

**PENGARUH *NET PROFIT MARGIN*, *ECONOMIC VALUE ADDED*, SUKU BUNGA DAN *KURS* TERHADAP *RETURN* SAHAM**

(Studi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022)

# SKRIPSI

Oleh :

## Fanny Setya Pramesti NPM: 4318500186

Diajukan Kepada :

## Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal 2024

i



**PENGARUH *NET PROFIT MARGIN*, *ECONOMIC VALUE ADDED*, SUKU BUNGA DAN *KURS* TERHADAP *RETURN* SAHAM**

(Studi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022)

# SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal

Oleh :

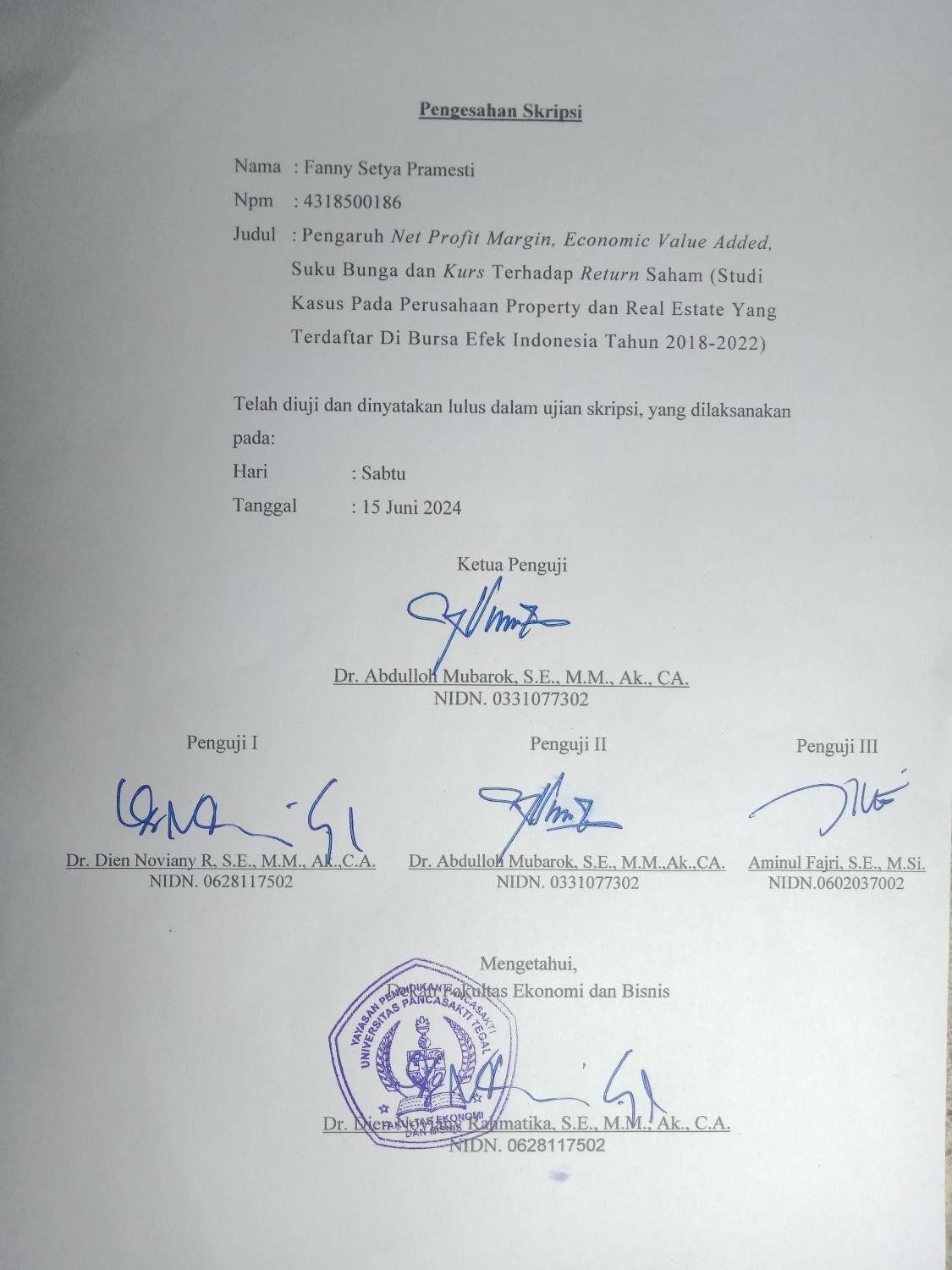
## Fanny Setya Pramesti NPM: 4318500186

Diajukan Kepada :

## Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal 2024

i





# MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**MOTTO :**

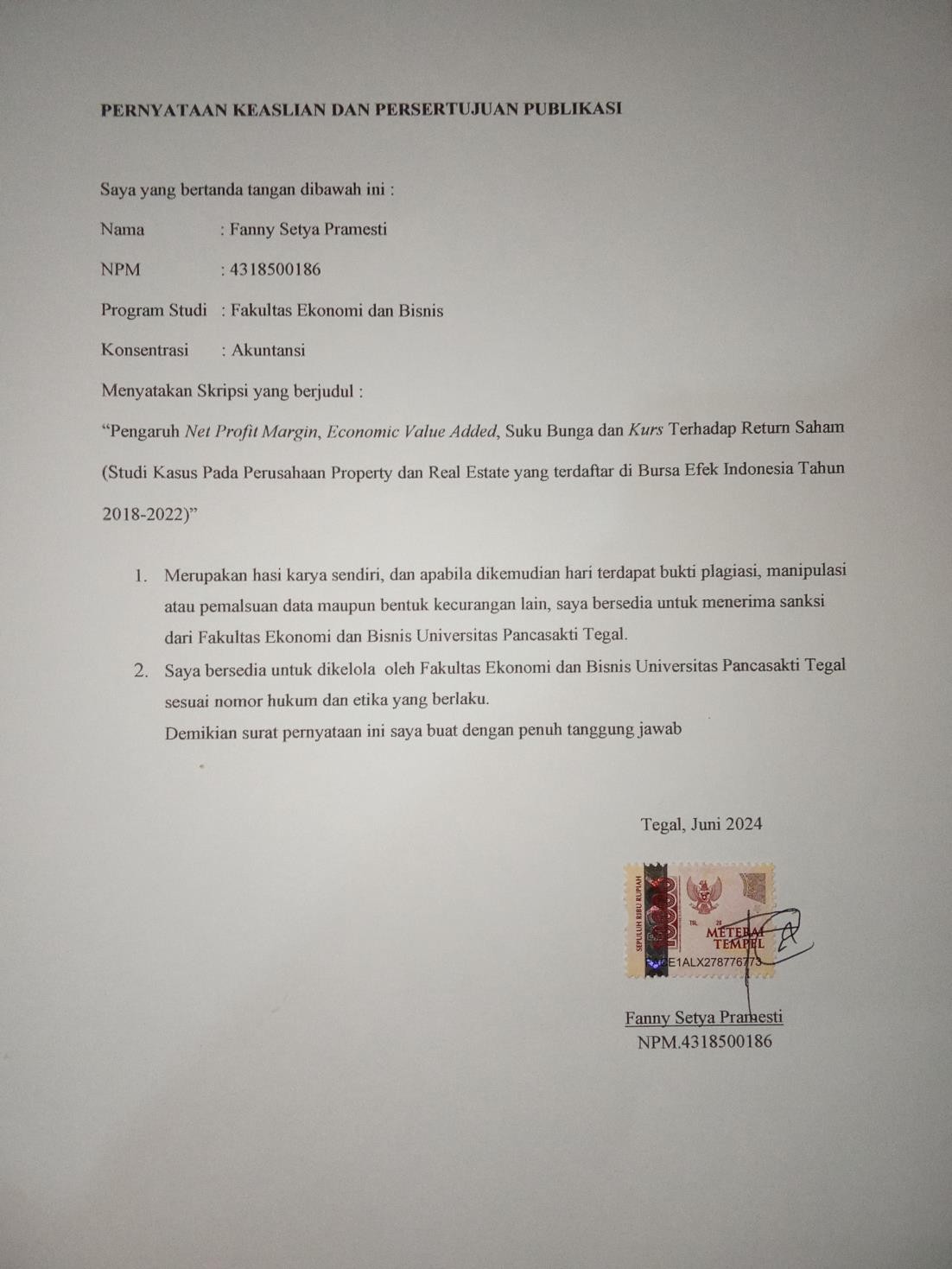
“Tidak masalah jika prosesmu berjalan lambat, asalkan tidak pernah berhenti berusaha” (Merry Riana)

# PERSEMBAHAN :

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih dan penyayang, skripsi ini saya

persembahkan untuk :

* Ibu (Almh) Nuning Prasetyani dan Bapak Zaenal Arifin yang selalu memberikan dukungan semangat, dan kasih sayang yang tidak pernah henti sampai saat ini
* Kakek Supraptono dan Nenek Sunarti yang telah merawat, selalu mendukung serta memberikan doa terbaik. Berkat doa dan perjuangan mereka sehingga penulis dapat berkuliah untuk mencapai cita-cita dan membanggakan keluarga
* Sahabat terdekat yang selalu mendengarkan keluh kesah, memberikan bantuan dan semangat kepada penulis. Terimakasih untuk canda tawa, tangis dan perjuangan yang dilewati bersama
* Eunhyuk, Chanyeol serta seluruh member Super Junior dan EXO yang telah memberikan dukungan dan motivasi melalui karya-karya yang luar biasa



# ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *net profit margin* , *economic value added*, suku bunga dan *kurs* terhadap *return saham* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022. Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif, dengan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *teknik purposive sampling* dan diperoleh 36 sampel perusahaan. Teknik analisis data menggunakan analisis linier berganda yang diolah menggunakan aplikasi SPSS 22.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *net profit margin* dan *kurs* berpengaruh positif terhadap return saham, sedangkan *economic value added* dan suku bunga tidak berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022. .

**Kata Kunci: *Net Profit Margin*, *Economic Value Added*, Suku Bunga,**

## *Kurs*, dan Return Saham.

### ABSTRACT

*This research aims to determine the effect of net profit margin, economic value added, interest rates and exchange rates on stock returns in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2018-2022. This research method is quantitative, with secondary data in the form of the company's annual financial report. The sampling technique used was purposive sampling technique and 36 company samples were obtained. The data analysis technique uses multiple linear analysis which is processed using the SPSS 22 application.*

*The research results show that net profit margin and exchange rates have a positive effect on stock returns, while economic value added and interest rates have no effect on stock returns in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2018-2022.*

***Keywords: Net Profit Margin, Economic Value Added, Interest Rates, Exchange Rates, and Stock Returns.***

# KATA PENGANTAR

Segala puji syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Pengaruh *Net Profit Margin*, *Economic Value Added*, Suku Bunga dan *Kurs* Terhadap *Return* Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022)”.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya ridho dari Allah SWT dan juga bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan motivasi, dukungan, membimbing serta memberikan tenaga juga pemikiran. Oleh sebab itu, penulis mempersembahkan ucapan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan kekuatan dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Dr. Dien Noviany Rahmatika, S.E, M.M, Akt, C.A selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal.
3. Dr. Abdulloh Mubarok, SE., MM., Akt, C.A selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal.
4. Dr. Dien Noviany Rahmatika, S.E, M.M, Akt, C.A selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing, mengarahkan dan juga memberikan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Dr. Abdulloh Mubarok, SE., MM., Akt, C.A selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing, mengarahkan dan juga memberikan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Dr. Abdulloh Mubarok, SE., MM., Akt, C.A selaku Dosen Wali yang telah memberikan motivasi dan membantu dalam kegiatan akademis.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
8. Bapak dan Ibu tercinta serta segenap keluarga yang telah memberikan do’a dan bantuan yang tak terbatas baik moril maupun materil demi kelancaran penyusunan skripsi ini.
9. Sahabat, teman-teman kerja dan kuliah yang tanpa hentinya memberikan semangat dan motivasi untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik maupun saran guna hasil penelitian menjadi lebih baik. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan juga untuk pihak lain yang berkepentingan.

Tegal, Juni 2024

Fanny Setya Pramesti

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN SKRIPSI iii

[MOTTO DAN PERSEMBAHAN iv](#_TOC_250021)

PERNYATAAN KEASLIAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI v

[ABSTRAK vi](#_TOC_250020)

[KATA PENGANTAR viii](#_TOC_250019)

[DAFTAR ISI xi](#_TOC_250018)

[DAFTAR TABEL xiv](#_TOC_250017)

DAFTAR GAMBAR vx

DAFTAR LAMPIRAN xvi

BAB I PENDAHULUAN 1

* 1. Latar Belakang 1
  2. [Rumusan Masalah 13](#_TOC_250016)
  3. [Tujuan Penelitian 13](#_TOC_250015)
  4. [Manfaat Penelitian 14](#_TOC_250014)

[BAB II TINJAUAN PUSTAKA 15](#_TOC_250013)

1. [Landasan Teori 15](#_TOC_250012)
   1. Teori Sinyal (Signalling Theory) 15
   2. [Return Saham 17](#_TOC_250011)
   3. [Net Profit Margin 20](#_TOC_250010)
   4. [Economic Value Added 23](#_TOC_250009)
   5. [Suku Bunga 28](#_TOC_250008)
   6. [Kurs 31](#_TOC_250007)
2. [Penelitian Terdahulu 34](#_TOC_250006)
3. [Kerangka Pemikiran Konseptual 39](#_TOC_250005)
4. [Hipotesis 44](#_TOC_250004)

BAB III METODE PENELITIAN 45

1. [Jenis Penelitian 45](#_TOC_250003)
2. Populasi dan Sampel 45
3. [Definisi Konseptual dan Operasional Variabel 48](#_TOC_250002)
4. [Metode Pengumpulan Data 51](#_TOC_250001)
5. [Metode Analisis Data 52](#_TOC_250000)

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 58

1. Gambaran Umum 58
2. Hasil Penelitian 59
3. Pembahasan 73

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 79

1. Kesimpulan 79
2. Saran 80

DAFTAR PUSTAKA 81

LAMPIRAN 87

# DAFTAR TABEL

## Tabel

1.1 Perkembangan Return Saham 6

* 1. Penelitian Terdahulu 34
  2. Tahapan Sampel Penelitian 46
  3. Sampel Penelitian 46
  4. Operasional Variabel 50
  5. Hasil Statistik Deskriptif 60
  6. Hasil Uji Normalitas 63
  7. Hasil Uji Multikolinearitas 64
  8. Hasil Uji Autokorelasi 67
  9. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda 68
  10. Hasil Uji F 69
  11. Hasil Uji T 70
  12. Hasil Koefisien Determinasi (R2) 72

# DAFTAR GAMBAR

## Gambar

* 1. Kerangka Pemikiran Konseptual 44
  2. Struktur Organisasi 59
  3. Hasil Uji Heteroskedastisitas 66

# DAFTAR LAMPIRAN

## Lampiran

1. Data Perusahaan 88
2. Hasil *Net Profit Margin* Tahun 2018-2022 90
3. Hasil Economic Value Added Tahun 2018-2022 93
4. Data Suku Bunga Tahun 2018-2022 96
5. Data Kurs Tahun 2018-2022 97
6. Data Perkembangan Return Saham 98
7. Hasil Analisis SPSS 101

# BAB I

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Dalam era globalisasi, perekonomian di Indonesia saat ini mengalami banyak kemajuan salah satunya di sektor pasar modal, pada awalnya pasar modal di pandang belum memiliki peran yang penting bagi pertumbuhan perekonomian Indonesia, karena kurangnya informasi serta pengetahuan kepada masyarakat tentang pasar modal, serta rendahnya tingkat investasi. Saat ini perkembangan pasar modal telah terbukti sangat cepat dan banyak peminatnya. Hal ini dikuatkan dengan bukti semakin banyaknya perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan banyaknya perusahaan yang *go public* menjadikan dunia pasar modal semakin menarik untuk dijadikan lading bisnis saat ini (Permaysinta & Sawitri, 2021).

Pasar modal memiliki peranan yang penting terhadap perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan fungsi ekonomi. Dalam fungsi ekonomi, pasar modal menyediakan fasilitas untuk mempertemukan dua kepentingan, yaitu pihak yang memiliki dana (*investor*) dan pihak yang memerlukan dana (*emiten*). Keberadaan pasar modal di Indonesia merupakan salah satu faktor penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Terbukti telah banyak industri dan perusahaan yang menggunakan institusi ini sebagai media untuk menyerap investasi dan media untuk memperkuat posisi keuangan. Selain itu, pasar modal juga dijadikan sebagai salah satu

1

indicator perkembangan perekonomian suatu negara (Puspa Permata & Ghoni, 2019).

Pasar modal Indonesia mengalami perkembangan yang sangat pesat dari periode ke periode, hal tersebut terbukti dengan meningkatnya jumlah saham yang ditransaksikan dan semakin tingginya volume perdagangan saham. Sejalan dengan perkembangan yang pesat tersebut, kebutuhan akan informasi yang relevan dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal juga juga semakin meningkat. Pada pasar modal para pelaku pasar yaitu individu-individu atau badan usaha yang memiliki kelebihan dana (*surplus fund*) melakukan investasi dalam surat berharga yang ditawarkan oleh emiten (Dama et al., 2021).

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan suatu lembaga yang mengelola pasar modal di Indonesia, yang mana Bursa Efek inilah yang menyediakan berbagai infrastruktur demi terselenggaranya transaksi di pasar modal. Pasar modal adalah tempat bertemunya dua pihak yang memiliki dana lebih dan pihak yang membutuhkan dana dalam waktu jangka panjang dengan cara memperjual belikan sekuritas. Tempat terjadinya proses jual beli sekuritas disebut bursa efek (Jabar & Cahyadi, 2020). Pasar modal di Bursa Efek Indonesia merupakan sarana yang paling efektif untuk menjadi media pertemuan antara investor dan perusahaan dalam menanamkan modalnya agar dapat memperoleh keuntungan. Tetapi dalam berinvestasi banyak hal yang harus dipertimbangkan dalam memilih saham yang akan diinvestasikan, karena pada umumnya hampir semua investasi memiliki tingkat risiko,

semakin tinggi risiko yang didapat suatu investasi, maka semakin tinggi tingkat keuntungan yang diminta oleh pemilik modal. Karena hubungan baik antara risiko dan setiap keuntungan menjadi pertimbangan dalam berinvestasi saham di setiap perusahaan (Munawir & Indra, 2019).

Menurut Dama et al., (2021), Investasi adalah suatu kegiatan penanaman modal guna mendapatkan keuntungan di masa depan. Secara garis besar informasi yang diperlukan investor terdiri dari informasi yang bersifat fundamental dan informasi teknikal. Informasi fundamental adalah informasi yang berhubungan dengan kondisi perusahaan yang umumnya ditunjukkan dalam laporan keuangan yang merupakan salah satu ukuran kinerja perusahaan. Analisis fundamental yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan berfokus pada kinerja keuangan dan kejadian yang akan terjadi di suatu perusahaan berdasarkan laporan keuangan dan kondisi perusahaan berdasarkan saham yang telah beredar sebelumnya. Analisis fundamental pada umumnya menggunakan laporan keuangan seperti laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, laporan perubahan modal, dan laporan arus kas untuk menilai kinerja perusahaan yang dinilai dari rasio-rasio yang mencerminkan kondisi dalam perusahaan (Kartika et al., 2018)

Kinerja keuangan suatu perusahaan akan memberikan informasi bagi investor dalam melakukan investasi yang dapat memberikan tingkat keuntungan tertinggi dengan risiko tertentu. Kinerja keuangan merupakan salah satu faktor utama yang harus dipertimbangkan oleh investor sebelum menentukan dalam berinvestasi. Memanfaatkan laporan keuangan sebagai

faktor internal diharapkan investor dapat memprediksi kesehatan keuangan perusahaan. Investor akan menilai kinerja manajemen perusahaan melalui laporan keuangan perusahaan yang diterbitkan setiap tahun. Investor juga harus mempertimbangkan kinerja perusahaan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi. Informasi mengenai kinerja atau kondisi perusahaan umumnya dapat diketahui melalui laporan keuangan, dimana laporan keuangan menyediakan informasi mengenai keuangan perusahaan (Deandry et al., 2016)

Menurut Hartono (2017) return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. Dalam berinvestasi seseorang investor pasti mengharapkan keuntungan (*return*) dan tidak mungkin mau untuk melakukan investasi yang tidak menghasilkan keuntungan. Menurut Aprylia et al., (2018), return saham merupakan harga jual saham di atas harga belinya. Semakin tinggi harga jual saham di atas harga belinya, maka semakin tinggi pula return yang akan di dapat oleh investor. Apabila seorang investor menginginkan return yang tinggi, maka ia harus bersedia menanggung risiko lebih tinggi. Demikian pula sebaliknya, apabila menginginkan return rendah maka risiko yang akan ditanggung juga rendah.

Return saham adalah keuntungan yang didapat dari kegiatan investasi yang sedang dilakukan. Return juga menjadi alasan para investor dalam memulai investasi pada pasar modal, sekaligus imbalan dari investor atas keberaniannya dalam mengambil risiko atas investasi yang sedang dilakukan. Saham adalah tanda bukti keterlibatan dalam permodalan perusahaan

sekaligus bukti kepemilikkan sebagian harta perusahaan sesuai besaran modal yang ditanamkan diperusahaan tersebut (Dama et al., 2021). Return saham merupakan keuntungan yang didapatkan dari kepemilikkan saham suatu perusahaan atas investasi yang sedang dilakukan yang terdiri dari dividen dan *capital gain*. Dividen adalah keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada pemegang saham dalam suatu periode tertentu berupa laba perusahaan. Sedangkan, *capital gain* merupakan selisih antara harga saham pada awal periode dan harga saham pada akhir periode (Chritianto & Firnanti, 2019)

Suku bunga merupakan faktor penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan keputusan investasi. Dampak dari tingkat bunga yang terlalu tinggi dapat meningkatkan biaya modal yang harus ditanggung perusahaan sehingga mempengaruhi nilai sekarang dari aliran kas perusahaan. Kesempatan investasi yang ada dipandang tidak menarik dan menyebabkan return yang disyaratkan investor dari suatu investasi semakin meningkat dimana investor menarik investasinya pada saham dan beralih pada tabungan atau deposito (Sukirno, 2016)

*Kurs* adalah harga mata uang yang dimiliki oleh suatu negara dinilai oleh negara lainnya. Harga yang dimaksud adalah sejumlah uang yang harus dikeluarkan dan nilai mata uang tersebut bisa tetap atau berubah menjadi lebih mahal atau murah tergantung dari jumlah permintaan dan penawaran terhadap mata uang tersebut (Ananda & Santoso, 2022). Penentuan mata uang rupiah terhadap valuta asing merupakan hal yang penting bagi pelaku

pasar modal di Indonesia. Karena kurs asing sangat mempengaruhi jumlah biaya yang harus dikeluarkan, dan besarnya biaya yang akan diperoleh dalam transaksi saham dan surat berharga di bursa pasar modal. Data dari Bank Indonesia menunjukkan tingkat kenaikan mata uang rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat semakin naik. Apabila kurs rupiah semakin menurun, maka daya beli masyarakat juga akan semakin rendah dan para investor yang ingin menginvestasikan dananya di bursa saham juga akan mengalami penurunan (Ananda & Santoso, 2022).

## Tabel 1.1 Perkembangan Return Saham

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Keterangan** | | **Tahun** | | | | |
| **Kode** | **Perusahaan** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
| APLN | Agung Podomoro Land Tbk. | -0,26667 | 0,164474 | 0,062147 | -0,35106 | 0,262295 |
| ASRI | Alam Sutera Realty Tbk. | 0,106742 | 0,141026 | -0,16807 | -0,20661 | -0,23438 |
| BCIP | Bumi Citra  Permai Tbk. | 0,224 | 0,089888 | -0,21875 | -0,28 | -0,17391 |
| BEST | Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. | 0,2 | 0,259615 | -0,22685 | -0,21667 | -0,0625 |
| BIKA | Binakarya Jaya Abadi Tbk. | 0,006452 | 0,030769 | -0,05102 | -0,05376 | -0,128 |
| BKDP | Bukit Darmo Property Tbk | 0,093333 | 0,032787 | -0,04918 | 0 | 0,284091 |
| BSDE | Bumi Serpong Damai Tbk. | 0,070588 | 0,059761 | -0,11155 | -0,08163 | -0,10396 |
| CSIS | Cahayasakti Investindo Sukses Tbk. | 0,066667 | 0,436709 | -0,06977 | -0,12308 | -0,29801 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CTRA | Ciputra Development Tbk. | -0,05288 | 0,029702 | -0,14767 | -0,01522 | -0,03092 |
| DART | Duta Anggada Realty Tbk. | 0,058824 | -0,04321 | -0,0641 | -0,10714 | -0,21795 |
| DILD | Intiland Development Tbk. | 0,022857 | 0,045455 | 0,123077 | -0,07273 | -0,05769 |
| DMAS | Puradelta Lestari Tbk. | -0,16891 | 0,861635 | -0,07017 | -0,22357 | -0,016753 |
| EMDE | Megapolitan Developments Tbk. | 0 | -0,00787 | -0,04464 | -0,02083 | -0,03614 |
| FMII | Fortune Mate Indonesia Tbk. | 0,35922 | -0,32858 | 0,42554 | -0,43283 | -0,32631 |
| GPRA | Perdana Gapuraprima Tbk. | 0,116505 | -0,03636 | -0,13158 | -0,21333 | -0,13793 |
| INPP | Indonesian Paradise Property Tbk. | -0,04615 | 0,064286 | 0,196429 | -0,06849 | -0,05385 |
| JRPT | Jaya Real Property Tbk. | 0 | -0,18918 | -0,17777 | -0,13333 | -0,03846 |
| KIJA | Kawasan Industri Jababeka Tbk. | 0,041958 | -0,05797 | 0,013699 | -0,29439 | -0,03614 |
| LPCK | Lippo Cikarang Tbk | 0,108494 | 0,613701 | -0,27094 | -0,26056 | 0,053942 |
| LPKR | Lippo Karawaci Tbk. | 0,126615 | 0,104478 | -0,04959 | -0,18224 | -0,06383 |
| LPLI | Star Pacific Tbk | 0,338462 | 0,046729 | 0 | 0 | -0,12409 |
| MDLN | Modernland Realty Tbk. | 0,088435 | 0 | -0,09813 | 0 | 0,148649 |
| MKPI | Metropolitan Kentjana Tbk. | 0,728395 | -0,28 | -0,38356 | -0,10982 | 0,564694 |
| MMLP | Mega Manunggal Property Tbk. | 0,035088 | -0,07692 | -0,15152 | -0,02013 | -0,17522 |
| MTLA | Metropolitan Land Tbk. | -0,25862 | 0,294642 | 0,125628 | 0,069767 | -0,16086 |
| MTSM | Metro Realty Tbk. | 0,037879 | -0,26087 | -0,25 | -0,27523 | -0,21935 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NIRO | City Retail Developments Tbk. | 0,125 | 0,022472 | 0,071429 | 0 | 0 |
| OMRE | Indonesia Prima Property Tbk | 1,159091 | 0 | -0,15816 | 0,018519 | -0,07101 |
| PLIN | Plaza Indonesia Realty Tbk. | -0,09296 | 0,215278 | -0,04545 | 0 | -0,16327 |
| PPRO | PP Properti Tbk. | 0,382352 | -0,4188 | -0,38095 | -0,38297 | -0,13793 |
| PUDP | Pudjiadi Prestige Tbk. | -0,23333 | -0,375 | 0,066666 | 0,469565 | 0,052478 |
| PWON | Pakuwon Jati Tbk. | 0,036496 | 0,048387 | -0,08772 | -0,0549 | -0,07328 |
| RDTX | Roda Vivatex Tbk | -0,05405 | 0,00909 | -0,08333 | 0,27619 | 0,384328 |
| RODA | Pikko Land Development Tbk. | 0,023529 | 0,085427 | 0 | -0,01961 | -0,09091 |
| SMDM | Suryamas Dutamakmur Tbk. | 0,132075 | 0,195652 | 0,008403 | -0,03883 | -0,14796 |
| SMRA | Summarecon Agung Tbk. | 0,185185 | 0,285714 | -0,1592 | -0,13718 | -0,18563 |
| **Rata-rata** | | 0,09547 | 0,06832 | -0,08521 | -0,08884 | -0,04256 |

**Sumber: Yahoo Finance (2023)**

Perkembangan return saham pada 36 perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022 menunjukkan fluktuasi sebagaimana terlihat pada tabel diatas. Pada 2018-2019 menurun sebesar 0,06832, pada 2019-2020 menurun sebesar -0,08521, pada 2020-2021

menurun sebesar -0,08884, pada 2021-2022 meningkat sebesar -0,04256. Hal ini terlihat dari rata-rata return saham terendah pada tahun 2021 sebesar - 0,8884 dan rata-rata return saham tertinggi pada tahun 2018 sebesar 0,09547.

*Net Profit Margin* (NPM) sebagai suatu faktor penentu dari tingkat return saham. Pada perusahaan yang sehat dan mempunyai aktivitas operasi yang baik ialah perusahaan yang dapat menciptakan keuntungan yang besar. Mengingat bahwa laba adalah selisih dari pendapatan dikurangi beban. Hal ini dapat dinilai melalui perhitungan rasio NPM, merupakan perbandingan antar laba bersih yaitu penjualan sesudah dikurangi dengan segala beban terhitung tarif pajak dibandingkan penjualannya (Mursalin, 2019). *Net profit margin* yaitu rasio yang digunakan oleh perusahaan untuk menghitung sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih yang diperoleh dari setiap penjualan yang dilakukan oleh perusahaan tersebut. Semakin besar nilai rasio ini maka perusahaan tersebut dinilai semakin baik dalam menghasilkan laba bersih yang tinggi. Hal ini disebabkan karena tingginya laba sebelum pajak penghasilan dan sebaliknya semakin rendah laba bersih berarti semakin rendah pula laba bersih yang dihasilakan penjualan bersih. Setiap investor harus mampu menilai bagaimana prospek pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang (Hery, 2018).

*Economic value added* (EVA) menyajikan suatu ukuran yang baik mengenai sampai sejauh mana perusahaan telah memberikan tambahan pada nilai pemegang saham. Dengan kata lain apabila manajemen perusahaan memusatkan diri pada EVA, maka akan mengambil keputusan terkait keuangan yang konsisten dengan tujuan memaksimalkan kekayaan pemegang saham. *Economic value added* (EVA) mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan modalnya untuk menciptakan nilai tambah

ekonomis. Nilai tambah ekonomis tercipta jika perusahaan menghasilkan laba yang melebihi biaya modal. *Economic value added* (EVA) positif berarti perusahaan memperoleh laba karena tingkat pengembalian melebihi biaya modalnya, sehingga perusahaan yang memperoleh laba akan membagikan sebagian labanya sebagai dividen kepada investor. Semakin tinggi laba yang diperoleh perusahaan, maka semakin tinggi pula dividen yang diperoleh investor. Perusahaan yang memiliki nilai *economic value added* (EVA) tinggi dapat lebih menarik investor untuk berinvestasi diperusahaan tersebut. Semakin tinggi nilai *economic value added* (EVA) mencerminkan laba perusahaan yang tinggi.

Menurut Cahyono (2000), kenaikan suku bunga akan meningkatkan beban emiten, sehingga labanya bisa terpangkas. Selain itu, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga konsumen akan menunda pembeliannya dan menyimpan dananya di bank. Penurunan penjualan perusahaan dan laba akan menekan return saham karena para investor lebih memilih menanamkan uangnya pada deposito bank saat tingkat suku bunga sedang naik. Sebaliknya, bila suku bunga sudah melemah maka para investor akan kembali beralih pada saham. Dalam penjelasan tersebut dapat, disimpulkan bahwa jika tingkat suku bunga tinggi maka return saham akan mengalami penurunan dan sebaliknya.

Menurut Setyaningrum & Muljono (2019) *Kurs* merupakan hasil interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran yang terjadi di pasar valuta asing. Penentuan kurs rupiah terhadap valuta asing merupakan hal

yang penting bagi pelaku pasar modal di Indonesia. Karena kurs valas sangat mempengaruhi jumlah biaya yang harus dikeluarkan, dan besarnya biaya yang akan diperoleh dalam transaksi saham dan surat berharga di bursa pasar modal. Fluktuasi kurs yang tidak stabil akan dapat mengurangi tingkat kepercayaan investor asing terhadap perekonomian Indonesia. Ini tentu akan menimbulkan dampak negatif terhadap perdagangan saham di pasar modal, bagi investor asing akan cenderung melakukan penarikan modal sehingga akan berimbas pada menurunnya tingkat return yang akan dibagikan.

Beberapa peneliti terdahulu telah melakukan penelitian mengenai pengaruh *net profit margin*, *economic value added*, suku bunga dan mata uang terhadap *return saham*. Dari beberapa penelitian tersebut memberikan hasil yang tidak konsisten. Hasanudin et al., (2020) telah melakukan penelitian tentang Pengaruh *Current Ratio, Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Telekomunikasi Yang Terdaftar di BEI Periode 2012-2018. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio, Debt to Equity Ratio,* dan *Net Profit Margin* secara simultan berpengaruh terhadap return saham. Sedangkan secara parsial, *Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap return saham, hanya *Current Ratio* yang tidak berpengaruh terhadap return saham.

Silalahi & Manullang (2021) telah melakukan penelitian tentang Pengaruh *Economic Value Added* dan *Market Value Added* Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di Bursa Efek

Indonesia. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa secara parsial, *Economic Value Added* dan *Market Value Added* berpengaruh negative dan signifikan terhadap return saham. Sedangkan secara simultan, *Economic Value Added* dan *Market Value Added* berpengaruh dan signifikan terhadap return saham.

Haryani & Priantinah (2018) telah melakukan penelitian tentang Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah/Dolar AS, Tingkat Suku Bunga BI, DER, ROA, CR dan NPM Terhadap Return Saham. Hasil penelitiannya yang menggunakan sampel perusahaan yang terdaftar dalam BEI tersebut menunjukkan hasil bahwa secara parsial, inflasi, nilai tukar rupiah/dolar AS, dan tingkat suku bunga BI memiliki pengaruh negative dan signifikan terhadap return saham, sedangkan ROA dan NPM memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Sementara itu, DER memiliki pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap return saham, dan CR memiliki pengaruh negative dan tidak signifikan terhadap return saham. Namun secara simultan, nilai tukar rupiah/dolar AS, tingkat suku bunga BI, DER, ROA, CR dan NPM memiliki pengaruh yang signifikan terhadap return saham.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis ingin melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh *Net Profit Margin*, *Economic Value Added*, Suku Bunga dan *Kurs* Terhadap Return Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022)”**.

## Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan sebelumnya, rumusan masalah yang ingin diangkat dalam penelitian ini adalah:

* 1. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap return saham?
  2. Apakah *Economic Value Added* berpengaruh terhadap return saham?
  3. Apakah Suku Bunga berpengaruh terhadap return saham?
  4. Apakah *Kurs* berpengaruh terhadap return saham?

## Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

* 1. Untuk mengetahui pengaruh dari *Net Profit Margin* terhadap return saham
  2. Untuk mengetahui pengaruh *Economic Value Added* terhadap return saham
  3. Untuk mengetahui pengaruh Suku Bunga terhadap return saham
  4. Untuk mengetahui pengaruh *Kurs* terhadap return saham

## Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat. Adapun beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain adalah:

* 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi, yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi return saham.

* 1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan informasi bagi investor untuk membantu mempertimbangkan dalam pengambilan keputusan berinvestasi dan memberikan gambaran tentang bagaimana kinerja perusahaan yang baik dan dapat menghasilkan keuntungan.

# BAB II TINJAUAN PUSTAKA

## Landasan Teori

* 1. **Teori Sinyal (*Signalling Theory*)**

*Signalling Theory* (Teori Sinyal) pertama kali dikemukakan oleh Michael Spence pada tahun 1973 dengan memberikan suatu sinyal, pihak pemilik informasi berusaha memberikan informasi yang dapat dimanfaatkan oleh pihak penerima informasi. Spence (1973) membuat suatu kriteria sinyal guna untuk menambah kekuatan pada pengambilan keputusan. Teori sinyal menekankan pada pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan berinvestasi. Hal ini menyatakan bahwa manajemen mengungkapkan informasi yang diinginkan oleh investor. Informasi yang lengkap, relevan akurat dan tepat waktu sangat diperlukan oleh investor sebagai alat analisis untuk mengambil keputusan berinvestasi.

Teori sinyal mengemukakan tentang pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi. Informasi merupakan unsur penting bagi investor karena menyajikan keterangan, catatan dan gambaran baik untuk keadaan masa lalu, saat ini maupun masa yang akan datang bagi perusahaan dan pasar modal. Informasi yang lengkap dan relevan serta akurat dan tepat waktu diperlukan investor pasar modal sebagai alat untuk menganalisis sebelum mengambil keputusan untuk

15

berinvestasi (Hartono, 2017). Menurut Brigham & Houston (2018) *signaling theory* merupakan suatu perilaku manajemen perusahaan dalam memberi petunjuk untuk investor terkait pandangan manajemen pada prospek perusahaan di masa depan.

Menurut Hartono (2017), informasi yang dipublikasikan sebagai suatu pengumuman akan memberikan sinyal bagi investor dalam melakukan pengambilan keputusan investasi. Pada waktu informasi diumumkan dan semua investor sudah menerima informasi tersebut, para investor perlu terlebih dahulu menginterpretasikan dan menganalisis informasi tersebut sebagai sinyal baik (*good news*) atau sinyal buruk (*bad news*). Jika pengumuman tersebut menjadi sinyal baik bagi investor, maka terjadilah perubahan volume dalam perdagangan saham. Menurut teori sinyal kegiatan perusahaan memberikan informasi kepada investor tentang prospek return masa depan yang substansial. Informasi sebagai sinyal yang diumumkan pihak manajemen kepada public bahwa perusahaan memiliki propspek bagus dimasa depan.

Menurut Susilowati (2020), salah satu jenis informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan yang dapat menjadi sinyal bagi investor adalah laporan tahunan. Informasi yang diungkapkan dalam laporan tahunan dapat berupa informasi yang berkaitan dengan laporan keuangan dan informasi yang tidak berkaitan dengan laporan keuangan. Laporan tahunan hendaknya memuat informasi yang relevan dan mengungkapkan informasi yang dianggap penting diketahui oleh pengguna laporan baik pihak dalam

maupun pihak luar perusahaan. Para investor memerlukan informasi untuk mengevaluasi risiko relative setiap perusahaan sehingga dapat melakukan diversifikasi portofolio dan kombinasi investasi dengan preferensi risiko yang diinginkan, maka perusahaan harus mengungkapkan laporan keuangan secara terbuka dan transparan.

Return yang meningkat akan diprediksi dan memberikan sinyal tentang laba jangka pendek dan laba jangka panjang dan analisis yang mengungkap sinyal tersebut digunakan untuk memprediksi peningkatan earning jangka panjang. Sinyal positf dari perusahaan menunjukkan adanya kinerja keuangan yang meningkat, hal ini akan memberikan harapan kenaikan tingkat return saham bagi investor (Marwata, 2021). Hubungan teori sinyal dengan return saham adalah apabila nilai dari suatu saham meningkat, maka ini dapat meningkatkan return saham dari sebuah perusahaan. Hal ini dapat dijadikan sinyal bagi para investor untuk melakukan investasi pada perusahaan yang kondisinya baik.

### Return Saham

*Return* adalah hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi. *Return* dapat berupa return realisasi yang sudah terjadi atau return ekspektasi yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi di masa mendatang. Yang et al., (2021), return saham adalah keuntungan yang diperoleh dari kepemilikan saham investor atas investasi yang dilakukan. Return saham adalah tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas suatu investasi

yang dilakukannya (Robert, 1997). Hartono (2017) menyatakan bahwa, return saham menggambarkan hasil yang diperoleh investor dari aktivitas investasi yang telah dilakukan selama periode waktu tertentu, yang terdiri dari *capital gain* dan dividen.

Sedangkan menurut Apriani & Situngkir (2021), return saham adalah nilai yang diperoleh sebagai hasil dari aktivitas investasi. Return yang diharapkan berupa deviden untuk investasi saham dan pendapatan bunga untuk investasi di surat utang. Berdasarkan beberapa pendapat yang dikemukakan, dapat diambil kesimpulan dari peneliti Yang et, al., (2021), Hartono (2017) dan Apriani & Situngkir (2021), return saham adalah keuntungan yang diperoleh dari kepemilikan saham investor atas investasi yang dilakukan.

Menurut Dimas & Wiksuana (2019), return dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

* + 1. Return realisasi (*realized return*)

Return realisasi (*realized return*) merupakan return yang telah terjadi. Return realisasi dihitung dengan menggunakan data historis. Return realisasi penting karena digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja dari perusahaan. Return realisasi atau return hisoris ini juga berguna sebagai dasar penentuan return ekspektasi (*expected return*) dan risiko dimasa datang.

* + 1. Return ekspektasi (*expected return*)

Return ekspektasi (*expected return*) adalah return yang diharapkan akan diperoleh investor dimasa mendatang. Berbeda dengan return realisasi yang sifatnya sudah terjadi, return ekspektasi sifatnya belum terjadi.

Menurut Karim et al., (2020), faktor-faktor yang mempengaruhi return saham, yaitu:

1. Faktor fundamental

Faktor fundamental adalah faktor yang berkaitan dengan kinerja emiten itu sendiri. Semakin baik kinerja emiten maka semakin besar pengaruhnya terhadap kenaikan harga saham begitu jual sebaliknya. Selain itu keadaan emiten akan menjadi tolak ukur seberapa resiko yang akan ditanggung oleh investor.

1. Faktor pasar

Faktor pasar merupakan bagaimana kondisi pasar pada saat berlangsungnya transaksi jual beli saham pada pergerakan IHSG.

1. Faktor makro

Faktor makro merupakan faktor yang berada di luar perusahaan, tetapi mempunyai pengaruh terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan dan dapat mempengaruhi kinerja saham.

Adapun perhitungan return saham sebagai berikut (Apriani & Situngkir, 2021):

𝑅𝑒𝑡𝑢𝑟𝑛 𝑆𝑎ℎ𝑎𝑚 = 𝑝𝑡−𝑝𝑡−1

𝑝𝑡−1

Keterangan:

Pt = Harga penutupan saham periode saat ini

Pt-1 = Harga penutupan saham periode sebelumnya

### Net Profit Margin

Semakin besar *net profit margin*, maka kinerja perusahaan akan semakin produktif, sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Rasio ini menunjukkan berapa besar persentase laba bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini, maka dianggap semakin baik kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba yang tinggi. Hubungan antara laba bersih sesudah pajak dan penjualan laba bersih menunjukkan kemampuan manajemen dalam mengelola perusahaan secara cukup berhasil untuk menyisakan margin tertentu sebagai kompensasi yang wajar bagi pemilik yang telah menyediakan modalnya untuk suatu resiko. *Net profit margin* menunjukkan perbandingan antara laba bersih dengan penjualan (Hanafi & Ahmad, 2015). Dengan nilai *net proft margin* semakin meningkat berarti semakin menggambarkan kinerja perusahaan yang semakin baik dan keuntungan yang diperoleh pemegang saham akan meningkat pula.

Menurut Nurlia & Prameswary (2019), *net profit margin* merupakan rasio antara laba bersih (*net profit*) yaitu penjualan sesudah dikurangi dengan seluruh *expenses* termasuk pajak dibandingkan dengan penjualan. Semakin *net profit margin*, semakin baik perusahaan. Suatu *net profit*

*margin* yang dikatakan baik akan sangat bergantung dari jenis industri di dalam mana perusahaan berusaha. Menurut Qotrunnada et al., (2021), *net profit margin* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak lalu dibandingkan dengan volume penjualan. Sedangkan menurut Yudi et al., (2020), *net profit margin* merupakan rasio yang mengukur laba bersih per dolar penjualan yang dihitung dengan membagi laba bersih dengan penjualan. *Net profit margin* yang tinggi menandakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tinggi pada tingkat penjualan tertentu. Dengan demikian dapat diambil kesimpulan dari Nurlia & Prameswary (2019), Qotrunnada et al., (2021) dan Yudi et al., (2020) bahwa *net profit margin* adalah rasio keuangan yang digunakan untuk menghitung persentase laba yang dihasilkan perusahaan dari total pendapatannya. Cara pengukuran rasio ini adalah dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan penjualan bersih. Rasio ini juga dikenal dengan *profit margin*.

Tujuan *net profit margin* tidak terbatas hanya pada pemilik usaha atau manajemen saja, tetapi juga bagi pihak luar perusahaan, maka terutama pihak-pihak yang memiliki hubungan dan kepentingan dengan perusahaan. *Net profit margin* merupakan salah satu rasio dari rasio profitabilitas, menurut Kasmir (2016) bahwa tujuan rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan yaitu:

1. Untuk mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu.
2. Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
3. Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu.
4. Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
5. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan oleh penjualan dan pendapatan investasi. Penggunaan rasio *net profit margin* bertujuan untuk membandingkan hasil laba bersih yang diperoleh perusahaan dari tahun sebelumnya dengan tahun saat ini. Dan manfaatnya yaitu untuk mengetahui berapa besar laba bersih yang mampu dihasilkan oleh perusahaan. Semakin besar persentase yang dihasilkan oleh *net profit margin* maka menunjukkan bahwa perusahaan mampu dalam menghasilkan kinerja perusahaan yang baik. Dan juga dapat dimanfaatkan untuk memperlihatkan kinerja perusahaan dalam mencapai laba bersih perusahaan kepada investor agar menjadi pertimbangan untuk menanamkan modal ke perusahaan. Standar nilai net profit margin perusahaan yang sehat adalah diatas 5%. Menurut Desmond Wira (2015), tingginya *net profit margin* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

𝑁𝑒𝑡 𝑃𝑟𝑜𝑓𝑖𝑡 𝑀𝑎𝑟𝑔𝑖𝑛 =

𝑙𝑎𝑏𝑎 𝑏𝑒𝑟𝑠𝑖ℎ 𝑠𝑒𝑡𝑒𝑙𝑎ℎ 𝑝𝑎𝑗𝑎𝑘

𝑝𝑒𝑛𝑗𝑢𝑎𝑙𝑎𝑛

### Economic Value Added

Hikmah & Suwandaru (2019), menyatakan bahwa *economic value added* merupakan estimasi laba ekonomi usaha yangsebenarnya untuk tahun tertentu, dan sangat jauh berbeda dari laba bersih akuntansi dimana laba akuntasi tidak dikurangi dengan biaya ekuitas sementara dalam perhitungan *economic value added* biaya ekuitas akan dikeluarkan. Silalahi & Manullang (2021), *Economic value added* merupakan alat yang digunakan untuk mengevaluasi aktivitas perusahaan yang dilihat dari perhitungan biaya modal dengan menggunakan rata-rata tertimbang biaya modal. Penciptaan nilai ekonomi digunakan sebagai kemampuan perusahaan untuk menambah nilai kepada pemegang saham dalam waktu tertentu. Nilai tambah tercipta ketika perusahaan telah memperoleh laba yang melebihi biaya modal.

Rahman et al., (2022), *Economic value added* merupakan pengukuran kinerja perusahaan berdasarkan nilai yang merefleksikan jumlah absolut dari nilai kekayaan pemegang saham yang dihasilkan, baik bertambah maupun berkurang setiap tahunnya. Dari beberapa sumber maka dapat diambil kesimpulan dari Hikmah & Suwandaru (2019), Silalahi & Manullang (2021) dan Rahman et al., (2022), *economic value added* adalah pengukuran untuk menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. *Economic value added* sebagai alat komunikasi yang efektif, baik untuk penciptaan nilai yang dapat dijangkau oleh manajer ini yang akhirnya mendorong

kinerja perusahaan untuk berhubungan dengan pasar modal (Smith et al., 2011).

Rahman et al., (2022) *Economic value added* kinerja keuangan yang dianggap sesuai dengan harapan pemegang saham, karena *economic value added* memperhitungkan tingkat risiko. Semakin tinggi risiko yang ditanggung perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat return yang harus diberikan kepada investor atau pemegang saham. Jika tingkat pengembalian investasi perusahaan tidak mampu menutupi risikonya, *economic value added* perusahaan itu akan bernilai negative. Sebaliknya, tingkat pengembalian investasi yang lebih besar dari *cost of capital*nya, maka akan menghasilkan *economic value added* yang positif.

Perusahaan yang mampu menghasilkan tingkat return yang lebih besar dari biaya modalnya akan mampu membayar dividen kepada pemegang saham. *Economic value added* yang positif menandakan bahwa perusahaan berhasil menciptakan kekayaan bagi pemilik modal, oleh karena itu hal ini menarik minat investor dan calon investor untuk menanamkan dananya ke dalam perusahaan tersebut. Hal ini mendorong terjadinya permintaan terhadap saham, sehingga harga saham cenderung meningkat di pasar modal. Semakin tinggi nilai *economic value added* yang diciptakan perusahaan, maka harga saham akan mengalami kenaikan yang pada akhirnya memberikan return saham yang tinggi. Hal ini sejalan dengan tujuan memaksimumkan nilai perusahaan. Sebaliknya, *economic value*

*added* yang negatif menunjukkan bahwa nilai perusahaan menurun, karena tingkat *return* lebih rendah dari biaya modal (Suripto, 2015)

Menurut Tandelilin (2017), *economic value added* merupakan ukuran keberhasilan manajemen perusahaan dalam meningkatkan nilai tambah bagi perusahaan. Rumus *economic value added* sebagai berikut:

*Economic Value Added* = NOPAT – *Capital Charges*

Keterangan:

NOPAT = Laba Operasional Setelah Pajak

*Capital Charges* = Biaya Modal

Menurut Rudianto (2013), beberapa langkah yang harus dilakukan dalam mengukur kinerja perusahaan dengan menggunakan *economic value added*, yaitu:

1. Menghitung *Net Operating Profit After Tax* (NOPAT)

NOPAT adalah laba yang diperoleh dari kegiatan operasional perusahaan yang sudah dikurangi pajak penghasilan. NOPAT dapat dihitung dengan rumus (Rahman, 2018):

NOPAT = EBIT (1-Tax)

Keterangan:

EBIT : Laba sebelum bunga dan pajak

1. Menghitung *Invested Capital* (IC)

*Invested Capital* adalah jumlah seluruh pinjaman perusahaan. Di luar pinjaman jangka pendek yang tidak berbunga (*non-interest bearing liabilities*). Misalnya utang dagang, utang pajak, biaya yang masih harus dibayar dan uang muka konsumen. *Invested capital* dapat dihitung dengan rumus:

*Invested Capital* = (Total Hutang + Ekuitas) – Hutang Jangka Pendek

1. Menghitung *Weight Average Cost Of Capital* (WACC)

*Weight Average Cost Of Capital* (WACC) adalah jumlah biaya dari masing-masing komponen modal. Biaya modal suatu perusahaan berantung tidak hanya pada biaya hutang dan pembiayaan ekuitas, tetapi juga seberapa banyak dari masing-masing itu dimiliki oleh struktu modal. Biaya modal rata-rata tertimbang (WACC) mencerminkan rata- rata biaya modal di masa yang akan datang, maka untuk perhitungan WACC perlu dipertimbangkan biaya modal setiap komponen. WACC dapat dihitung dengan rumus:

WACC = (D × Rd) + (1-Tax) + (E × Re)

Keterangan:

Total Hutang (D) = 𝑇𝑜𝑡𝑎𝑙 𝐻𝑢𝑡𝑎𝑛𝑔

𝑇𝑜𝑡𝑎𝑙 𝐻𝑢𝑡𝑎𝑛𝑔 + 𝐸𝑘𝑢𝑖𝑡𝑎𝑠

Biaya Hutang (Rd) = 𝐵𝑒𝑏𝑎𝑛 𝐵𝑢𝑛𝑔𝑎

× 100%

× 100%

𝑇𝑜𝑡𝑎𝑙 𝐻𝑢𝑡𝑎𝑛𝑔 𝐽𝑎𝑛𝑔𝑘𝑎 𝑃𝑎𝑛𝑗𝑎𝑛𝑔

Pajak (Tax) = 𝐵𝑒𝑏𝑎𝑛 𝑃𝑎𝑗𝑎𝑘

𝐿𝑎𝑏𝑎 𝐵𝑒𝑟𝑠𝑖ℎ 𝑆𝑒𝑏𝑒𝑙𝑢𝑚 𝑃𝑎𝑗𝑎𝑘

Tingkat Modal (E) = 𝑇𝑜𝑡𝑎𝑙 𝐸𝑘𝑢𝑖𝑡𝑎𝑠

× 100%

× 100%

𝑇𝑜𝑡𝑎𝑙 𝐻𝑢𝑡𝑎𝑛𝑔 + 𝐸𝑘𝑢𝑖𝑡𝑎𝑠

Biaya Ekuitas (Re) = 𝐿𝑎𝑏𝑎 𝐵𝑒𝑟𝑠𝑖ℎ 𝑆𝑒𝑡𝑒𝑙𝑎ℎ 𝑃𝑎𝑗𝑎𝑘 × 100%

𝑇𝑜𝑡𝑎𝑙 𝐸𝑘𝑢𝑖𝑡𝑎𝑠

1. Menghitung *Capital Charges*

*Capital charges* adalah aliran kas yang dibutuhkan untuk mengganti modal investor atas resiko usaha dari modal yang ditanamnya.besarnya kemampuan perusahaan untuk dapat menanggung resiko yang dimiliki merupakan factor yang mempengaruhi perusahaan dalam memilih biaya modal yang akan diambil. *Capital charges* dapat dihitung dengan rumus: *Capital Charges* = WACC × *Invested Capital*

Keterangan:

*Invested capital* = Modal yang diinvestasikan

Rudianto (2013) menjelaskan hasil penilaian kinerja suatu perusahaan dengan menggunakan *economic value added* dapat dinyatakan sebagai berikut:

1. Nilai EVA > 0

Berarti nilai EVA positif, pada posisi ini manajemen perusahaan telah berhasil menciptakan nilai tambah ekonomis.

1. Nilai EVA = 0

Pada posisi ini berarti manajemen perusahaan berada dalam titik impas. Perusahaan tidak mengalami kemunduran tetapi sekaligus tidak mengalami kemajuan.

1. Nilai EVA < 0

Berarti nilai EVA negatif, pada posisi ini tidak terjadi proses penambahan nilai ekonomis, dalam arti laba yang dihasilkan tidak dapat memenuhi harapan para pemegang saham perusahaan (*investor*).

## Suku Bunga

Made et al., (2019) suku bunga merupakan persentasi pendapatan yang diterima oleh para penabung atau investor dari tabungan uang yang telah disisihkan dan suku bunga juga merupakan persentasi pendapatan yang harus dibayar oleh para peminjam dana. Suriyani & Sudiartha (2018) suku bunga merupakan salah satu instrument otoritas moneter yang berfungsi untuk mengatur atau menjaga stabilitas perekonomian negara. Yulia (2021), suku bunga adalah harga dari penggunaan investasi. Tingkat suku bunga merupakan salah satu indicator dalam menentukan apakah seseorang akan melakukan investasi atau menabung. Berdasarkan pendapat mengenai definisi suku bunga, maka dapat diambil kesimpulan dari Made et al., (2019), Suriyani & Sudiartha (2018) dan Yulia (2021) suku bunga adalah harga dari pengguna dana investasi yang dikeluarkan oleh bank sentral untuk mengontrol peredaran uang di masyarakat.

Suku bunga dalam penelitian ini adalah harga yang harus dibayar oleh bank atau nasabah sebagai balas jasa atas transaksi yang telah dilakukan. Suku bunga juga merupakan faktor penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan keputusan investasi. Dampak dari tingkat bunga yang terlalu tinggi dapat meningkatkan biaya modal yang harus

ditanggung perusahaan sehingga mempengaruhi nilai sekarang dari aliran kas perusahaan. Kesempatan investasi yang ada dipandang tidak menarik dan menyebabkan return yang disyaratkan investor dari suatu investasi semakin meningkat dimana investor menarik investasinya pada saham dan beralih pada tabungan atau deposito (Sukirno, 2016).

Made et al., (2019) menyatakan bahwa kenaikan tingkat bunga memiliki dampak negatif terhadap setiap emiten, dimana kenaikan tingkat bunga akan meningkatkan beban bunga dan menurunkan laba bersih yang mengakibatkan laba per saham menurun dan berakibat pada turunnya harga saham di pasar. Selain itu, kenaikan suku bunga pada deposito akan memotivasi investor untuk menjual saham yang dimiliki dan menginvestasikan hasil penjualan pada tabungan deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan mengakibatkan jatuhnya harga saham. Apabila tingkat suku bunga deposito lebih tinggi dari tingkat pengembalian yang diharapkan investor, tentu investor akan mengalihkan dananya ke deposito. Yulia (2021) kenaikan suku bunga akan meningkatkan beban bunga emiten, sehingga labanya bisa terpangkas. Selain itu, ketika suku bunga tinggi, biaya produksi akan meningkat dan harga produk akan lebih mahal sehingga konsumen mungkin akan menunda pembeliannya dan menyimpan dananya di bank. Akibatnya penjualan perusahaan menurun dan hal ini akan menyebabkan penurunan laba sehingga akan menekan harga saham. Suku bunga yang rendah akan merangsang investasi dan aktivitas ekonomi yang

akan menyebabkan harga meningkat.

Perubahan suku bunga akan mempengaruhi harga saham secara terbalik artinya penurunan suku bunga akan berakibat pada naiknya harga saham. Sebaliknya, meningkatnya tingkat suku bunga dapat menimbulkan berkurangnya minat investor untuk berinvestasi di pasar modal sehigga harga saham akan mengalami penurunan. Karena kenaikan tingkat bunga tidak hanya mempengaruhi saham tetapi juga instrument keuangan lainnya yang berhubungan dengan tingkat suku bunga seperti deposito dan obligasi.

Dalam hal ini investor cenderung akan mengalihkan investasinya dari saham ke instrument keuangan seperti deposito dan obligasi karena beranggapan instrument seperti deposito dan obligasi pada saat meningkatnya tingkat bunga akan lebih memberikan keuntungan yang lebih besar dibandingkan memilih berinvestasi kepada saham (Tandelilin, 2017). Adapun pengukuran suku bunga berdasarkan Rapat Umum Dewan Gubernur BI yaitu tingkat suku bunga bulanan bank Indonesia kemudian di rata-ratakan untuk memperoleh BI *rate* tahunan. Perhitungannya menyesuaikan presentase yang di tetapkan oleh bank Indonesia, nilai suku bunga diukur dengan satuan persen (Wiratno, 2018)

### Kurs

*Kurs* atau nilai tukar secara sederhana dapat diartikan sebagai harga mata uang suatu negara terhadap mata uang asing. *Kurs* adalah alat perbandingan nilai tukar mata uang suatu negara dengan mata uang negara asing atau perbandingan nilai tukar valuta antar negara (Maharani & Haq, 2020). Haryani & Priantinah (2018) nilai tukar adalah suatu mata uang

terhadap mata uang lainnya atau nilai dari suatu mata uang terhadap nilai mata uang lainnya. Suriyani & Sudiartha (2018), *kurs* adalah jumlah satu mata uang yang bisa ditukar per unit dengan mata uang lain atau harga satu mata uang dalam mata uang lain. Berdasarkan pendapat mengenai defnisi kurs, maka dapat diambil kesimpulan dari Maharani & Haq (2020), Haryani & Priantinah (2018) dan Suriyani & Sudiartha (2018) bahwa kurs adalah perbandingan nilai mata uang suatu negara dengan mata uang negara lain.

Menurut Suriyani & Sudiartha (2018), perubahan nilai tukar mempunyai pengaruh negative terhadap harga saham. Apabila nilai mata uang asing naik maka harga saham akan turun, hal ini disebakan harga mata uang asing yang tinggi perdagangan di BEI akan semakin lesu, karena tingginya nilai mata uang mendorong investor berinvestasi di pasar uang. Sebaliknya, apabila nilai mata uang asing turun terhadap mata uang dalam negeri maka harga saham akan naik disebabkan karena turunnya mata uang mendorong investor untuk berinvestasi di pasar modal.

Maharani & Haq (2020), Stabilnya nilai tukar rupiah terhadap nilai tukar mata uang asing akan menjaga kestabilan terhadap harga-harga barang dan jasa. Penentuan mata uang rupiah terhadap valuta asing merupakan hal yang penting bagi pelaku pasar modal di Indonesia. Karena kurs valas sangat mempengaruhi jumlah biaya yang harus dikeluarkan, dan besarnya biaya yang akan diperoleh dalam transaksi saham dan surat berharga di bursa pasar modal. Fluktuasi kurs yang tidak stabil akan dapat mengurangi tingkat kepercayaan investor terhadap perdagangan saham di

pasar modal, bagi investor asing akan cenderung melakukan penarikan modal dan hal ini akan berimbas pada menurunnya tingkat return yang akan dibagikan (Suriyani & Sudiartha, 2018).

Menurut Noor (2019), faktor-faktor yang mempengaruhi mata uang adalah sebagai berikut:

1. Kebijakan Pemerintah

Berbagai kebijakan yang dibuat oleh pemerintah suatu negara akan berpengaruh pada nilai tukar mata uang dinegara tersebut.

1. Tingkat Inflasi
2. Perbedaan Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga akan mempengaruhi operasi pasar valuta asing dan pasar uang. Ketika terjadi aktivitas transaksi, maka bank akan mempertimbangkan perbedaan suku bunga di pasar modal nasional.

1. Aktivitas Neraca Pembayaran
2. Tingkat Pendapatan Relatif

Pengukuran mata uang rupiah menggunakan satuan Rp/1USD. (Rokhim, 2019), kurs dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

𝐾𝑢𝑟𝑠 𝑇𝑒𝑛𝑔𝑎ℎ =

𝑘𝑢𝑟𝑠 𝑗𝑢𝑎𝑙 + 𝑘𝑢𝑟𝑠 𝑏𝑒𝑙𝑖 2

## Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang menjadi referensi dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

## Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Peneliti** | **Judul Penelitian** | **Variabel**  **Penelitian** | **Hasil Penelitian** |
| 1. | Hasanudin, Dipa Teruna Awaloedin dan Fera Yulianti (2020) | Pengaruh *Current Ratio, Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* Terhadap Return Saham Pada  Perusahaan Jasa Sub Sektor Telekomunikasi Yang Terdaftar di BEI Periode 2012-  2018 | Variabel Bebas: *Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Net Profit Margin*  Variabel Terikat: Return Saham | *Current ratio, debt to equity ratio* dan *net profit margin* secara simultan berpengaruh terhadap return saham. Secara parsial, *debt to equity ratio* dan *net profit margin* berpengaruh terhadap return saham, *current ratio* tidak berpengaruh terhadap return saham. |

Lanjutan…

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. | Lusi Noviyanti dan Mohammad Wahyudin Zakarsyi (2021) | Pengaruh *Net Profit Margin* dan *Debt to Assets Ratio* Terhadap Return Saham | Variabel Bebas:  *Net profit*  *Margin* dan *Debt to Assets Ratio*  Variabel Terikat: Return Saham | *Net profit margin* dan *debt to assets ratio* tidak berpengaruh terhadap return saham. |
| 3. | Januardin, Indra Simatupang, Siti Wulandari, Indra Asih Meliana dan Muammar Alfarisi (2020) | Pengaruh DER, NPM dan PER Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia | Variabel Bebas: DER, NPM dan PER  Variabel Terikat: Return Saham | Seacar simultan, DER, NPM dan PER berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. Secara parsial DER tidak berpengaruh terhadap return saham, NPM dan PER berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. |

Lanjutan…

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4. | Esli Silalahi dan Meiyanti Manullang (2021) | Pengaruh *Economic Value Added* dan *Market Value Added* Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia | Variabel Bebas: *Economic Value Added* dan  *Market Value Added*  Variabel Bebas: Return Saham | Secara Parsial, *economic value addded* dan *market value added* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham. Secara simultan, *economic value added* dan *market value added* berpengaruh signifikan terhadap return saham. |
| 5. | Mohammad Anwarul Huda dan Mursidah Nufadillah (2021) | Analisis Pengaruh ROA dan EVA Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI | Variabel Bebas: ROA dan EVA  Variabel Terikat: Return Saham | Secara Parsial, ROA berpengaruh signifikan terhadap return saham dan EVA tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham. Secara simultan, ROA dan EVA berperngaruh signifikan terhadap return saham. |

Lanjutan…

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Nurhayati, Sri Hartiyah dan Agus Putranto (2019) | Pengaruh *Return On Assets, Earnings Per Share, Economic Value Added,*  *Market Value Added* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia | Variabel Bebas: *Return On Assets, Earnings Per Share, Economic Value Added, Market Value Added* dan *Debt to Equity Ratio*  Variabel Terikat:  Return Saham | *Return on assets* berpengaruh signifikan terhadap return saham. *Earnings per share, economic value added* dan *market value added* tidak berpengaruh terhadap return saham. |
| 7. | Ni Kadek Suriyani dan Gede Martha Sudiartha (2018) | Pengaruh Suku Bunga, Inflasi dan Nilai Tukar Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia | Variabel Bebas: Suku Bunga, Inflasi dan Nilai Tukar  Variabel Terikat: Return Saham | Suku bunga berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap return saham. Inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham. Nilai tukar berpengaruh negatif dan signifikan terhadap  return saham. |

Lanjutan…

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 8. | Richson Pardamean Silaban (2019) | Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah dan Suku Bunga Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Perbankan di Bursa Efek  Indonesia | Variabel Bebas: Inflasi, Nilai  Tukar Rupiah dan Suku Bunga  Variabel Terikat: Return Saham | Inflasi, nilai tukar rupiah dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap return saham. |
| 9. | Edward Gagah dan Purwa Taunay (2019) | Analisis Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Inflasi, Volume Perdagangan dan Suku Bunga Terhadap Return Saham di Bursa Efek Indonesia Periode Januari 2012-Desember  2015) | Variabel Bebas: Nilai Tukar Rupiah, Inflasi, Volume Perdagangan dan Suku Bunga  Variabel Terikat: Return Saham | Nilai tukar rupiah, inflasi, volume perdagangan dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap return saham. |

Lanjutan…

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 10. | Sri Haryani  dan Denies Priantinah M.Si, Ak.,CA (2018) | Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Rupiah/Dolar AS, Tingkat Suku Bunga BI, DER, ROA, CR dan NPM Terhadap Return Saham | Variabel Bebas: Nilai Tukar Rupiah/Dolar AS, Tingkat Suku Bunga BI, DER, ROA, CR  dan NPM  Variabel Terikat: Return Saham | Secara parsial, nilai tukar rupiah/dolar AS dan tingkat suku bunga BI berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham. ROA dan NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham. DER berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap return saham. CR berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham. Secara simultan, nilai tukar rupiah/dolar AS, tingkat suku bunga BI, DER, ROA, CR dan NPM berpengaruh signifikan terhadap return  saham. |

## Kerangka Pemikiran Konseptual

* 1. **Pengaruh *Net Profit Margin* Terhadap *Return* Saham**

Menurut Mahardika & Artini (2019), semakin meningkatnya *net profit margin*, maka daya tarik investor semakin meningkat harga saham

juga akan meningkat, begitupun return saham. Selanjutnya dikemukakan oleh Januardin et al., (2020), nilai *net profit margin* yang tinggi membuat investor tertarik menginvestasikan dananya sehingga harga saham meningkat dan menyebabkan return saham yang diperoleh investor meningkat. Investor akan membeli saham dengan harga lebih tinggi apabila tingkat NPM perusahaan naik, dan sebaliknya investor tidak bersedia membeli saham dengan harga tinggi apabila nilai NPM rendah. Hal tersebut memberikan keyakinan terhadap investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut yang nantinya dapat meningkatkan return saham dimasa yang akan datang.

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Hasanudin et al., (2020), *net profit margin* yang tinggi menandakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tinggi pada tingkat penjualan tertentu kondisi ini jika diikuti dengan pembagian dividen kepada pemegang saham, tentunya dapat meningkatkan harga saham, artinya return saham yang diharapkan investor juga akan meningkat, sehingga secara teoritis *net profit margin* berpengaruh positif terhadap return saham.

Pernyataan ini didukung dari hasil penelitian yang dilakukan Hasanudin et al., (2020) dan Laulita & Yanni (2022) bahwa *net profit margin* berpengaruh terhadap return saham. Hal ini diperkuat oleh penelitian Januardin et al., (2020), Warizal et al., (2019) dan Yusnaini et al., (2021) bahwa *net profit margin* memiliki pengaruh secara positif dan signifikan terhadap return saham.

* 1. **Pengaruh *Economic Value Added* Terhadap *Return* Saham**

Menurut Nurhayati et al., (2019), *Economic value added* merupakan nilai tambah ekonomis yang diciptakan perusahaan dari kegiatan atau strateginya selama periode tertentu. Menurut Wedhayanti & Darmayanti, (2020), *Economic value added* merupakan perkiraan keuntungan ekonomi perusahaan atau nilai yang diciptakan melebihi pengembalian yang diminta pemegang saham perusahaan.

Perusahaan yang memiliki *economic value added* yang tinggi maka semakin tinggi nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan semakin besar tingkat keuntungan yang dapat dinikmati oleh pemegang saham. Maka ketika harga saham mengalami kenaikan, seorang investor akan memperoleh return saham yang berupa dividen yaitu keuntungan yang diperoleh karena kenaikan harga sahamnya (Anwarul Huda & Nurfadillah, 2021). *Economic value added* positif berarti perusahaan memperoleh laba karena tingkat return melebihi biaya modalnya, sehingga perusahaan yang memperoleh laba akan membagikan sebagian labanya sebagai dividen kepada investor. Semakin tinggi laba yang diperoleh perusahaan maka semakin tinggi pula dividen yang diperoleh investor. Semakin tinggi dividen, maka return saham juga akan semakin tinggi.

Pernyataan ini didukung dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Silalahi & Manullang (2021), Lydia (2021), dan Yuli (2019) membuktikan bahwa *economic value added* berpengaruh signifikan terhadap return saham. Hasil ini diperkuat oleh penelitian Lucky & Solihin (2018) dan Elok

& Sri (2018) menunjukkan bahwa economic value added berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham.

## Pengaruh Suku Bunga Terhadap *Return* Saham

Suku bunga juga menjadi faktor penting bagi investor dalam menentukan keputusan investasi. Tingkat suku bunga yang tinggi menyebabkan ekspektasi dari return yang tidak sesuai kenyataan, sehingga investor akan lebih tertarik untuk mendapatkan dananya dalam bentuk deposito daripada membeli saham. Tingkat suku bunga yang tinggi akan meningkatkan beban bunga dan menurunkan laba bersih yang mengakibatkan laba per saham menurun sehingga berakibat pada turunnya harga saham. Menurut Suriyanti & Sudiartha (2018), menurunnya laba juga akan menurunkan tingkat return saham yang bagikan karena turunnya harga saham perusahaan di pasar modal. Ketika suku bunga naik berarti sinyal yang buruk terhadap harga saham karena tingginya suku bunga harga saham akan turun.

Pernyataan ini didukung dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Richson (2019), Permaysinta & Sawitri (2021), Galih & Sri (2020) dan Ratna et al., (2020) menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham. Dan juga hasil penelitian Haryani & Priantinah (2018) menyatakan bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

* 1. **Pengaruh *Kurs* Terhadap *Return* Saham**

*Kurs* adalah perbandingan nilai atau harga mata uang rupiah dengan mata uang lain. *Kurs* yang stabil diperlukan untuk tercapainya iklim usaha yang kondusif bagi peningkatan dunia usaha (Gagah & Taunay, 2019). Menurut Suriyanti & Sudhiartha (2018), *kurs* digunakan untuk menjembatani perbedaan mata uang di masing-masing negara, sehingga perdagangan diantara dua negara atau lebih yang memiliki mata uang yang berbeda dapat melakukan transaksi ekonomi. Apabila rupiah melemah dan dollar menguat maka hal ini membuat investor lebih memilih untuk berinvestasi dalam bentuk dollar, hal tersebut akan mengurangi minat investor untuk menanamkan modalnya sehingga berdampak pada return perusahaan.

Pernyataan ini didukung dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Richson (2020) membuktikan bahwa kurs tidak berpengaruh terhadap return saham. Pernyataan ini diperkuat oleh hasil penelitian Suriyanthi & Sudhiartha (2018) dan Wahyu & Agus (2022) menyatakan bahwa kurs tidak memiliki pengaruh terhadap return saham. Dan hasil penelitian oleh Haryani & Priantinah (2018) dan Vicky & Dini (2019) yang menyatakan bahwa kurs berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham. Penelitian ini menguji pengaruh variable independen yaitu *Net*

*Profit Margin* (X1), *Economic Value Added* (X2), Suku Bunga (X3), dan

*Kurs* (X4) terhadap variable dependen yaitu Return Saham (Y).

Dari penjelasan diatas maka dapat disusun kerangka pemikiran konseptual sebagai berikut:

*Net Profit Margin* (X1)

H1

*Economic Value Added* (X2)

H2

Return Saham (Y)

H3

Suku Bunga (X3)

H4

*Kurs* (X4)

## Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Konseptual

## Hipotesis

Berdasarkan landasan teori dan penelitian terdahulu, maka adapun hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

H1 : *Net profit margin* berpengaruh positif terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.

H2 : *Economic value added* berpengaruh positif terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.

H3 : Suku bunga berpengaruh negatif terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.

H4 : *Kurs* berpengaruh negatif terhadap return saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022.

# METODE PENELITIAN

## Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian assosiatif. Penelitian assosiatif adalah penelitian yang menjelaskan hubungan antara dua variable atau lebih (Haryani & Priantinah, 2018). Jika dilihat dari data yang digunakan penelitian ini merupakan jenis penelitian kuantitatif karena di dalamnya mengacu pada perhitungan data penilaian yang berupa angka-angka (Sugiyono, 2015).

## Populasi & Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah 87 perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2022. Teknik pengambilan sampel yang dipakai pada penelitian ini adalah metode purposive sampling dengan tujuan agar mendapatkan sampel yang sesuai dengan kriteria yang ditentukan. Adapun kriteria pemilihan sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

* 1. Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.
  2. Perusahaan yang tidak tercatat dalam delisting di bursa efek indonesia selama tahun 2018-2022.
  3. Perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan selama tahun 2018-2022.

45

## Tabel 3.1 Tahapan Sampel Penelitian

|  |  |
| --- | --- |
| Keterangan | Jumlah |
| Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa  efek indonesia tahun 2018-2022 | 87 |
| Perusahaan yang tercatat delisting di bursa efek indonesia  tahun 2018-2022 | (3) |
| Perusahaan yang tidak menerbitkan laporan keuangan tahun  2018-2022 | (48) |
| Jumlah sampel penelitian | 36 |
| Jumlah data penelitian | 180 |

**Sumber: Diolah Peneliti (2023)**

Berdasarkan tahapan pemilihan sampel diatas, perusahaan property dan real estate yang memenuhi kriteria diatas yaitu sebanyak 36 perusahaan. Berikut adalah perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini, yaitu:

## Tabel 3.2 Sampel Penelitian

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No** | **Kode** | **Perusahaan** |
| 1 | APLN | Agung Podomoro Land Tbk. |
| 2 | ASRI | Alam Sutera Realty Tbk. |
| 3 | BCIP | Bumi Citra Permai Tbk. |
| 4 | BEST | Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5 | BIKA | Binakarya Jaya Abadi Tbk. |
| 6 | BKDP | Bukit Darmo Property Tbk |
| 7 | BSDE | Bumi Serpong Damai Tbk. |
| 8 | CSIS | Cahayasakti Investindo Sukses Tbk. |
| 9 | CTRA | Ciputra Development Tbk. |
| 10 | DART | Duta Anggada Realty Tbk. |
| 11 | DILD | Intiland Development Tbk. |
| 12 | DMAS | Puradelta Lestari Tbk. |
| 13 | EMDE | Megapolitan Developments Tbk. |
| 14 | FMII | Fortune Mate Indonesia Tbk |
| 15 | GPRA | Perdana Gapuraprima Tbk. |
| 16 | INPP | Indonesian Paradise Property Tbk. |
| 17 | JRPT | Jaya Real Property Tbk. |
| 18 | KIJA | Kawasan Industri Jababeka Tbk. |
| 19 | LPCK | Lippo Cikarang Tbk |
| 20 | LPKR | Lippo Karawaci Tbk. |
| 21 | LPLI | Star Pacific Tbk |
| 22 | MDLN | Modernland Realty Tbk. |
| 23 | MKPI | Metropolitan Kentjana Tbk. |
| 24 | MMLP | Mega Manunggal Property Tbk. |
| 25 | MTLA | Metropolitan Land Tbk. |
| 26 | MTSM | Metro Realty Tbk. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 27 | NIRO | City Retail Developments Tbk. |
| 28 | OMRE | Indonesia Prima Property Tbk |
| 29 | PLIN | Plaza Indonesia Realty Tbk. |
| 30 | PPRO | PP Properti Tbk. |
| 31 | PUDP | Pudjiadi Prestige Tbk. |
| 32 | PWON | Pakuwon Jati Tbk. |
| 33 | RDTX | Roda Vivatex Tbk |
| 34 | RODA | Pikko Land Development Tbk. |
| 35 | SMDM | Suryamas Dutamakmur Tbk. |
| 36 | SMRA | Summarecon Agung Tbk. |

**Sumber: Diolah Peneliti (2023)**

Pada penelitian ini terdapat jumlah populasi 87 perusahaan, kemudian perusahaan yang memenuhi kriteria berjumlah 36 sampel. Karena penelitian ini menggunakan 5 tahun, maka jumlah data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah 36 sampel × 5 tahun = 180 perusahaan.

## Definisi Konseptual dan Operasional Variabel

* 1. ***Definisi Konseptual Variabel***

## Variabel Bebas (Independen Variable)

Pada penelitian ini terdapat empat variable bebas, yaitu *Net Profit Margin* (X1), *Economic Value Added* (X2), Suku Bunga (X3) dan *Kurs* (X4). *Net Profit Margin* (NPM) adalah perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan total penjualan. Semakin tinggi *net*

*profit margin* maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam membangun kepercayaan investor terhadap peningkatan modal perusahaan (Lusi & Zarkasyi, 2021).

*Economic Value Added* (EVA) adalah suatu sistem manajemen keuangan untuk mengukur laba ekonomi dalam suatu perusahaan, yang menyatakan bahwa kesejahteraan hanya dapat terwujud jika perusahaan mampu memenuhi semua biaya operasi dan biaya modal (Nurhayati et al., 2019).

Suku bunga (BI rate) adalah suku bunga yang mencerminkan sikap atau stance kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik (Richson, 2020).

*Kurs* adalah perbandingan nilai atau harga mata uang rupiah dengan mata uang lain. *Kurs* yang stabil diperlukan untuk tercapainya iklim usaha yang kondusif bagi peningkatan dunia usaha (Edward, 2019).

## Variabel Terikat (Dependen Variable)

Variable dependen yang digunakan sebagai variable terikat pada penelitian ini yaitu return saham. Return saham adalah tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas investasi yang dilakukannya (Haryani & Priantinah, 2018).

* 1. ***Operasional Variabel***

**Tabel 3.3 Operasional Variabel**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Variabel** | **Definisi** | **Indikator** | **Skala** |
| *Net Profit*  *Margin* (X1) | *Net Profit Margin* adalah perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan penjualan (Lusi &  Zakarsyi, 2021). | 𝑙𝑎𝑏𝑎 𝑏𝑒𝑟𝑠𝑖ℎ 𝑠𝑒𝑡𝑒𝑙𝑎ℎ 𝑝𝑎𝑗𝑎𝑘  𝑁𝑃𝑀 =  𝑝𝑒𝑛𝑗𝑢𝑎𝑙𝑎𝑛  (Desmond Wira, 2019) | Rasio |
| *Economic Value Added* (X2) | *Economic Value Added* adalah perkiraan laba ekonomi yang diperolah dari laba operasional setelah pajak dikurangi dengan biaya modal (Rahayu & Aisyah,  2021). | 𝐸𝑉𝐴 = 𝑁𝑂𝑃𝐴𝑇 − 𝐶𝑎𝑝𝑖𝑡𝑎𝑙 𝐶ℎ𝑎𝑟𝑔𝑒𝑠  (Tandelilin, 2017) | Rasio |
| Suku Bunga (X3) | Suku bunga adalah suku bunga yang  mencerminkan stance kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan ke publik  (Richson, 2020). | Suku bunga bulanan kemudian di rata- ratakan untuk memperoleh BI *rate* tahunan berdasarkan Rapat Umum Dewan Gubernur BI (Wiratno, 2018) | Nominal |
| *Kurs* (X4) | Kurs adalah harga mata uang rupiah dengan mata uang lain (Edward,  2019). | 𝑘𝑢𝑟𝑠 𝑗𝑢𝑎𝑙 + 𝑘𝑢𝑟𝑠 𝑏𝑒𝑙𝑖  𝐾𝑢𝑟𝑠 𝑇𝑒𝑛𝑔𝑎ℎ =  2  (Rokhim, 2019) | Rasio |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Return Saham (Y) | Return Saham adalah keuntungan yang  diperoleh dari kepemilikkan saham investor atas investasi yang dilakukan (Yang, Fabiola & Iradianty,  2021). | 𝑝𝑡 − 𝑝𝑡−1  𝑅𝑒𝑡𝑢𝑟𝑛 𝑆𝑎ℎ𝑎𝑚 =  𝑝𝑡−1  (Rukmana, 2020) | Rasio |

**Sumber: Diolah Peneliti (2023)**

## Metode Pengumpulan Data

* 1. **Jenis Data**

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder, yang berarti bahwa data yang ada tidak didapatkan dengan melakukan observasi atau penelitian langsung kepada objek yang menjadi penelitian.

### Sumber Data

Data-data tersebut dapat diperoleh karena pada umunya perusahaan yang sudah *go public* mempunyai kewajiban untuk melaporkan laporan tahunan kepada pihak eksternal perusahaan. Sehingga dimungkinkan data dapat diperoleh oleh peneliti melalui berbagai sumber resmi yang menyediakannya guna untuk menyelesaikan penelitian. Sumber data yang digunakan untuk penelitian ini diperoleh dari situs resmi

Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id/), situs resmi Bank Indonesia (BI) yaitu [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id/) dan situs resmi masing-masing perusahaan.

## Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi, yaitu melakukan pencatatan dan pengolahan data-data yang berkaitan dengan penelitian yang bersumber dari artikel, buku dan jurnal. Data yang dimaksud dalam penelitian ini adalah *net profit margin*, *economic value added*, suku bunga dan *kurs* pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

## Metode Analisis Data

* 1. **Statistik Deskriptif**

Menurut Sugiyono (2015), statistik deskriptif didasarkan pada data-data yang telah dikumpulkan, kemudian di analisis dan diolah dalam bentuk tabel, grafik dan dibuat analisis agar dapat disimpulkan sebagai dasar pengambilan keputusan. Analisis digunakan untuk memberikan deskripsi terkait variabel-variabel dalam penelitian ini yaitu *net, profit margin*, *economic value added*, suku bunga dan *kurs* yang dapat dilihat dari jumlah data, angka rata-rata (*mean*), nilai minimum, nilai maksimum dan standar deviasi.

## Uji Asumsi Klasik

* + 1. Uji Normalitas

Uji normalitas yaitu yang bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi antara variable bebas dengan variable terikat mempunyai distribusi normal atau tidak (Ghozali, 2018). Untuk menguji apakah distribusi normal dilakukan dengan cara menggunakan uji *kolmogorov-smirnov.* Dasar pengambilan keputusan adalah jika probabilitas signifikannya diatas kepercayaan 5% maka model regresi memenuhi asumsi normalitas (Ghozali, 2018).

* + 1. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk model regresi yang memiliki variabel independen lebih dari satu dengan tujuan untuk menguji terdapat atau tidaknya korelasi antar variabel independen (variabel bebas). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi antara variabel independen. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinearitas di dalam model regresi dapat diketahui dari nilai toleransi dan nilai *variance inflation factor* (VIF). Ketentuan dalam pengujian ini adalah:

* + - 1. Bila VIF > 10 terdapat masalah multikolinearitas.
      2. Bila VIF < 10 tidak terdapat masalah multikolinearitas.
    1. Uji Autokorelasi

Menurut Pramesti (2018), autokorelasi terjadi apabila terdapat korelasi sesatan residual antara observasi. Uji asumsi autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan

pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya). Model regresi yang baik, tidak terjadi autokorelasi. Untuk mendiagnosis adanya autokorelasi dalam suatu model regresi maka dilakukan pengujian terhadap nilai uji Durbin Watson (DW test). Dasar pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi, sebagai berikut:

* + - 1. Apabila du < DW < 4-du berarti tidak ada masalah autokorelasi.
      2. Apabila du ≤ du atau 4-du ≥ DW ≥ 4-dl maka tidak ada kesimpulan yang dapat diambil.
      3. Apabila DW < dl maka terjadi autokorelasi positif.
      4. Apabila DW > 4-dl maka terjadi autokorelasi negative.
    1. Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2018), heteroskedastisitas dapat terjadi dengan melihat grafik plots antara nilai prediksi variable terikat (Y) dengan residualnya. Pendeteksian terkait ada atau tidaknya heteroskedastisita dapat dilakukan dengan melihat ada atau tidaknya skema atau pola tertentu pada grafik scatterplot antara variable terikat

(Y) dengan residualnya, dimana sumbu Y yaitu Y yang telah diprediksi, dan sumbu X yatu residualnya (Y prediksi – Y sesungguhnya) yang telah di studentized. Dasar analisisnya adalah sebagai berikut:

* + - 1. Apabila terdapat skema atau pola tertentu, seperti titk-titik yang menggambarkan pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka hal inilah yang disebut heteroskedastisitas.
      2. Apabila tidak ada skema atau polla yang jelas, dan titik-titik yang menyebar dibawah dan diatas angka 0 sumbu Y, maka hal inilah yang disebut tidak heteroskedastisitas.

## Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi digunakan untuk mengukur kekuatan hubungan antara dua variable atau lebih, juga menunjukkan arah hubungan antara variable dependen dengan independen. Analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh antara variable bebas dengan terikat. Pada penelitian ini variable bebas yaitu *net profit margin*, *economic value added*, suku bunga dan *kurs*. Sedangkan variable terikat yaitu *return* saham. Persamaan regresi yang digunakan adalah sebagai berikut:

**Y = a + b1X1 + b2X2 + b3X3 + b4X4 + e**

Keterangan:

Y = Return Saham a = Konstanta

X1 = *Net Profit Margin*

X2 = *Economic Value Added*

X3 = Suku Bunga X4 = Kurs

b1-4 = Koefisien regresi e = Error

## Uji Hipotesis

* + 1. Uji Simultan (Uji F)

Menurut Ghozali (2018), uji F dilakukan dengan tujuan untuk menunjukkan semua variable bebas dimasukkan dalam model yang memiliki pengaruh secara bersama-sama terhadap variable terikat. Kriteria pengujian dengan uji F adalah dengan membandingkan tingkat signifikansi dari nilai F (α = 0,05) dengan ketentuan sebagai berikut:

* + - 1. Jika tingkat signifikansi uji F < 0,05, maka H0 ditolak dan Ha diterima, artinya bahwa secara simultan semua variable independen

(X) berpengaruh signifikan terhadap variable dependen (Y).

* + - 1. Jika tingkat signifikansi uji F > 0,05, maka H0 diterima dan Ha ditolak, artinya bahwa secara simultan semua variable independen

(X) tidak berpengaruh signifikan terhadap variable dependen (Y).

* + 1. Uji Parsial (Uji t)

Menurut Ghozali (2018), uji t dilakukan untuk dapat mengetahui pengaruh masing-masing variable independen pada variable dependen. Pengujian dilakukan dengan dasar pengambilan keputusan adalah membandingkan probabilitas dengan tingkat signifikansi 0,05 (α = 5%). Kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut:

* + - 1. Jika tingkat signifikansi uji t < 0,05, maka H0 ditolak dan Ha diterima, artinya terdapat pengaruh parsial yang signifikan variable independen

(X) terhadap variable dependen (Y).

* + - 1. Jika tingkat signifikansi uji t > 0,05, maka H0 diterima dan Ha ditolak, artinya tidak terdapat pengaruh parsial yang signifikan variable independen (X) terhadap variable dependen (Y).
    1. Koefisien Determinasi (R2)

Menurut Ghozali (2018), koefisien determinasi digunakan untuk melihat seberapa besar pengaruh variable independen (bebas) dalam menerangkan secara keseluruhan terhadap variable dependen (terikat) serta pengaruhnya secara potensial dapat diketahui dari besarnya nilai koefisien determinasi (R2). Nilai R2 digunakan untuk mengetahui besarnya sumbangan variable bebas yang diteliti terhadap variable terikat. Jika R2 semakin besar (mendekati satu), maka sumbangan variable bebas terhadap variable terikat semakin besar. Sebaliknya, apabila R2 semakin kecil (mendekati nol), maka besarnya sumbangan variable bebas terhadap variable terikat semakin kecil. Jadi besarnya R2 berada diantara 0 – 1 atau 0 < R2 < 1.

𝑅2 = 𝐽𝐾 (𝑅𝑒𝑔)

∑ 𝑌2

Keterangan :

R2 = Koefisien Determinasi

JK (Reg) = Jumlah Kuadrat Regresi

∑Y2 = Jumlah Kuadrat Total Koreksi