

**PENGARUH PBV, NPM DAN MVATERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK
INDONESIA PERIODE 2015-2018**

***THE EFFECT OF PBV, NPM AND MVA ON STOCK RETURN IN
REAL ESTATE AND PROPERTY SUB-SECTOR COMPANIES ON
THE INDONESIA STOCK EXCHANGE 2015-2018***

Nur Komalasari¹, Sri Suartini²

Universitas Singaperbangsa Karawang, karawang^{1,2}
nur.komalasari16207@student.unsika.ac.id¹

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Price Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2015-2018. Sampel yang digunakan sebanyak 17 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam pengamatan 2015 sampai dengan 2018. Data yang digunakan merupakan data sekunder dan metode analisis yang digunakan adalah uji asumsi klasik, analisis regresi linier berganda, uji koefisien determinasi, uji f dan uji t. Penelitian ini menggunakan bantuan program SPSS versi 20.0 dalam pengolahan data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya variabel *Price to Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* baik secara simultan maupun parsial tidak berpengaruh terhadap *return saham*. Hasil ini menunjukkan bahwa *Price to Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* tidak dapat dijadikan sebagai acuan dalam menentukan strategi investasi para investor dalam menanamkan sahamnya di pasar modal.

Kata Kunci : *Price to Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added*, dan *Return Saham*.

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of Price to Book Value, Net Profit Margin and Market Value Added on stock return in real estate and property su-sector companies on the Indonesia Stock Exchange 2015 – 2018. The sample used is 17 companies of property and real-estate listed on the Indonesia Stock Exchange from 2015 to 2018. Observations using purposive sampling technique as a sampling method. The data used are secondary data and the analysis method used is the classical assumption test, multiple linear regression analysis, the coefficient of determination, the f test and t test. This study uses the assistance of the SPSS version 20.0 program in data processing. The results showed that only the variables Price to Book Value, Net Profit Margin and Market Value Added either simultaneously or partially had no effect on stock returns. These results indicate that Price to Book Value, Net Profit Margin and Market Value Added cannot be used as an inside mold determine the investment strategy of investing their shares in capital market.

Keywords : *Price to Book Value*, *Net Profit Margin*, *Market Value Added*, *Stock Return*.

PENDAHULUAN

Investasi di dunia pasar modal ini memang dipenuhi dengan unsur ketidakpastian dan resiko, karena investor tidak tahu dengan pasti hasil yang akan diperolehnya dari investasi yang dilakukannya. Investor hanya memperkirakan berapa keuntungan yang diharapkan dari investasinya, dan seberapa besar kemungkinan hasil yang sebenarnya nanti akan menyimpang dari hasil yang diharapkan tersebut. Tetapi masih banyak investor yang tertarik untuk membeli saham dari perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan tujuan untuk mencari pendapatan.

Pada setiap instrumen investasi, tentunya investor harus sadar akan adanya potensi risiko disetiap investasinya. Meskipun tingkatannya berbeda antar investasi yang satu dengan yang lainnya tetapi terdapat suatu prinsip umum di dalam manajemen keuangan yang dapat dipahami, bahwa setiap investasi yang memiliki potensi risiko tinggi akan menghasilkan *return* yang tinggi pula (*high risk, high return*).

Return merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor untuk berinteraksi dan merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko investasi yang telah dilakukannya (Tandelilin, 2010). Singkatnya *return* adalah keuntungan yang diperoleh investor dari suatu investasi yang telah ditanamkan. Dalam melakukan investasi, *return* harus diperhatikan oleh investor karena *return* akan menunjukkan prestasi suatu entitas, pergerakan *return* saham searah dengan kinerja entitas. Jika entitas memiliki prestasi yang semakin baik, maka keuntungan operasional yang dihasilkan akan semakin besar. Dengan demikian, *return* saham entitas yang bersangkutan akan cenderung naik (Putra & Kindangen, 2016).

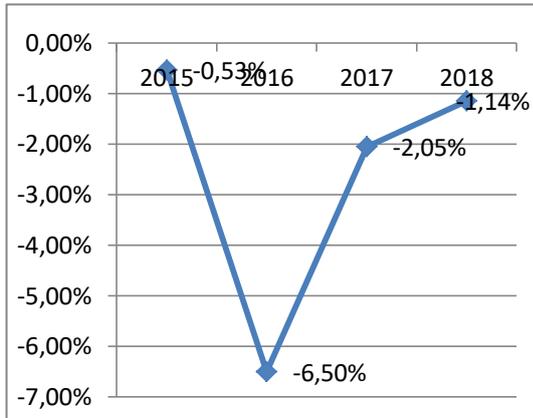
Konsep *return* (Ang Robert, 1997) merupakan tingkat keuntungan yang dinikmati oleh investor atas investasi yang telah dilakukannya. *Return* saham

merupakan pendapatan yang diperoleh oleh pemegang saham sebagai hasil dari investasinya di suatu perusahaan. *Price to Book Value* (PBV) adalah salah satu bentuk dari konsep rasio penilaian keuangan yang digunakan untuk mengetahui seberapa jauh perusahaan dalam menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Kemudian *Net Profit Margin* (NPM) merupakan sebuah rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur keuntungan dengan membandingkan antara laba setelah bunga dan pajak dengan penjualan. *Market Value Added* (MVA) digunakan sebagai pengukur kinerja keuangan dengan semakin tinggi MVA menandakan kinerja perusahaan juga semakin bagus.

Industri real estate dan property merupakan industri yang sedang berkembang pesat. Banyak orang yang ingin berinvestasi di industry real estate dan property karena harganya yang cenderung selalu naik. Kenaikan harga property dikarenakan harga tanah yang semakin naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demandnya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain.

Meskipun demikian, jika melihat perkonomian Indonesia saat ini yang sedang menggeliat dan pembangunan infrastruktur yang sedang gencar-gencarnya dilakukan oleh pemerintah, investasi pada bidang ini mempunyai prospek yang bagus dari pada sektor yang lainnya. Namun bukan berarti investasi pada bidang ini tidak mempunyai resiko, sama dengan sektor-sektor yang lain investasi pada bidang ini juga mempunyai resiko yang besar.

Berikut adalah grafik return saham perusahaan sub sektor properti dan *real estate* pada periode tahun 2015-2018.



Grafik 1. Return Saham Sumber: Bursa Efek Indonesia (telah diolah peneliti 2020)

Dari Gambar 1 diatas dapat dilihat bahwa return saham perusahaan properti dan *real estate* selama periode tahun 2015-2018 rata-rata mengalami *capital loss*. Terutama pada tahun 2016, rata-rata return saham yang didapat oleh perusahaan properti dan real estate turun sangat jauh sejumlah -6,50%. Meskipun demikian di tahun berikutnya return saham mulai mengalami peningkatan meski masih tetap mendapat *capital loss*.

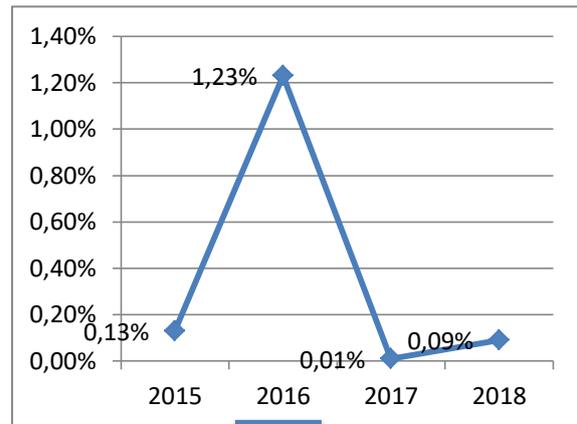
Sebelum melakukan investasi biasanya para investor melakukan analisis agar *return* yang diperoleh sesuai dengan yang diharapkan. Analisis laporan keuangan memang sangat dibutuhkan untuk dapat memahami informasi tentang laporan keuangan. Dari laporan yang telah dianalisis tersebut akan diperoleh tingkat pengembalian dengan tingkat risiko yang dapat ditanggung oleh pemegang saham.

Pada umumnya analisis keuangan yang sering digunakan sebagai tolak ukur pengambilan keputusan adalah dengan menggunakan metode rasio keuangan, tetapi rasio keuangan yang telah dibuat tidak menjamin 100% kondisi keuangan yang sesungguhnya (Munawir, 2010). Tetapi dengan adanya kemungkinan kekurangan yang terdapat dari rasio keuangan maka untuk mengatasinya telah

dikembangkan konsep pengukuran kinerja keuangan berdasarkan nilai tambah yaitu *Economic Value Added (EVA)*, *Market Value Added (MVA)*, dan *Cash Value Added (CVA)*.

Faktor yang dianggap mempengaruhi return saham yaitu salah satunya adalah *Price Book Value*. *Price to Book Value (PBV)* merupakan rasio perbandingan antara harga saham dan nilai buku per saham dari suatu perusahaan. Rasio ini menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan (Ginting, 2013). Yang artinya semakin tinggi rasio maka akan menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin baik dengan naiknya harga saham, sehingga dapat memberikan tingkat return yang lebih besar di masa yang akan datang.

Berikut ini merupakan grafik perkembangan PBV pada perusahaan properti dan real estate selama periode 2015-2018.



Grafik 1 Price Book Value Sumber : Bursa Efek Indonesia (telah diolah peneliti 2020)

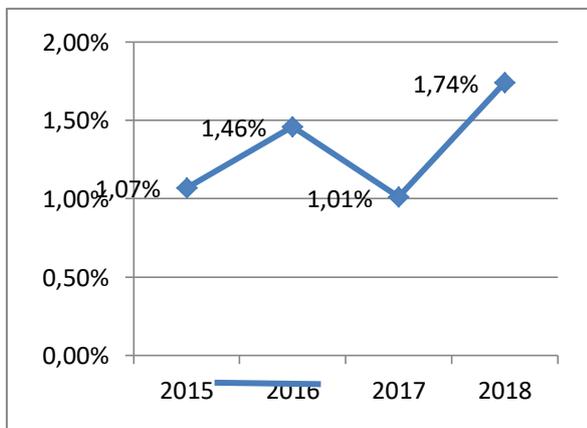
Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa mengalami fluktuasi. Di tahun 2016 menjadi tahun yang mengalami kenaikan tertinggi selama 4 tahun ini, yakni hingga sebesar 1,10%. Namun di tahun berikutnya kembali turun drastis hingga mencapai angka nyaris 0, yaitu sebesar 0,01%. Dan di tahun selanjutnya kembali mengalami sedikit kenaikan yaitu sebesar

0,09%. Fluktuasi yang terjadi dikarenakan harga saham yang tidak stabil.

Faktor selanjutnya yang dapat mempengaruhi return saham adalah *Net Profit Margin*. *Net Profit Margin* (NPM) merupakan rasio yang menggambarkan besarnya laba bersih setelah pajak yang diperoleh suatu perusahaan pada setiap penjualan yang mereka dilakukan. Semakin tinggi *Net Profit Margin* perusahaan maka kinerja perusahaan akan semakin baik.

Berikut adalah grafik dari *Net Profit Margin* dari perusahaan sub sektor properti dan real estate selama periode 2015-2018.

Keterangan : Net Profit Margin



Grafik 2 Net Profit Margin

Sumber : Bursa Efek Indonesia (telah diolah penulis 2020)

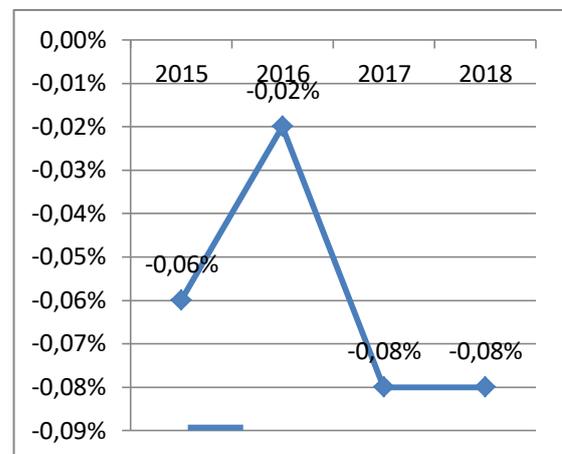
Pada Grafik 3 dapat dilihat NPM terus mengalami perubahan tiap tahun. Pada tahun 2017 NPM mengalami penurunan dari 1,46% di tahun 2016 kemudian turun menjadi 1,01%. Tetapi kembali mengalami peningkatan yang cukup besar di tahun 2018 yaitu sebesar 1,74%. Dengan peningkatan yang terjadi ini mengartikan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dalam meningkatkan labanya.

Selanjutnya ada *Market Value Added* (MVA) yang merupakan perbedaan antara nilai pasar perusahaan (termasuk ekuitas dan utang) dan modal keseluruhan yang diinvestasikan dalam perusahaan (Hanifah, 2018). MVA digunakan untuk

mengukur perusahaan berdasarkan nilai, sehingga semakin tinggi nilai yang dimiliki suatu perusahaan/emiten maka akan banyak menarik para investor untuk menanamkan modalnya melalui pembelian saham yang artinya secara otomatis akan menaikkan harga saham tersebut di pasar modal dan secara bersamaan akan memberikan dampak positif juga terhadap return saham perusahaan.

Di bawah ini ada grafik MVA dari perusahaan sub sektor properti dan real estate selama periode 2015-2018.

Keterangan : Market Value Added



Grafik 3 Market Value Added

Sumber : Bursa Efek Indonesia (telah diolah peneliti 2020)

Dari Grafik 4 dapat dilihat bahwa MVA selama periode 2015-2018 memiliki nilai yang cukup kecil, hampir semuanya berada di angka minus. Meski demikian, pada tahun 2016 MVA sempat mengalami kenaikan meski masih terbilang kecil yaitu dari -0,06% menjadi -0,02%. Tetapi ditahun berikutnya MVA mengalami penurunan kembali yang ternyata lebih jauh dari nilai MVA tahun 2015 yaitu sebesar -0,08% dan masih tetap berada di nilai -0,08% pada tahun 2018.

Sebelumnya telah banyak yang melakukan penelitian mengenai *return* saham dengan variabel beragam. Penelitian yang pernah dilakukan diantaranya oleh Badarudin (2017) tentang “Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) Terhadap *Return*

Saham". Dalam penelitiannya dihasilkan bahwa EVA berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham sedangkan MVA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan menurut penelitian Larasati, Sari, and Astutie (2019) dengan judul "Pengaruh *Economic Value Added*, *Market Value Added* dan *Cash Value Added* terhadap *Return* Saham pada Perusahaan *Jakarta Islamic Index* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018", mengatakan bahwa secara simultan EVA, MVA, dan CVA berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, sedangkan secara parsial EVA berpengaruh negatif dan signifikan, CVA berpengaruh signifikan dan MVA tidak berpengaruh signifikan.

Pada penelitian yang berjudul "Pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) terhadap *Return* Saham" (Hanifah, 2018), penulis menemukan Hasil bahwa secara parsial hanya EPS yang berpengaruh signifikan terhadap *Return* Saham, sementara variabel ROE, EVA dan MVA tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Return* Saham. Begitu pula hasil penelitian secara simultan diperoleh bahwa ROE, EPS, EVA dan MVA tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return* Saham.

Menurut penelitian Sugiarto (2012) yang berjudul "Analisis Pengaruh *Beta*, *Size* Perusahaan, *DER* dan *PBV Ratio* terhadap *Return* Saham" pada analisis regresi, *beta* mempunyai dampak yang positif terhadap *stock return* tetapi tidak signifikan, besar kecilnya perusahaan dan rasio *PBV* mempunyai dampak positif dan signifikan, sedangkan rasio *DER* mempunyai dampak negatif dan signifikan terhadap *stock return*.

Putra and Kindangen (2016) meneliti tentang "Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap *Return* Saham Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek

Indonesia (Periode 2010-2014)". Dalam penelitiannya ini didapatkan hasil bahwa *Return On Asset* (ROA) dan *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return* Saham, *Earning Per Share* (EPS) tidak berpengaruh terhadap *Return* Saham, dan *Return On Asset* (ROA), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) secara simultan memiliki pengaruh terhadap *Return* Saham.

Dari beberapa penelitian yang sudah dilakukan penulis ingin membuktikan kembali apakah ada pengaruh *Price to Book Value* (PBV), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Market Value Added* (MVA) terhadap *Return* Saham

Mampu memberikan informasi terhadap perusahaan tentang perkembangan kinerja keuangan dalam perusahaan dan acuan dalam mengambil keputusan investasi guna kelangsungan dari operasional suatu organisasi. Dapat dijadikan masukan dan bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk melakukan investasi kedepannya terutama pada perusahaan properti dan *real estat* di BEI. Dan tentunya bisa dijadikan referensi dan acuan bagi peneliti yang ingin melakukan penelitian yang berhubungan dengan harga saham.

Tujuannya yaitu untuk mengetahui pengaruh *price book value* (PBV), *net profit margin* (NPM) dan *market value added* (MVA) dengan uji parsial dan uji simultan terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.

METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi yang diambil dari penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Sampel adalah bagian dari populasi yang memiliki sifat yang sama dari objek yang dijadikan sumber data. Pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik

purposive sampling merupakan pengambilan sampel berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.

Tabel 1. Kriteria Sampel

No	Keterangan	Jumlah
1	Perusahaan properti dan real estate yang tercatat di BEI selama tahun 2015-2018.	45
2	perusahaan properti dan real estate yang tidak melakukan transaksi marjin atas efek marjin	(28)
3	Total perusahaan yang digunakan sebagai sample penelitian pada tahun 2015-2018	17

Dengan kriteria di atas maka didapatkan 17 perusahaan sebagai sampel penelitan yaitu sebagai berikut.

Tabel 2. Sampel Perusahaan Sub Sektor properti dan Real Estate

No	Kode	Nama perusahaan
1	APLN	AGUNG PODOMORO LAND Tbk.
2	ASRI	ALAM SUTRA REALITY Tbk.
3	BCIP	BUMI CITRA PERMAI Tbk.
4	BEST	BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk.
5	BKSL	SENTUL CITY Tbk.
6	BSDE	BUMI SERPONG DAMAI Tbk.
7	CTRA	CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk.
8	DMAS	PURDELTA LESTARI Tbk.
9	JRPT	JAYA REAL PROPERTY Tbk.
10	KIJA	KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk.
11	LPCK	LIPPO CIKARANG Tbk.
12	LPKR	LIPPO KARAWACI Tbk.
13	MDLN	MODERNLAND REALITY Tbk.
14	MYRX	HANSON INTERNATIONAL Tbk.
15	PPRO	PP PROPERTI Tbk.
16	PWON	PAKUWON JATI Tbk.
17	SMRA	SUMMARECON AGUNG Tbk.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 3. Hasil Statistik Deskriptif
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
X1	48	,37	6,71	1,6156	1,50382
X2	48	,00	8,26	4,3998	2,20252
X3	48	1,00	8,74	1,7096	1,07129
Y	48	,00	9,58	5,0890	2,45111
Valid N (listwise)	48				

Sumber : data diolah dengan spss 2020

Tabel menghasilkan output SPSS tentang deskripsi atau gambaran tentang pengujian PBV (X1) dengan data (N) sebanyak 48 data dengan nilai mean

1,6156 dan standar deviasi 1,50382. Untuk nilai minimal PBV sebesar 0,37 dan nilai maksimalnya 6,71. Kemudian ada NPM (X2) memiliki jumlah data (N) sebanyak 48 data didapat mean sebesar 4,3998 dan standar devisiasi sebesar 2,20252 dengan nilai minimum 0,00 dan nilai maksimumnya sebesar 8,26.

Selanjutnya MVA (X3) mempunyai data (N) sebanyak 48 data dengan nilai mean sebesar 1,7096 dan standar devisiasi sebesar 1,07129. Nilai minimum MVA sebesar 1,00 dan maksimumnya sebesar 8,74. Lalu yang terakhir ada Return Saham (Y) yang mempunyai data (N) sebanyak 48 data menghasilkan mean sebesar 5,0890 dan standar devisiasi sebesar 2,45111 dengan nilai minimum sebesar 0,00 dan maksimumnya sebesar 9,58.

Analisis Regresi Berganda

pada hasil analisis regresi linier berganda di peroleh persamaan regresi linier berganda seperti ini:

$$Y : 6,755 - 0,373 X_1 + 0,042 X_2 - 0,729 X_3 + e$$

Keterangan :

Y = Nilai Perusahaan

X1 = Struktur Modal

X2 = Profitabilitas

X3 = Kebijakan dividen

α = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = koefisien regresi variabel independen

e = error

Uji Koefisien Determinasi

Tabel 4. Hasil Koefisien Determinasi Model Summary^b

Mod el	R	R Squar e	Adjuste d R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin Watson
1	,371 _a	,138	,079	2,35236	2,264

Sumber : data diolah dengan spss, 2020

Pada uji koefisien determinasi di atas, nilai R square menunjukkan besarnya angka koefisien determinasi yaitu sebesar 0,138 atau sama dengan 13,8%. Artinya

besarnya pengaruh PBV, NPM, dan MVA terhadap Return saham sebesar 13,8% dan sisanya sebesar 86,2% di pengaruhi oleh faktor lain di luar model regresi tersebut.

Uji Parsial (Uji T)

Tabel 5. Hasil Uji T

Model	Coefficients ^a			t	Sig.
	Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients			
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	6,755	1,238		5,457	,000
1 x1	-,373	,235	-,229	1,587	,120
x2	,042	,163	,038	,256	,799
x3	-,729	,339	-,319	2,152	,037

Sumber : data diolah dengan spss, 2020

Hipotesis pertama berdasarkan pada hasil PBV terhadap return saham memperoleh

Sig= 0,120 > 0,05

$t_{hitung} (-1,287) < t_{tabel} (2,0153)$

Maka H_0 diterima, yang artinya variabel PBV tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap return saham.

Hipotesis kedua berdasarkan pada hasil NPM terhadap return saham memperoleh

Sig= 0,799 > 0,05

$t_{hitung} (0,256) < t_{tabel} (2,015)$

Maka H_0 diterima, jadi NPM tidak berpengaruh terhadap return saham.

Hipotesis ketiga berdasarkan pada hasil MVA terhadap return saham memperoleh

Sig= 0,37 > 0,05

$t_{hitung} (2,152) < t_{tabel} (2,015)$

Maka H_0 diterima, yang artinya MVA tidak berpengaruh terhadap return saham.

Uji simultan (Uji F)

Tabel 6. Hasil Uji F
ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regresion	38,896	3	12,965	2,343	,086 ^b
Residual	243,478	44	5,534		
Total	282,374	47			

Sumber : data diolah dengan spss,2020

Berdasarkan tabel diatas hasil F_{hitung} sebesar 2,343 dan hasil F_{tabel} 3,20. Pada nilai sig di dapatkan nilai sebesar 0,086 > 0,05 dan F_{hitung} 2,33 < F_{tabel} 3,20 Maka H_0 diterima yang artinya PBV, NPM dan MVA tidak berpengaruh secara simultan terhadap Return Saham.

Pengaruh *Price Book Value* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.

Tentang analisis deskriptif atau gambaran tentang pengujian PBV dengan data yang valid sebanyak 48 data memperoleh nilai mean sebesar 1,6156 dan standar deviasi 1,50382. Untuk nilai minimal PBV yaitu 0,37 dan nilai maksimalnya 6,71. Berdasarkan parameter dalam persamaan regresi, koefisien regresi PBV sebesar -0,373 yang artinya jika ada penambahan 1 kali frekuensi PBV maka akan mengurangi return saham sebesar 0,373. Dan dari pengujian hipotesis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa PBV tidak berpengaruh terhadap return saham.

Hasil ini dibuktikan dengan perbandingan t-tabel dengan t-hitung PBV, dimana PBV mempunyai nilai t-hitung -1,587 < t-tabel 2,01410 dan juga nilai signifikan PBV sebesar 0,120 dimana lebih besar dari 0,05 yang artinya tidak ada pengaruh signifikan. Sehingga H_0 yang menyatakan *Price Book Value* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* Perusahaan Sub Sektor Properti Dan *Real Estate* diterima dan H_1 ditolak. Hasil ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Dwi Laksono, 2017).

Tidak berpengaruhnya PBV terhadap *Return Saham* karena para investor cenderung kurang memperhatikan PBV. Nilai PBV yang melebihi dari satu akan menunjukkan harga saham suatu perusahaan lebih tinggi dibandingkan dengan nilai bukunya. Sebaliknya, jika nilai PBV kurang dari satu maka akan menunjukkan harga saham dari suatu perusahaan tersebut bernilai lebih rendah dibandingkan dengan nilai bukunya

(*undervalued*). Tetapi rendahnya nilai PBV akan menunjukkan ketidakpercayaan pasar terhadap prospek suatu perusahaan. Sehingga dengan adanya kondisi seperti ini mengakibatkan para investor cenderung tidak terlalu mempertimbangkan rasio PBV sebagai bagian dari keputusan investasi pada suatu saham.

Pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.

Hasil analisis deskriptif menyatakan NPM memiliki jumlah data valid sebanyak 48 data dan didapat mean sebesar 4,3998 dengan standar deviasi sebesar 2,20252. Nilai minimum NPM sebesar 0,00 dan nilai maksimumnya sebesar 8,26. Pada persamaan regresi diperoleh sebesar 0,042 yang mana jika ada penambahan 1 kali frekuensi NPM maka return saham akan bertambah sebanyak 0,042. Namun pada nyatanya saat NPM mengalami kenaikan return saham malah mengalami penurunan. Dari hasil analisis yang telah dilakukanpun dapat disimpulkan bahwa NPM tidak berpengaruh terhadap *Return* saham.

Hasil ini juga dibuktikan dengan perbandingan t-tabel dengan t-hitung dimana dari analisis yang sudah dilakukan PBV memiliki t-hitung $0,256 < t\text{-tabel } 2,01410$ dan juga nilai signifikan sebesar $0,799$ yang ternyata lebih besar dari $0,05$ yang artinya tidak ada pengaruh signifikan. Sehingga H_0 yang menyatakan bahwa *Net Profit Margin* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan *real estate* diterima dan H_2 ditolak. Hasil ini sama dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Yunita, 2013).

Pengaruh *Market Value Added* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.

Pada analisis deskriptif MVA yang mempunyai data sebanyak 48 data memperoleh nilai mean sebesar 1,7096 dan standar deviasi sebesar 1,07129. Nilai minimum MVA yakni 1,00 dan

maksimumnya sebesar 8,74. MVA memiliki koefisien regresi sebesar $-0,729$ yang menyatakan bahwa setiap ada penambahan 1 kali frekuensi maka return saham akan berkurang sebanyak 0,729. Dan dari analisis yang telah dilakukan, didapat hasil bahwa MVA tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*.

Diketahui bahwa MVA tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* karena dari data analisis menunjukkan MVA mengalami penerunan yang dimana harusnya harga saham akan ikut turun dan *return* saham pun akan turun juga. Akan tetapi dari data yang telah diteliti *return* saham malah mengalami peningkatan. Itulah mengapa dalam penelitian ini didapat hasil MVA tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*.

Hasil ini juga dijelaskan dengan perbandingan yang dilakukan antara t-hitung dengan t-tabel. Dimana MVA memiliki nilai t-hitung $-2,152 < t\text{-tabel } 2,01410$ dan juga nilai signifikan sebesar $0,037 < 0,05$ yang berarti ada pengaruh signifikan. Sehingga pernyataan H_0 bahwa MVA tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan *real estate* diterima dan H_3 ditolak. Hasil ini sama dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Tudje, 2016).

Pengaruh *Price Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.

Dari hasil uji hipotesis yang telah dilakukan didapat hasil bahwa variabel *Price Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *Real estate*. Hal ini ditunjukkan dari perbandingan f-hitung dengan f-tabel dimana didapat hasil f-hitung $2,343 < f\text{-tabel } 3,20$ dan didapat juga nilai signifikan sebesar $0,086 > 0,05$ yang dapat disimpulkan tidak ada pengaruh yang signifikan. Sehingga H_0 yang menyatakan

bahwa *Price Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan sub sektor properti dan *Real estate* diterima dan H4 ditolak.

PENUTUP

Kesimpulan

Hasil dari analisis yang telah didapat menyatakan bahwa secara simultan PBV, NPM dan MVA tidak berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di BEI. Sedangkan secara parsial semua variabel tidak ada yang berpengaruh terhadap *Return Saham* pada perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di BEI.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Price Book Value* (PBV) tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*. Tidak berpengaruhnya *Price Book Value* (PBV) terhadap *Return Saham* ditunjukkan dari nilai signifikansi sebesar 0,120 yang dimana lebih besar dari 0,05 dengan t-hitung lebih kecil dari t-tabel, sehingga H1 ditolak dan PBV tidak memiliki pengaruh terhadap *return saham* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018.

Hasil analisis yang didapat menyatakan *Net Profit Margin* (NPM) tidak berpengaruh terhadap *return saham*. Hal ini disebabkan karena nilai signifikan NPM lebih besar dari 0,05 yaitu 0,799 dengan t-hitung $0,256 < t_{tabel} 2,015$ yang berarti H2 ditolak dan H0 diterima karena NPM tidak berpengaruh terhadap *return saham* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018.

Berdasar hasil analisis yang didapat diketahui bahwa *Market Value Added* (MVA) tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*. Tidak adanya pengaruh *Market Value Added* (MVA) terhadap *Return Saham* karena dari data analisis menunjukkan nilai signifikansi *Market Value Added* (MVA) sebesar 0,37 yang mana lebih besar dari 0,05 dengan t-hitung

$2,152 < t_{tabel} 2,015$ yang artinya MVA tidak mempunyai pengaruh terhadap *return saham* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018. Maka H3 ditolak dan H0 diterima.

Saran

Dari penelitian terdapat beberapa saran sebagai berikut: Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel *Price Book Value*, *Net Profit Margin* dan *Market Value Added* tidak memiliki pengaruh terhadap *Return Saham*, maka baik bagi investor ataupun calon investor tidak akan memiliki resiko yang tinggi jika tidak melakukan analisis PBV, NPM maupun MVA dalam pengambilan keputusan. Sebaiknya para investor maupun calon investor disarankan untuk mempertimbangkan faktor-faktor lainnya diluar ketiga variabel tersebut.

Bagi peneliti selanjutnya, sebaiknya dilakukan pengambilan sampel yang lebih banyak dengan periode yang lebih panjang agar didapat hasil yang lebih valid. Dan disarankan bagi peneliti sebaiknya menggunakan faktor-faktor lainnya untuk mencari variabel-variabel yang berpengaruh terhadap *return saham* agar dapat diterima para investor.

DAFTAR PUSTAKA

- Ang R. (1997). *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia*. Jakarta: Mediasoft.
- Badarudin. (2017). Analisis Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MVA) terhadap *Return Saham*. *Jurnal Imiah Bongaya*, (Xxi), 1–14.
- Dwi L, C. (2017). *Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. Universitas Negri Yogyakarta.
- Ginting, S. (2013). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*,

- 3(1), 31–40.
- Hanifah, E.,W. (2018). Pengaruh Return on Equity (Roe), Earning Per Share (Eps), Economic Value Added (Eva) Dan Market Value Added (Mva) Terhadap Return Saham. *Jurnal Studia*, 6(1), 109–120.
- Larasati, R, S., I., A, & Astutie, Y., P. (2019). Pengaruh Economic Value Added, Market Value Added dan Cash Value Added terhadap Return Saham pada Perusahaan Jakarta Islamic Index yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018. *Permana : Jurnal Perpajakan, Manajemen, Dan Akuntansi*, 11(2), 119–129. <https://doi.org/10.24905/permana.v11i2.47>
- Munawir, K. (2010). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Putra, F., E., P., E, & Kindangen, P. (2016). Pengaruh Return on Asset (Roa), Net Profit Margin (Npm), Dan Earning Per Share (Eps) Terhadap Return Saham Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Periode 2010-2014). *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(3), 235–245.
- Sugiarto, A. (2012). Analisa Pengaruh Beta, Size Perusahaan, Der Dan Pbv Ratio Terhadap Return Saham. *Jurnal Dinamika Akuntansi*, 3(1), 8–14. <https://doi.org/10.15294/jda.v3i1.1939>
- Tandelilin, E. (2010). No Title. In *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi* (p. 102). Yogyakarta: Krisius.
- Tudje, M. (2016). Analisis Rasio Keuangan, Firm Size, Free Cash Flow Economic Value Added Dan Market Value Added Terhadap Return Saham. *Jurnal Riset Bisnis dan Manajemen*, 4(3), 421–444.
- Yunita, N. (2013). Analisis Pengaruh Rasio Rofitabilitas Dan Rasio Solvabilitas Terhadap Return Saham Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei Periode 2008-2010. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.