

# PENGARUH PROFITABILITAS TERHADAP *PRICE TO BOOK VALUE* PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

Fitriyani

S1 Akuntansi

Pinondang Nainggolan, Rosanna Purba, Liper Siregar

## Abstraksi

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui gambaran profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity* (ROE) dan *price to book value* serta untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dan analisis deskriptif kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linier sederhana, koefisien korelasi, determinasi dan uji t. Analisis data dilakukan dengan menggunakan bantuan *software statistic SPSS 20*.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut: 1) Rata-rata *Return on Equity* (ROE) adalah sebesar 0,1466. 2) Rata-rata *Price to Book Value* (PBV) adalah sebesar 6,3188. 3) Hasil pengujian dari regresi linier sederhana adalah  $\text{LnPBV} = 0,853 + 0,252 \text{ LnROE} + \dots$ , artinya terdapat pengaruh positif dan signifikan antara profitabilitas terhadap *price to book value*. 4) Hasil analisis korelasi yaitu sebesar 0,337, yang artinya terdapat hubungan yang lemah antara kedua variabel dan hasil analisis koefisien determinasi yaitu sebesar 0,113 atau 11,3% *price to book value* dapat dijelaskan oleh *return on equity*. 5) Hipotesis penelitian  $H_0$  ditolak, artinya profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013. Untuk itu, sebaiknya perusahaan, investor, dan calon investor dalam memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen harus mencerminkan tingkat hasil pembelian investasi bagi pemegang saham.

Kata Kunci: Profitabilitas dan *Price to Book Value* (PBV)

## Abstraction

*The purpose of this research is to find out the profitability in the measure with a Return on Equity (ROE) and the price to book value and to know how the profitability of price to book value on the company Sub sectors of Property and Real Estate which is listed on the Indonesia Stock Exchange. This research was done using descriptive analysis method of qualitative and quantitative descriptive analysis. Analytical techniques used are simple linear regression, correlation coefficient, t-test and determination. data analysis performed using SPSS statistics software assistance 20.*

*The results of this research can be concluded as: 1) Mean of Return on Equity (ROE) is 0,1466. 2) Mean of Price to Book Value (PBV) is 6,3188. 3) Profitability effect on Price to Book Value (PBV). 3) Test results of simple linear regression is  $\text{LnPBV} = 0,853 + 0,252 \text{ LnROE} + \dots$ , meaning that there is a positive and significant influence between the profitability towards price to book value. 4) the result of correlation analysis is 0,337, which means there is a weak relationship between these two variables and the result of coefficient determination analysis is 0,113 or 11.3%, price to book value can be explained by the return on equity. 5) Research hypothesis  $H_0$  is rejected, which means that the profitability have positive and significant influence towards price to book value on the company Sub sectors of Property and Real Estate which is listed on the Indonesia stock exchange period 2009-2013. For that, we recommend companies, investors and potential investors in providing a measure of management effectiveness level should reflect the level of results of purchase investment for shareholders.*

Keywords: Profitability and *Price to Book Value* (PBV)

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah

Perusahaan dapat dikatakan sehat apabila perusahaan dapat bertahan dalam kondisi ekonomi apapun, yang terlihat dari kemampuannya dalam melaksanakan operasinya dengan stabil serta dapat memaksimalkan nilai saham perusahaan. Nilai saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab

dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi.

Penelitian ini menggunakan nilai perusahaan dengan *price to book value* (PBV), dimana PBV yang tinggi akan membuat pasar percaya atas prospek perusahaan. PBV ini juga dapat berarti rasio yang menunjukkan apakah harga saham yang diperdagangkan *overvalued* (di atas) atau *undervalued* (di bawah) nilai buku saham tersebut. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *Return on Equity* (ROE). Menurut Horne dan John (2012:180), *return on equity* merupakan rasio

yang menghubungkan laba dengan penjualan dan investasi. Adanya pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik karena adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. 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.

Berikut ini disajikan rata-rata *Return on Equity* (ROE) dan *Price to Book Value* (PBV) Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013.

**Tabel 1**  
**Rata-rata *Return on Equity* (ROE) dan *Price to Book Value* (PBV) Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013**

Variabel	2009	2010	2011	2012	2013
ROE	0,0969	0,1378	0,1384	0,1489	0,2108
PBV	1,4497	1,5435	1,7063	1,8983	1,8707

Sumber: Data Diolah

Dari Tabel 1 di atas, rata-rata ROE dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Tingkat rata-rata ROE terendah untuk periode lima tahun terjadi pada tahun 2009 sebesar 0,0969. Sementara itu tingkat rata-rata PBV juga mengalami fluktuasi. Fluktuasi yang terjadi untuk PBV cukup besar yaitu di atas satu, namun pada tahun 2009 fluktuasi terendah sebesar 1,4497 dan pada tahun 2012 terjadi fluktuasi yang sangat tinggi, dimana tingkat rata-rata PBV pada sub sektor *property* dan *real estate* mencapai angka sebesar 1,8983.

## 2. Rumusan Masalah

- Bagaimana gambaran profitabilitas dan *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## 3. Tujuan Penelitian

- Untuk mengetahui gambaran profitabilitas dan *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- Untuk mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 4. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengambil objek penelitian pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang beralamat Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53 Senayan Kebayoran Baru Jakarta Selatan DKI Jakarta, dengan mengakses situs BEI di [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

Adapun desain penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah berupa dokumentasi. Hasil data yang diperoleh akan dianalisis secara deskriptif baik bersifat kualitatif dan kuantitatif dengan melalui uji asumsi klasik terlebih dahulu.

## B. LANDASAN TEORI

### 1. Laporan Keuangan

Menurut Hery (2009:6), laporan keuangan merupakan hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Menurut Mursyidi (2002:121), laporan keuangan merupakan laporan yang disusun secara sistematis tentang kinerja dan posisi keuangan suatu lembaga atau organisasi perusahaan dalam suatu periode tertentu.

Menurut Stice, *et. al.* (2004:9), pemakai laporan keuangan adalah:

- Pemakai internal: yaitu pengambil keputusan yang secara langsung berpengaruh terhadap kegiatan internal perusahaan.
- Pemakai eksternal: pengambil keputusan yang berkaitan dengan hubungan mereka perusahaan.

Menurut Martani, dkk. (2012:9), laporan yang dihasilkan oleh suatu entitas sebagai berikut:

- Laporan Posisi Keuangan adalah daftar yang sistematis dari aset, utang, dan modal pada tanggal tertentu, yang biasanya dibuat pada akhir tahun. Disebut sebagai daftar yang sistematis, karena disusun berdasarkan urutan tertentu.
- Laporan Laba Rugi Komprehensif adalah ikhtisar mengenai pendapatan dan beban suatu entitas untuk periode tertentu, sehingga dapat diketahui laba yang diperoleh dan rugi yang dialami.
- Laporan Arus Kas, dengan adanya laporan ini, pemakai laporan keuangan dapat mengevaluasi perubahan aset neto entitas, struktur keuangan (termasuk likuiditas dan solvabilitas) dan kemampuan entitas untuk menghasilkan kas di masa mendatang.
- Laporan Perubahan Ekuitas adalah laporan yang menunjukkan perubahan ekuitas untuk periode tertentu, bisa satu bulan atau satu tahun. Melalui laporan perubahan modal.
- Catatan atas Laporan Keuangan merupakan laporan yang berisi informasi tambahan atas apa yang disajikan dalam empat laporan di atas. Laporan ini memberikan penjelasan atau mencari pos-pos yang disajikan dalam laporan keuangan dan informasi mengenai pos-pos yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dalam laporan keuangan.

### 2. Analisis Laporan Keuangan

Menurut Kasmir (2010:66), analisis laporan keuangan merupakan salah satu cara untuk mengetahui kinerja perusahaan dalam suatu periode

Menurut Subramanyam dan John (2010:34) untuk membantu pengguna dalam menganalisis

laporan keuangan tersedia beragam alat yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan yang spesifik.

### 3. Rasio Keuangan

Menurut Kasmir (2010:93), rasio keuangan merupakan indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi dan diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya.

Menurut Brigham dan Joel (2012:133), terdapat beberapa jenis rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. Ada 5 jenis rasio keuangan yaitu:

- Liquiditas Ratios*, yaitu rasio yang menunjukkan hubungan antara kas dan aset lancar perusahaan lainnya dengan kewajiban lancarnya.
- Aset Management Ratios*, yaitu rasio yang mengukur seberapa efektif sebuah perusahaan mengatur asetnya.
- Financial Leverage*, yaitu rasio yang menggambarkan penggunaan pendanaan utang.
- Profitabilitas Ratios*, yaitu sekelompok rasio yang menunjukkan kombinasi dari pengaruh likuiditas, manajemen aset, dan utang pada hasil operasi.
- Market Value Ratios*, yaitu sekumpulan rasio yang menghubungkan harga saham perusahaan dengan laba, arus kas, dan nilai buku per sahamnya.

### 4. Profitabilitas

Menurut Brigham dan Joel (2006:146), definisi profitabilitas adalah sekelompok rasio yang menunjukkan kombinasi dari pengaruh likuiditas, manajemen asset dan utang pada hasil operasi.

Menurut Kasmir (2010:197), tujuan penggunaan rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan, yaitu:

- Untuk atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam suatu periode tertentu.
- Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
- Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu.
- Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
- Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.
- Untuk mengukur produktifitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri. Sementara itu manfaat yang diperoleh adalah untuk:
  - Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode.
  - Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
  - Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu.
  - Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
  - Mengetahui besarnya produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

Menurut Horne dan John (2012:180), rasio profitabilitas adalah rasio yang menghubungkan laba dengan penjualan dan investasi. Ada dua tipe rasio profitabilitas, yaitu yang menunjukkan profitabilitas yang sehubungan dalam kaitannya dengan penjualan dan yang menunjukkan profitabilitas dalam kaitannya dengan investasi. Rasio profitabilitas dalam kaitannya dengan penjualan adalah:

$$\text{a. Margin Laba Bruto} \\ \text{Margin laba bruto} = \frac{\text{Penjualan Neto} - \text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Penjualan Neto}}$$

$$\text{b. Margin Laba Neto} \\ \text{Margin laba neto} = \frac{\text{Laba Neto Setelah Pajak}}{\text{Penjualan Neto}}$$

Sedangkan rasio profitabilitas dalam kaitannya dengan investasi adalah:

$$\text{a. Return on Investasi (ROI)} \\ \text{Return on Investment} = \frac{\text{Laba Neto Setelah Pajak}}{\text{Total Aset}}$$

$$\text{b. Daya untuk Menghasilkan Laba (earning power)} \\ \text{Earning Power} = (\text{Profitabilitas penjualan}) \times (\text{Efisiensi asset})$$

$$\text{c. Return on Equity (ROE)} \\ \text{ROE} = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Ekuitas Pemegang Saham}}$$

Menurut Horne dan John (2012:180), *return on equity* merupakan pengukuran atas kinerja keseluruhan perusahaan dalam mengukur imbal hasil atas ekuitas. Rasio ini menunjukkan daya untuk menghasilkan laba investasi berdasarkan nilai buku para pemegang saham, dan sering kali digunakan dalam membandingkan dua atau lebih perusahaan atas peluang investasi yang baik dalam manajemen biaya yang efektif.

### 5. Nilai Perusahaan

Menurut Keown, *et. al.* (2004:470), nilai perusahaan adalah nilai pasar atas surat berharga hutang dan ekuitas perusahaan beredar. Memaksimalkan nilai pasar perusahaan sama dengan memaksimalkan harga pasar saham.

Menurut Brigham dan Joel (2012:150), beberapa variabel kuantitatif yang sering digunakan untuk memperkirakan nilai perusahaan sebagai berikut:

- Nilai Pasar/Nilai Buku*  
Rasio harga pasar suatu saham terhadap nilai bukunya memberikan indikasi pandangan investor atas perusahaan.
- Nilai Pasar Saham*  
Rasio ini memberikan indikasi bagi manajemen tentang bagaimana pandangan investor terhadap resiko dan prospek perusahaan di masa depan.
- Nilai Arus Kas*  
Nilai arus kas ini menunjukkan prospek pertumbuhan perusahaan yang berada di bawah rata-rata dan risikonya berada di atas rata-rata atau keduanya.

Menurut Wibowo (2009:29), *price to book value* merupakan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Rasio ini mengukur nilai yang diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan organisasi perusahaan sebagai sebuah perusahaan yang terus tumbuh.

PBV mempunyai beberapa keunggulan sebagai berikut:

- a. Nilai buku mempunyai ukuran intuitif yang relatif stabil yang dapat diperbandingkan dengan harga pasar. Investor yang kurang percaya dengan metode *discounted cash flow* dapat menggunakan *price to book value* sebagai perbandingan.
- b. Nilai buku memberikan standar akuntansi yang konsisten untuk semua perusahaan. PBV dapat diperbandingkan antara perusahaan-perusahaan yang sama sebagai petunjuk adanya *under* dan *over valuation*.
- c. Perusahaan-perusahaan dengan *earning* negatif, yang tidak bisa dinilai dengan menggunakan *Price Earning Ratio* (PER) dapat dievaluasi menggunakan *Price to Book Value* (PBV).

Untuk mendapatkan rasio ini, dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{Nilai buku per saham} = \frac{\text{Ekuitas Saham Biasa}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

$$\text{PBV (Price to Book Value)} = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai Buku Per Saham}}$$

## 6. Pengaruh Profitabilitas Terhadap *Price to Book Value*

Teori yang dikemukakan oleh Modigliani dan Miller (1958), bahwa nilai perusahaan atau *price to book value* ditentukan oleh profitabilitas perusahaan. Profitabilitas yang dimaksud adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih sebelum bunga dan pajak. Investor menyukai nilai *return on equity* yang tinggi, karena *return on equity* umumnya memiliki korelasi positif dengan harga saham yang tinggi. Hasil positif menunjukkan bahwa semakin tinggi profit margin yang diperoleh perusahaan, semakin besar tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka semakin baik perusahaan itu sendiri. Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio *price to book value*nya mencapai di atas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar lebih besar dari nilai bukunya.

### C. PEMBAHASAN

#### 1. Analisis

##### a. Deskriptif Kualitatif

#### 1) Gambaran Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Dari hasil penelitian, nilai ROE maksimum pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 sebesar 1,0115, terdapat pada PT. Lamicitra Nusantara, Tbk., tahun 2013 artinya kinerja manajemen dalam mengelola sumber dana untuk menghasilkan laba bersih dari setiap

ekuitas sebesar 101,15%. ROE pada perusahaan tersebut juga mengalami fluktuasi tiap tahunnya. Untuk nilai ROE minimum yaitu angka 0,0011 atau 0,11% terdapat pada PT. Sentul City, Tbk., tahun 2009. Ini berarti pada tahun 2009 perusahaan tersebut hanya mampu menghasilkan laba bersih sebesar 0,11% dibandingkan dengan ekuitasnya. Perusahaan memiliki tingkat *return on equity* yang lebih kecil umumnya kurang disukai oleh investor sehingga harga sahamnya kemungkinan akan dihargai lebih kecil dibanding nilai bukunya.

Dari hasil penelitian, rata-rata nilai ROE Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 adalah sebesar 0,1466. Terdapat 13 Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 yang memiliki nilai rata-rata ROE di atas nilai 0,1466 atau 14,66%. Karena nilai rata-rata perusahaan lebih besar dari nilai rata-rata keseluruhan tersebut, maka dapat dikatakan kondisi perusahaan dalam keadaan baik. Jika *return* yang diharapkan lebih besar dari pada *return* yang diminta, investasi tersebut dapat dikatakan menguntungkan.

Sementara itu terdapat 15 Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 memiliki nilai ROE di bawah rata-rata 14,66%, maka kondisi perusahaan dalam keadaan kurang baik. Sehingga manajemen perusahaan dapat melakukan evaluasi pada tahun yang bersangkutan.

#### 2) Gambaran *Price to Book Value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Dari hasil penelitian, nilai PBV maksimum Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 mencapai angka 6,3188. Angka ini terdapat pada PT. Pakuwon Jati, Tbk., tahun 2010, berarti pada tahun 2010 harga saham perusahaan PT. Pakuwon Jati, Tbk., dihargai sebesar 631,88% dibandingkan dengan nilai bukunya. Tingginya angka PBV ini dikarenakan melonjaknya harga saham perusahaan ini dari Rp 225,- per lembar saham pada akhir tahun 2012 menjadi Rp 270,- per lembar saham pada akhir tahun 2013.

Dari hasil penelitian selanjutnya, diperoleh nilai minimum PBV sebesar 0,1307, terdapat pada PT. Gowa Makassar Tourism Dev, Tbk., tahun 2010 yang artinya harga saham perusahaan tersebut dihargai sebesar 13,07% dibandingkan nilai bukunya. Rendahnya angka PBV ini dikarenakan harga saham perusahaan ini pada tahun 2010 yaitu Rp 165,- per lembar merupakan harga saham terendah selama tahun penelitian. Nilai *price to book value* yang lebih kecil dapat dikatakan *undervalued* artinya investor bersedia membayar harga saham perusahaan tersebut lebih kecil dari nilai bukunya. Tetapi untuk tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 rasio PBV pada perusahaan ini mengalami peningkatan.

Dari hasil penelitian, nilai rata-rata *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 adalah sebesar 1,6937, yang artinya saham perusahaan dihargai

sebesar 169,37% dibandingkan nilai bukunya. Tingginya *price to book value* menunjukkan penilaian atau harapan investor terhadap perusahaan. Semakin tinggi rasio PBV perusahaan, di pandang semakin mempunyai prospek yang baik. Artinya, pembeli mau mengeluarkan uang yang ekstra, karena adanya harapan di waktu yang akan datang dan demikian pula sebaiknya.

Dari hasil penelitian, terdapat 12 perusahaan yang nilai *price to book value rationya* di atas rata-rata yang berarti bahwa harga saham perusahaan tersebut tinggi (*overvalued*). Semakin tinggi *price to book value* semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham. Perusahaan yang berjalan baik, umumnya rasio *price to book valuenya* mencapai di atas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar lebih besar dari nilai bukunya. Investor bersedia membayar harga saham perusahaan tersebut lebih besar dari nilai bukunya. Sementara itu terdapat 18 perusahaan yang nilai *price to book value rationya* di bawah rata-rata, jika nilai perusahaan lebih kecil dari satu, berarti bahwa harga saham perusahaan tersebut rendah (*undervalued*). Nilai rendah PBV ini disebabkan oleh turunnya harga saham, sehingga harga saham berada di bawah nilai bukunya atau nilai sebenarnya.

## b. Deskriptif Kuantitatif

### 1) Regresi Linear Sederhana.

Pengujian regresi sederhana pada penelitian ini menggunakan SPSS (*Statistical Product and Service Solution*) versi 20 sebagai berikut:

**Tabel 2**  
**Regresi Linier Sederhana**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error			
1	(Constant)	.853	.151	5.653	.000
	LN_ROE	.252	.060	4.203	.000

a. Dependent Variable: LN\_PBV

Sumber: Hasil Pengolahan Data (SPSS 20), 2014

Berdasarkan hasil analisis dengan program SPSS pada Tabel 2 di atas, maka model persamaan regresi adalah sebagai berikut:

$$\text{LnPBV} = 0,853 + 0,252 \text{ LnROE} +$$

Dari persamaan regresi dapat diartikan bahwa terdapat pengaruh positif antara profitabilitas terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013. Pengaruh yang positif menunjukkan ketika *return on equity* naik maka *price to book value* akan mengalami kenaikan. Sebaliknya, apabila *return on equity* turun maka *price to book value* akan mengalami penurunan.

### 2) Koefisien Korelasi dan Korelasi Determinasi

Analisis korelasi digunakan untuk mengetahui derajat hubungan linier antara satu variabel dengan variabel lain. Dari hasil pengolahan SPSS, koefisien korelasi pada penelitian ini adalah sebesar 0,337,

maka dapat dikatakan korelasi antara *return on equity* dengan *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 adalah lemah.

Koefisien determinasi dimaksudkan untuk mengukur seberapa besar kemampuan variabel bebas (independen) dalam menjelaskan variasi variabel terikat (dependen). Koefisien determinasi ( $R^2$ ) adalah sebesar 0,113 yang berarti bahwa *Price to Book Value* (PBV) dapat dijelaskan *Return on Equity* (ROE) sebesar 11,3% pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sisanya sebesar 88,7% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini antara lain: *Return on Asset* (ROA), *Return on Investment* (ROI), *Net Margin* atau *Profit Margin on Sales* dan *Basic Earning Power* (BEP).

### 3) Uji Hipotesis

Uji statistik t dilakukan untuk menguji bagaimana pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependen dengan asumsi bahwa variabel lain dianggap konstan. Suatu variabel akan memiliki pengaruh yang berarti jika nilai t hitung variabel tersebut lebih besar dibandingkan nilai t tabel.

Adapun hipotesis yang diuji sebagai berikut:

- $H_0 : = 0$ , artinya profitabilitas tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- $H_0 : = 0$ , artinya profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Kriteria pengambilan keputusan menggunakan taraf nyata 5% dengan derajat bebas  $df = 140 - 2 = 138$ . Angka  $t_{tabel}$  sebesar 1,97730. Sedangkan diperoleh besar  $t_{hitung}$  untuk ROE adalah 4,203 dan nilai signifikan sebesar 0,000. Karena  $t_{hitung} 4,203 > t_{tabel} 1,97730$  dan tingkat signifikan yang diperoleh dari hasil pengolahan SPSS menunjukkan tingkat signifikan  $0,000 < 0,05$  maka dapat dikatakan bahwa  $H_0$  ditolak, artinya profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 2. Evaluasi

### a. Evaluasi Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Dari hasil penelitian, menunjukkan bahwa kondisi profitabilitas yang diprosikan dengan *return on equity* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 mengalami fluktuasi. Perusahaan yang mampu menghasilkan ROE yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan sejenis disektornya

harga sahamnya layak dihargai lebih tinggi dibanding dengan nilai bukunya. Rasio yang meningkat selain memperhatikan efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, juga mampu menghasilkan laba dari setiap ekuitas yang dimiliki.

Rata-rata *return on equity* sebesar 0,1466, menunjukkan bahwa perusahaan yang terdaftar pada sub sektor *property* dan *real estate* rata-rata hanya mampu menghasilkan laba bersih sebesar 14,66% dibandingkan dengan ekuitasnya. Nilai rata-rata tertinggi *return on equity* adalah sebesar 1,0115 terdapat pada PT. Lamicitra Nusantara, Tbk., tahun 2013. Sedangkan nilai rata-rata terendah *return on equity* terdapat pada PT. Sentul City, Tbk., tahun 2009 sebesar 0,0011 atau 0,11%. Dari hasil penelitian, terdapat 15 Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2009-2013 memiliki nilai ROE di bawah rata-rata 14,66%, maka kondisi perusahaan dalam keadaan kurang baik. Sehingga manajemen perusahaan dapat melakukan evaluasi pada tahun yang bersangkutan.

Penelitian ini tidak membahas apakah tingkat rata-rata *return on equity* sebesar 14,66% yang dihasilkan oleh Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sudah cukup baik bila dibandingkan dengan tingkat rata-rata *return on equity* perusahaan di sektor lain yang ada di Bursa Efek Indonesia pada periode yang sama.

#### **b. Evaluasi *Price to Book Value* (PBV) Perusahaan pada Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

Dari hasil penelitian, rata-rata *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 sebesar 1,6937. Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata harga pasar saham perusahaan yang terdaftar pada sub sektor *property* dan *real estate* adalah sebesar 169,37% dibandingkan dengan nilai bukunya.

Semakin rendah nilai PBV suatu saham maka saham tersebut dikategorikan *undervalued*. Nilai rendah PBV dapat disebabkan oleh turunnya harga saham, sehingga harga saham berada dibawah nilai bukunya atau nilai sebenarnya.

Penelitian ini tidak membahas apakah rata-rata nilai *price to book value* sebesar 1,6937 kali yang dihasilkan Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sudah cukup baik bila dibanding dengan rata-rata *price to book value* di sub sektor lain yang ada di Bursa Efek Indonesia pada periode yang sama.

#### **c. Evaluasi Pengaruh Profitabilitas terhadap *Price to Book Value* pada Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan hasil pengujian regresi linier sederhana yang telah dilakukan, diketahui bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif dan

signifikan terhadap *price to book value*. Hal ini dapat dilihat dari persamaan regresi yaitu:  $\text{LnPBV} = 0,853 + 0,252 \text{ LnROE} + \dots$ . Besar pengaruh yang dimaksud adalah 0,252 yang berarti bahwa setiap kenaikan profitabilitas sebesar 1% akan diikuti kenaikan *price to book value* sebesar 0,252% dan sebaliknya setiap penurunan profitabilitas sebesar 1% akan diikuti penurunan *price to book value* sebesar 0,252%.

Dari hasil uji korelasi diperoleh hasil bahwa korelasi atau hubungan antara profitabilitas dengan *price to book value* adalah lemah. Hasil uji determinasi, *price to book value* dapat dijelaskan *return on equity*nya sebesar 0,113, sisanya sebesar 88,7% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini antara lain *Return on Asset* (ROA), *Return on Investment* (ROI), *Net Margin* atau *Profit Margin on Sales* dan *Basic Earning Power* (BEP).

Berdasarkan uji statistik t di peroleh hasil  $t_{hitung} 4,203 > t_{tabel} 1,97730$  dan dengan profitabilitas signifikan 0,000 lebih kecil dari tingkat keyakinan (*level of significant*) = 0,05. Maka keputusan yang diambil adalah menolak  $H_0$  ditolak, artinya Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Semakin besar ROE maka kinerja perusahaan semakin baik. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam menghasilkan laba bersih. Jadi dapat dikatakan bahwa selain memperhatikan efektifitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga perlu memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola harga sahamnya secara efektif untuk menciptakan laba bersih.

### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **1. Kesimpulan**

- Rata-rata *Return on Equity* (ROE) yang merupakan salah satu dari proksi profitabilitas yang dihasilkan oleh Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 adalah sebesar 0,1466. Nilai *return on equity* tertinggi sebesar 1,0115 terdapat pada PT. Lamicitra Nusantara, Tbk. pada tahun 2013. Namun, masih terdapat perusahaan yang *return on equity*nya di bawa nilai rata-rata yaitu pada PT. Sentul City, Tbk., sebesar 0,0011 pada tahun 2009, artinya kemampuan perusahaan tersebut dalam menghasilkan laba pada tahun 2009 kurang baik.
- Rata-rata *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 adalah sebesar 1,6937. Nilai *price to book value* tertinggi yaitu sebesar 6,3188 terdapat pada PT. Pakuwon Jati, Tbk., tahun 2010. Namun, masih terdapat perusahaan yang nilai *price to book value*nya di bawah nilai rata-rata yaitu sebesar 0,1307 terdapat pada PT. Gowa Makassar Tourism Dev, Tbk., tahun 2010. PBV yang rendah mencerminkan harga saham yang rendah

dibandingkan nilai buku perlembar saham. PT. Pakuwon Jati, Tbk., tahun 2010 belum berhasil menciptakan nilai bagi pemegang sahamnya.

- c. Hasil dari pengujian regresi *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) yaitu:  $\text{LnPBV} = 0,853 + 0,252 \text{ LnROE}$ , berarti terdapat pengaruh positif antara profitabilitas terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013.
- d. Hasil uji korelasi, nilai R sebesar 0,337, berarti korelasi atau hubungan antara profitabilitas dengan *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2013 adalah lemah. Sedangkan hasil dari koefisien determinasi diketahui bahwa pengaruh profitabilitas terhadap *price to book value* adalah sebesar 0,113 atau hanya 11,3% *Price to Book Value* (PBV) dapat dijelaskan *Return on Equity* (ROE), sedangkan 88,7% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.
- e. Hasil uji t dengan derajat signifikan yang digunakan adalah 0,05 disimpulkan bahwa nilai  $t_{\text{hitung}} 4,203 > t_{\text{tabel}} 1,97730$  maka  $H_0$  ditolak, artinya profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 2. Saran

- a. Berdasarkan hasil penelitian yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price to book value*, maka sebaiknya perusahaan dalam memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen harus mencerminkan tingkat hasil pembelian investasi bagi pemegang saham. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Dengan rasio profitabilitas yang tinggi yang dimiliki perusahaan akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya diperusahaan.
- b. Bagi investor dan calon investor terlebih dahulu menganalisis tingkat pendanaan perusahaan yang tercermin dari profitabilitas perusahaan tersebut dengan memperhatikan *price to book value*.

Karena dengan profitabilitas atau *return on equity* yang terbaik dapat memaksimalkan nilai perusahaan atau meningkatkan harga saham.

- c. Sehubungan dengan keterbatasan-keterbatasan yang ada pada penulis, penelitian ini masih terdapat kelemahan-kelemahan dan belum dapat mengungkap seluruh variabel yang dapat mempengaruhi nilai pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sebagai bahan masukan penelitian selanjutnya, perlu memperbanyak variabel penelitian yaitu menggunakan rasio profitabilitas yang tidak dibahas dalam penelitian, seperti *Return on Aset* (ROA), margin laba atas penjualan (*Profit Margin on Sales*), dan kemampuan dasar menghasilkan laba (*Basic Earning Power Ratio*).

## E. DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, Eugene F., dan Joel F. Houston, 2012, **Dasar-dasar Manajemen Keuangan**, Edisi 11, Buku Satu, Jakarta : Salemba Empat
- Hery, 2009, **Teori Akuntansi**, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana
- Horne, James C. Van and Jhon M. Machowicz, Jr., 2012, **Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan**, Edisi Ketigabelas, Jilid 1, Jakarta : Salemba Empat.
- Kasmir, 2010, **Pengantar Manajemen Keuangan**, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jakarta : Prendada Media Group.
- Keown, *et. al.*, 2004, **Manajemen Keuangan: Prinsip-prinsip Dasar dan Ekonomi**, Edisi Kesembilan, Jilid 1, Jakarta : PT. Indeks Kelompok Gramedia.
- Martani, Dwi, dkk. 2012, **Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK**, Jilid Satu, Jakarta : Salemba Empat.
- Mursyidi, 2002, **Akuntansi Dasar**, Bogor : Ghalia.
- Stice, Earl K., James D. Stice, dan K. Fred Skousen, 2004, **Intermediate Accounting**, Edisi Kelima Belas, Jilid Satu, Jakarta : Salemba Empat.
- Sumbramanyam, K. R and John J. Wild, 2010, **Analisis Laporan Keuangan : Financial Statement Analysis**, Buku Satu, Edisi Sepuluh, Jakarta : Salemba Empat.
- Wibowo, Sampoerno, 2009, **Manajemen Keuangan**, Bandung : Politeknik Telkom.