menentukan nilai ttabel:

c) Nilai ttabel diperoleh dari tabel distribusi t, pada taraf signifikansi, yakni sebesar 5%.
d) Db (n(40)-k(2)-1) = 37 untuk pengujian 2 pihak (two tailed) diperoleh nilai ttabel = 1.687

Dengan mengaplikasikan software SPSS 21.0, diperoleh hasil uji sbb.:

Model	t_{hitung}	t_{tabel}	***Sig.***	**α**	**Keteran gan**	**Kesimpu lan**
$X_1 \rightarrow Y$	0.212	1.687	0.833	0,05	Ho diterima	Tidak Signifikan

Pada tabel tersebut, dapat dipahami bahwa nilai thitung = 0.212 < 1.687 (t.tabel), sehingga sesuai bersama dengan kriteria pengujian hipotesis, yakni Ho diterima dan Ha ditolak yang menunjukan bahwa (secara parsial) PER tidak berpengaruh positif signifikan terhadap return saham.

Pengujian Hipotesis Secara Simultan

Rumusan hipotesis simultan yang akan diuji adalah sebagai berikut:

Ho ; β1=β2= 0 Secara simultan PBV dan PER tidak berpengaruh signifikan terhadap Return saham.

Ha ; β1≠β2≠ 0 Secara simultan PBV dan PER berpengaruh signifikan terhadap Return saham.

Taraf signifikansi yang digunakan sebesar 5%.

Kriteria pengambilan keputusan:

a) Tolak Ho dan terima Ha jika nilai Fhitung > Ftabel.
b) Terima Ho dan tolak Ha jika nilai Fhitung < Ftabel.

Menentukan nilai Ftabel:

a) Nilai Ftabel diperoleh dari tabel distribusi F pada taraf signifikansi sebesar 5%
b) db1 (banyaknya variabel bebas) = 2 dan db2 (n(40)-k(2)-1) = 37 diperoleh nilai Ftabel = 3.23.

Dengan mengaplikasikan software SPSS 21.0, dapat diperoleh hasil uji sbb:

ANOVA[b]

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	14638.008	2	7319.004	6.908	.003[a]
	Residual	39203.096	37	1059.543		
	Total	53841.104	39			

a. Predictors: (Constant), PER, PBV
b. Dependent Variable: Return Saham

Pada tabel tersebut, dapat dipahami bahwa nilai Fhitung = 6.908 > 3.23 (Ftabel), sehingga hal ini selaras dengan kriteria pengujian hipotesis, yakni menolak Ho dan menerima Ha yang menunjukan bahwa secara simultan PBV dan PER berimplikasi positif signifikan terhadap return saham.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Merujuk kepada hasil penelitian dan pembahasan terhadap Pengaruh Nilai Perusahaan (PBV), Rasio Pendapatan Harga (PER) pada Return Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (2013-2016) dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perkembangan Nilai Perusahaan (PBV) pada periode 2013-2016 cenderung menurun. Pada tahun 2016 Nilai Perusahaan (PBV) dalam Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar mengalami penurunan terendah selama periode 2013-2016. Hal ini dikarenakan pada tahun 2016 terjadi penurunan rata-rata disebabkan oleh peratutan loan to value (LTV) khususnya dalam permasalahan yang menyangkut jaminan tambahan dan biaya penilaian.
2. Perkembangan tingkat Rasio Pendapatan Harga (PER) pada periode 2013-2016 cenderung meningkat. Pada tahun 2013 Rasio Pendapatan Harga (PER) pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar mengalami penurunan terendah selama periode 2013-2016. Hal ini dikarenakan oleh efek kekhawatiran atas rencana Amerika Serikat melalui The Federal Reserve dalam mengurangi stimulus melalui program Quantitative Easing (QE). Hal ini juga diperparah dengan lonjakan inflasi pasca keputusan pemerintah untuk mencabut subsidi BBM per Juni 2013, yang kemudian berimbas pada melemahnya nilai tukar rupiah.
3. Perkembangan tingkat Return Saham pada periode 2013-2016 cenderung menurun. Pada tahun 2016 Return Saham di Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar mengalami penurunan terendah selama periode 2013-2016. Hal ini dikarenakan adanya pernurunan daya belu masyarakat. Selain itu, melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap Dollar AS juga memiliki dampak yang cukup signifikan, yang kemudian diperparah dengan suku bunga perbangkan yang masih menjulang tinggi.
4. Berikut adalah besarnya pengaruh Pengaruh Nilai Perusahaan (PBV), Rasio Pendapatan Harga (PER) atas Return Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate (2013-2016) secara simultan dan parsial :
   a) Secara simultan, Nilai Perusahaan (PBV) dan Rasio Pendapatan Harga (PER) berpengaruh positif signifikan atas Return Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate di BEI (2013-2016).
   b) Secara parsial, Nilai Perusahaan (PBV) berpengaruh positif signifikan terhadap Return Saham di Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate (2013-2016).
   c) Secara parsial, Rasio Pendapatan Harga (PER) tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Return Saham di Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate (2013-2016).

Saran

Merujuk kepada hasil penelitian dan simpulan di atas, penulis mengajukan saran bagi para investor yang ingin menginvestasikan sahamnya yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai suatu pertimbangan bagi para investor maupun untuk pihak lainnya, terutama kepada Nilai Perusahaan (PBV), Rasio Pendapatan Harga (PER) terhadap Return Saham, yakni sbb.:

1. Bagi manajemen perusahaan, analisis ini dapat menjadi sandaran sebelum mengambil kebijakan, misalnya dalam menentukan perusahaan mana yang akan memberikan timbal balik positif dalam hal investasi.
2. Bagi para calon investor, profil perusahaan adalah titik tolak sebelum berinvestasi karena baik atau buruknya perusahaan akan berimbas tegak lurus dengan pembagian keuntungan (dividen).
3. Bagi perusahaan go-public, meningkatkan return saham juga mampu memberikan dampak positif terhadap kinerja perusahaan, sehingga investor tertarik untuk menanamkan modalnya sekaligus meningkatkan tingkat pengembalian modal.

Daftar Pustaka

Andri dan Hanung. 2007. Analisis Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Kualitas Laba dan Nilai Perusahaan. Simposium Nasional Akuntansi X, Makassar.

Christiawan, Y. J. dan J. Tarigan. 2007. Kepemilikan Manajerial: Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan. Jurnal Akuntansi dan Keuangan. Vol.1. mei 2007. Hal:1-8.

Corrado, C. J., dan B. D. Jordan. 2000. Fundamentals of Investment Analysis, 4thEd. Singapore: Mc Graw-Hill.

Farkhan, dan Ika. 2013. “Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Return Saham padaPerusahaan Manufaktur yang terdaftar di BEI (studi kasus PadaPerusahaan Manufaktur Sektor Food and Beverage)”. Vol. 9, No.1,September 2012 – Pebruari 2013.http://jurnal.unimus.ac.id.

Husnan, Suad. 2001. Dasar-Dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas Edisi Ketiga. Yogyakarta: AMP YKPN.

Jones C.P. 2000. Investment: Analysis and Management (7th ed). New York: John Wiley & Sons.

Sugiyono.2006.Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D.Bandung:Alfabeta.

Sugiyono, 2009, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Bandung : Alfabeta.

Uniariny, 2012, Pengaruh Struktur Modal dan Modal Intelektual terhadap Nilai Perusahaan.

http://bisnis.tempo.co

http://idx.co.id

https://www.sahamok.com

https://www.sahamok.com/return-saham/return-saham-2016/amp/

https://www.google.co.id/amp/s/www.sahamok.com/return-saham/return-saham-2015/amp/

https://www.sahamok.com/return-saham/return-saham-2014/amp/

https://www.sahamok.com/return-saham/return-saham-2013/amp/

http://idx.co.id/id-id/beranda/tentangbei/sejarah.aspx

http://investasi.kontan.co.id/news/tren-penurunan-harga-saham-emiten-properti

https://katadata.co.id/berita/2015/06/16/sektor-properti-terimbas-daya-beli-yang-rendah

https://www.infovesta.com/index/article/articleread;jsessionid=6DBD1522B0D343D551AFEF928BFE5525.NGXA/8

https://katadata.co.id/berita/2015/06/16/sektor-properti-terimbas-daya-beli-yang-rendah