

Pengaruh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham*

Puspa Indah Sekar Priantintan, Titi Rapini, dan Riawan*

Universitas Muhammadiyah Ponorogo

Email korespondensi : riawan13awan@gmail.com

Dikirim : 03-08-2022

Diterima : 05-10-2022

ABSTRACT

The current economic development in Indonesia is back to normal and even improved from the previous year. The economy in Indonesia had experienced a slump, this was probably due to a pandemic outbreak that occurred in mid-March 2019 which is often referred to as covid-19. This has an impact on Property and Real Estate companies which also experience unstable increases and decreases. Investors really expect the shares invested to have profits not losses but it cannot be denied that investors will benefit in the form of losses. Therefore, it is necessary to do a calculation to determine the level of book value and market value so that in this calculation you can use the PBV formula to find out the book value and market value so that you do the Book To Market Ratio calculation to calculate how much the book and market value level is. In investing, it is also necessary to consider market risk, therefore this can be calculated using Market Risk or often called Market Beta with CAPM calculations. Not infrequently also in investment considerations perform calculations by comparing the stock price and the company's earnings in this case can be calculated using the Price Earning Ratio

Keywords: Market Risk, Book To Market Ratio, Price Earning Ratio, and Stock Return.

ABSTRAK

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini sudah normal kembali bahkan sudah membaik dari tahun sebelumnya. Ekonomi di Indonesia sempat mengalami perosotan hal ini kemungkinan dikarenakan adanya wabah pandemi yang terjadi pada pertengahan bulan Maret tahun 2019 yang sering disebut dengan covid-19. Hal ini berdampak pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang dimana juga mengalami kenaikan dan penurunan yang tidak stabil. Para investor sangat mengharapkan saham yang ditanamkan memiliki return berupa keuntungan bukan kerugian tetapi hal ini tidak bisa dipungkiri bahwa para investor akan mendapatkan return saham berupa kerugian. Maka dari itu perlu dilakukan perhitungan untuk mengetahui tingkat nilai buku dan nilai pasar sehingga dalam perhitungan ini bisa menggunakan rumus PBV untuk mengetahui besar nilai buku dan nilai pasarnya sehingga melakukan perhitungan *Book To Market Ratio* untuk menghitung seberapa besar tingkat nilai buku dan pasar tersebut. Dalam berinvestasi juga perlu adanya pertimbangan untuk risiko pasar maka dari itu hal ini dapat di perhitungkan menggunakan *Market Risk* atau sering di sebut Beta Pasar dengan perhitungan CAPM. Tidak jarang juga dalam

pertimbangan berinvestasi melakukan perhitungan dengan membandingkan harga saham dan earning perusahaannya dalam hal ini dapat dihitung menggunakan *Price Earning Ratio*.

Kata Kunci: *Market Risk, Book To Market Ratio, Price Earning Ratio, dan Return Saham.*

A. PENDAHULUAN

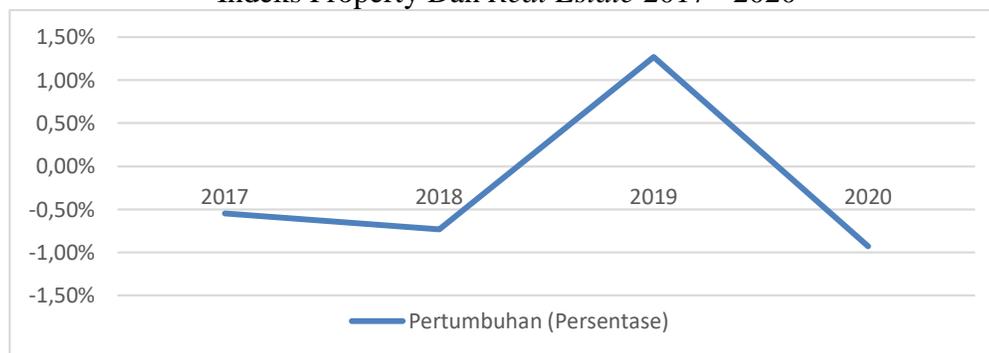
Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini sudah normal kembali bahkan sudah membaik dari tahun sebelumnya. Ekonomi di Indonesia sempat mengalami perosotan hal ini kemungkinan dikarenakan adanya wabah pandemi yang terjadi pada pertengahan bulan Maret tahun 2020 yang sering disebut dengan covid-19. Pada tahun 2020 perekonomian di Indonesia sedikit menurun dari tahun sebelumnya, hal ini dapat dilihat dari ekonomi Indonesia tahun 2019 tumbuh sebesar 5,17 persen sedangkan ekonomi Indonesia tahun 2020 tumbuh sebesar 5,02 persen yang artinya ekonomi di Indonesia sempat mengalami penurunan sebesar 0,15 persen sehingga berdampak pada beberapa aktivitas salah satunya dalam aktivitas investasi. Investasi merupakan kegiatan menempatkan sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan saat ini dengan harapan memperoleh manfaat berupa keuntungan di masa yang akan datang. Investasi juga berupa investasi asset riil yaitu investasi pada asset yang memiliki wujud seperti tanah, properti, emas, serta logam mulia lainnya dan investasi asset finansial yang merupakan investasi atau penanaman modal untuk mendapatkan keuntungan di masa mendatang dalam bentuk surat berharga seperti saham, obligasi, ataupun reksa dana. Sebuah investasi apalagi dalam Investasi asset finansial pasti investor mengharapkan *Return* yang cukup tinggi sesuai dengan berapa besar yang di investasikan (Tandelilin, 2010).

Gitman & Zutter, (2012) *Return* saham yaitu hasil dan pengembalian berupa keuntungan atas investasi yang dilakukan oleh investor. Return juga berupa return yang sudah terealisasi (realized Return) yaitu suatu keuntungan yang sudah terjadi serta perhitungannya menggunakan data historis dan biasanya digunakan sebagai salah satu alat pengukur kinerja perusahaan, selanjutnya berupa return yang belum terealisasi (*expected Return*) yaitu suatu keuntungan yang masih menjadi harapan di kemudian hari. Return menggambarkan bahwa hasil dari aktivitas investasi selama periode waktu tertentu yang diperoleh investor berupa *Capital Gain*, *Capital Loss* dan *Yield* (Jogiyanto, 2016). *Capital gain* dan *capital loss* merupakan sebuah keuntungan (kerugian) yang diperoleh seorang investor dari selisih antara harga jual saham dikurangi dengan harga beli saham. *Yield* merupakan tingkat pengembalian investasi dalam periode tertentu bagi seorang investor yang dinyatakan dalam persentase. *Yield* akan dibagikan oleh kebijakan pembagian deviden dan deviden diperoleh berdasarkan besar kecilnya laba dari suatu badan usaha yang akan dibagikan kepada investor (Jogiyanto, 2016).

Investor memerlukan sebuah informasi dalam pengambilan keputusan investasinya dapat melalui pendekatan menggunakan analisis teknikal maupun analisis fundamental. Pada analisis teknikal investor dapat mengetahui harga saham di waktu yang lalu, volume perdagangan dan indeks saham tersebut. Sedangkan dengan menggunakan analisis fundamental investor juga bisa membeli saham dengan memperkirakan harga saham sekarang dan prospeknya di masa yang akan datang dengan mempertimbangkan tingkat risiko yang ada. Risiko yang dihadapi oleh investor dalam pasar finansial cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan asset riil. Maka dari itu, dalam pengambilan keputusan berinvestasi perlu memperhatikan tingkat keuntungan yang diperoleh sekaligus risiko yang dihadapi. *Return* yang tinggi juga akan disertai dengan risiko yang tinggi,

begitupun sebaliknya. Investor yang menginginkan tingkat keuntungan dalam jumlah besar harus siap menghadapi risiko yang besar, sedangkan investor yang memiliki tingkat risiko yang rendah harus puas dengan tingkat keuntungan yang rendah pula. Dalam hal ini lembaga yang menyediakan informasi lengkap tentang perkembangan saham yang ada di Indonesia yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI). Data pergerakan saham tersebut disebarikan melalui media cetak dan elektronik. Berikut gambaran indeks saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2017-2020

Gambar 1
Indeks Property Dan *Real Estate* 2017 - 2020



Seperti yang terlihat pada grafik di atas bahwa sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Gambar 1.1 menjelaskan bahwa sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2018 mengalami penurunan dan ditahun 2019 sempat mengalami kenaikan yang cukup baik. Namun pada tahun 2020 mengalami penurunan drastis yang dimana kebanyakan para investor melakukan aktivitas penjualan sehingga harga jual saham mulai turun dan penjualan juga mengalami penurunan. Hal ini bisa diakibatkan oleh ketidakpastian dari isu-isu pandemi covid. Dari beberapa riset terdahulu menyatakan bahwa *Return* saham dipengaruhi oleh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio*. Oleh karena itu atas dasar penelitian terdahulu dan fenomena yang terjadi maka dalam penelitian yang diteliti ini menggunakan variabel berupa *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* sebagai faktor yang mempengaruhi *Return saham*. Dengan demikian penelitian ini mengangkat sebuah judul “**Analisis Pengaruh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2020**”.

B. KAJIAN LITERATUR

Market Risk

Risiko pasar menurut (Al-Hadi et al., 2016) sebagai risiko nilai wajar atau arus kas masa depan dari instrumen keuangan yang akan berfluktuatif karena perubahan harga pasar. Sedangkan menurut (Tandelilil, 2010) mendefisikan risiko pasar merupakan hal yang memungkinkan bagi para penanam modal untuk mengalami suatu kerugian akibat dari faktor yang mempengaruhi kinerja pasar keuangan di mana para penanam modal tersebut terlibat. Risiko pasar terdiri dari tiga jenis risiko yang terkait dengan harga pasar yaitu risiko mata uang, risiko suku bunga, dan risiko ekuitas dan risiko harga lainnya (Eng & Mak, 2003). Adapun risiko pasar meliputi beberapa sumber yaitu gejolak politik, perubahan suku bunga, bencana alam, resesi dan serangan teroris.

Risiko sistematis (β) itulah sebutan atau kata lain dari risiko pasar yang tidak bisa dihilangkan melalui diversifikasi. Sensitivitas *Return* sekuritas terhadap perubahan *Return* pasar ditunjukkan oleh Beta. Semakin tinggi nilai beta (β) suatu sekuritas maka semakin sensitif sekuritas tersebut terhadap pasar. Sebagai ukuran sensitivitas *Return* saham, beta (β) juga dapat digunakan untuk membandingkan risiko sistematis antara satu saham dengan saham yang lain (Tandelilin, 2010). Untuk menghitung risiko pasar dapat menggunakan rumus sebagai berikut :

$$R_i = R_f + \beta_i \times (R_m - R_f)$$

Keterangan :

R_i = Tingkat *Return* saham yang diharapkan

R_f = Tingkat *Return* bebas risiko

R_m = *Return* portofolio pasar yang diharapkan

β_i = Koefisien beta saham i

Book To Market Ratio

Gitman & Zutter, (2012) Rasio book to market merupakan salah satu indikator nilai perusahaan. Rasio ini membandingkan nilai buku perusahaan dengan nilai pasarnya. Nilai buku dapat dihitung dengan melihat biaya historis perusahaan atau nilai akuntansi (Kenton, 2022). Menurut (Keim & Ziemba, 2000) terdapat hubungan antara pengembalian yang diharapkan dengan book to market ratio. Lanjut (Keim & Ziemba, 2000) Ukuran rasio book to market dapat mencerminkan tidak hanya beberapa kesalahan-kesalahan spesifikasi insidental akan tetapi semua mekanisme ekonomi, apakah rasional atau irasional yang tidak dapat ditentukan dengan benar dalam model pengembalian yang diharapkan.

Secara umum, rasio *book to market* diperoleh dari perbandingan antara *book value of firm* dengan *market value of firm*. *Book equity* atau yang dikenal dengan *book value* merupakan suatu nilai yang diperoleh dari selisih total aset dikurangi aset tidak berwujud (hak paten, *goodwill*) dan liabilitas atau kewajiban atau singkatnya, *book equity* ditentukan oleh total ekuitas. *Price Book Value* (PBV) adalah rasio yang membagi nilai ekuitas dengan jumlah lembar saham yang beredar. Sementara *market value* merupakan nilai total dari semua *out standing shares* yang ada. Perhitungan *market value of equity* dilakukan dengan cara mengalikan banyaknya saham yang beredar (*number of shares outstanding*) dengan harga saham (*stock price*) saat ini. Rasio *book to market* merupakan rasio yang digunakan sebagai indikator untuk mengukur kinerja perusahaan melalui harga pasarnya, semakin rendah rasio ini menandakan semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para investor. Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya memiliki rasio *book to market* di bawah satu yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya.

$$BV = \frac{\text{Total Equity}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

$$PBV = \frac{P}{\text{Nilai BV}}$$

Price Earning Ratio

Kenton, (2022) menjelaskan price earning ratio berkaitan dengan penentuan tingkat pengembalian modal yang telah diinvestasikan pada perusahaan tertentu yang dalam hal ini kemampuan dalam memperoleh keuntungan atau laba. Sedangkan menurut (Sawir, 2000) menjelaskan bahwa price earning ratio merupakan bagian dari proses evaluasi antara modal yang dimiliki perusahaan terhadap laba yang akan diperolehnya. Selanjutnya (Arifin, 2002) menjelaskan bahwa jika rasio ini memiliki nilai yang rendah dari suatu saham maka akan semakin baik.

Dalam rumusan matematis, PER dapat dicari dengan rumus Harga Saham dibagi dengan EPS. Sehingga dapat dilihat bahwa tiap lembar saham, PER bisa mengindikasikan harga saham sekarang setara dengan berapa kali pendapatan bersih selama satu periode. PER juga biasanya diartikan sebagai variabel yang menggambarkan suatu psikologis pasar berupa ekspektasi serta persepsi pasar terhadap suatu saham. Hal ini bisa dilihat pada suatu perusahaan saat harga saham turun bertepatan dengan ini laba perusahaan akan cenderung naik begitupun sebaliknya. PER yang tinggi menandakan investor mengharapkan pertumbuhan laba bersih yang tinggi pula dari suatu perusahaan. Price earning ratio dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{EPS} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

$$\text{PER} = \frac{P}{\text{EPS}}$$

Return Saham

menjelaskan defenisi dari *return* yang berarti keuntungan atau kerugian yang diperoleh selama proses investasi dalam jangka waktu tertentu melalui pengukuran dari perubahan dengan uang yang diinvestasikan selama periode tertentu yang dinyatakan dalam bentuk persentase. Sedangkan (Jogiyanto, 2003) menjelaskan *return* berkaitan dengan hasil dari aktivitas investasi yang diperoleh berupa *return* realisasi atau ekspektasi. Menurut (Jogiyanto, 2016) *Return* saham adalah pengembalian dan hasil tingkat keuntungan yang diperoleh investor di kemudian hari dari investasi yang dilakukannya. *Return* realisasi berhubungan dengan data historis, dimana *return* realisasi dapat digunakan untuk melakukan penentuan *return* ekspektasi dan terjadinya risiko pada masa akan datang. Sedangkan *return* ekspektasi berkaitan dengan *return* yang diharapkan oleh investor yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dengan demikian *return* saham berkaitan dengan nilai pengembalian yang diperoleh dari keuntungan atau kerugian oleh investor selama periode investasi tertentu (Alexander Nico & Destriana Nicken, 2013). *Return* saham dapat digolongkan menjadi 2 kelompok yang didasarkan pada periode investasi yaitu *pertama* berupa dividen yang diterima oleh investor dalam satu periode tertentu yang berupa uang tunai, saham, properti. *Kedua* capital gain yang merupakan selisih dari harga saham yang dibeli dengan nilai jual dari saham tersebut (Pradhono & Christiawan, 2004).

Uraian Hipotesis

Hubungan *Market Risk* dan *Return Saham*

Market Risk digunakan untuk mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dan kerugian yang dimiliki oleh perusahaan, dengan demikian investor akan mengetahui seberapa besar Return yang mereka harapkan dalam melakukan investasi. Market Risk dapat dihitung menggunakan beta (β). Hasil penelitian (Apriani 2015) membuktikan bahwa adanya pengaruh risiko pasar yang positif terhadap Return saham. Semakin tinggi Return maka semakin tinggi pula risiko pasar yang akan dihadapi. Hal ini dikarenakan saham-saham perusahaan yang memiliki daya saing sangat tinggi cenderung memiliki ketidakpastian antara kerugian atau keuntungan yang akan diperoleh, inilah yang menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk menguji kebenaran mereka dalam mengambil keputusan dalam menanamkan modalnya.

Disinilah investor yang sudah lama berkecimpung di dunia pasar modal, rasa khawatir tidak terlalu menyelimuti dikarenakan sudah berpengalaman menginvestasikan dananya pada saham-saham yang bagus. Bagi investor jika mengalami kerugian pun mereka tidak menyesal karena akan ada kesempatan yang lebih baik di lain waktu. Keuntungan berinvestasi pada saham-saham yang bagus adalah perusahaan tersebut lebih kebal terhadap isu-isu *negative* seperti peristiwa politik yang kurang kondusif, terorisme, dan sebagainya, sehingga *Return* saham tidak mengalami penurunan yang drastis. Di mana risiko yang tinggi dianggap para investor adalah suatu tantangan tersendiri, maka inilah yang menyebabkan *Market Risk* dan *Return Saham* sangat berhubungan erat karena risiko tersebut menentukan seberapa besar akan diterima keuntungan (kerugian) yang akan diperoleh para investor. Sehingga hipotesis pertama dalam penelitian ini dirumuskan

H₁ : *Market Risk* berpengaruh terhadap *Return* saham perusahaan *Property* dan *real estate* tahun 2017-2020

Hubungan *Book To Market Ratio* dan *Return Saham*

Perusahaan yang memiliki *book to market* yang rendah maka pasar akan menghargainya relatif tinggi begitu juga sebaliknya. Karena tinggi rendahnya *book to market value* mempengaruhi tingkat *Return*. Hasil penelitian (Justina, 2018) menunjukkan bahwa *book to market* berpengaruh terhadap *return* saham. Pada *Book To Market Ratio* adalah semakin mengukur kinerja perusahaan melalui harga pasarnya, jadi apabila semakin rendah rasio ini maka makin baik dan berarti bawah perusahaan bernilai tinggi di mata investor karena harga pasar lebih tinggi dibandingkan nilai buku. Maka dari itu, pentingnya para investor melihat rasio ini sangat menentukan *Return* saham yang akan mereka dapatkan, karena jika *book to marketnya* di bawah 1 maka harga pasar lebih tinggi sehingga berdampak pada *Return* saham nya juga tinggi. Sehingga hipotesis ke dua dalam penelitian ini dirumuskan :

H₂ : *Book to market ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2017-2020

Hubungan *Price Earning Ratio* dan *Return Saham*

Price Earning Ratio (PER) yaitu rasio yang menggambarkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. *Price Earning Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk membandingkan nilai perusahaan di mata para investor dengan nilai perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan. Menurut Hamka (2010) menjelaskan semakin tinggi *Price*

Earning Ratio menunjukkan bahwa investor mengharapkan pertumbuhan *Return* yang tinggi, saham memiliki risiko yang rendah dan investor puas dengan pendapatan yang tinggi. Menurut Novita (2013) menyatakan bahwa perusahaan dengan *Price Earning Ratio* yang besar menghasilkan tingkat *Return* yang besar pula, maka dapat dikatakan dengan *Return* yang besar akan membuat investor tertarik pada perusahaan tersebut.

Price Earning Ratio berpengaruh positif terhadap *Return* saham dapat dilihat dari *earnings* perusahaan dimana perusahaan dengan *earnings* tinggi berarti mampu bertahan dalam krisis dan memiliki *net income* yang tinggi. Sehingga menarik investor untuk berinvestasi dan bisa meningkatkan *capital gain* yang didapatkan investor. Maka hipotesis ketiga dalam penelitian ini dirumuskan :

H₃ : *Price earning ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2017-2020

C. PELAKSAAAN DAN METODE

Metode Pengambilan Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data Sekunder adalah sumber data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Adapun sumber data yang digunakan adalah laporan tahunan perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2020. Data yang berkaitan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan, total ekuitas, jumlah saham beredar, data histogram dan laporan laba rugi pada masing-masing perusahaan. Sumber data diperoleh dari website resmi BEI dan Yahoo Finance yaitu melalui website www.idx.co.id dan finance.yahoo.com. sedangkan metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *pertama* dengan menggunakan uji asumsi klasik. *Kedua* dengan menggunakan uji regresi linear berganda. *Ketiga* uji hipotesis. Adapun model persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$R = \alpha + \beta_1(X_1) + \beta_2(X_2) + \beta_3(X_3) + e$$

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Statistik Deskriptif

Gambaran umum mengenai sampel dari variabel *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan *Return* Saham dapat dilihat dari tabel berikut :

Tabel 1
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
BETA	156	.0287	.0618	.044203	.0062162
PBV	156	-.3194	12.7696	.833472	1.2886388
PER	156	-1230.3484	52989.7156	379.894506	4249.5350551
Return Saham	156	-.9000	3.0741	-.037819	.4309208
Valid N (listwise)	156				

Sumber : Data diolah penulis menggunakan SPSS 2022.

Berdasarkan tabel 1 data hasil uji statistik deskriptif di atas maka dapat dideskripsikan sebagai berikut :

Market Risk atau Beta (β) memiliki nilai minimum sebesar 0,0287 dicapai oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk, dimana perusahaan ini yang paling rendah risiko pasarnya. Sementara itu terdapat nilai maksimal sebesar 0,0618 dicapai oleh PT Duta Anggada Realty Tbk, dimana perusahaan ini yang paling tinggi risiko pasarnya. Sedangkan nilai rata-rata sebesar 0,044203 dan standar deviasi sebesar 0,0062162 dalam kondisi ini menunjukkan bahwa adanya fluktuasi risiko pasar yang kecil pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020, yang berarti bahwa *Market Risk* memiliki simpangan data yang dikatakan relative kurang baik.

Book To Market Ratio memiliki nilai PBV minimum sebesar -0,3194 dicapai oleh PT Binakarya Jaya Abadi Tbk, dimana perusahaan ini yang paling rendah price book valuenya. Sementara itu terdapat nilai maksimal sebesar 12.7696 dicapai oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk, dimana perusahaan ini yang paling tinggi price book valuenya. Sedangkan nilai rata-rata sebesar 0,833472 dan standar deviasi sebesar 1,2886388 dalam kondisi ini menunjukkan bahwa adanya fluktuasi nilai price book value yang besar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020, yang berarti bahwa *Book To Market Ratio* memiliki simpangan data yang dikatakan relative baik. *Price Earning Ratio* memiliki nilai minimum sebesar -1230,3484 dicapai oleh PT Fortune Mate Indonesia Tbk, dimana perusahaan ini yang paling rendah nilai PERnya. Sedangkan nilai maksimal sebesar 52989.7156 dicapai oleh PT Pikko Land Development Tbk, dimana perusahaan ini yang paling tinggi nilai PERnya. Dalam tabel tersebut juga terdapat nilai rata-rata sebesar 379,894506 dan standar deviasi sebesar 4249,5350551 dalam kondisi ini menunjukkan bahwa adanya fluktuasi nilai PER yang besar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020, yang berarti bahwa *Price Earning Ratio* memiliki simpangan data yang dikatakan relative baik.

Return Saham memiliki nilai minimum sebesar -0,9000 dicapai oleh PT Bakrieland Development Tbk, dimana perusahaan ini yang paling rendah *Return* sahamnya. Sementara itu terdapat nilai maksimal sebesar 3,0741 dicapai oleh PT Indonesia Prima *Property* Tbk, dimana perusahaan ini yang paling tinggi *Return* sahamnya. Sedangkan nilai rata-rata sebesar -0,037819 dan standar deviasi sebesar 0,4309208 dalam kondisi ini menunjukkan bahwa adanya fluktuasi *Return* saham yang besar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020, hal ini menunjukkan bahwa *Market Risk* memiliki simpangan data yang dikatakan relative baik

Analisis Regresi Linier Berganda

Uji regresi linier berganda bertujuan untuk memprediksi perubahan variabel X akibat pengaruh dari variabel Y.

Tabel 2
Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta	T	Sig.	Toleranc e	VIF
1 (Constant)	-.164	.208		-.790	.431		
BETA	.181	4.535	.003	.040	.968	.986	1.014
PBV	.112	.054	.178	2.070	.040	.943	1.060
PER	8.055E-5	.000	.068	.800	.425	.952	1.051

Sumber : Data diolah penulis menggunakan SPSS 2022.

Berdasarkan tabel 5 diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

$$Y = -0,164 + 0,181X_1 + 0,112X_2 + 0,000X_3 + e$$

Hasil pengolahan dari tabel 2 data hasil uji coefficients di atas menunjukkan $\alpha = -0,164$ yang dapat diartikan bahwa jika variabel independen memiliki nilai 0, maka dependen akan menurun sebesar -0,164. Dalam penelitian ini berarti jika nilai BETA, PBV, dan PER memiliki nilai 0, maka *Return* saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada BEI tahun 2017-2020 akan menurun sebesar -0,164.

Sedangkan pada variabel BETA memiliki $\beta = 0,181$ menyatakan bahwa setiap 1% *Market Risk* (BETA) maka akan menyebabkan peningkatan nilai *Return* saham sebesar 0,181. Pada variabel PBV memiliki nilai $\beta = 0,112$ menyatakan bahwa setiap 1% PBV maka akan menyebabkan peningkatan nilai *Return* saham sebesar 0,112. Sementara itu, pada variabel PER memiliki nilai $\beta = 0,000$ menyatakan bahwa setiap 1% PER maka akan menyebabkan penurunan nilai *Return* saham sebesar 0,000.

Uji Hipotesis

Uji T ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* terhadap *Return* Saham studi kasus Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020 secara parsial.

Tabel 3
Hasil Uji Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	-.164	.208		-.790	.431
BETA	.181	4.535	.003	.040	.968
PBV	.112	.054	.178	2.070	.040
PER	8.055E-5	.000	.068	.800	.425

Sumber : Data diolah penulis menggunakan SPSS 2022

Dalam tabel 3 hasil uji sig. dapat disimpulkan sebagai berikut, dengan kriteria pengambilan keputusannya adalah :

Jika $T_{hitung} \geq T_{tabel}$ atau Signifikansi $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

Jika $T_{hitung} < T_{tabel}$ atau Signifikansi $\geq 0,05$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

Dari nilai di signifikansi pada tabel diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- $X1 = 0,968 \geq 0,05$ Maka, *Market Risk*/BETA berpengaruh tidak signifikan terhadap *Return* saham
- $X2 = 0,040 < 0,05$ *Book To Market Ratio*/PBV berpengaruh signifikan terhadap *Return* saham
- $X3 = 0,425 < 0,05$ *Price Earning Ratio*/PER berpengaruh tidak signifikan terhadap *Return* saham

Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji R ini digunakan untuk mengetahui persentase pengaruh dari variabel independen terhadap variabel dependen. Menurut Ghazali (2016) nilai koefisien determinasi yang kecil memiliki arti bahwa kemampuan variabel – variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas, Sebaliknya jika nilai mendekati 1 (satu) dan menjauhi 0 (nol) memiliki arti bahwa variabel – variabel independen memiliki kemampuan memberikan semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen.

Tabel 4
Hasil Uji R Square
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.203 ^a	.041	.020	.3313550	2.034

Sumber : Data diolah penulis menggunakan SPSS 2022

Pada Tabel 4 nilai Adjusted R Square sebesar 0,041 atau 4,1%, hal ini berarti bahwa variabel *Market Risk* (Beta), *Book To Market Ratio* (PBV), dan *Price Earning Ratio* mampu menjelaskan variabel *Return Saham* sebesar 4,1%, sedangkan sisanya 95,9% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini. Maka dalam penelitian ini dapat disimpulkan nilai koefisien determinasi cenderung kecil sehingga memiliki arti bahwa kemampuan variabel – variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas.

Pembahasan

Pengaruh *Market Risk* Terhadap *Return Saham*

Hasil uji regresi variabel *Market Risk* terhadap variabel *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa Nilai Sig. $0,968 \geq 0,05$ menandai bahwa *Market Risk* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Return Saham*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *Market Risk* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Return Saham*, hal ini dikarenakan *Market Risk* dihitung secara bulanan bahkan tahunan sedangkan *Return Saham* yang setiap menit bahkan detik bisa berubah – ubah menjadikan perbandingan perhitungan tidak seimbang sehingga menjadikan variabel *Market Risk* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Return Saham*. Perhitungan *Market Risk* menggunakan data bulanan yang kemudian dijadikan data pertahun sedangkan data yang diambil untuk menghitung *Return Saham* menggunakan harga saham penutupan (*Closing Price*) yang diambil dari data historis tahun 2017-2020. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Rizqiyana & Arfianto, 2019) yang dalam penelitiannya menemukan bahwa *market risk* tidak berpengaruh terhadap *return saham*.

Hasil dari penelitian ini dapat diindikasikan bahwa tingkat tinggi atau rendahnya suatu risiko pasar merupakan informasi yang tidak relevan bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Informasi ini hanya bersifat sebagai sinyal bahwa pasar memiliki tingkat risiko tertentu agar investor dapat berhati-hati dalam melakukan investasi dalam Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia.

Pengaruh *Book To Market Ratio* Terhadap *Return Saham*

Hasil uji regresi variabel *Book To Market Ratio* terhadap variabel *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa Nilai Sig. $0,040 < 0,05$ menandai bahwa *Book To Market Ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap *Return Saham*. *Book To Market Ratio* adalah Rasio perbandingan nilai buku dan nilai pasar dimana nilai buku tidak sama dengan nilai pasarnya tetapi sering mendekati antara nilai buku dan nilai pasar. Hal ini

mengakibatkan adanya pengaruh *Book To Market Ratio* terhadap *Return Saham*, karena dalam suatu kegiatan investasi untuk menentukan nilai pasar sebelum berinvestasi yaitu melalui perhitungan nilai buku terlebih dahulu. Maka dapat dikatakan variabel ini berpengaruh positif karena sebelum kita berinvestasi pasti kita melihat harga dan *Return* saham menggunakan perhitungan PBV. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Justina, 2018) yang dalam penelitiannya menemukan bahwa *book to market ratio* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham

Hasil dari penelitian ini dapat diindikasikan bahwa tingkat tinggi atau rendahnya suatu *Book To Market Ratio* dapat mempengaruhi informasi yang relevan bagi investor dalam mengambil keputusan investasi sebab nilai buku dan nilai pasar tidak jauh berbeda sehingga dapat dijadikan pedoman berinvestasi. Informasi ini sangat berguna untuk investor dalam menentukan investasinya, karena kebanyakan investor juga menggunakan nilai PBV untuk menentukan evaluasi nilai instrinsik menggunakan relative valuation dalam melakukan investasi dalam Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia.

Pengaruh *Price Earning Ratio* Terhadap *Return Saham*

Hasil uji regresi variabel *Price Earning Ratio* terhadap variabel *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa Nilai Sig. $0,425 \geq 0,05$ menandai bahwa *Price Earning Ratio* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Return Saham*. Hal ini bisa saja dikarenakan pada tahun 2017-2020 belum menjadi siklus sektor *Property* dan *Real Estate*. Hal ini menunjukkan bahwa selama periode penelitian, investor cenderung berinvestasi pada perusahaan yang memiliki PER yang relatif rendah. Nilai PER yang rendah dapat menunjukkan bahwa perusahaan memiliki tingkat laba per saham yang relatif tinggi jika dibandingkan dengan harga saham tersebut. Dapat disimpulkan bahwa pada investor tidak melihat harga saham sebagai acuan dalam berinvestasi, namun menggunakan tingkat laba per saham yang dihasilkan oleh perusahaan dalam periode ini

E. PENUTUP

Penelitian ini menguji pengaruh *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* terhadap *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Metode pengambilan sampel menggunakan purposive sampling dengan populasi sebanyak 39 Perusahaan dengan sampel sebanyak 142 data observasi. Berdasarkan hasil analisis data dapat disimpulkan sebagai berikut: *pertama* Dalam penelitian ini secara parsial *Market Risk* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2017-2020. *Kedua* Secara parsial *Book To Market Ratio* yang diprosikan dengan PBV berpengaruh positif terhadap *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2017-2020. *Ketiga* Secara parsial *Price Earning Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2017-2020. *Ketiga* Secara simultan *Market Risk*, *Book To Market Ratio*, dan *Price Earning Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2017-2020.

Daftar Pustaka

- Al-Hadi, A., Hasan, M. M., & Habib, A. (2016). Risk Committee, Firm Life Cycle, and Market Risk Disclosures. *Corporate Governance: An International Review*, 24(2), 145–170. <https://doi.org/10.1111/corg.12115>
- Alexander Nico, & Destriana Nicken. (2013). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 15(2), 123–132. <http://www.tsm.ac.id/JBA>
- Arifin, A. (2002). *Cara Membaca Saham*. Yogyakarta.
- Eng, L. L., & Mak, Y. T. (2003). Corporate governance and voluntary disclosure. *Journal of Accounting and Public Policy*, 22(4), 325–345. [https://doi.org/10.1016/S0278-4254\(03\)00037-1](https://doi.org/10.1016/S0278-4254(03)00037-1)
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). *Principles of Managerial* (Pearson Ed). University of Pittsburgh.
- Jogiyanto, H. (2003). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* (edisi ke 3).
- Jogiyanto, H. (2016). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* (Edisi ke S). Penerbit BPFE.
- Justina, D. (2018). Pengaruh Firm Size dan Market to Book Ratio terhadap Return Portofolio. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 15(2), 138–145. <https://doi.org/10.29259/jmbs.v15i2.5701>
- Keim, D. B., & Ziemba, W. T. (2000). *Security market imperfections in worldwide equity markets*. Publications of the Newton Institute.
- Kenton, W. (2022). *CORPORATE FINANCE*. Ohio University, New York University, New School University.
- Pradhono, P., & Christiawan, Y. J. (2004). Pengaruh Economic Value Added Residual Income Earnings Dan Arus Kas Operasi Terhadap Return Yang Diterima Oleh Pemegang Saham (Studi pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 6, 140–166. <http://puslit2.petra.ac.id/ejournal/index.php/aku/article/view/16159>
- Rizqiyana, A., & Arfianto, E. D. (2019). Pengaruh ambiguity, market risk premium, market to book, size, dan momentum terhadap return saham pada perusahaan yang terdaftar dalam indeks LQ45 periode 2017-2018. *Diponegoro Journal of Management*, 8(4), 70–79. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/djom/article/view/25975>
- Sawir, A. (2000). *Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*. PT.Gramedia Pustaka Utama.
- Tandelilin, Eduardus. (2010). *Portofolio dan Investasi teori dan aplikasi*. PT Kanisius.