
**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI RETURN
SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2018**

Ni Komang Anca Yoni¹
Putu Kepramareni²
Putu Novia Hapsari Ardianti³
(Universitas Mahasaraswati Denpasar)
ancayoni@gmail.com

Abstract

This study aims to analyze the influence of the factors that influence Stock Return on property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) for the period of 2016-2018. Financial ratios in this study are Return On Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), Earning Per Share (EPS), Net Profit Margin (NPM), and Price to Book Value (PBV). This research was conducted with a purposive sampling method to get a representative sample in accordance with predetermined criteria. The number of samples obtained were 141 property and real estate companies with the 2016-2018 research period. The method used to analyze data is multiple linear regression analysis method. The results of this study indicate that Return On Assets (ROA), Net Profit Margin (NPM), Price to Book Value (PBV) have no effect on Stock Return. While Debt to Equity Ratio (DER) and Earning Per Share (EPS) have a positive effect on Stock Return.

Keywords: ROA, DER, EPS, NPM, PBV, and Stock Return.

I. PENDAHULUAN

Pasar modal merupakan salah satu tempat bagi investor untuk menginvestasikan modal dengan tujuan memperoleh imbalan berupa *return* atas investasinya. Para investor maupun calon investor yang akan melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal akan menganalisis kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan melihat kondisi laporan keuangan perusahaan, agar investasi yang dilakukannya dapat memberikan keuntungan (*return*).

Sektor Properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang

bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Investasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Fenomena yang berkembang saat ini menggambarkan bahwa sektor properti dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang sedang berkembang pesat di Indonesia. Hal tersebut terbukti dengan perkembangan bisnis properti di Indonesia tidak berpengaruh dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika. Dimana kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan *supply* tanah bersifat bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Hal ini tentunya sangat mempengaruhi tingkat *return* saham dalam perusahaan sektor properti dan *real estate*.

Terdapat beberapa faktor-faktor internal yang dapat digunakan sebagai alat ukur untuk menilai kinerja keuangan perusahaan yang nantinya dapat mempengaruhi *return* saham, antara lain. *Return on asset* adalah kemampuan perusahaan secara keseluruhan dalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan asset yang dimiliki (Widhiastuti dan Latrini, 2015). Roert Ang dan Widiatmoko (2012) berpendapat bahwa semakin tinggi ROA maka *return* saham juga semakin tinggi. Meningkatnya *Return On Asset* menandakan kinerja perusahaan dalam keadaan yang baik, dikarenakan perusahaan dapat memanfaatkan aktiva yang dimiliki dengan optimal. Hal tersebut membuat para investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut yang menyebabkan *return* saham semakin naik. Berdasarkan penelitian dari Ngaish (2008), Prihatini (2009), Rusmiyani (2011), Aryo Widodo (2002), Stella (2009), Heikal, Khaddafi, Ummah (2014), Puspawati (2016), Fachrul Reza (2010) membuktikan bahwa *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hubungan *Return On Asset* terhadap *Return Saham* adalah Semakin tinggi rasio yang diperoleh perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba atas aktiva yang dimilikinya. Perbedaan hasil penelitian ditunjukkan oleh Leon F (2011), Erik Susilowati (2011), Bukit (2012), Irma Riyani Yahya (2008), M. Yunanto dan Henny Medyawati (2009) bahwa *Return On Asset* (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Debt to Equity Ratio (DER) menurut Yuliantari (2014) *Debt to Equity Ratio* adalah *solvabilitas* rasio yang dipandang sebagai seberapa besar tanggung jawab yang dimiliki perusahaan terhadap kreditur sebagai pihak yang telah memberikan modal pinjaman kepada perusahaan, apabila nilai DER meningkat, maka tanggungan perusahaan semakin besar. Ang (1997) menyimpulkan nilai DER yang meningkat menunjukkan tingkat resiko yang semakin tinggi dan harus dibebankan kepada perusahaan dengan menggunakan *total equity*

apabila perusahaan tersebut mengalami kerugian. Berdasarkan penelitian dari Prihatini (2009), Stella (2009), Acheampong, Agalega dan Shibu (2014), Leon F (2011), Wahid (2007) bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *Return Saham* hubungan *Debt to Equity Ratio* dan *Return Saham* adalah semakin besar nilai DER menandakan bahwa struktur permodalan usaha lebih banyak memanfaatkan hutang-hutang relatif terhadap ekuitas. Perbedaan hasil penelitian ditunjukkan oleh Martani, Mulyono, dan Khairurizk (2012), Komala dan Nugroho (2013), Gharaibeh (2014), Nicky Nathaniel (2008), M. Yunanto dan Henny Medyawati (2009) bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Earning Per Share (EPS) merupakan ukuran penting yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan, Ang (1997). *Earning Per Share* (EPS) adalah keuntungan perusahaan yang bisa dibagikan kepada pemegang saham. Tapi dalam prakteknya, tidak semua keuntungan ini dapat dibagikan, ada sebagian yang ditahan sebagai laba ditahan. Hubungan *Earning Per Share* dan *Return Saham* Apabila harga saham mencerminkan kapitalisasi dari laba yang diharapkan di masa yang akan datang, maka peningkatan laba akan meningkatkan harga saham dan total kapitalisasi pasar. Menurut Ang (1997), *Earning Per Share* (EPS) merupakan perbandingan antara laba bersih setelah pajak pada satu tahun buku dengan jumlah saham yang diterbitkan. Berdasarkan penelitian Leon F (2011), bahwa *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Perbedaan hasil penelitian ditunjukkan oleh Nicky Nathaniel (2008) bahwa *Earning Per Share* (EPS) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Net Profit Margin (NPM) menurut Hermawan (2012) merupakan rasio keuangan yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan *net income* dari kegiatan operasional pokok perusahaan. *Net Profit Margin* (NPM) berfungsi untuk mengukur tingkat kembalian keuntungan bersih terhadap penjualan bersihnya. Hubungan *Net Profit Margin* dan *Return Saham*, semakin meningkatnya keuntungan (laba bersih sesudah pajak) akan mencerminkan bagian laba dalam bentuk dividen maupun *capital gain* yang diterima oleh para pemegang saham juga semakin besar. Berdasarkan penelitian Aryo Widodo (2002), Irma (2005) bahwa *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*. Perbedaan hasil penelitian ditunjukkan Nicky Natalien (2008), Leon F (2011) bahwa *Net Profit Margin* (NPM) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Price to Book Value (PBV) merupakan rasio pasar (*market ratio*) yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya (Robert Ang, 1997). *Price to Book Value* (PBV) ditunjukkan dengan perbandingan antara harga saham terhadap nilai buku dihitung sebagai hasil dari ekuitas pemegang saham dengan jumlah saham yang beredar. Hubungan *Price to Book Value* dan *Return Saham*, Semakin tinggi rasio PBV suatu perusahaan menunjukkan semakin tinggi pula penilaian investor terhadap perusahaan yang bersangkutan. Jika harga

pasar saham semakin meningkat maka *capital gain (actual return)* dari saham tersebut juga meningkat. Berdasarkan penelitian Nicky Natalien (2008), Irma Riyani (2005), Puspawati (2016), Loen F (2011) bahwa *Price to Book Value (PBV)* berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*. Perbedaan hasil penelitian ditunjukkan Aryo Widodo (2002) bahwa *Price to Book Value* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*.

Berdasarkan uraian masalah diatas dan berbagai hasil penelitian yang menunjukkan masih adanya ketidak konsistenan hasil penelitian sebelumnya, sehingga peneliti terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2018".

II. KAJIAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS

2.1 Teori Sinyal (*Signaling Theory*)

Informasi merupakan unsur penting bagi investor dan pelaku bisnis karena informasi pada hakekatnya menyajikan keterangan, catatan atau gambaran baik untuk keadaan masa lalu, saat ini maupun keadaan masa yang akan datang bagi kelangsungan hidup suatu perusahaan dan bagaimana pasaran efeknya. Informasi yang lengkap, relevan, akurat dan tepat waktu sangat diperlukan oleh investor di pasar modal sebagai alat analisis untuk mengambil keputusan investasi. Menurut Wolk, et al. (2001) teori sinyal menjelaskan alasan perusahaan menyajikan informasi untuk pasar modal. Teori sinyal menunjukkan adanya asimetris informasi antara manajemen perusahaan dan pihak-pihak yang berkepentingan dengan informasi tersebut. Teori sinyal mengemukakan tentang bagaimana seharusnya perusahaan memberikan sinyal-sinyal pada pengguna laporan keuangan.

2.2 Hipotesis

2.2.1 Pengaruh ROA terhadap *Return Saham*.

Return On Asset (ROA) menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari keseluruhan investasi yang ditanamkan dalam bentuk asset (Dewi,dkk 2019). Investor akan melihat berapa besar profit yang dihasilkan oleh perusahaan. Hal tersebut akan mempengaruhi permintaan saham dimana harga saham naik, sehingga *return* saham juga akan mengalami peningkatan. Semakin tinggi rasio yang diperoleh, maka semakin tinggi pula tingkat kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba atas aktiva yang dimilikinya. Penelitian yang dilakukan Puspawati (2016), Ngaish (2008), Prihatini (2009), Rusmiyani (2011) menunjukkan ROA berpengaruh positif terhadap *return* saham, sehingga semakin tinggi ROA maka *return* saham yang diterima juga semakin tinggi. Berdasarkan uraian diatas maka hipotesis yang dikembangkan adalah sebagai berikut:

H₁ : *Return On Assets* berpengaruh positif terhadap *return* saham.

2.2.2 Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham*

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan perbandingan antara hutang dan modal sendiri. DER memberikan jaminan tentang seberapa besar hutang perusahaan yang dijamin dengan modal sendiri

perusahaan yang digunakan sebagai sumber pendanaan usaha (Ang, 1997). Tingkat DER yang tinggi menunjukkan komposisi total hutang (hutang jangka pendek dan hutang jangka panjang) semakin besar apabila dibandingkan dengan total modal sendiri, sehingga ini akan berdampak pada semakin besar pula beban perusahaan terhadap pihak eksternal (kreditur). Semakin besar nilai DER menandakan bahwa struktur permodalan usaha lebih banyak memanfaatkan hutang-hutang relatif terhadap ekuitas. Penelitian yang dilakukan Prihatini (2009), Leon F (2011), Acheampong, Agalega dan Shibu (2014), DER berpengaruh negatif terhadap harga pasar saham. Berdasarkan uraian diatas makahipotesis yang dikembangkan adalah sebagai berikut:

H₂ : *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negative terhadap *Return* saham.

2.2.3 Pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return* Saham

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio perbandingan antara laba bersih sebelum pajak dengan harga per lembar saham. EPS menunjukkan seberapa besar keuntungan yang diberikan kepada investor dari setiap lembar saham yang dimilikinya. Secara sederhana EPS menggambarkan jumlah uang yang diperoleh untuk setiap lembar saham. Berdasarkan tingkat keberhasilan perusahaan tersebut, para investor akan memperhatikan pengaruhnya di masa yang akan datang dengan melihat prospek perusahaan yang baik. Pertumbuhan laba per lembar saham perusahaan akan sangat dipertimbangkan oleh para investor dalam membuat keputusan untuk berinvestasi. Apabila harga saham mencerminkan kapitalisasi dari laba yang diharapkan di masa yang akan datang, maka peningkatan laba akan meningkatkan harga saham dan total kapitalisasi pasar. Penelitian yang dilakukan Leon F (2011), Nicky Nathaniel (2008), Wahid Wachyu (2007) bahwa *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *Return* Saham. Berdasarkan uraian diatas maka dapat diperoleh hipotesis yaitu:

H₃: *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *Return* Saham.

2.2.4 Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return* Saham

Net Profit Margin (NPM) seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, merupakan rasio antara laba bersih setelah pajak (NIAT) terhadap total penjualan (sales) yang menunjukkan kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih atas total penjualan bersih yang dicapai oleh perusahaan. NPM ini bertujuan untuk mengetahui secara langsung keuntungan bersihnya. Semakin tinggi NPM suatu perusahaan berarti semakin baik kinerja perusahaan tersebut dari sudut manajemen. Semakin meningkatnya keuntungan (laba bersih sesudah pajak) akan mencerminkan bagian laba dalam bentuk dividen maupun capital gain yang diterima oleh para pemegang saham juga semakin besar. Rasio NPM yang semakin meningkat menunjukkan kemampuan manajemen yang baik dalam mengelola perusahaan untuk mendapatkan laba bersih. Kepercayaan tersebut akan dapat merubah permintaan atau penawaran harga saham perusahaan yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap kenaikan harga saham tersebut. Penelitian yang dilakukan Aryo Widodo (2002), Nicky Nathaniel (2008), Irma Riyani

(2005) bahwa *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Berdasarkan uraian diatas maka dapat diperoleh hipotesis yaitu :

H₄ : *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*.

2.2.5 Pengaruh *Price to Book Value* (PBV) terhadap *Return Saham*

PBV merupakan rasio antara harga pasar saham terhadap nilai bukunya. Pada umumnya perusahaan yang beroperasi dengan baik akan mempunyai rasio PBV lebih besar dari satu (>1). Hal ini disebabkan karena PBV yang semakin besar menunjukkan harga dari saham tersebut semakin meningkat. Semakin tinggi rasio PBV suatu perusahaan menunjukkan semakin tinggi pula penilaian investor terhadap perusahaan yang bersangkutan. Jika harga pasar saham semakin meningkat maka *capital gain* (*actual return*) dari saham tersebut juga meningkat. Hal ini disebabkan karena *actual return* merupakan selisih antara harga saham periode saat ini dengan harga saham sebelumnya. Penelitian yang dilakukan Nicky Natalien (2008), Puspawati (2016), Loen F (2011) bahwa *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh positif terhadap *return* saham. Berdasarkan uraian diatas maka dapat diperoleh hipotesis yaitu:

H₅: *Price to Book Value* (PBV) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*

III. METODE PENELITIAN

Objek penelitian ini adalah Profitabilitas (ROA, NPM), *Leverage* (DER), *Earning Per Share*, dan *Price to Book Value* yang dapat dilihat pada laporan keuangan tahunan perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2018. Variabel – variabel yang dianalisis dalam penelitian ini adalah variabel dependen (*return* saham) dan variabel bebas adalah *Return On Asset*(X₁), *Debt to Equity Ratio*(X₂), *Earning Per Share* (X₃), *Net Profit Margin* (X₄), dan *Price to Book Value* (X₅). Data kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah data berupa laporan keuangan, rincian utang, modal, laba tahun berjalan dan beban-beban perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018. Menurut sumbernya, penelitian ini menggunakan data sekunder eksternal, yaitu data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui perantara, misalnya lewat orang lain atau melalui dokumen (Sugiyono, 2010:137). Data sekunder eksternal dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018 yang diperoleh dari website (www.idx.co.id). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh emitmen dalam bidang properti dan *real estate* yang tergabung dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Penentuan sampel dilakukan dengan menggunakan *purposive sampling*. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi, yaitu dengan cara mengumpulkan bahan atau data-data yang berkaitan dengan objek pembahasan dan data-data tersebut diperoleh melalui penelitian kepustakaan, yaitu dengan mempelajari, meneliti, mengkaji, dan menelaah buku-buku, jurnal akuntansi, karya tulis lainnya dan literatur-literatur. Informasi yang diperoleh melalui

(www.idx.co.id) yang dapat diakses melalui media internet. Teknik analisis data yang digunakan adalah statistic deskriptif, uji asumsi klasik (uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi), uji kelayakan model (koefisien determinasi, uji F, dan uji t), dan analisis regresi linier berganda. Analisis ini diolah menggunakan bantuan program komputer SPSS dimana model regresi yang terbentuk adalah sebagai berikut:

$$RS = \alpha + \beta_1ROA + \beta_2DER + \beta_3EPS + \beta_4NPM + \beta_5PBV + e \dots \dots \dots (7)$$

Dimana :

- RS : *Return Saham*
 α : Konstanta
 $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5$: Koefisien Persamaan regresi ROA, DER, EPS, NPM, PBV
ROA : *Return On Asset*
DER : *Debt to Equity Ratio*
EPS : *Earning Per Share*
NPM : *Net Profit Margin*
PBV : *Price to Book Value*
e : Faktor Pengganggu

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Statistik Deskriptif

Hasil statistik deskriptif menerangkan bahwa *Return On Assets* (X_1) memiliki nilai minimum yang diperoleh adalah sebesar -24,88, nilai maksimum sebesar 35,89, sedangkan nilai mean sebesar 4,2275 dan nilai standar deviasi sebesar 5,60733. *Debt to Equity Ratio* (X_2) nilai minimum yang diperoleh adalah sebesar 0,03, nilai maksimum sebesar 5,26, sedangkan nilai mean sebesar 0,9330 dan nilai standar deviasi sebesar 0,83621. *Earning Per Share* (X_3) memiliki nilai minimum yang diperoleh adalah sebesar -46,00, nilai maksimum sebesar 1264,90, sedangkan nilai mean sebesar 124,3080 dan nilai standar deviasi sebesar 250,02886. *Net Profit Margin* (X_4) memiliki nilai minimum yang diperoleh adalah sebesar -37,41, nilai maksimum sebesar 227,70, sedangkan nilai mean sebesar 24,0074 dan nilai standar deviasi sebesar 36,35112. *Price to Book Value* (X_5) memiliki nilai minimum yang diperoleh sebesar 0,00, nilai maksimum sebesar 12,77, sedangkan nilai mean sebesar 1,6128 dan nilai standar deviasi sebesar 2,01627. *Return Saham* (Y) memiliki nilai minimum yang diperoleh adalah sebesar -0,98, nilai maksimum sebesar 25,08, sedangkan nilai mean sebesar 1,2611 dan nilai standar deviasi sebesar 4,01318.

4.2 Uji Asumsi Klasik

4.2.1 Uji Normalitas

Dapat dijelaskan bahwa nilai signifikan sebesar 0,053 atau $0,053 > 0,050$ maka dapat disimpulkan bahwa data penelitian ini berdistribusi normal.

4.2.2 Uji Multikolinearitas

Bahwa syarat untuk lolos dari uji multikolinearitas sudah terpenuhi oleh seluruh variabel independen yang ada, yaitu nilai tolerance yang tidak kurang dari 0,10 dan nilai VIF yang tidak lebih dari

10. Maka dapat disimpulkan bahwa model regresi linear berganda diatas terbebas dari multikolinearitas.

4.2.3 Uji Heteroskedastisitas

Berdasarkan hasil pengujian, maka dapat dijelaskan bahwa semua nilai signifikan lebih besar dari 0,050 maka dikatakan tidak ada gejala Heteroskedastisitas.

4.2.4 Uji Autokorelasi

Berdasarkan Tabel dapat dilihat bahwa nilai Durbin-Watson adalah sebesar 2,071 yang artinya berada pada range 1,55 – 2,46 adalah yang berarti ROA(X₁), DER(X₂), EPS(X₃), NPM(X₄), dan PBV(X₅) tidak ada autokorelasi.

4.3 Analisis Linear Berganda

Hasil Uji Regresi Linear Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-1.153	.323		-3.570	.000		
	ROA	-.199	.118	-.177	-1.678	.096	.578	1.731
	DER	.277	.123	.190	2.255	.026	.913	1.095
	EPS	.270	.085	.308	3.156	.002	.679	1.473
	NPM	.060	.090	.064	.664	.508	.692	1.446
	PBV	.132	.118	.095	1.116	.267	.899	1.112

a. Dependent Variable: RS

Sumber : olahan data (2019)

Berdasarkan tabel diatas dapat dibuat suatu persamaan model regresi sebagai berikut:

$$Y = -1,153 - 0,199 X_1 + 0,277 X_2 + 0,270 X_3 + 0,060 X_4 + 0,132 X_5$$

4.4 Uji Kelayakan Model

4.4.1 Uji Koefisien Determinasi (R²)

Berdasarkan hasil pengujian menunjukkan nilai *adjusted R Square* adalah 0,095. Berdasarkan perhitungan diatas diperoleh nilai koefisien determinasi sebesar 9,5% berarti besarnya variasi / *Return Saham* yang dijelaskan oleh variabel ROA, DER, EPS, NPM, dan PBV sedangkan sisanya 90,5% ditendukan oleh variabel lain diluar model regresi ini atau variabel yang tidak diteliti.

4.4.2 Uji Statistik F

Berdasarkan pengujian menunjukkan nilai signifikan sebesar 0,002. Nilai signifikan lebih kecil dari nilai probabilitas 0,050 atau 0,002 < 0,050 maka H1 diterima dan H0 ditolak. jadi dapat disimpulkan bahwa *Return on Asset* (X₁), *Debt to Equity Ratio* (X₂), *Earning Per Share* (X₃), *Net Profit Margin* (X₄), dan *Price to Book Value* (X₅) berpengaruh secara simultan dan signifikan terhadap *Return Saham*.

4.4.3 Uji Statistik t

Hasil Uji t

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients ^a	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1.153	.323		-3.570	.000
	ROA	-.199	.118	-.177	-1.678	.096
	DER	.277	.123	.190	2.255	.026
	EPS	.270	.085	.308	3.156	.002
	NPM	.060	.090	.064	.664	.508
	PBV	.132	.118	.095	1.116	.267

a. Dependent Variable: RS

Sumber: Data diolah (2019)

Berdasarkan Tabel diatas, dapat dijelaskan pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat sebagai berikut :

- 1) *Return On Assets* (X_1) memiliki koefisien -0,199 dan nilai signifikan sebesar 0,096 lebih besar dari 0,05 yang berarti *Return On Assets* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*, ini berarti H_1 ditolak.
- 2) *Debt to Equity Ratio* (X_2) memiliki koefisien 0,277 dan nilai signifikan 0,026 yang lebih kecil dari 0,05 yang berarti *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif terhadap *Return Saham*, ini berarti H_2 ditolak.
- 3) *Earning Per Share* (X_3) memiliki koefisien 0,270 dan nilai signifikan 0,002 yang lebih kecil dari 0,05 yang berarti *Earning Per Share* berpengaruh positif terhadap *Return Saham*, ini berarti H_3 diterima.
- 4) *Net Profit Margin* (X_4) memiliki koefisien 0,060 nilai signifikan 0,508 yang lebih besar dari 0,05 yang berarti *Net Profit Margin* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*, ini berarti H_4 ditolak.
- 5) *Price to Book Value* (X_5) memiliki koefisien 0,132 nilai signifikan 0,267 lebih besar dari 0,05 yang berarti *Price to Book Value* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*, ini berarti H_5 ditolak.

4.5 Pembahasan

4.5.1 Pengaruh *Return On Assets* Terhadap *Return Saham*

Hipotesis pertama menyatakan *Return On Assets* (ROA) berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai t hitung -1,678 dan tingkat signifikansi sebesar 0,096 yang lebih besar dari nilai signifikan $\alpha = 0,05$ yang berarti *Return On Assets* (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*, maka H_1 ditolak.

4.5.2 Pengaruh *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return Saham*

Hipotesis pertama menyatakan *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai t hitung 2.255 dan tingkat signifikansi sebesar 0.026 yang lebih kecil dari nilai signifikan $\alpha = 0.05$ yang berarti *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menyatakan DER mempunyai pengaruh namun memiliki arah yang terbalik dengan hipotesis yang dikemukakan sebelumnya, maka H_2 ditolak.

4.5.3 Pengaruh *Earning Per Share (EPS)* Terhadap *Return Saham*

Hipotesis pertama menyatakan *Earning Per Share (EPS)* berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai t hitung 3.156 dan tingkat signifikansi sebesar 0.02 yang lebih kecil dari nilai signifikan $\alpha = 0.05$ yang berarti *Earning Per Share* berpengaruh positif terhadap *Return Saham*, maka H_3 diterima.

4.5.4 Pengaruh *Net Profit Margin (NPM)* Terhadap *Return Saham*

Hipotesis pertama menyatakan *Net Profit Margin (NPM)* berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai t hitung 0,664 dan tingkat signifikansi sebesar 0,508 yang lebih besar dari nilai signifikan $\alpha = 0,05$ yang berarti *Net Profit Margin* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*, maka H_4 ditolak.

4.5.5 Pengaruh *Price to Book Value (PBV)* Terhadap *Return Saham*

Hipotesis pertama menyatakan *Price to Book Value (PBV)* berpengaruh positif terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai t hitung 1.116 dan tingkat signifikansi sebesar 0.267 yang lebih besar dari nilai signifikan $\alpha = 0.05$ yang berarti *Price to Book Value* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*, maka H_5 ditolak.

V. SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan pada hasil penelitian bab sebelumnya maka diperoleh simpulan sebagai berikut :

- 1) *Return On Assets (ROA)* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
- 2) *Debt to Equity Ratio (DER)* berpengaruh positif terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
- 3) *Earning Per Share (EPS)* berpengaruh positif terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
- 4) *Net Profit Margin (NPM)* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
- 5) *Price to Book Value (PBV)* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

5.2 Saran

Berdasarkan simpulan yang ada, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan hasil penelitian diatas dapat dilihat bahwa perusahaan sektor Properti dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia merupakan perusahaan yang nilainya paling cepat berubah, maka para pemegang saham tidak sepenuhnya menggunakan rasio-rasio (ROA, DER, EPS, NPM, PBV) sebagai patokan untuk membeli saham untuk mendapatkan *Return*.

- 2) Bagi peneliti selanjutnya diharapkan agar memperhatikan variabel-variabel lain yang lebih dapat mempengaruhi *Return Saham* serta lebih baik untuk dijadikan bahan penelitian.

Daftar Rujukan

- Ardianti. 2013. Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Net Profit Margin* (NPM), *Debt to Equity Ratio*(DER), *Price to Book Value* (PBV) Terhadap *Return Saham*. Badan Penerbit: Universitas Widyatama
- Aryono. 2002. Faktor-Faktor Fundamental pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Jakarta. Badan Penerbit: Universitas Diponegoro
- Bambang Sudarsono, 2016. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estaste* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2014. Badan Penerbit: Universitas Stikubank Semarang
- Bursa Efek Indonesia. *Laporan Keuangan Emiten*. <http://www.idx.co.id>
- Corrdo, Charles J. and Jordan, Bradford D. 2000. *Fundamentals of Invesment Analysis*. Fourth Edition. Mc Graw Hill. Singapore. hal 5.
- Dewi, N. L. P. A., Endiana, I. D. M., & Arizona, I. P. E. (2019). Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio Leverage Dan Rasio Profitabilitas Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Manufaktur. *Kumpulan Hasil Riset Mahasiswa Akuntansi (KHARISMA)*, 1(1), 322-333.
- Ervin Susanti, 2017. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pergerakan Saham Sektor Properti di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2018. Badan Penerbit : Universitas Mahasaraswati Denpasar
- Fachreza,dkk.2015. Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* Pada Perusahaan *Agroindustri* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2012. Badan Penerbit : JWEM STIE Mikrosil
- Gunadi, Kusuma. 2015. Pengaruh ROA, DER, EPS Terhadap *Return Saham* Perusahaan *Food and Beverage* BEI. Badan Penerbit: Universitas Udayana Bali
- Hartati. 2010. Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earning Ratio* (PER), terhadap *Return Saham*. Badan Penerbit: Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret
- Irma Riyani, Yahya. 2005. Anlisis Pengaruh *Price Earning Ratio* (PER), *Price Book Value* (PBV), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return Saham* di Bursa Efek Jakarta. Badan Penerbit: *e-jurnal management*
- Jones, Charles P.,2000, *Investment: Analysis and Management*. Edisi Ketuju. John Willey and Sons, Inc
- Kurniawan, Yohanes Jhony. 2013. Analisis Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA),

- Return On Equity (ROE) Terhadap Return Saham*. Badan Penerbit: Universitas Dian Nuswantoro Semarang
- Nathaniel, Nicky. 2008. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Return Saham*. Badan Penerbit: Universitas Diponegoro, Semarang
- Ngaisah. 2008. Pengaruh Rasio Profitabilitas dan *Leverage Terhadap Return Saham* pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) tahun 2004-2006. Badan Penerbit: Universitas Islam negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
- Prince Acheampong, Evans Agalega & Albert Kwabena Shibu, (2014), The Effect of Financial Leverage and Market Size on Stock Returns on the Ghana Stock Exchange: Evidence from Selected Stocks in the Manufacturing Sector, *International Journal of Financial Research* Vol. 5, No. 1
- Prihatini, Ratna. 2009. Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, ROA, DER, Dan CR Terhadap *Return Saham*. Badan Penerbit: Universitas Diponegoro, Semarang
- Puspitasari, Fanny. 2012. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Return Saham*. Badan Penerbit: Universitas Diponegoro, Semarang
- Putri, Anggun, A,B. 2012. Analisis Pengaruh ROA, EPS,NPM, DER, dan PBV Terhadap *Return Saham (Studi Kasus pada Industri Real Estate and Property yang Terdaftar di BEI periode 2007-2009)*. Badan Penerbit: UNDIP Semarang
- Slamet Ribut W, dkk. (2013). Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI. Badan Penerbit : Universitas Stikubank Semarang
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta
- Sunariyah. 2004. *Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Keempat. AMP YKPN. Yogyakarta
- Suriani Ginting, Erward, 2013. Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi *Return Saham* Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Badan Penerbit: STIE Mikroski Medan
- Widhiastuti dan Latrini. 2015. Pengaruh Return on Asset dan Intangible Asset terhadap Nilai Perusahaan dengan Corporate Social Responsibility sebagai Variabel Pemoderasi. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, Vol. 11, No. 2
- Yuliantari, Ni Nym Ayu, 2014. Pengaruh Financial Ratio, Firm Size, Dan Cash Flow Operating Terhadap Return Share Perusahaan F&B. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*