

**PENGARUH NET PROFIT MARGIN (NPM) DAN
RETURN ON EQUITY (ROE) TERHADAP RETURN
SAHAM PADA PERUSAHAAN SUBSEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk menyelesaikan Program Strata Satu
Program Studi Manajemen



Oleh:
DWI MURNI AYANI
NIM: 2016511138

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI IPWI JAKARTA
PROGRAM SARJANA PRODI MANAJEMEN S1
JAKARTA
2020**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Dwi Murni Ayani

NIM : 2016511138

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya ajukan ini adalah hasil karya sendiri yang belum pernah disampaikan untuk mendapatkan gelar pada Program Sarjana ini ataupun pada program lain. Karya ini adalah milik Saya, karena itu pertanggungjawabannya berada di pundak Saya. Apabila di kemudian hari ternyata pernyataan ini tidak benar, maka Saya bersedia untuk ditinjau dan menerima sanksi sebagaimana mestinya.

Jakarta, 11 Agustus 2020

Dwi Murni Ayani
NIM: 2016511138

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI IPWI JAKARTA
PROGRAM SARJANA – PRODI MANAJEMEN S1**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Dwi Murni Ayani

NIM : 2016511138

Judul Proposal : Pengaruh *Net Profit Margin* dan *Return On Equity*
Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Sub Sektor
Property dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa
Efek Indonesia

Jakarta, 11 Agustus 2020

Dosen Pembimbing,

Estuti Fitri Hartini, S.E., M.M

**PENGARUH NET PROFIT MARGIN (NPM) DAN RETURN
ON EQUITY (ROE) TERHADAP RETURN SAHAM PADA
PERUSAHAAN SUBSEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**



DWI MURNI AYANI
2016511138

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada hari Sabtu tanggal 05 bulan September tahun 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai Skripsi Program Sarjana Manajemen -Program Studi Manajemen

1. **YI. Gunawan, MM**

Ketua

Tanggal:

2. **Mursida Kusuma Wardhani, SE, MM**

Anggota

Tanggal:

3. **Estuti Fitri Hartini, SE, MM**

Anggota

Tanggal:

Menyetujui,
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWJIA
Program Sarjan – Program Studi Manajemen
Ketua Program,

Dr. Susanti Widhiastuti, SE., MM

Tanggal:

ABSTRAK

Rasio *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return On Equity* (ROE) merupakan dua dari beberapa alat ukur kinerja keuangan yang berkaitan dengan *return* saham perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate*. Untuk membuktikan pengaruh keduanya maka dilakukan penelitian ini dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh *net profit margin* dan *return on equity* terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.

Penelitian ini dilakukan di perusahaan jasa sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018. Metode penelitian ini menggunakan 32 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*. Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dengan cara mengunduh laporan keuangan yang telah dipublikasikan di www.idx.co.id. Data sekunder yang diajukan dalam penelitian ini adalah data *time series*. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik *purposive sampling* dan didapat sebanyak 32 perusahaan selama 4 (empat) tahun dengan total, 128 data pengamatan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Regresi Berganda, Uji Asumsi Klasik yang terdiri dari Uji Normalitas, Uji Heteroskedastisitas, Uji Multikoloneritas, Uji Autokorelasi, dan Uji Kelayakan Model yang terdiri dari Uji F dan Uji Koefisien Determinasi (R^2), dan pengujian hipotesis pada penelitian ini menggunakan Uji T-test.

Penelitian menghasilkan dua temuan utama sesuai dengan hipotesis yang diajukan, yaitu: 1) *Net Profit Margin* (NPM) memiliki pengaruh terhadap *Return Saham*; 2) *Return On Equity* (ROE) tidak memiliki pengaruh terhadap *Return Saham*.

Kata Kunci: *Net Profit Margin*, *Return On Equity*, dan *Return Saham*

ABSTRACT

Net Profit Margin (NPM) and Return On Equity (ROE) ratios are two of several financial performance measurement tools related to stock returns of Property and Real estate sub-sector companies. To prove the influence of both, this research was conducted with the aim to determine the effect of net profit margin and return on equity on stock returns in the property and real estate sub sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in the period 2015-2018.

This research was conducted at property and real estate sub-sector service companies listed on the Indonesia Stock Exchange in the 2015-2018 period. This research method uses 32 property and real estate sub-sector companies. In this study using secondary data obtained by downloading financial reports that have been published on www.idx.co.id. Secondary data proposed in this study is time series data. The sampling technique used in this study is purposive sampling technique and obtained as many as 32 companies for 4 (four) years with a total of 128 observational data. The analytical method used in this research is Multiple Regression Analysis, Classic Assumptions Test consisting of Normality Test, Heteroscedasticity Test, Multicollonity Test, Autocorrelation Test, and Model Feasibility Test which consists of F Test and Determination Coefficient Test (R^2), and hypothesis testing in this study using the T-test.

The research resulted in two main findings in accordance with the proposed hypotesis, namely: 1) Net Profit Margin (NPM) has influence on Stock Returns; 2) Return On Equity (ROE) has no Effect on Stock Returns.

Keywords: Net Profit Margin, Return On Equity, and Stock Returns

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas lindungannya maka Skripsi dengan judul “PENGARUH *NET PROFIT MARGIN* DAN *RETURN ON EQUITY* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA” ini dapat diselesaikan tepat waktu. Selain daripada itu, penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Estuti Fitri Hartini, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
2. Dr. Susanti Widhiastuti, S.E., M.M., selaku Ketua Program Studi Sarjana Manajemen S1 Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta.
3. Dr. Suyanto, S., M.M., M.Ak., C.A., selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta.
4. Bursa Efek Indonesia dan Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*, yang telah memberikan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi.
5. Keluarga tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan dorongan semangat.
6. Dosen-dosen lain yang telah membantu penulis dalam menuntut ilmu yang telah diberikan.

7. Sarjo, selaku staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta yang telah membantu penulis untuk melanjutkan pendidikan Program Sarjana S1.
8. Rekan-rekan kelas D5/D6 yang telah memberi semangat dan bantuan dalam penulisan skripsi ini.
9. Teman-teman penulis yang selalu memberikan semangat, menghibur dan selalu menemani penulis selama penyusunan skripsi ini.
10. Serta seluruh rekan-rekan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga bantuan yang bapak, ibu, dan rekan-rekan berikan mendapat imbalan dari Yang Maha Kuasa dan penulis juga berharap hasil penelitian yang sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi perusahaan, pembaca, pelaku bisnis, dan pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu serta perkembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 11 Agustus 2020

Dwi Murni Ayani

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Orisinalitas	ii
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing	iii
Halaman Pengesahan Skripsi	iv
Abstrak	v
<i>Abstrack</i>	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Grafik	xiii
BAB 1 _PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Kegunaan Hasil Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan.....	13
BAB 2 _TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Landasan Teori	15
2.1.1 Manajemen Keuangan.....	15
2.1.2 Pasar Modal.....	17
2.1.3 Investasi di Pasar Modal	19
2.1.4 Saham.....	20
2.1.5 <i>Return Saham</i>	23
2.1.6 Net Profit Margin	25
2.1.7 <i>Return On Equity</i>	27
2.2 Penelitian Terdahulu.....	30
2.3 Kerangka Pemikiran	32
2.4 Hipotesis.....	35

BAB 3	METODOLOGI PENELITIAN.....	36
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian	36
3.2	Desain Penelitian	36
3.3	Operasionalisasi Variabel.....	37
3.4	Populasi, Sampel, dan Metode Sampling.....	38
3.4.1	Populasi.....	38
3.4.2	Sampel.....	39
3.4.3	Metode Sampling	39
3.5	Metode Pengumpulan Data	40
3.6	Instrumen Variabel Penelitian	41
3.7	Metode Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	42
3.7.1	Analisis Regresi Linier Berganda	42
3.7.2	Uji Asumsi Klasik	43
3.7.3	Uji Kelayakan Model	46
3.7.4	Pengujian Hipotesis.....	46
BAB 4	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	48
4.1	Hasil Penelitian.....	48
4.1.1	Gambaran Umum	48
4.1.2	Deskripsi Variabel.....	48
4.1.3	Analisis Data	52
4.2	Pembahasan Penelitian	60
4.2.1	Pengaruh <i>Net Profit Margin</i> (NPM) Terhadap <i>Return Saham</i>	60
4.2.2	Pengaruh <i>Return On Equity</i> (ROE) Terhadap <i>Return Saham</i>	61
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN	63
5.1	Kesimpulan.....	63
5.2	Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Penelitian terdahulu.....	30
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	36
Tabel 4.1 Hasil analisis Regresi Linier Berganda.....	52
Tabel 4.2 Hasil Pengujian Data Uji Glejser.....	55
Tabel 4.3 Hasil Uji Multikolonieritas.....	55
Tabel 4.4 Hasil Uji Autokorelasi.....	56
Tabel 4.5 Hasil Uji F.....	57
Tabel 4.6 Hasil Uji Goodness of Fit.....	58
Tabel 4.7 Hasil Hipotrsis Uji t.....	59

Daftar Gambar

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	33
Gambar 3.1 Rencana Penelitian	37
Gambar 4.1 Hasil Pengujian Uji Normalitas.....	54

Daftar Grafik

Grafik 1.1 Rata-rata Return Saham.....	5
Grafik 1.2 Rata-rata Net Profit Margin	8
Grafik 1.3 Rata-rata Return On Equity	10
Grafik 4.1 Perkembangan Return Saham	49
Grafik 4.2 Perkembangan Net Profit Margin.....	50
Grafik 4.3 Perkembangan Return On Equity	51

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian sangat penting bagi kelangsungan hidup suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Perkembangan industri sektor *property* dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional dan diyakini akan mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti hingga terciptanya lapangan kerja. Sektor ini *multiplier effect*-nya diatas satu, artinya jika sektor ini naik maka pengaruhnya akan sangat besar. Bila properti tumbuh Rp 1 triliun, dampaknya Rp 1,9 triliun untuk konstruksi, dan Rp 1,2 triliun untuk *real estate*. Dalam waktu 5 tahun terakhir kinerja sektor industri properti di Indonesia hanya tumbuh di angka 3,5%, berbanding terbalik dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang berada pada kisaran 5%. Namun sama seperti sektor dan sub sektor lain di BEI, potensi pertumbuhan emiten di sub sektor ini cukup besar yang bisa mempengaruhi sebagian besar perekonomian misalnya dalam menyediakan produk yang menjadi kebutuhan masyarakat, seperti dalam hal hunian dan sejenisnya. Selain itu, Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatatkan sektor paling bersinar sepanjang awal tahun 2019 adalah *property*, *real estate* dan *building construction*. Tercatat sektor yang diisi saham-saham properti tersebut tumbuh hingga 7,37% *year to date* (ytd). Tertinggi dari sembilan sektor yang ada di BEI. Sumber: Hidayat, investasi.kontan.co.id. Pada era ini, perkembangan

kondisi perekonomian semakin pesat dan persaingan yang semakin ketat dalam pasar modal merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap pengusaha untuk mengembangkan usahanya. Hal ini menuntut perusahaan untuk terus meningkatkan hasil usahanya agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis pasar modal. Pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan tidak terlepas dari investor yang menginvestasikan dananya untuk mendapatkan dana di pasar modal. Pasar Modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara dalam pembangunan ekonomi nasional. Perusahaan-perusahaan nasional dapat menggunakannya untuk menghimpun dana tambahan untuk ekspansi bisnis yang lazim beredar di pasar modal. Secara khusus, pasar modal menampung kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum, perdagangan efek yang diterbitkannya, dan aneka lembaga dan profesi yang berhubungan dengan efek. Pertumbuhan pasar modal sangat tergantung dari kinerja perusahaan efek. Semakin baik kinerja perusahaan, maka semakin banyak investor yang berminat untuk memiliki efeknya. Pasar modal bertindak sebagai penghubung para investor dengan perusahaan ataupun institusi pemerintah melalui perdagangan instrumen seperti obligasi, saham, dan lainnya. Sumber: Parmadita (2013).

<https://www.seputarforex.com/>.

Investor menginvestasikan dananya kepada suatu perusahaan dengan tujuan untuk memaksimalkan *return* dengan tidak mengabaikan risiko yang nanti akan dihadapinya. Eduardus Tandelilin (2001:47) mengemukakan *return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinteraksi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang

dilakukannya. Singkatnya *return* adalah keuntungan yang diperoleh investor dari dana yang ditanamkan pada suatu investasi. Investasi dapat dilakukan pada aktiva riil dan aktiva *financial*. Investor berharap dengan membeli saham, mereka dapat menerima pembagian laba setiap tahun dan mendapatkan keuntungan modal (*capital gains*) juga pada saat yang sama harus siap dengan risiko kerugian (*capital loss*). Faktor yang membuat para investor menginvestasikan dananya dikarenakan dapat mencerminkan tingkat pengembalian modal (*return*). Sumber: Tryusnita (2009), <https://tryusnita.wordpress.com/>.

Return adalah keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya (Supramono, 2014:450). Return merupakan hasil yang diperoleh dari hasil investasi atau *trading* saham dalam periode tertentu. Return tersebut tidak mudah untuk didapatkan. Karena pada perdagangan saham di pasar modal tepatnya di Bursa Efek Indonesia (BEI), harga suatu saham akan fluktuatif sebab ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran. Permintaan dan penawaran saham tersebut didasari oleh informasi keuangan yang terdapat dalam laporan keuangan yang akan menjadi dasar pengambilan keputusan setiap investor karena informasi tersebut menunjukkan prestasi dan kelemahan dari suatu perusahaan. Oleh karena itu, setiap investor dalam menanamkan modalnya membutuhkan berbagai informasi yang berguna untuk memprediksi hasil investasi dalam pasar modal. Untuk memperoleh return yang diharapkan atas investasinya maka setiap investor harus mempertimbangkan beberapa aspek penting perusahaan dimana investor menambahkan modalnya, baik keuangan maupun non keuangan yang dapat mempengaruhi besar kecilnya tingkat

perolehan return (Prawiranegara & Pratomo 2012). Salah satu informasi yang dibutuhkan investor adalah informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan.

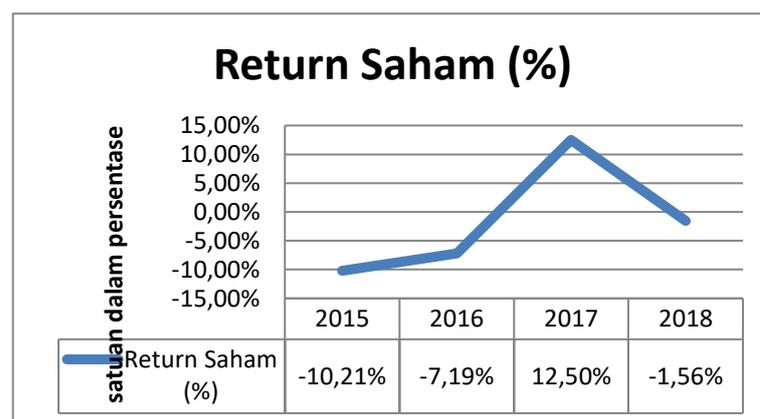
Kinerja keuangan sebuah perusahaan yang dinilai baik merupakan pertimbangan utama bagi investor. Karena sebelum mengambil keputusan dalam berinvestasi, investor terlebih dahulu akan melakukan analisis kinerja keuangan sebuah perusahaan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan sebagai alat ukur untuk mengetahui kondisi kinerja keuangan yang berkaitan dengan *return* saham perusahaan. Sumber: Saadah (2019), <https://www.kompasiana.com/>. Salah satu alat ukur dalam kinerja keuangan yaitu rasio profitabilitas (*profitability ratio*).

Rasio profitabilitas merupakan ringkasan hasil bersih aktivitas operasi usaha dalam periode tertentu yang dinyatakan dalam istilah keuangan (Subramanyam, 2010:09). Analisis ini dapat diukur dengan menggunakan rasio *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Equity* (ROE), *Return On Assets* (ROA), dan yang lainnya. NPM merupakan rasio keuangan untuk mengukur profitabilitas dari segi penjualan (*sales*). Selain itu profitabilitas dapat diukur dengan rasio ROE dari segi ekuitas perusahaannya. Dan profitabilitas juga dapat diukur dengan rasio ROA yaitu dari segi aktiva yang digunakan. Rasio-rasio tersebut juga merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham yang nantinya akan menjadi tolak ukur investor dalam berinvestasi. Sepanjang tahun 2019, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) turun 1,07%. Sementara jika dilihat secara sektoral, indeks saham properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan justru mencatatkan kenaikan paling tinggi, yaitu sebesar 13,46% *year to date* (ytd) ke level 508,02. Sumber: Kartika, investasi.kontan.co.id. Berbeda dari data pada tahun-tahun sebelumnya, dimana sepanjang tahun 2017

indeks sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan turun 4,31% di saat IHSG justru melonjak 19,99% hingga akhir tahun 2018 terus melemah. Hal ini dikarenakan pada tahun tersebut adanya beberapa faktor yang cenderung masih menahan gairah investasi properti dan berdampak pada potensi depresiasi lanjutan pada harga saham emiten properti, seperti peningkatan harga properti yang masih sangat terbatas, tingkat imbal hasil sewa relatif rendah, selisih harga antara pasar properti primer dan sekunder yang masih cukup besar dan yang lainnya. Sumber: Caesario (2018), market.bisnis.com. Pernyataan tersebut tentu berbeda dengan bukti data empiris yang sudah diolah penulis tentang perkembangan *return* saham sektor properti dan *real estate* periode 2015-2018.

Berikut perkembangan *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang disajikan dalam bentuk grafik di bawah ini:

Grafik 1.1
Rata-rata Return Saham
Perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa
Efek Indonesia periode 2015-2018



Sumber: www.idx.co.id (Data Diolah 2020)

Dapat dilihat dari grafik 1.1 di atas menggambarkan *return* saham selama tahun 2015 sampai dengan 2018 fluktuatif. Pada tahun 2015 persentase rata-rata

return saham sebesar -10,21%, kemudian di tahun 2016 meningkat menjadi -7,19% hingga 2017 rata-rata *return* saham mengalami kenaikan yang signifikan menjadi 12,50%, di tutup pada akhir tahun 2018 rata-rata *return* saham mengalami penurunan menjadi -1,56%, hal ini disebabkan karena harga saham yang lebih rendah dibandingkan dengan harga saham periode sebelumnya sehingga *return* saham mengalami penurunan. Demikian dari yang terlihat dari grafik di atas bahwa *return* saham pada tahun 2017 hingga 2018 akhir terus mengalami penurunan yang cukup signifikan.

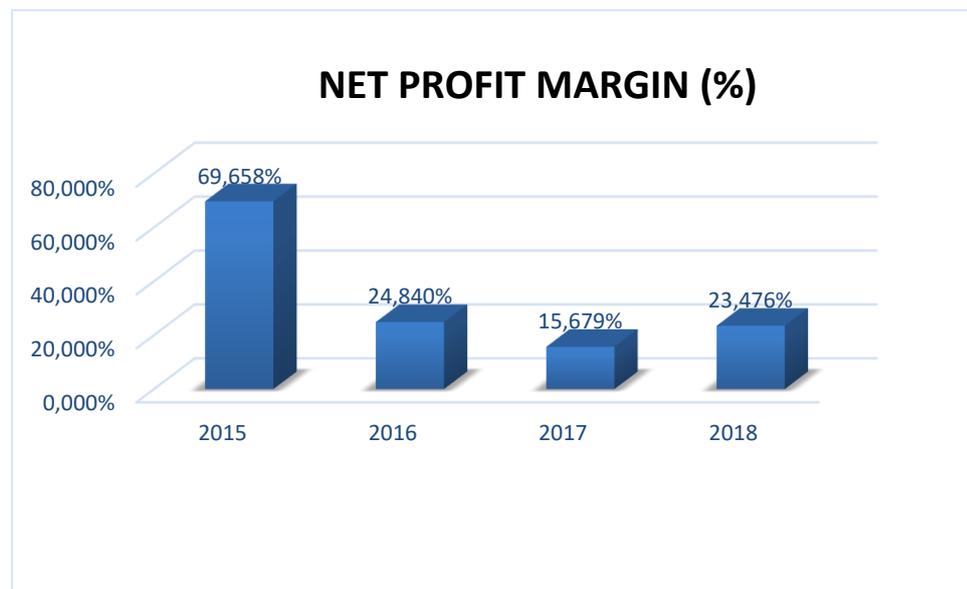
Untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan yang berkaitan dengan *return* saham maka NPM dibutuhkan karena rasio tersebut termasuk dalam rasio profitabilitas. *Net Profit Margin* (NPM) adalah hubungan antara laba bersih setelah pajak dengan penjualan menunjukkan kemampuan manajemen dalam menjalankan perusahaan sampai cukup berhasil dalam memulihkan atau mengendalikan harga pokok barang dagangan/jasa, beban operasi, penyusutan, bunga pinjaman dan pajak (Kasmir, 2012:197). NPM digunakan untuk mengukur seberapa efisien perusahaan mengelola dan memperkirakan profitabilitas masa depan berdasarkan ramalan penjualan yang dibuat manajemennya. Dengan tujuan mengukur keberhasilan keseluruhan bisnis atau perusahaan. Perusahaan yang menarik adalah yang menikmati margin laba yang tinggi dan menghasilkan keuntungan kas untuk pemiliknya. Daya tarik ini berlanjut jika laba bersih perusahaan memberikan keuntungan tinggi pada ekuitas perusahaan.

sumber: Aziz (2014), <https://www.seputarforex.com>.

NPM yang tinggi menunjukkan perusahaan menetapkan harga produknya dan mengendalikan biaya dengan baik. Beberapa faktor yang menunjukkan mengapa perusahaan dengan NPM yang tinggi dianggap menarik, diantaranya karena semakin tinggi NPM perusahaan menandakan laba perusahaan tersebut semakin tebal dan semakin efisien operasionalnya. Perusahaan dapat menekan biaya-biaya yang tidak perlu, sehingga perusahaan mampu memaksimalkan laba bersih yang didapatkan. Dan juga perusahaan akan lebih cepat tumbuh menjadi perusahaan dengan ekuitas yang besar. Sumber: Kho (2018), ilmumanajemenindustri.com/. Pada pertengahan tahun 2019 Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) ditutup anjlok 0,98% di level 6.115,13 pada perdagangan sesi 1 yang merupakan nilai terendah harian. Di tengah penurunan indeks ini, emiten properti Tanah Air termasuk salah satu dalam perdagangan bursa yang ikut berperan dalam menaikkan dan menekan kinerja IHSG. Ada emiten properti yang masuk sebagai *top gainers*, tetapi ada juga yang berada di *top losers*. Dikarenakan mayoritas perusahaan properti membukukan pertumbuhan negatif pada pendapatan perusahaan, tetapi sebaliknya mayoritas emiten properti memperoleh pertumbuhan laba positif bahkan untung. Salah satu emiten properti yang unggul dari faktor NPM adalah Puradelta Lestari (DMAS) yang mencatatatkan NPM sebesar 63,52%, yang berarti lebih dari setengah pendapatan yang masuk mampu dibukukan sebagai keuntungan. Sumber: Ayuningtyas, www.cnbcindonesia.com. Lain halnya dengan data empiris yang penulis peroleh pada periode tahun 2015-2018 dimana rata-rata nilai NPM sektor properti dan *real estate* mengalami fluktuatif.

Berikut perkembangan NPM yang disajikan dalam bentuk grafik di bawah ini:

Grafik 1.2
Rata-rata Net Profit Margin
perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa
Efek Indonesia periode 2015-2018



Sumber: www.idx.co.id (Data Diolah 2020)

Berdasarkan pada grafik di atas, dapat dilihat bahwa persentase NPM pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 mengalami fluktuatif. Pada tahun 2015 persentase NPM sebesar 69,65%. Dikarenakan beberapa perusahaan yang mengalami kerugian, pada tahun 2016 persentase NPM mengalami penurunan sebesar 24,84% hingga tahun 2017 sebesar 15,68%. Pada tahun 2018 persentase NPM mengalami kenaikan sebesar 23,48% dikarenakan pada tahun tersebut laba bersih dan penjualan mengalami kenaikan.

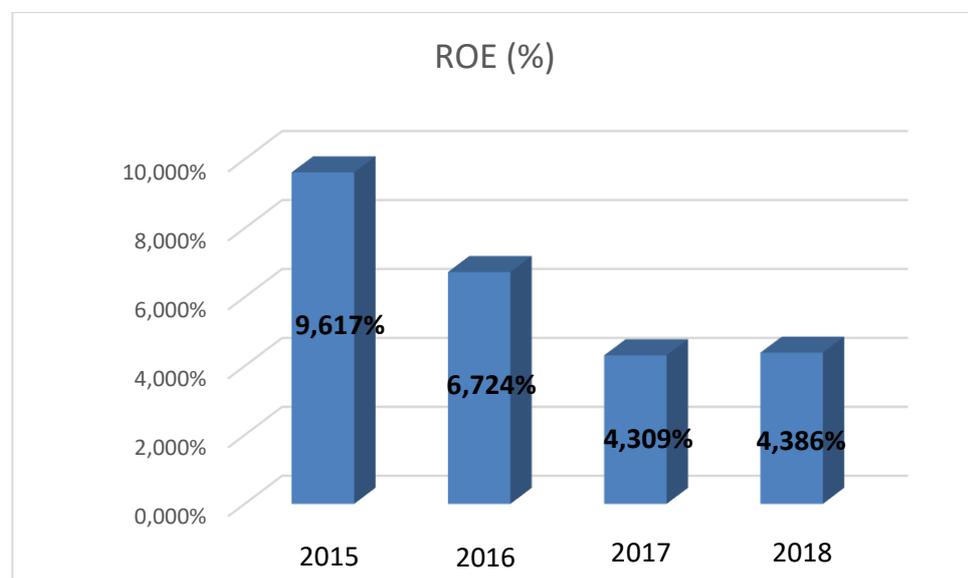
Selain rasio NPM yang digunakan sebagai alat ukur untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan yang berkaitan dengan *return* saham perusahaan, rasio lain yang digunakan ialah ROE. *Return On Equity* menurut Kasmir (2015:204) adalah rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan daya untuk menghasilkan laba atas investasi berdasarkan nilai buku para pemegang saham. Semakin tinggi ROE, semakin baik artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat.

Return On Equity (ROE) digunakan untuk mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan uang dari pemegang saham dalam menghasilkan keuntungan dan menumbuhkan perusahaannya. Rasio ini menghitung berapa banyak uang yang dapat dihasilkan perusahaan berdasarkan uang yang diinvestasikan pemegang saham, bukan investasi perusahaan dalam bentuk aset atau yang lainnya. Semakin tinggi ROE pada perusahaan, maka semakin baik. Karena setiap investor atau pemegang saham menginginkan tingkat pengembalian ekuitas yang tinggi, dengan rasio pengembalian ekuitas (ROE) yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan menggunakan dana investor secara efektif. Sumber: Kho (2019), <https://ilmumanajemenindustri.com/>.

Di bawah ini terdapat grafik perkembangan ROE selama periode tahun 2015-2018, yang membuktikan bahwa selama periode tersebut nilai ROE mengalami penurunan yang cukup signifikan. Dan hal tersebut juga menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut dalam kondisi yang tidak dikatakan baik.

Berikut perkembangan rata-rata *return on equity* ratio perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018 yang disajikan dalam bentuk grafik dibawah ini:

Grafik 1.3
Rata-rata Return On Equity
perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa
Efek Indonesia periode 2015-2018



Sumber: www.idx.co.id (Data Diolah 2020)

Berdasarkan pada grafik di atas, dapat dilihat bahwa persentase ROE pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 mengalami fluktuatif. Pada tahun 2015 persentase ROE sebesar 9,617%, hal ini disebabkan oleh laba bersih yang lebih kecil dibandingkan ekuitas dan beberapa perusahaan yang saat itu mengalami kerugian. Pada tahun 2016 persentase ROE mengalami penurunan menjadi 6,724%. Pada tahun 2017 persentase ROE masih mengalami penurunan menjadi 4,309% dimana laba bersih mengalami penurunan dan ekuitasnya mengalami kenaikan. Pada tahun 2018

persentase ROE sedikit mengalami kenaikan menjadi 4,386% dikarenakan laba bersih yang meningkat dibandingkan tahun sebelumnya.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa *net profit margin* dan *return on equity* dapat mempengaruhi *return* saham perusahaan. Pada penelitian ini akan mengambil objek perusahaan di bidang perusahaan jasa sub sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan jasa adalah perusahaan yang menjual jasa yang dihasilkannya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumen dan menghasilkan keuntungan. Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang memiliki kepemilikan dan juga melakukan (pemasaran) atas kepemilikannya. Pemasaran mencakup menjual atau menyewakan. Sektor *property* dan *real estate* meliputi tanah, bangunan, apartemen dan lainnya. Sumber: <https://www.sahamok.com>.

Berdasarkan data dan penjelasan di atas maka untuk mengetahui bagaimana pengaruh *net profit margin* (NPM), *return on equity* (ROE) terhadap *return* saham perusahaan maka dilakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh NPM dan ROE terhadap Return Saham Pada Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

2. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin mempelajari lebih dalam mengenai Pengaruh NPM dan ROE terhadap *Return Saham* pada Perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi investor, sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi di pasar modal.

- b. Bagi emiten, sebagai sumber informasi kepada perusahaan dalam mengambil kebijakan dan keputusan perusahaan sehingga dapat memperbaiki kinerja keuangan perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

sistematika penulisan ini disusun untuk memberikan gambaran umum tentang penelitian yang dilakukannya. Dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini kajian pustaka dan uraian umum tentang teori-teori yang digunakan serta literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian yang mendukung permasalahan. Serta kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian yang digunakan, operasionalisasi variabel dan skala pengukuran, data dan teknik pengumpulan, analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang gambaran umum penelitian, deskripsi hasil penelitian, analisis data dan pengujian hipotesis, dan pembahasan penelitian yang sudah dilakukan.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah dilakukan dan saran atau susulan untuk perbaikan yang berhubungan dengan penelitian selanjutnya dengan menambah variabel pada penelitian selanjutnya.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Manajemen Keuangan

2.1.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan

Untuk semua jenis bisnis Manajemen Keuangan memiliki arti penting, seperti perbankan dan institusi-institusi keuangan lainnya sekaligus perusahaan-perusahaan industri dan ritel. Pada dasarnya Manajemen Keuangan merupakan suatu kegiatan yang terdiri dari perencanaan, penganggaran, pemeriksaan, pengelolaan, pengendalian, dan penyimpanan dana yang dimiliki suatu organisasi perusahaan. Suatu perusahaan dalam mencapai tujuan yang dikehendaki, perusahaan harus menjalankan fungsi-fungsinya dengan baik, dimulai dari cara memperoleh dana dan mempergunakannya harus tepat sasaran, efisien, dan efektif.

Menurut James Van Horne dan John Wochowiez (2008), manajemen keuangan adalah segala aktivitas hubungan dengan perolehan, pendanaan, dan pengelolaan aktiva dengan beberapa tujuan.

Adapun menurut Bambang Riyanto (2010) menyebutkan bahwa manajemen keuangan adalah keseluruhan dari aktivitas yang bersangkutan dengan usaha untuk mendapatkan dana dan menggunakan atau mengalokasikan dana tersebut.

Kemudian menurut Agus Sartono (2012:6) menyatakan bahwa manajemen keuangan sebagai manajemen baik yang berkaitan dengan pengalokasian dana

dalam berbagai bentuk investasi secara efektif maupun usaha pengumpulan dana untuk pembiayaan investasi atau pembelanjaan secara efisien.

Kedua teori tersebut menyatakan bahwa manajemen keuangan merupakan kegiatan yang penting dilakukan oleh suatu perusahaan untuk mengetahui keadaan keuangan perusahaan, baik mengenai keputusan investasi perusahaan, pendanaan perusahaan, penggunaan dan pengalokasian dana guna mencapai suatu juaan yang diharapkan.

2.1.1.2 Ruang Lingkup Manajemen Keuangan

Menurut Sutojo dan Kleinsteubeur (2004) manajemen yang baik memiliki ruang lingkup khusus yang harus dipahami oleh seorang manajer, diantaranya:

- Keputusan Investasi (*Investment Decision*), yaitu mencakup investasi pada aset tetap (*fixed assets*) yang biasanya disebut dengan *Capital Budgetting* dan Investasi pada aset lancar (*current assets*) yang biasanya disebut dengan *Working Capital* (modal kerja).
- Keputusan Pendanaan (*Finance Decision*), yaitu keputusan yang berkaitan dengan peningkatan keuangan dari berbagai sumber, keputusan keuangan termasuk jenis sumber keuangan, periode pembiayaan, biaya pendanaan dan imbal hasilnya.
- Keputusan Dividen (*Dividen Decision*), Manajer Keuangan harus mengambil keputusan berkaitan dengan distribusi laba bersih. Laba bersih tersebut biasanya terbagi atas dua, yakni Dividen untuk Pemegang Saham (*Dividen for Shareholders*) dan Laba yang ditahan (*Retained Profits*).

2.1.1.3 Tujuan Manajemen Keuangan

Tujuan manajemen keuangan perusahaan adalah memaksimalkan nilai kekayaan para pemegang saham. Nilai kekayaan dapat dilihat melalui perkembangan harga saham (*common stock*) perusahaan di pasar. Manajemen keuangan yang efisien memenuhi adanya tujuan yang digunakan sebagai standar dalam memberi penilaian keefesienan (Harmono, 2009), yaitu sebagai berikut:

- a. Memaksimalkan kemakmuran pemegang saham dapat ditempuh dengan memaksimalkan nilai perusahaan
- b. Mempertimbangkan kepentingan pemilik, kreditor, dan pihak lain yang berkaitan dengan perusahaan
- c. Memaksimalkan kemakmuran para pemegang saham lebih menekankan pada aliran kas daripada laba bersih dalam pengertian akuntansi
- d. Tidak mengabaikan *social objectives* dan kewajiban sosial, seperti lingkungan eksternal, keselamatan kerja, dan keamanan produk.

2.1.2 Pasar Modal

Pasar modal menurut Martalena dan Malinda (2011:2) adalah pasar modal terdiri dari kata pasar dan modal, jadi pasar modal dapat didefinisikan sebagai tempat bertemunya permintaan dan penawaran terhadap modal baik bentuk ekuitas maupun jangka panjang.

Menurut Azis, Mintarti, dan Nadir (2015:15) pasar modal adalah pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan baik surat utang (obligasi), ekuiti (saham), reksadana, instrumen derivatif maupun instrumen lainnya.

Pengertian pasar modal menurut UU No.8 Tahun 1995 adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek. Perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.

Efek merupakan istilah yang digunakan dalam undang-undang Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995 untuk menyatakan surat berharga yang berupa surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek, dan setiap derivatif dari Efek. Di pasar modal tersedia dana jangka panjang, jenis utang maupun modal sendiri yang merupakan alternatif sumber dana bagi perusahaan swasta, BUMN, maupun perusahaan daerah. Maka dari itu, pasar modal diharapkan akan bisa menjadi alternatif penghimpun dana selain sistem perbankan yang umumnya menyediakan dana jangka pendek. Sumber: <https://www.ojk.go.id>

Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat (investor) (Martalena dan Malinda, 2011:3). Dana yang didapatkan dari pasar modal dapat dipergunakan untuk penambahan modal atau pengembangan usaha kerja. Pasar modal juga dapat menjadi sarana berinvestasi untuk masyarakat dan wadah yang mempertemukan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang mempunyai kelebihan dana. Dengan demikian, para investor dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrumen.

2.1.3 Investasi di Pasar Modal

Investasi dapat didefinisikan sebagai penundaan konsumsi sekarang untuk dimasukkan ke aktiva produktif selama periode waktu tertentu (Hartono, 2012: 5). Investasi ke dalam aktiva keuangan dapat berupa investasi langsung dan investasi tidak langsung. Investasi langsung dapat dilakukan dengan membeli langsung aktiva keuangan dari suatu perusahaan baik melalui perantara atau dengan cara lain. Sebaliknya, investasi tidak langsung dilakukan dengan membeli saham dari perusahaan investasi yang mempunyai portofolio aktiva-aktiva keuangan dari perusahaan-perusahaan lain.

Sama halnya dengan investasi di bidang lain, untuk melakukan investasi di pasar modal selain diperlukan dana, diperlukan pengetahuan yang cukup, pengalaman, serta naluri bisnis untuk menganalisis efek atau surat berharga mana yang akan dibeli, yang mana yang akan dijual, dan efek mana yang tetap dipegang (*hold*).

Untuk menarik penjual dan pembeli untuk berpartisipasi, pasar modal harus bersifat likuid jika penjual dapat menjual dan pembeli dapat membeli surat-surat berharga dengan cepat. Pasar modal dapat dikatakan efisien jika harga dari surat-surat mencerminkan nilai dari perusahaan secara akurat, prospek laba perusahaan serta kualitas dari manajemennya.

Menurut Fahmi dan Hadi (2011:7), dalam aktivitasnya investasi pada umumnya dikenal dalam dua bentuk, yaitu:

a. Real Investment

Investasi nyata (*real investment*) secara umum melibatkan aset berwujud, seperti tanah, mesin-mesin atau pabrik.

b. Financial Investment

Investasi keuangan (*financial investment*) melibatkan kontrak tertulis, seperti saham biasa (*common stock*) dan obligasi (*bond*).

2.1.4 Saham

2.1.4.1 Pengertian Saham

Saham dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas (Darmadji dan Fakhruddin, 2012:5). Saham merupakan salah satu surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal yang bersifat kepemilikan (Hermuningsih, 2012: 78). Saham adalah bentuk penyertaan modal dalam sebuah perusahaan (Salim, 2010:223). Dapat ditarik kesimpulan bahwa saham adalah tanda penyertaan modal atau kepemilikan dalam sebuah perusahaan.

Saham diukur berdasarkan jumlah lembarnya yang merupakan kepemilikan. Porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut. Saham dapat diperjual belikan di bursa efek, yaitu tempat yang dipergunakan untuk memperdagangkan efek sesudah pasar perdana.

2.1.4.2 Jenis-Jenis Saham

Jenis-jenis saham dibedakan menjadi tiga, yaitu:

1) Saham Biasa (*Common Stock*)

Saham biasa adalah sekuritas yang menunjukkan bahwa pemegang saham biasa tersebut mempunyai hak kepemilikan atas aset-aset perusahaan. Oleh karena itu, pemegang saham mempunyai hak suara untuk memilih direktur ataupun manajemen perusahaan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

2) Saham preferen (*Preferred Stock*)

Saham preferen adalah saham yang mempunyai kombinasi gabungan dari obligasi maupun saham biasa, karena saham preferen memberikan pendapatan yang tetap seperti obligasi, dan juga mendapatkan hak kepemilikan seperti saham biasa. Pemegang saham preferen akan mendapatkan hak terhadap pendapatan dan kekayaan perusahaan setelah dikurangi dengan pembayaran kewajiban pemegang obligasi dan utang (sebelum pemegang saham biasa mendapatkan haknya). Perbedaannya dengan saham biasa adalah bahwa saham preferen tidak memberikan hak suara kepada pemegangnya untuk memilih direksi ataupun manajemen perusahaan.

3) Saham Treasury (*Treasury Stock*)

Saham treasury adalah saham milik perusahaan yang sudah pernah dikeluarkan dan beredar kemudian dibeli kembali oleh perusahaan sebagai treasury yang nantinya dapat dijual kembali. Alasan perusahaan menjual kembali saham yang telah beredar adalah untuk diberikan kepada manajer atau karyawan di dalam perusahaan, meningkatkan volume perdagangan di pasar modal, mengurangi

jumlah lembar saham yang beredar untuk meningkatkan laba perlembar saham dan dapat mengurangi jumlah saham secara mayoritas dalam rangka mengambil alih tidak bersahabat (*hostile takeover*).

Sumber: menambahpengetahuankita.blogspot.com

2.1.4.3 Manfaat dan Risiko Kepemilikan Saham

Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2012:9), ada dua keuntungan yang diperoleh dengan membeli atau memiliki saham:

1) **Dividen**

Dividen adalah pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan penerbit saham tersebut atas keuntungan yang dihasilkan. Jika seorang investor ingin mendapatkan dividen, maka investor tersebut harus memegang saham tersebut dalam kurun waktu yang relatif lama yaitu hingga kepemilikan saham tersebut berada dalam periode dimana diakui sebagai pemegang saham yang berhak mendapatkan dividen. Dividen dapat dibagikan dalam bentuk uang tunai atau dapat pula berupa dividen saham yang berarti kepada setiap pemegang saham diberikan dividen sejumlah saham sehingga jumlah saham yang dimiliki investor akan bertambah dengan adanya pembagian dividen saham tersebut.

2) ***Capital Gain***

Capital gain merupakan selisih antara harga beli dan harga jual. Umumnya investor dengan orientasi jangka pendek mengejar keuntungan melalui *capital gain*. Investor seperti ini dapat membeli saham pada pagi hari kemudian menjualnya lagi pada siang hari apabila saham mengalami kenaikan. Saham sebagai instrumen investasi memiliki risiko (www.idx.com), yaitu:

a) *Capital Loss*

Capital loss merupakan kebalikan dari *capital gain*, yaitu suatu kondisi dimana investor menjual saham lebih rendah dari harga beli.

b) Risiko Likuiditas

Perusahaan yang sahamnya dimiliki, dinyatakan bangkrut oleh pengadilan atau perusahaan tersebut dibubarkan. Dalam hal ini hak klaim pemegang saham mendapat prioritas terakhir setelah seluruh kewajiban perusahaan dapat dilunasi (hasil penjualan kekayaan perusahaan). Apabila masih terdapat sisa dari penjualan kekayaan perusahaan tersebut, maka sisa tersebut dibagi secara proporsional kepada seluruh pemegang saham. Namun apabila tidak terdapat sisa dari hasil penjualan kekayaan perusahaan tersebut, maka pemegang saham tidak akan mendapatkan hasil dari likuiditas tersebut. Oleh karena itu, pemegang saham dituntut untuk secara terus menerus mengikuti perkembangan perusahaan.

2.1.5 Return Saham

2.1.5.1 Pengertian Return Saham

Menurut Supramono (2014:450) *return* adalah keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya.

Menurut Samsul (2008:291) *return* saham adalah pendapatan yang dinyatakan dalam persentase dari modal awal investasi. Pendapatan investasi dalam saham ini meliputi keuntungan jual beli saham, dimana jika untung disebut *capital gain* dan jika rugi disebut *capital loss*.

2.1.5.2 Jenis-jenis Return Saham

Return merupakan hasil yang diperoleh dari suatu investasi. Menurut Hartono (2013: 199) *return* dibagi menjadi dua yaitu:

1. *Return* realisasi (*return* yang telah terjadi yang dihitung berdasarkan data historis)
2. *Return* ekspektasi (*return* yang diharapkan akan diperoleh investor dimasa mendatang).

2.1.5.3 Komponen Return Saham

Menurut Tandelilin (2010:48), *return* saham terdiri dari dua komponen, yaitu sebagai berikut:

1. *Capital Gain (Loss)*

Capital gain (loss) yaitu kenaikan (penurunan) harga suatu saham yang bisa memberikan keuntungan (kerugian) bagi investor.

2. *Yield (dividen)*

Yield merupakan komponen *return* yang mencerminkan aliran kas atau pendapatan yang diperoleh secara periodik dari suatu investasi saham.

Jika harga investasi sekarang (P_t) lebih tinggi dari harga investasi pada periode lalu (P_{t-1}) berarti telah terjadi keuntungan modal (*capital gain*) dan jika sebaliknya, maka terjadi kerugian modal (*capital loss*). Sedangkan *yield* merupakan pembagian laba bersih badan usaha kepada pemegang saham yang diputuskan melalui rapat umum pemegang saham.

Menurut Jogiyanto (2013:236), $Return = capital\ gain\ (loss) + yield$. *Capital gain* atau *capital loss* merupakan selisih dari harga investasi sekarang relatif dengan

harga periode tertentu. Adapun *return* saham dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$R = \frac{P_1 - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan:

R = *Return* saham

P₁ = Harga saham sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

2.1.6 Net Profit Margin

2.1.6.1 Pengertian Net Profit Margin

Net profit margin menurut Kasmir (2012:197) merupakan hubungan antara laba bersih setelah pajak dengan penjualan menunjukkan kemampuan manajemen dalam menjalankan perusahaan sampai cukup berhasil dalam memulihkan atau mengendalikan harga pokok barang dagangan/jasa, beban operasi, penyusutan, bunga pinjaman dan pajak.

Menurut Hery (2015:235) *Net profit margin* (NPM) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentasi laba bersih atas penjualan bersih. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih terhadap penjualan bersih.

Sedangkan Werner R.Muhardi (2013:64) mengemukakan bahwa *net profit margin* adalah mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba

neto dari setiap penjualannya. Semakin tinggi nilai *net profit margin* maka menunjukkan semakin baik.

2.1.6.2 Faktor-Faktor Penentu Net Profit Margin

Net profit margin berfungsi untuk mengetahui laba perusahaan dari setiap penjualan atau pendapatan perusahaan. Menurut Kadir dan Phang (2012) bahwa

Faktor-faktor yang mempengaruhi *net profit margin* adalah sebagai berikut:

1. *Current Ratio* / Rasio lancar
2. *Debt Ratio* / Rasio hutang
3. *Sales growth* / Pertumbuhan penjualan
4. *Inventory turnover ratio* / Perputaran persediaan
5. *Receivable turnover ratio* / Rasio perputaran piutang
6. *Working capital turnover ratio* / Rasio perputaran modal kerja

Dengan demikian *net profit margin* merupakan cerminan perusahaan dalam kemampuannya untuk mendapatkan laba perusahaan secara berkelanjutan dengan perhitungan yang cermat dan teliti dengan memperhatikan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap *Net profit Margin*. Karena 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.

2.1.6.3 Indikator Net Profit Margin

Adapun rumus untuk mencari *net profit margin* menurut Kasmir (2012:200) sebagai berikut:

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{laba bersih setelah pajak}}{\text{penjualan}} \times 100$$

Sedangkan rumus untuk mencari *net profit margin* menurut Gitman (2012:81) adalah:

$$\text{NPM} = \frac{\text{Earnings available for common stockholders}}{\text{Sales}}$$

Suatu perusahaan dianggap memiliki kinerja yang baik salah satunya disebabkan oleh tingginya rasio *net profit margin*, selain itu meningkatnya *net profit margin* juga akan meningkatkan daya tarik investor untuk menginvestasikan modalnya karena semakin tinggi *net profit margin* menandakan laba perusahaan tersebut semakin besar.

2.1.7 Return On Equity

2.1.7.1 Pengertian ROE

Return On Equity menurut Kasmir (2015:204) adalah rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan daya untuk menghasilkan laba atas investasi berdasarkan nilai buku para pemegang saham. Semakin tinggi ROE, semakin baik artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat.

Menurut M. Hanafi dan Abdul halim (2012:84) ROE adalah rasio yang mengukur kemampuan menghasilkan laba berdasarkan modal saham tertentu. Rasio ini merupakan ukuran profitabilitas dari sudut pandang pemegang saham.

Sedangkan *Return On Equity* menurut Sartono (2012:124) yaitu mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. Rasio ini juga dipengaruhi oleh besar kecilnya hutang perusahaan, apabila proporsi hutang besar maka rasio ini akan besar.

Dapat disimpulkan *return on equity* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari sudut pandang pemegang saham yang kerap digunakan para investor dalam pengambilan keputusan bisnisnya. Semakin nilai ROE mendekati 100%, maka akan semakin bagus. ROE yang bernilai 100% menandakan bahwa setiap 1 rupiah ekuitas pemegang saham, dapat menghasilkan 1 rupiah dari laba bersih perusahaan.

2.1.7.2 Manfaat dan Tujuan ROE

Manfaat yang dapat diperoleh dari penggunaan rasio *return on equity* adalah untuk (Kasmir, 2013:198):

1. Untuk mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
2. Untuk mengetahui produktivitas perusahaan dari seluruh modal pinjaman maupun modal sendiri.
3. Untuk mengetahui efisiensi penggunaan modal sendiri maupun pinjaman.

Sementara itu penggunaan rasio *return on equity* mempunyai tujuan bagi perusahaan maupun pihak luar perusahaan, yaitu (Kasmir, 2013:197):

1. Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
2. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik pinjaman maupun modal sendiri.
3. Untuk mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang dipergunakan baik modal sendiri maupun pinjaman.

2.1.7.3 Faktor Yang Mempengaruhi ROE

Beberapa faktor yang mempengaruhi rasio pengembalian ekuitas pemilik (ROE):

1. Laba bersih

Seperti di dalam pernyataan Ikatan Akuntan Indonesia (1999:94) laba bersih atau net income merupakan faktor yang paling umum digunakan untuk alat ukur kinerja atau sebagai landasan ukuran yang lain misalkan ROE.

2. Ekuitas

Ekuitas adalah jumlah modal yang dapat menggambarkan hak pemiliki atas aset dari perusahaan. Sumber: Pahlevi (2019), <https://www.pahlevi.net/>

2.1.7.4 Indikator Return On Equity

Return on equity adalah perbandingan antara laba bersih setelah pajak suatu perusahaan dengan total modal. Oleh karena karena itu, rumus ROE yaitu sebagai berikut:

$$ROE = \frac{\text{laba bersih setelah pajak}}{\text{total modal perusahaan}} \times 100\%$$

Perusahaan yang memiliki nilai rasio ROE yang baik (tinggi) adalah perusahaan yang mampu memanfaatkan modalnya secara efektif untuk menghasilkan laba bersih, begitupun sebaliknya.

Sumber: <https://www.edusaham.com/> (2019).

2.2 Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini selain menggunakan buku sebagai referensi, penelitian ini juga menggunakan penelitian terdahulu sebagai referensi. Beberapa penelitian terdahulu dari NPM, ROE terhadap *Return* saham dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.0.1
Penelitian terdahulu

No	Peneliti	Judul Penelitian	Data dan metode	Hasil Penelitian
1	Murni, Arfan Musnadi (2014)	Pengaruh <i>Earning Per Share</i> dan <i>Net Profit Margin</i> Terhadap <i>Return Saham</i> Pada Perusahaan Yang Tergabung Dalam Indeks LQ-45 Di Bursa Efek Indonesia	Data: sekunder Metode: regresi linier berganda	<i>Earning Per Share</i> dan <i>net profit margin</i> berpengaruh terhadap <i>return</i> saham, baik berupa individu (parsial) maupun bersama-sama (simultan).
2	Putra dan Kindangen (2016)	Pengaruh ROA, NPM, dan EPS Terhadap <i>Return Saham</i> Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Periode 2010-2014)	Data: sekunder Metode: regresi linier berganda	ROA dan NPM secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap <i>return</i> saham, EPS tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham, dan ROA, NPM, dan EPS secara simultan memiliki pengaruh terhadap <i>return</i> saham.
3	Damar Asri dan Topowijono (2018)	Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap <i>Return Saham</i> (Studi Pada Perusahaan	Data: sekunder Metode: regresi	ROA, EPS, DTA dan NPM berpengaruh signifikan secara parsial terhadap <i>return</i>

		Makanan dan Minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2014-2016)	linier berganda	saham. Sedangkan ROE, EPS, DTA, ROA, NPM, CR secara simultan berpengaruh terhadap <i>return</i> saham. ROE dan CR berpengaruh tidak signifikan terhadap <i>return</i> saham.
4	Wasih, Manik dan Husna (2018)	Pengaruh ROA, NPM, PER, PBV dan DER Terhadap <i>Return</i> Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016	Data: sekunder Metode: regresi linier berganda	ROA dan PBV berpengaruh terhadap <i>Return</i> saham sedangkan NPM, PER dan DER tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.
5	Apriliani dan Hartini (2017)	Pengaruh <i>Return On Asset</i> Dan <i>Return On Equity</i> Terhadap <i>Return</i> Saham Emiten LQ45	Data: sekunder Metode: analisis regresi linier ganda dan koefisien determinasi	ROA tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap <i>Return</i> saham, ROE mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap <i>Return</i> saham, ROA dan ROE secara simultan tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap <i>Return</i> saham.
6	Aryanti dan Mawardi (2016)	Pengaruh ROA, ROE, NPM dan CR Terhadap <i>Return</i> Saham Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index (JII)	Data: sekunder Metode: regresi linier berganda	ROE dan CR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap <i>return</i> saham, ROA berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap <i>return</i> saham sedangkan NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap <i>return</i> saham, ROA, ROE, NPM, dan CR berpengaruh terhadap <i>return</i> saham.

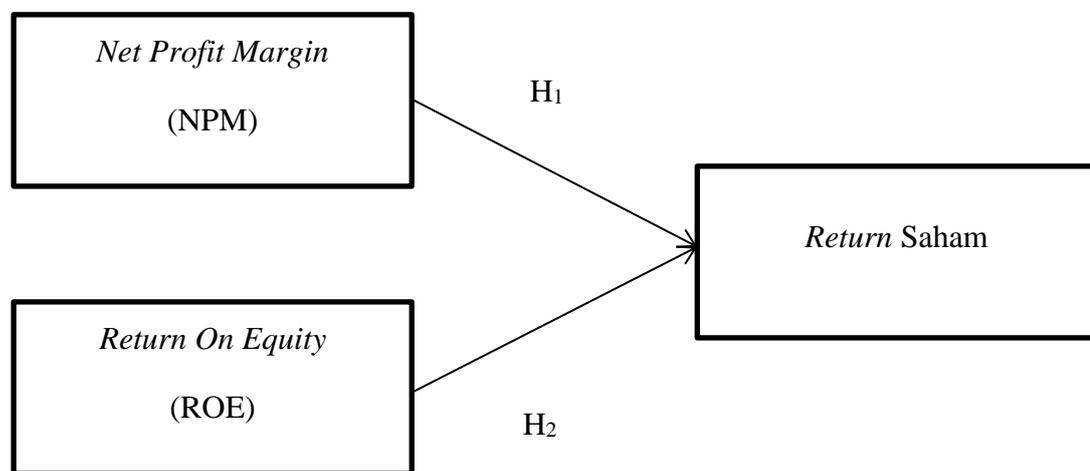
7	Aryaningsih, Fathoni, dan Harini (2018)	Pengaruh ROA, ROE dan EPS Terhadap <i>Return Saham</i> Pada Perusahaan Consumer Good (Food and Beverages) Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016	Data: sekunder Metode: uji asumsi klasik, regresi linier berganda, uji t, uji F dan koefisien determinasi	ROA berpengaruh positif serta ROE dan EPS berpengaruh negatif terhadap <i>return saham</i> .
8	Aisah dan Mandala (2016)	Pengaruh <i>Return On Equity, Earning Per Share, Firm Size</i> dan <i>Operating Cash Flow</i> terhadap <i>Return Saham</i>	Data: sekunder Metode: regresi linier berganda	<i>Operating Cash Flow</i> memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap <i>Return saham</i> , EPS memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap <i>return saham</i> sedangkan ROE dan <i>firm size</i> tidak memiliki pengaruh terhadap <i>return saham</i> .
9	Purnamasari (2017)	Pengaruh <i>Return On Asset</i> dan <i>Return On Equity</i> Terhadap <i>Return Saham</i> (Studi Kasus Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2010-2015)	Data: sekunder Metode: regresi linier berganda	ROA tidak berpengaruh terhadap <i>return saham</i> dan tidak ada pengaruh antara <i>return on equity</i> terhadap <i>return saham</i> .

2.3 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teori dan penelitian terdahulu yang telah diuraikan di atas, maka terbentuklah kerangka penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *net profit margin* dan *return on equity* terhadap *return saham*.

Dalam penelitian ini dapat digambarkan bagaimana hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah *Return Saham*. Sementara variabel independen dalam penelitian ini adalah *Net Profit Margin* dan *Return On Equity*. Berikut merupakan gambaran kerangka pemikiran dalam penelitian ini:

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran Penelitian



2.3.1 Pengaruh NPM Terhadap *Return Saham*

Peningkatan *net profit margin* tentunya akan memberikan sinyal positif bagi para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut dengan harapan akan memperoleh *return* yang tinggi, sehingga peningkatan *net profit margin* tentunya akan diimbangi dengan peningkatan *return* saham perusahaan. Semakin besar rasio *net profit margin*, maka semakin baik, karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi (Harahap, 2004:304).

Menurut Murni, Arfan, dan Musnadi (2014) Perusahaan yang mampu menghasilkan keuntungan akan mempengaruhi investor atau calon investor untuk melakukan investasi. Investor akan bersedia membeli saham dengan harga yang lebih tinggi apabila memperkirakan tingkat *net profit margin* perusahaan naik, dan sebaliknya investor tidak bersedia membeli saham dengan harga tinggi apabila nilai *net profit margin* perusahaan rendah. *Net profit margin* yang meningkat akan menyebabkan investor memburu suatu saham perusahaan akibatnya *return* perusahaan tersebut akan meningkat pula, sehingga dapat dikatakan bahwa pengaruh *net profit margin* terhadap *return* saham adalah positif.

Sebagaimana penelitian yang telah dilakukan oleh Murni, Arfan dan Musnadi (2014), Putra dan Kindangen (2016), Asri dan Topowijono (2018) bahwa *net profit margin* berpengaruh terhadap *return* saham.

2.3.2 Pengaruh ROE Terhadap Return Saham

Menurut Apriliani dan Hartini (2017) ROE merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modal sendiri, sehingga ROE sering disebut sebagai rentabilitas modal sendiri. Tingkat ROE yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham. Jika perusahaan dapat menghasilkan laba yang tinggi, maka permintaan akan saham akan meningkat dan selanjutnya akan berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan. Ketika harga saham semakin meningkat maka *return* saham juga akan meningkat.

Sebagaimana penelitian yang telah dilakukan Apriliani dan Hartini (2017), Aryanti dan Mawardi (2016), Aryaningsih, Fathoni, dan Harini (2018) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh terhadap *return* saham.

2.4 Hipotesis

Hipotesis merupakan asumsi atau dugaan sementara mengenai suatu hal yang dibuat untuk menjelaskan suatu hal yang sering dituntut untuk melakukan pengecekan (Dantes: 2012). Hipotesis harus diuji melalui data atau fakta yang diperoleh dengan jalan penelitian. Hipotesis dilakukan untuk menghasilkan kesimpulan sementara yang belum final atau jawaban yang sifatnya sementara yang menyatakan hubungan antara dua variabel atau lebih. Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diperoleh sebagai berikut:

H₁: NPM berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia

H₂: ROE berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan-perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang masih beroperasi sampai sekarang yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam jangka 2015-2018. Data diambil dari Indonesia *Stock Exchange* (IDX) yang dipublikasikan di www.idx.co.id. Penelitian ini dilaksanakan selama 3 (bulan), sesuai tabel di bawah ini:

Tabel 3.1
Waktu Penelitian

No	Kegiatan	Juni				Juli				Agustus			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Penelitian Pedahuluan	■	■										
2	Pengumpulan Data Empiris		■	■	■								
3	Penyusunan Sistematika skripsi				■	■	■	■	■				
4	Metode Penelitian								■	■			
5	Penyusunan Skripsi										■		

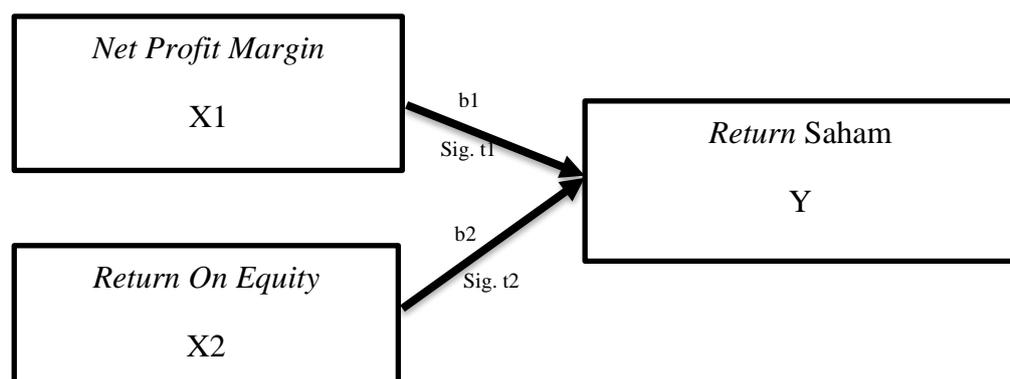
3.2 Desain Penelitian

Desain penelitian adalah semua proses yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan penelitian (Nazir, 2014:84). Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui mengenai pengaruh NPM dan ROE terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam pelaksanaan penelitian ini akan menggunakan pendekatan jenis penelitian kuantitatif. Metode kuantitatif dilakukan untuk meneliti pada populasi atau sample tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2017:8).

Dalam penelitian ini terdapat variabel dependen yaitu *return* saham, dan variabel independennya adalah *net profit margin* dan *return on equity*.

Gambar 3.1
Rencana Penelitian



3.3 Operasionalisasi Variabel

Operasional variabel adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari obyek atau kegiatan yang memiliki variasi tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2015: 38). Dalam penelitian ini terdapat dua variabel, yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah *return* saham dan variabel independennya adalah *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return On Equity* (ROE).

Tabel 3.2
Operasionalisasi Variabel

No	Variabel	Definisi	Pengukuran	skala
1	<i>Net Profit Margin</i> (NPM) (Kasmir: 2012)	Perbandingan total jumlah laba bersih dengan total jumlah pendapatan perusahaan	$NPM = \frac{\text{laba bersih setelah pajak}}{\text{penjualan}} \times 100$	Rasio
2	<i>Return On Equity</i> (ROE) (Kasmir: 2015)	Perbandingan total laba bersih setelah pajak dengan total modal perusahaan	$ROE = \frac{\text{laba bersih setelah pajak}}{\text{total modal perusahaan}} \times 100\%$	Rasio
3	<i>Return Saham</i> (Jogiyanto: 2013)	Hasil keuntungan atau kerugian yang diperoleh dari hasil investasi atau trading saham dalam kurun waktu tertentu	$R = \frac{P_1 - P_{t-1}}{P_{t-1}} \times 100\%$	Rasio

Sumber: Data Diolah

3.4 Populasi, Sampel, dan Metode Sampling

3.4.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari subjek atau objek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2011: 154). Populasi dalam penelitian ini adalah semua perusahaan jasa sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018 sejumlah 61 perusahaan.

3.4.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Pengukuran sampel merupakan satu langkah untuk menentukan besarnya sampel yang diambil dalam melaksanakan penelitian suatu objek. Untuk menentukan besarnya sampel bisa dilakukan dengan statistik atau berdasarkan estimasi penelitian. Pengambilan sampel ini harus dilakukan sedemikian rupa sehingga diperoleh sampel yang benar-benar dapat berfungsi atau dapat menggambarkan keadaan populasi yang sebenarnya, dengan istilah lain harus *representif* (Sugiyono, 2016:81). Sampel dalam penelitian ini adalah data yang dipilih berdasarkan kriteria-kriteria tertentu sesuai dengan tujuan penelitian. Adapun kriteria-kriteria yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia secara berturut-turut selama periode penelitian yaitu 2015-2018.
2. Perusahaan properti dan *real estate* yang menyediakan *sustainability report* dan *annual report* secara berturut-turut selama periode tahun 2015-2018.
3. Perusahaan properti dan *real estate* yang menyediakan data yang terkait dengan variabel penelitian.

Dengan demikian jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 32 perusahaan.

3.4.3 Metode Sampling

Teknik sampling adalah cara untuk menentukan sampel yang jumlahnya sesuai dengan ukuran sampel yang akan dijadikan sumber data sebenarnya, dengan

memperhatikan sifat-sifat dan penyebaran populasi agar diperoleh sampel yang representatif (Margono, 2004: 125).

Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan yaitu teknik *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2016:85) *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Alasan menggunakan teknik Purposive Sampling adalah karena tidak semua sampel memiliki kriteria yang sesuai dengan fenomena yang diteliti. Adapun jumlah sampel pada penelitian ini berdasarkan kriteria, yaitu:

Tabel 3.3
Sampel Penelitian

No	Kriteria Sampel	Jumlah
1	Jumlah perusahaan sub sektor properti yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2018	61
2	Perusahaan yang tidak menyediakan sustainability report dan annual report secara berturut-turut selama periode tahun 2015-2018	(19)
3	Perusahaan yang tidak menyediakan data yang terkait dengan variabel penelitian.	(10)
4	Total Sampel	32

Sumber: Data Diolah

Dengan demikian sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 32 perusahaan dikalikan 4 tahun, total menjadi 128 data pengamatan.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Menurut Riduwan (2010:51) metode pengumpulan data ialah teknik cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah catatan

atau dokumentasi perusahaan, publikasi pemerintah, analisis industri oleh media, situs web, dan seterusnya (Uma Sekaran: 2011).

Data sekunder yang diajukan dalam penelitian ini adalah data *time series* yang didapatkan dari laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2018 yang memenuhi kriteria sampel penelitian. Data laporan keuangan diperoleh dari Indonesia *stock Exchange* (IDX) yang telah dipublikasikan di www.idx.co.id. Adapun data sekunder yang digunakan berjumlah 32 perusahaan dikalikan 4 tahun, total menjadi 128 data.

3.6 Instrumen Variabel Penelitian

Instrumen penelitian menurut Sukmadinata (2013) adalah sebuah tes yang memiliki karakteristik mengukur informan dengan sejumlah pertanyaan dan pernyataan dalam penelitian, yang bisa dilakukan dengan membuat garis besar tujuan penelitian dilakukan. Instrumen penelitian berfungsi sebagai alat bantu pengumpulan data yang diperlukan. Validitas penelitian sangat ditentukan oleh kualitas instrumen yang digunakan dan prosedur pengumpulan data yang dilakukan. Dengan instrumen yang berkualitas memungkinkan terkumpulnya data secara benar dan tepat, yaitu sesuai dengan fakta atau kenyataan di lapangan.

Instrumen dalam penelitian ini berasal dari laporan keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* dari tahun 2015-2018 dengan cara mengunduh data laporan keuangan melalui website resmi di Bursa efek Indonesia (BEI) yaitu www.idx.co.id.

3.7 Metode Analisis dan Pengujian Hipotesis

Menurut Sugiyono (2016: 244) analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Analisis merupakan metode yang dilakukan dalam menjawab rumusan masalah. Analisis data merupakan salah satu kegiatan penelitian berupa penyusunan dan pengelolaan data guna menafsirkan data yang telah diperoleh. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui peran masing-masing variabel terikat. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini akan dianalisis dengan menggunakan metode:

3.7.1 Analisis Regresi Linier Berganda

Menurut Sugiyono (2014:277) analisis regresi linier berganda bermaksud meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor prediktor dimanipulasi (dinaik turunkan nilainya). Jadi analisis regresi berganda akan dilakukan bila jumlah variabel independennya minimal 2 (dua).

Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen. Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai dari variabel dependen apabila nilai variabel independen

mengalami kenaikan atau penurunan. Data yang digunakan biasanya berskala interval atau rasio. Adapun persamaan regresi linier berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut (Sugiyono, 2014:277):

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2$$

Keterangan:

Y = *Return Saham*

a = Konstanta

b = Koefisien regresi

X₁ = *Net Profit Margin (NPM)*

X₂ = *Return On Equity (ROE)*

3.7.2 Uji Asumsi Klasik

3.7.2.1 Uji Normalitas

Menurut Ghozali (2013) uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah sampel yang digunakan mempunyai distribusi normal, sehingga layak dilakukan pengujian secara statistik. Analisis data mensyaratkan data berdistribusi normal untuk menghindari bias dalam analisis data. Data outlier (tidak normal) harus dibuang karena menimbulkan bias dalam interpretasi dan mempengaruhi data lainnya. Pengujian normalitas data menggunakan *Normality P-Plot* dalam program SPSS.

Untuk melihat normalitas suatu model regresi dapat dideteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik atau dengan melihat histogram dari residualnya (Imam Ghozali, 2013: 163). Adapun dasar pengambilan keputusannya adalah:

- a. Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.
- b. Jika data menyebar jauh dari diagonal atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

3.7.2.2 Uji Heteroskedastisitas

Uji Heterokedastisitas menurut Ghozali (2013) adalah uji yang menilai apakah ada ketidaksamaan varian dari residual untuk semua pengamatan pada model regresi linear. Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji suatu data apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut Homoskedastisitas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi heterokedastisitas. Dasar pengambilan keputusan pada Uji Heterokedastisitas yaitu:

- 1) Jika nilai Sig. $> 0,05$ kesimpulannya ialah tidak terjadi heterokedastisitas.
- 2) Jika nilai Sig. $< 0,05$ kesimpulannya ialah terjadi heterokedastisitas.

3.7.2.3 Uji Multikolinearitas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (Ghozali: 2013). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas (tidak terjadi Multikolonieritas). Apabila variabel terbukti ada multikolonieritas, sebaiknya salah satu dari variabel independen yang ada dikeluarkan dari model, lalu pembuatan model regresi diulang kembali (Santoso, 2012: 234). Untuk mendeteksi

ada tidaknya multikolonieritas dapat dilihat dari segi nilai Tolerance sebagai berikut:

- 1) Jika nilai Tolerance $> 0,10$ maka terjadi Multikolonieritas terhadap data yang di uji.
- 2) Jika nilai Tolerance $< 0,10$ maka terjadi Multikolonieritas terhadap data yang di uji.

Melihat dari segi nilai VIF (Variance Inflation Factor) sebagai berikut:

- 1) Jika nilai VIF $< 10,00$ maka tidak terjadi Multikolonieritas terhadap data yang di uji.
- 2) Jika nilai VIF $> 10,00$ maka terjadi Multikolonieritas terhadap data yang di uji.

3.7.2.4 Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linear terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah yang bebas dari autokorelasi. Diuji dengan Uji Durbin-Watson (D-W test) (Ghozali, 2013).

Ketentuan untuk pengambilan keputusan diantaranya yaitu:

- 1) $dU < DW < 4 - dU$, artinya tidak ada autokorelasi
- 2) $dL < DW < dU$ atau $4 - dU < DW < 4 - dL$, artinya tidak dapat disimpulkan
- 3) $DW < dL$ atau $DW > 4 - dL$, artinya terjadi autokorelasi positif/negatif (Nilai dL dan dU diperoleh melalui tabel Durbin Watson).

3.7.3 Uji Kelayakan Model

3.7.3.1 Uji F

Menurut Ghozali (2013:98), Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen/terikat. Uji F digunakan untuk menilai kelayakan model regresi yang telah terbentuk. Pengujian dilakukan dengan cara membandingkan nilai F tabel dengan F hitung. Dalam menentukan nilai F tabel, tingkat signifikansi yang digunakan sebesar 5% dengan derajat kebebasan (df) pembilang = $k-1$, dan fd penyebut = $n-k$, dimana n adalah jumlah responden dan k adalah jumlah variabel. Kriteria pengujian yang digunakan, yaitu:

- a. Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, dan
- b. Jika $F_{hitung} < F_{tabel}$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

3.7.3.2 Koefisien Determinasi (R^2)

kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Besarnya koefisien determinasi ini adalah nol sampai dengan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Dan sebaliknya jika nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen (Ghozali, 2013:46).

3.7.4 Pengujian Hipotesis

Menurut Ghozali (2013:98) uji t digunakan untuk menguji hipotesis secara parsial guna menunjukkan pengaruh tiap variabel independen secara individu terhadap variabel dependen. Uji t adalah pengujian koefisien regresi masing-masing

variabel independen terhadap variabel dependen untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Langkah-langkah pengujiannya adalah:

1) Rumusan Hipotesis

Jika $H_0: X_1 = 0$, tidak ada pengaruh antara NPM terhadap *return* saham.

Jika $H_1 \neq X_1 > 0$, ada pengaruh antara NPM terhadap *return* saham,

Jika $H_0: X_2 = 0$, tidak ada pengaruh antara ROE terhadap *return* saham.

Jika $H_1 \neq X_2 < 0$, ada pengaruh antara ROE terhadap *return* saham.

2) Menentukan tingkat signifikansi (α) yang digunakan, $\alpha = 5\%$ (0,05)

3) Membandingkan t_{hitung} dengan t_{tabel}

a) Jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka H_0 diterima artinya tidak ada pengaruh signifikan antara NPM dan ROE terhadap *return* saham.

b) Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak artinya ada pengaruh signifikan antara NPM dan ROE terhadap *return* saham.

4) Mengukur taraf signifikansi

a) Probabilitas $< 0,05 = H_0$ ditolak dan H_a diterima.

b) Probabilitas $> 0,05 = H_0$ diterima dan H_a ditolak.

BAB 4

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum

Objek penelitian ini adalah perusahaan jasa sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 sampai dengan 2018. Penelitian ini menggunakan laporan keuangan perusahaan jasa sub sektor *property* dan *real estate*. Jumlah populasi yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 61 perusahaan, namun setelah melewati *purposive sampling* jumlah yang terpilih sebagai sampel sebanyak 32 perusahaan.

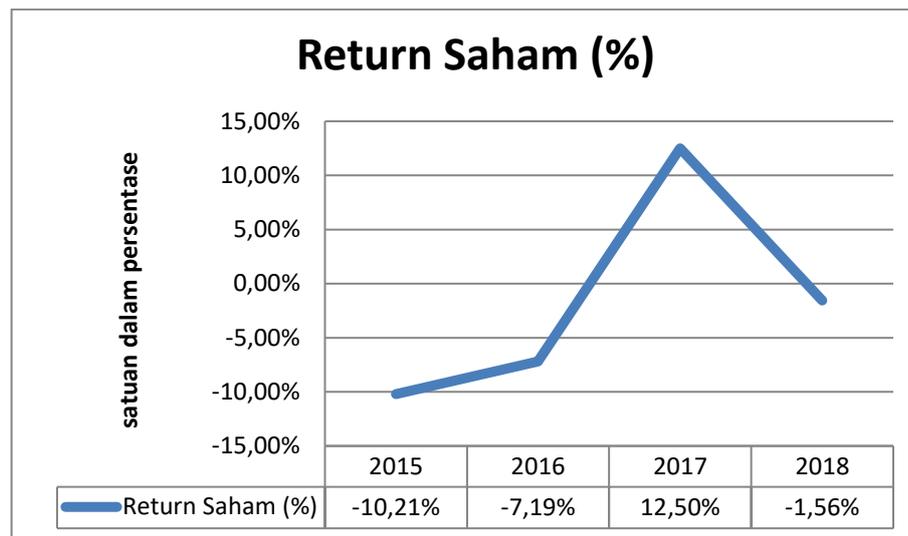
4.1.2 Deskripsi Variabel

Deskripsi variabel digunakan untuk mengetahui gambaran dari masing-masing variabel yang digunakan dalam penelitian. Berikut ini merupakan deskriptif variabel dari masing-masing variabel dalam penelitian ini.

4.1.2.1 Return Saham

Return saham merupakan tingkat pengembalian yang diperoleh oleh seorang investor dalam bertransaksi dalam sebuah bursa. Setiap investor yang menginvestasikan sahamnya disuatu perusahaan tertentu mengharapkan imbalan atas apa yang telah dikorbankannya. Imbalan itu bisa berupa deviden dan *capital gain*.

Grafik 4.1
Perkembangan Return Saham
Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*
Periode Tahun 2015-2018



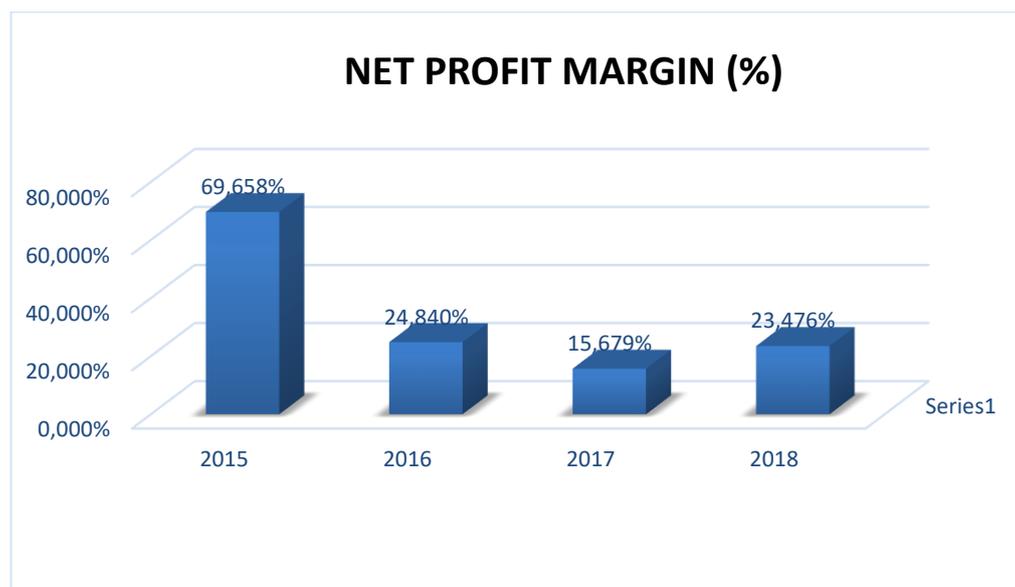
Sumber: Data Diolah

Pada grafik 4.1 menunjukkan bahwa *return* saham pada 32 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* selama tahun 2015 hingga tahun 2018 fluktuatif. Dimana pada tahun 2015 persentase rata-rata *return* saham sebesar -10,21%, yang kemudian mengalami peningkatan di tahun 2016 menjadi -7,19% hingga tahun 2017 menjadi sebesar 12,50%, di tutup pada akhir tahun 2018 rata-rata *return* saham mengalami penurunan yang cukup signifikan menjadi -1,56%, disebabkan karena harga saham pada tahun 2018 yang lebih rendah dibandingkan dengan harga saham periode sebelumnya sehingga berdampak pada *return* saham yang mengalami penurunan.

4.1.2.2 *Net Profit Margin* (NPM)

Net Profit Margin (NPM) merupakan salah satu rasio yang dapat digunakan dalam mengukur tingkat keberhasilan keseluruhan bisnis atau perusahaan. Dengan mengetahui NPM, kita dapat menilai seberapa efisien perusahaan mengelola dan memperkirakan profitabilitas masa depan berdasarkan ramalan penjualan yang dibuat manajemennya.

Grafik 4.2
Perkembangan Net Profit Margin
Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*
Periode Tahun 2015-2018



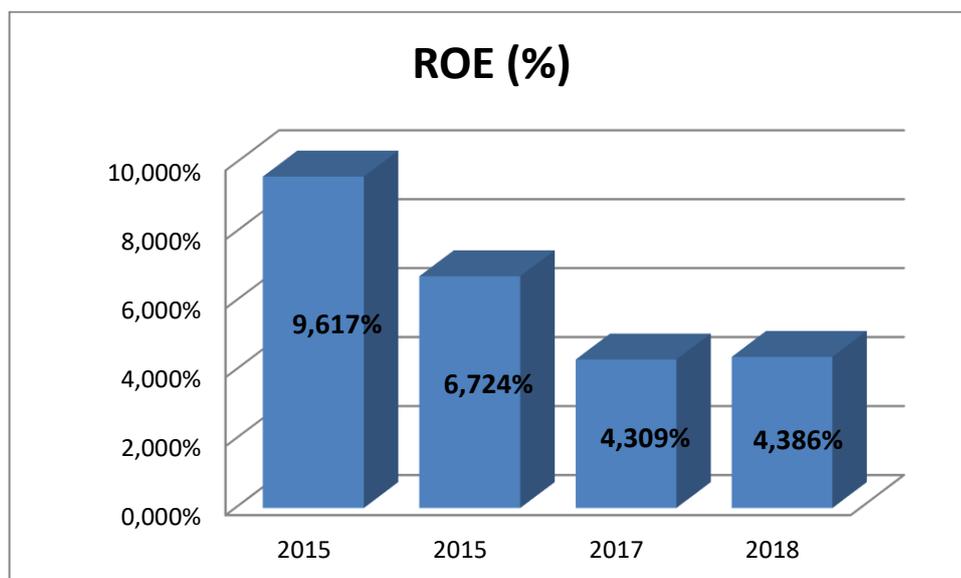
Sumber: Data Diolah

Pada grafik 4.2 perkembangan *Net Profit Margin* (NPM) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* memiliki rata-rata nilai NPM pada tahun 2015 sampai tahun 2018 yang mengalami fluktuasi. Nilai NPM yang paling tinggi yaitu pada tahun 2015 sebesar 69,66% dan nilai NPM yang paling rendah sebesar 15,68% pada tahun 2017.

4.1.2.3 Return On Equity (ROE)

Return On Equity (ROE) merupakan rasio untuk menghitung berapa banyak uang yang dapat dihasilkan perusahaan berdasarkan uang yang diinvestasikan pemegang saham. Dengan ROE dapat diketahui seberapa efisien perusahaan menggunakan uang dari pemegang saham dalam menghasilkan keuntungan dan menumbuhkan perusahaannya.

Grafik 4.3
Perkembangan Return On Equity
Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*
Periode Tahun 2015-2018



Sumber: Data Diolah

Pada grafik 4.3 perkembangan *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real Estate* memiliki nilai ROE tertinggi pada tahun 2015 sebesar 9,617% yang kemudian mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 6,724% hingga tahun 2017 menjadi 4,309% dan pada tahun 2018 nilai ROE

mengalami sedikit kenaikan setelah dua tahun berturut-berturut mengalami penurunan menjadi sebesar 4,386%.

4.1.3 Analisis Data

4.1.3.1 Analisis Regresi Linier Berganda

Dalam penelitian ini uji hipotesis menggunakan regresi linier berganda dimana digunakan untuk menguji pengaruh dengan menggunakan variable dependen (variabel terikat) dan variabel independen (variabel bebas). Berikut ini hasil pengolahan data menggunakan software spss untuk pengujian regresi linier berganda:

Tabel 4.1

Hasil Analisis Reresi Linier Berganda

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2.414	.054		44.732	.000
NPM	-.024	.009	-.460	-2.792	.006
ROE	-.018	.013	-.228	-1.385	.169

a. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan hasil pengujian dengan metode regresi linier berganda, maka dapat disusun sebuah persamaan sebagai berikut:

$$\text{Return Saham} = 2,414 - 0,024 \text{ NPM} - 0,018 \text{ ROE}$$

Dimana:

Y = Variabel *Return Saham*

X₁ = Variabel *Net Profit Margin*

X₂ = Variabel *Return On Equity*

Dari persamaan regresi diatas maka dapat dijabarkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Persamaan regresi ini dapat diketahui nilai konstan (a) adalah sebesar 2,414, yang artinya jika variabel NPM dan ROE tetap atau sama dengan nol ($=0$), maka *Return* saham sebesar 2,414.
2. Koefisien regresi variabel sebesar $-0,024$ berarti bahwa setiap penurunan (karena tanda $-$) sebesar 1 satuan pada variabel NPM (X_1) akan menyebabkan tingkat *return* saham (Y) mengalami kenaikan sebesar $-0,024$ dengan asumsi variabel independen yang lain tetap.
3. Koefisien regresi variabel sebesar $-0,018$ berarti bahwa setiap penurunan (karena bertanda $-$) sebesar satu pada variabel ROE (X_2) akan menyebabkan tingkat *return* saham (Y) mengalami kenaikan sebesar $-0,018$ dengan asumsi variabel independen yang lain nilainya tetap.

4.1.3.2 Uji Asumsi Klasik

4.1.3.2.1 Uji Normalitas

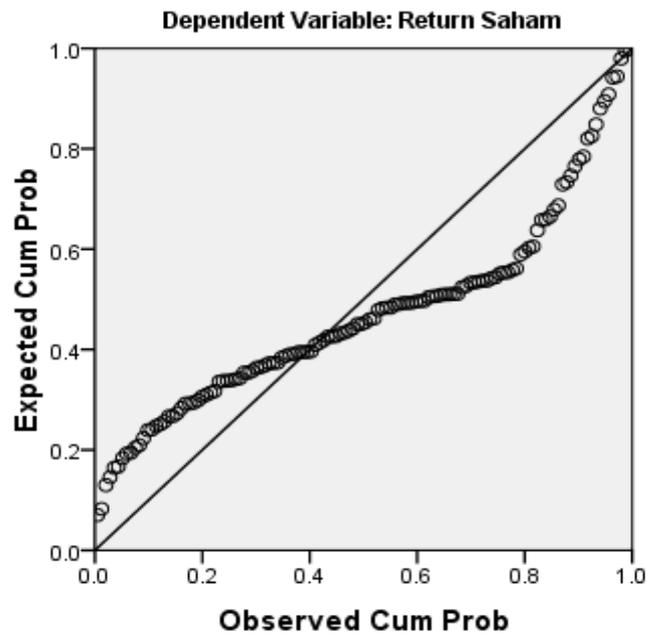
Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi variabel terikat dengan variabel bebas keduanya memiliki distribusi normal atau tidak.

Berikut hasil pengujian Uji Normalitas sebagai berikut:

Gambar 4.1

Hasil Pengujian Uji Normalitas

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Dari gambar 4.1 menunjukkan bahwa titik-titik penyebar mengikuti garis diagonal yang menunjukkan arah hubungan antara variabel X dengan variabel Y adalah searah. Dalam hal tersebut kenaikan variabel X diikuti dengan kenaikan variabel Y. sehingga dapat disimpulkan data tersebut berdistribusi normal.

4.1.3.2.2 Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji suatu data apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Berikut hasil pengujian heteroskedastisitas:

Tabel 4.2
Hasil Pengujian Data Uji Glejser

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.284	.047		6.041	.000
	NPM	-.018	.030	-.056	-.594	.553
	ROE	-.225	.435	-.049	-.517	.606

a. Dependent Variable: Abs_Res

Dari hasil pengujian data uji heteroskedastisitas dapat disimpulkan bahwa nilai sig. NPM dan ROE masing-masing sebesar 0,553 dan 0,606, maka hasil semua variabel menyatakan bahwa nilai Sig. dari masing-masing variabel $> 0,05$ kesimpulannya ialah tidak terjadi heteroskedastisitas.

4.1.3.2.3 Uji Multikolinieritas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (Ghozali: 2013). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas (tidak terjadi Multikolinieritas). Berikut ini hasil pengujian multikolonieritas:

Tabel 4.3
Hasil pengujian data Uji Multikolonieritas

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-.014	.055		-.254	.800		
	NPM	-.023	.035	-.062	-.662	.509	.901	1.110
	ROE	.089	.509	.016	.174	.862	.901	1.110

a. Dependent Variable: Return Saham

Dari hasil output pada tabel 4.3 menunjukkan bahwa nilai *VIF* NPM sebesar 1.110, dan ROE sebesar 1.110. Nilai *VIF* NPM dan ROE < 10 maka tidak terjadi multikolonieritas. Dari segi nilai *tolerance*, NPM memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,901 dan ROE sebesar $0,901 > 0,10$ maka variabel ini tidak terjadi multikolonieritas.

4.1.3.2.4 Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linier terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah yang bebas dari autokorelasi. Berikut hasil pengujian autokorelasi:

Tabel 4.4

Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.059 ^a	.004	-.012	.51927	1.818

a. Predictors: (Constant), ROE, NPM

b. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan output pada tabel 4.4 menunjukkan bahwa data yang diperoleh nilai Durbin-Watson (DW) sebesar 1,818 dengan nilai signifikan 0,05. Jumlah sampel (n) sebesar 128 dan jumlah variabel independent (k) sebesar 2 menunjukkan nilai d_U sebesar 1,743 dan nilai d_L sebesar 1,680. Dengan demikian nilai DW (1,818) terletak diantara pada posisi d_U ($1,743 < DW < 4 - d_U$ (2,257)), jadi dapat disimpulkan model regresi yang dihasilkan tidak terjadi gejala autokorelasi.

4.1.3.3 Uji Kelayakan Model

4.1.3.3.1 Uji F

Uji F digunakan untuk menilai kenaikan model regresi yang telah terbentuk. Pengujian dilakukan dengan menggunakan *significance level* 0,05 ($\alpha=5\%$), dimana H_0 = model regresi tidak cocok, H_a = model regresi cocok. Berikut ini hasil pengolahan data untuk pengujian hipotesis uji F:

Tabel 4.5

Hasil Hipotesis Uji F

ANOVA ^b					
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	.004	2	.002	5.754	.004 ^a
Residual	.049	125	.000		
Total	.053	127			

a. Predictors: (Constant), ROE, NPM

b. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan hasil data uji F pada tabel 4.5 didapatkan nilai F hitung sebesar 5,754 dengan nilai Sig. 0,004. Dapat disimpulkan bahwa variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penjelas nyata pada variabel terikat dan menunjukkan bahwa model layak untuk digunakan.

4.1.3.3.2 Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi digunakan untuk menguji seberapa besar persentase variasi variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variasi variabel independen. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam

menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Dan sebaliknya jika nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independent memberikan hamper semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen (Ghozali, 2013:46). Berikut ini hasil *uji goodness of fit* dapat dijelaskan di bawah ini:

Tabel 4.6

Hasil Uji Goodness of Fit

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.290 ^a	.084	.070	.01977

a. Predictors: (Constant), ROE, NPM

b. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan hasil uji pada tabel 4.6 diketahui kemampuan persamaan regresi untuk menjelaskan besarnya variasi yang terjadi dalam variabel terikat yaitu sebesar 8,4% (berdasarkan *R Square*), sedangkan sisanya sebesar 91,6% merupakan faktor lain yang tidak diteliti yang mempengaruhi *return* saham.

4.1.3.4 Pengujian Hipotesis (Uji t)

Uji t digunakan untuk menguji hipotesis secara parsial guna menunjukkan pengaruh tiap variabel independent secara individu terhadap variabel dependen. Pengujian dilakukan dengan menggunakan *signifinance level* 0,05 ($\alpha= 5\%$).

Berikut ini hasil pengolahan data untuk pengujian hipotesis uji t:

Tabel 4.7
Hasil Hipotesis Uji t

Model		Coefficients ^a				
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.414	.054		44.732	.000
	NPM	-.024	.009	-.460	-2.792	.006
	ROE	-.018	.013	-.228	-1.385	.169

a. Dependent Variable: Return Saham

Berdasarkan hasil dari pengolahan tabel 4.7 data uji t dapat disimpulkan sebagai berikut:

4.1.3.4.1 Pengaruh NPM terhadap *Return Saham* Perusahaan Sub Sektor *Property dan Real Estate*

Diketahui t-hitung NPM (X_1) dari tabel diatas adalah sebesar -2,792 bernilai negatif atau berpengaruh negatif diartikan, bahwa semakin naik NPM perusahaan maka semakin rendah *return* saham yang didapatkan. Dengan nilai Sig. 0,006 maka nilai Sig. < 0,05 dapat dijelaskan bahwa H_0 ditolak H_a diterima menunjukkan bahwa variabel NPM berpengaruh terhadap *return* saham.

4.1.3.4.2 Pengaruh ROE terhadap *Return Saham* Perusahaan Sub Sektor *Property dan Real Estate*

Diketahui t-hitung ROE (X_2) dari tabel diatas adalah sebesar -1,385 bernilai negatif atau pengaruh negatif diartikan, bahwa semakin naik ROE yang diperoleh maka semakin rendah *Return* saham yang didapatkan. Dengan nilai Sig. sebesar

0,169 maka nilai Sig. > 0,05 dapat dijelaskan H_0 diterima dan H_a ditolak menunjukkan bahwa variabel ROE tidak berpengaruh terhadap *Return* saham.

4.2 Pembahasan Penelitian

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

Hasil penelitian menunjukkan bahwa NPM berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hal ini dapat terlihat dari uji hipotesis dimana nilai signifikan NPM 0,006 lebih kecil dibandingkan dengan taraf signifikansi 5% (0,05). Pengujian ini menunjukkan bahwa H_a diterima sehingga dapat dijelaskan bahwa variabel NPM berpengaruh terhadap variabel *Return* Saham.

Adapun hasil analisis menunjukkan bahwa NPM bernilai negatif atau berpengaruh negatif terhadap *return* saham, diketahui pada tahun tersebut laba bersih dan penjualan bersih sama-sama mengalami penurunan dengan persentase penurunan laba bersih yang lebih besar. Kondisi perekonomian Indonesia yang menyebabkan daya beli masyarakat menurun karena ketidak yakinannya dengan kondisi perekonomian Indonesia. Sehingga daya beli masyarakat yang lemah menyebabkan perusahaan juga sulit untuk menjual aset propertinya dengan harga tinggi.

Demikian hasil analisis menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) mempunyai pengaruh negatif terhadap *return* saham. Rasio tersebut merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentase laba bersih atas penjualan yang dapat mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan

laba secara maksimal. Dengan meningkatkan penjualan maka laba yang akan diperoleh juga mengalami peningkatan sehingga *return* yang ditawarkan kepada investor juga meningkat. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Asri dan Topowijono (2018) dimana disebutkan NPM berpengaruh signifikan secara parsial terhadap *return* saham. Dalam penelitian terdahulu mendukung dengan penelitian yang dilakukan saat ini yakni sama-sama berpengaruh terhadap *Return* Saham. Perbedaan dalam penelitian ini yakni objek penelitian, dimana peneliti terdahulu menggunakan objek penelitian pada Perusahaan Makanan dan Minuman tahun 2014-2016.

4.2.2 Pengaruh *Return On Equity* (ROE) Terhadap *Return* Saham

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hal ini dapat terlihat dari uji hipotesis dimana nilai signifikan ROE 0,169 lebih besar dibandingkan dengan taraf signifikansi 5% (0,05). Pengujian ini menunjukkan bahwa H_0 diterima sehingga dapat dijelaskan bahwa variabel ROE tidak berpengaruh terhadap variabel *Return* Saham.

Adapun nilai ROE bernilai negatif dikarenakan pada tahun-tahun tersebut kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari investasi kurang maksimal sehingga tingkat pengembalian atas ekuitas rendah disebabkan perusahaan tidak mampu untuk menghasilkan tingkat penjualan yang tinggi.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian Purnamasari (2017) dimana disebutkan ROE tidak berpengaruh secara parsial terhadap *return* saham. Dalam

penelitian terdahulu mendukung dengan penelitian yang dilakukan saat ini yakni sama-sama tidak berpengaruh terhadap *Return Saham*. Perbedaan dalam penelitian ini yakni objek penelitian, dimana peneliti terdahulu menggunakan objek penelitian pada Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2015.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data *net profit margin* (NPM) dan *return on equity* (ROE) terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2015-2018, maka dapat diperoleh kesimpulan:

1. *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap *return* saham dengan arah negatif. Hal ini menunjukkan bahwa jika NPM yang diperoleh naik maka semakin rendah *return* saham yang didapatkan.
2. *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap *return* saham dengan arah negatif. Hal ini menunjukkan bahwa jika ROE naik maka semakin rendah *return* saham yang didapatkan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari kesimpulan pada, maka terdapat beberapa saran yang akan diajukan oleh peneliti:

1. Bagi perusahaan, disarankan dapat menjaga tingkat *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return On Equity* (ROE) perusahaan, karena kedua variabel ini terkait dengan kinerja perusahaan yang menjadi persepsi bagi investor mengenai pengelolaan perusahaan yang baik.
2. Bagi investor, lebih baik lebih memperhatikan aspek kinerja keuangan sebelum melakukan investasi. Terutama dapat lebih memperhatikan *Net*

Profit Margin karena hasil penelitian ini membuktikan bahwa *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap *return* saham. Sehingga investor dapat membuat keputusan berinvestasi yang baik dengan mendapatkan keuntungan optimal sesuai yang diharapkan.

3. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan diharapkan dapat menambahkan variabel, sampel, dan periode terbaru. Hal ini perlu dilakukan untuk melihat hasil dari regresi dimana *R square* mengidentifikasi masih banyak variabel bebas lainnya yang memiliki kemungkinan untuk mempengaruhi *return* saham.

Daftar Pustaka

- Abdul Kadir, Sthefanie Barceleona Phang. 2012. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Net Profit Margin Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia. Jurnal Manajemen dan Akuntansi*, Vol. 13 No.1.
- Aduardus, Tandelilin. 2010. *Fortofolio dan Investasi*. Yogyakarta: Konisius.
- AN Aisah, K Mandala. 2016. “*Pengaruh ROE, EPS, Firm Size dan Operating Cash Flow Terhadap Return Saham*”, Vol 5, No 11 (2016):6907-6936, ISSN 2302-8912, E-jurnal Manajemen Unud, OJS.unud.ac.id
- Aryanti, Mawardi dan S Andesta. 2016. “*Pengauh ROA, ROE, NPM dan CR Terhadap Return Saham Pada Perusahaanyang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII)*”, I-Finance Vol 2, No 2.
- AS Prawiranegara dan D Pratomo. 2012. “*Pengaruh ROA, ROE, dan DER Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia Tahun 2006-2010*”, openlibrary.telkomuniversity.ac.id
- Author. 2015. *Macam-macam Saham*.
<http://menambahpengetahuankita.blogspot.com>
- Author. 2019. *Pengertian ROE*. <https://www.edusaham.com>
- Author. 2020. *Beda Real Estate Dengan Property*. <https://www.sahamok.com/>
- Azis, Musdalifah, Sri Mintarti, dan Maryam Nadir. 2015. *Manajemen Investasi Fundamental, Teknikal, Perilaku Investor, dan Return Saham*. Yogyakarta: Cv. Budi Utama
- Budi, K. 2018. *Pengertian Net Profit Margin dan Rumusnya*.
<https://ilmumanajemenindustri.com>
- _____ 2019. *Pengertian ROE dan Rumus ROE*.
<https://ilmumanajemenindustri.com>
- Dantes, Nyoman. 2012. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: ANDI

- Darmadji, Tjiptono, dan Fakhruddin. 2012. *Pasar Modal Di Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Salemba Empat.
- DM Damar Astri, Topowijono. 2018. “*Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham (Studi Pada Perusahaan Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2014-2016)*”, *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 60 No.3, administrasibisnis.studentjournal.ac.id
- Dwi, A. 2019. *Properti lesu, Siapa Emiten properti Paling Menguntungkan*. <https://www.cnbcindonesia.com>
- Emanuel, BC. 2018. *Sektor Properti Diprediksi Masih Lesu*. <https://market.bisnis.com>
- F Apriliani, EF Hartini. 2016. “*Pengaruh ROA dan ROE terhadap Return Saham Emiten LQ45*”, *Jurnal Persembahan Wiraswasta*, Vol. 18, No.3, p-ISSN 1411-710X, e-ISSN 2620-388X, ejurnal.stieipwija.ac.id
- Fahmi dan Hadi. 2011. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi 2. Bandung: Alfabeta.
- FE Putra, P Kindangen. 2016. “*Pengaruh ROA, NPM dan EPS Terhadap Return Saham Perusahaan Makanan dan Minuman Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Periode 2010-2014)*”, *Jurnal EMBA*, Vol 4 N0.4, ISSN 2303-1174
- Ghozali, Imam. 2013. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 21 Update PLS Regresi*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gitman, J, Lawrence. 2012. *Principles Of Managerial Finance*. 13th Edition. Pearson Education, Inc. United States.
- Haming, Murdifin dan Basalamah, Salim. 2010. *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*. Makassar: Bumi Aksara.
- Hanafi, Mamduh M, dan Abdul Halim. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2004. *Akuntansi Aktiva Tetap*. Edisi Ketiga, Jakarta: Penerbit PT. Raja Grafindo.
- Harmono. 2009. *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Bumi Aksara.

- Hartono, Jogyanto. 2013. *Teori Portofolio Analisis dan Investasi*. Yogyakarta: BPFE.
- _____. 2012. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Kedelapan, BPFE, Yogyakarta. Hermuningsih, Sri. 2012. *Pengantar Pasar Modal Indonesia*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Herlina, K. 2019. *Catatan Kenaikan Indeks 13,46% begini saran analisis untuk saham sektor properti*. <https://investasi.kontan.co.id>
- Hery. 2015. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi 1. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Services.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2012, *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kasmir. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____. 2013. *Analisis Laporan Keuangan*. PT Rajagrafindo Persada: Jakarta kelima. Yogyakarta: AMP YKPN.
- _____. 2015. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Komarul, H. 2019. *Sektor saham ini diprediksi bakal bersinar dan meredup pada tahun depan*. <https://investasi.kontan.co.id>
- Laili, S. 2019. *Analisis Rasio Keuangan Mengenal: Mengenal Rasio Profitabilitas bagi Investor*. <https://www.kompasiana.com>
- L Purnamasari. 2017. “*Pengaruh Return On Asset dan Return On Equity Terhadap Return Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2010-2015)*”, Prodi Akuntansi UPY, repository.upy.ac.id
- Margono. 2010. *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Martalena, dan Malinda. 2011. *Pengantar Pasar Modal*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Andi.
- Nazir, Moh. 2014. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia
- NM Wasih, T Manik dan A Husna. 2018. “*Pengaruh ROA, NPM, PER, PBV dan DER Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016*”, repository.umrah.ac.id.

- Pahlevi. 2019. *Pengertian ROE dan Rumus ROE*. <https://www.pahlevi.net>
- Parmadita. 2013. *Pengetahuan dasar pasar modal yang harus anda ketahui*. <https://www.seputarforex.com>
- Riduwan. 2010. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta
- Riyanto, Bambang. 2010. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi keempat, Cetakan kesepuluh. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta
- Royan, A. 2014. *Pengertian Net Profit Margin (NPM)*. <https://www.seputarforex.com>
- Samsul, Muhamad. 2015. *Pasar Modal Dan Manajemen Portofolio*. Penerbit Erlangga. Surabaya
- Santoso, Budi. 2009. *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo
- Santoso, Singgih. 2012. *Panduan Lengkap SPSS Versi 20*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Sartono, Agus. 2012. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi 4. BPFE. Yogyakarta.
- Sekaran, Uma. 2011. *Research Methods For Business (Metode Penelitian Untuk Bisnis)*. Jakarta: Salemba Empat.
- S Murni, M Arfan dan S Musnadi. 2014. “*Pengaruh EPS dan NPM Terhadap Return Saham Pada Perusahaan yang Tergabung Dalam Indeks LQ-45 di Bursa Efek Indonesia*”, Jurnal teknik Sipil, Vol 3, No. 1, ISSN 2302-0164, jurnal.unsyiah.ac.id
- Subramanyam, KR dan John, J. Wild, 2010. *Analisis Laporan Keuangan*, Buku Satu, Edisi Sepuluh, Salemba Empat, Jakarta.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta
- _____ 2014. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- _____ 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Bandung: Alfabeta.

- _____ 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet.
- _____ 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, CV.
- Sukmadinata, Nana Syaodih. 2013. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Supramono & Damayanti, Theresia Woro. 2010. *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Supramono, Gatot. 2014. *Transaksi Bisnis Saham dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan*. Jakarta: Kencana
- Sutojo, S dan Kleinsteuber, DR.F. 2004. *Financial Management For Non-Financial Executives*. Jakarta: Damar Mulia Pustaka
- Tryusnita. 2009. *Konsep Penting Dalam Investasi Return Pengembalian dan Risiko*. <https://tryusnita.wordpress.com>
- YY Aryaningsih, A Fathoni dan C Harini. 2018. "Pengaruh ROA, ROE dan EPS Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Consumer Good (Food and Beverages) Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016", *Jurnal Of Management*, Vol 4 No, ISSN 2502-7689, jurnal.unpand.ac.id
- Van Horne, James C. 2008. *Fundamentals of financial management 13th ed*. Ashford Colour Press Ltd: Gosport
- Werner R. Murhadi. 2013. *Analisis Laporan Keuangan Lanjutan Proyeksi dan Valuasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat.

www.ojk.go.id

www.idx.co.id

Lampiran 1

Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia

No	Kode	Nama Perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
4	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
5	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk
6	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
7	BKSL	Sentul City Tbk
8	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
9	COWL	Cowell Development Tbk
10	CTRA	Ciputra Development Tbk
11	DART	Duta Anggada realty Tbk
12	DILD	Intiland Development Tbk
13	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
14	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
15	ELTY	Bakrieland Development Tbk
16	EMDE	Megapolitan Developments Tbk
17	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
18	GMTD	Gowa Makssar Tourism Development Tbk
19	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
20	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
21	JRPT	Jaya Real Property Tbk
22	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
23	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
24	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
25	MDLN	Modernland Realty Tbk
26	MTLA	Metropolitan Land Tbk
27	NIRO	City Retail Development Tbk
28	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
29	RODA	Pikko Land Development Tbk
30	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk
31	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
32	SMRA	Summarecon Agung Tbk

Lampiran 2

Perhitungan dan Dara Empiris NPM

No	Kode	Tahun	EAT	Sales	NPM	NPM
1	APLN	2015	1.116.763.447	5.971.581.977	18,70129978	0,187012998
		2016	939.737.108	6.006.952.123	15,64415845	0,156441584
		2017	1.882.581.400	7.043.036.602	26,72968361	0,267296836
		2018	193.730.292	5.035.325.429	3,847423463	0,038474235
2	ASRI	2015	684.287.753	2.783.700.318	24,58194758	0,245819476
		2016	510.243.279	2.715.688.780	18,78872435	0,187887243
		2017	1.385.189.177	3.917.107.098	35,36255564	0,353625556
		2018	970.586.600	3.975.258.160	24,41568726	0,244156873
3	BEST	2015	211.935.909.297	686.980.990.156	30,85033099	0,30850331
		2016	336.287.878.603	824.408.087.980	40,7914337	0,407914337
		2017	483.387.486.933	1.006.096.715.440	48,04582696	0,48045827
		2018	422.536.948.687	962.801.481.480	43,88619636	0,438861964
4	BIKA	2015	76.628.133.977	1.013.949.535.101	7,557391302	0,075573913
		2016	(77.981.341.628)	631.183.291.034	-12,35478549	-0,123547855
		2017	(44.354.027.770)	482.386.824.523	-9,19470133	-0,091947013
		2018	(45.682.595.609)	407.818.436.673	-11,20169946	-0,112016995
5	BIPP	2015	125.181.521.808	111.644.042.531	112,1255725	1,121255725
		2016	27.224.420.762	113.883.200.419	23,90556347	0,239055635
		2017	(31.033.697.167)	108.781.215.028	-28,52854434	-0,285285443
		2018	(79.203.069.270)	130.613.332.148	-60,63934513	-0,606393451
6	BKDP	2015	(27.641.481.740)	60.101.438.265	-45,99138147	-0,459913815
		2016	(28.948.289.175)	52.413.771.234	-55,2303116	-0,552303116
		2017	(43.170.166.331)	43.188.508.734	-99,95752944	-0,999575294
		2018	(38.654.139.665)	36.070.319.372	-107,1632864	-1,071632864
7	BKSL	2015	61.673.665.333	559.801.139.534	11,01706677	0,110170668
		2016	562.426.910.051	1.206.574.998.918	46,61350604	0,46613506
		2017	468.559.181.741	1.623.484.966.262	28,86131941	0,288613194
		2018	368.591.316.449	1.316.805.554.419	27,99132455	0,279913246
8	BSDE	2015	2.351.380.057.145	6.209.574.072.348	37,86701036	0,378670104
		2016	2.037.537.680.130	6.521.770.279.079	31,24209521	0,312420952
		2017	5.166.720	10.347.343	49,9328185	0,499328185
		2018	1.701.818	6.628.782	25,67316288	0,256731629
9	COWL	2015	(178.692.186.724)	583.329.689.427	-30,63313765	-0,306331377
		2016	(23.451.334.960)	570.072.055.705	-4,113749258	-0,041137493
		2017	(69.033.208.868)	525.324.518.118	-13,14105976	-0,131410598
		2018	(224.533.427.459)	418.168.913.163	-53,69443313	-0,536944331
10	CTRA	2015	1.740.300	7.514.286	23,15988505	0,231598851
		2016	1.170.706	6.739.315	17,3712907	0,173712907
		2017	1.018.529	6.442.797	15,80880167	0,158088017
		2018	1.302.702	7.670.405	16,98348392	0,169834839
11	DART	2015	177.765.808	842.706.924	21,09461818	0,210946182
		2016	191.876.068	754.737.513	25,42288739	0,254228874
		2017	30.177.817	445.956.264	6,766990271	0,067669903
		2018	13.121.021	379.418.062	3,458196199	0,034581962
12	DILD	2015	419.044.195.464	2.200.900.470.208	19,0396704	0,190396704
		2016	297.350.554.988	2.276.459.607.316	13,06197369	0,130619737
		2017	271.536.513.369	2.202.820.510.610	12,32676526	0,123267653
		2018	194.106.659.340	2.552.596.173.132	7,604283881	0,076042839
13	DMAS	2015	1.368.208.235.334	2.285.853.817.278	59,85545642	0,598554564
		2016	757.548.336.781	1.593.793.682.966	47,53114188	0,475311419
		2017	657.119.635.819	1.336.390.680.684	49,17122256	0,491712226
		2018	483.364.970.438	1.036.229.521.794	46,64651607	0,466465161
14	DUTI	2015	9.859.176.172	118.475.319.120	8,321713117	0,083217131
		2016	10.009.391.103	115.940.711.050	8,633197962	0,08633198
		2017	5.963.420.071	111.294.849.755	5,358217459	0,053582175
		2018	9.380.137.352	143.382.081.850	6,542056881	0,065420569
15	ELTY	2015	(724.166.901.246)	1.395.603.904.262	-51,88914269	-0,518891427
		2016	(547.264.547.124)	1.688.247.885.987	-32,41612512	-0,324161251
		2017	(266.476.276.309)	1.239.228.442.094	-21,50340222	-0,215034022
		2018	2.726.725.583.414	1.096.389.373.607	248,7004753	2,487004753
16	EMDE	2015	61.268.278.934	325.313.686.454	18,83360015	0,188336001
		2016	65.470.178.568	330.444.925.707	19,81273534	0,198127353
		2017	106.211.882.512	396.684.909.930	26,77487342	0,267748734
		2018	16.095.009.620	227.645.690.310	7,070201768	0,070702018

17	FMIH	2015	159.505.139.120	238.860.628.545	66,77749284
		2016	276.909.152.732	402.073.435.600	68,87029289
		2017	8.731.194.357	35.261.236.363	24,76145268
		2018	5.908.257.104	43.232.413.637	13,66626706
18	GMTD	2015	118.494.551.000	319.045.292.945	37,14035393
		2016	86.914.558.516	290.018.897.961	29,96858451
		2017	68.230.259.472	237.267.562.075	28,75667406
		2018	61.443.212.441	253.808.572.531	24,20848588
19	GPRA	2015	72.893.324.167	416.124.379.635	17,51719624
		2016	46.995.769.773	429.022.624.427	10,95414719
		2017	37.316.086.438	366.751.537.542	10,17475937
		2018	50.425.199.916	435.573.970.378	11,57672481
20	GWSA	2015	1.263.864.476.009	83.739.395.532	1509,283018
		2016	210.148.843.517	141.439.630.076	148,5784737
		2017	188.500.432.096	84.985.760.705	221,8023708
		2018	210.570.439.177	134.413.002.080	156,6592784
21	JRPT	2015	869.777.178	2.150.206.788	40,45086188
		2016	1.017.849.186	2.381.022.659	42,74840402
		2017	1.117.126.108	2.405.242.304	46,44547063
		2018	1.049.745.761	2.330.550.693	45,04282032
22	KIJA	2015	331.442.663.161	3.139.920.233.816	10,55576698
		2016	426.542.322.505	2.931.015.007.454	14,55271711
		2017	149.840.578.536	2.994.759.224.061	5,003426564
		2018	67.100.402.943	2.711.870.473.438	2,474321823
23	LPCK	2015	914.989.279.214	2.120.553.079.169	43,14861477
		2016	539.794.979.877	1.544.898.127.282	34,94049027
		2017	(820.326)	1.501.178	-54,64548508
		2018	2.027.361	2.209.581	91,7531876
24	LPKR	2015	1.024.121	8.910.178	11,49383323
		2016	1.227.374	10.537.827	11,6473159
		2017	856.984	10.522.109	8,14460295
		2018	1.726.085	12.460.224	13,85276059
25	MDLN	2015	873.420.195.958	2.849.685.595.416	30,64970386
		2016	501.349.673.188	2.360.530.874.951	21,2388526
		2017	614.773.608.046	3.083.280.637.693	19,93894427
		2018	25.265.863.861	2.003.942.438.159	1,260807865
26	MTLA	2015	239.983	1.089.218	22,03259586
		2016	316.514	1.143.372	27,68250403
		2017	551.010.785	1.263.595.248	43,60658889
		2018	507.227.779	1.378.861.622	36,78598134
27	NIRO	2015	(42.149.191.610)	505.050.683.830	-8,345536985
		2016	(31.336.684.656)	263.633.645.672	-11,88645121
		2017	3.721.787.876	380.879.695.331	0,977155759
		2018	(35.053.073.458)	461.094.379.950	-7,602147192
28	OMRE	2015	238.079.513.577	262.234.886.917	90,78864997
		2016	318.395.155.443	242.237.199.644	131,4394139
		2017	(66.193.842.560)	188.815.353.481	-35,05744705
		2018	133.966.017.617	156.507.546.904	85,59716146
29	RODA	2015	479.642.073.280	1.055.922.632.197	45,42397887
		2016	61.152.185.891	514.177.471.849	11,89320599
		2017	40.637.532.752	299.974.293.110	13,54700509
		2018	102.088.999	243.144.363.317	0,04198699
30	SCBD	2015	159.356.318	1.014.197.322	15,71255559
		2016	335.899.666	1.042.958.045	32,20644086
		2017	226.328	1.038.295	21,79804391
		2018	192.258	1.081.912	17,77020682
31	SMDM	2015	75.239.795.002	577.756.248.563	13,02275747
		2016	20.429.870.704	494.722.625.665	4,129560615
		2017	19.737.381.645	468.479.918.789	4,213068875
		2018	85.390.121.403	539.302.125.082	15,83344798
32	SMRA	2015	1.064.079.939	5.623.560.624	18,92181858
		2016	605.050.858	5.397.948.907	11,20890302
		2017	532.437.613	5.640.751.810	9,439124977
		2018	690.623.630	5.661.360.114	12,19889949

No	Emiten	2015	2016	2017	2018
1	APLN	0,187012998	0,156441584	0,267296836	0,038474235
2	ASRI	0,245819476	0,187887243	0,353625556	0,244156873
3	BEST	0,30850331	0,407914337	0,48045827	0,438861964
4	BIKA	0,075573913	-0,123547855	-0,091947013	-0,112016995
5	BIPP	1,121255725	0,239055635	-0,285285443	-0,606393451
6	BKDP	-0,459913815	-0,552303116	-0,999575294	-1,071632864
7	BKSL	0,110170668	0,46613506	0,288613194	0,279913246
8	BSDE	0,378670104	0,312420952	0,499328185	0,256731629
9	COWL	-0,306331377	-0,041137493	-0,131410598	-0,536944331
10	CTRA	0,231598851	0,173712907	0,158088017	0,169834839
11	DART	0,210946182	0,254228874	0,067669903	0,034581962
12	DILD	0,190396704	0,130619737	0,123267653	0,076042839
13	DMAS	0,598554564	0,475311419	0,491712226	0,466465161
14	DUTI	0,083217131	0,08633198	0,053582175	0,065420569
15	ELTY	-0,518891427	-0,324161251	-0,215034022	2,487004753
16	EMDE	0,188336001	0,198127353	0,267748734	0,070702018
17	FMII	0,667774928	0,688702929	0,247614527	0,136662671
18	GMTD	0,371403539	0,299685845	0,287566741	0,242084859
19	GPRA	0,175171962	0,109541472	0,101747594	0,115767248
20	GWSA	15,09283018	1,485784737	2,218023708	1,566592784
21	JRPT	0,404508619	0,42748404	0,464454706	0,450428203
22	KIJA	0,10555767	0,145527171	0,050034266	0,024743218
23	LPCK	0,431486148	0,349404903	-0,546454851	0,917531876
24	LPKR	0,114938332	0,116473159	0,081446029	0,138527606
25	MTLA	0,220325959	0,27682504	0,436065889	0,367859813
26	NIRO	-0,08345537	-0,118864512	0,009771558	-0,076021472
27	OMRE	0,9078865	1,314394139	-0,35057447	0,855971615
28	RODA	0,454239789	0,11893206	0,135470051	0,00041987
29	SCBD	0,157125556	0,322064409	0,217980439	0,177702068
30	SMDM	0,130227575	0,041295606	0,042130689	0,15833448
31	SMRA	0,189218186	0,11208903	0,09439125	0,121988995
32	MDLN	0,306497039	0,212388526	0,199389443	0,012608079
	RATA-RATA	69,66%	24,84%	15,68%	23,48%

Lampiran 3

Perhitungan dan Data Empiris ROE

No	Kode	Tahun	EAT	Ekuitas	ROE
1	APLN	2015	1.116.763.447	9.072.668.928	0,123090951
		2016	939.737.108	9.970.762.709	0,09424927
		2017	1.882.581.400	11.496.977.549	0,163745766
		2018	193.730.292	12.207.553.479	0,015869707
2	ASRI	2015	684.287.753	6.602.409.662	0,103642123
		2016	510.243.279	7.187.845.081	0,070986961
		2017	1.385.189.177	8.572.691.580	0,161581595
		2018	970.586.600	9.551.357.108	0,101617664
3	BEST	2015	211.935.909.297	3.042.155.272.739	0,069666368
		2016	336.287.878.603	3.390.835.762.307	0,099175514
		2017	483.387.486.933	3.848.185.561.449	0,125614391
		2018	422.536.948.687	4.171.994.244.591	0,10127937
4	BIKA	2015	76.628.133.977	666.793.795.110	0,114920287
		2016	(77.981.341.628)	669.461.310.484	-0,116483717
		2017	(44.354.027.770)	695.646.596.072	-0,063759426
		2018	(45.682.595.609)	658.714.932.968	-0,069351085
5	BIPP	2015	125.181.521.808	1.076.985.062.002	0,116233294
		2016	27.224.420.762	1.203.819.560.786	0,022615034
		2017	(31.033.697.167)	1.213.853.361.980	-0,025566265
		2018	(79.203.069.270)	1.131.229.161.026	-0,070015053
6	BKDP	2015	(27.641.481.740)	572.757.541.540	-0,048260354
		2016	(28.948.289.175)	545.944.370.757	-0,053024247
		2017	(43.170.166.331)	499.762.871.238	-0,0863813
		2018	(38.654.139.665)	463.387.925.749	-0,083416372
7	BKSL	2015	61.673.665.333	6.549.719.346.013	0,00941623
		2016	562.426.910.051	7.160.248.908.120	0,078548514
		2017	468.559.181.741	9.942.554.632.114	0,047126639
		2018	368.591.316.449	10.621.125.569.214	0,034703602
8	BSDE	2015	2.351.380.057.145	22.096.690.483.336	0,106413223
		2016	2.037.537.680.130	24.352.907.009.392	0,083667124
		2017	5.166.720	29.196.851	0,17696155
		2018	1.701.818	30.286.898	0,056189908
9	COWL	2015	(178.692.186.724)	1.174.139.186.794	-0,152189952
		2016	(23.451.334.960)	1.200.130.676.006	-0,019540651
		2017	(69.033.208.868)	1.127.856.429.161	-0,061207444
		2018	(224.533.427.459)	918.280.747.509	-0,244515011
10	CTRA	2015	1.740.300	13.050.221	0,133354064
		2016	1.170.706	14.297.927	0,081879422
		2017	1.018.529	15.550.573	0,065497844
		2018	1.302.702	16.644.276	0,078267267
11	DART	2015	177.765.808	3.428.403.826	0,051850895
		2016	191.876.068	3.623.348.540	0,052955454
		2017	30.177.817	3.559.467.424	0,008478183
		2018	13.121.021	3.575.915.015	0,003669277
12	DILD	2015	419.044.195.464	4.770.828.683.560	0,087834677
		2016	297.350.554.988	5.057.478.024.211	0,058794236
		2017	271.536.513.369	6.310.550.327.246	0,043028975
		2018	194.106.659.340	6.515.652.571.077	0,029790824
13	DMAS	2015	1.368.208.235.334	7.160.597.866.002	0,191074581
		2016	757.548.336.781	7.388.384.883.957	0,102532333
		2017	657.119.635.819	7.005.837.802.975	0,09379601
		2018	483.364.970.438	7.188.503.626.528	0,067241389
14	DUTI	2015	9.859.176.172	241.296.079.044	0,040859247
		2016	10.009.391.103	263.264.403.585	0,038020298
		2017	5.963.420.071	267.835.387.367	0,022265243
		2018	9.380.137.352	277.708.599.001	0,033776906
15	ELTY	2015	(724.166.901.246)	6.673.123.397.615	-0,108519933
		2016	(547.264.547.124)	6.398.826.257.633	-0,085525771
		2017	(266.476.276.309)	6.163.555.560.013	-0,043234181
		2018	2.726.725.583.414	9.659.572.138.674	0,282282232
16	EMDE	2015	61.268.278.934	659.934.116.417	0,092839993
		2016	65.470.178.568	687.992.002.736	0,095161249
		2017	106.211.882.512	786.930.567.158	0,134969827
		2018	16.095.009.620	804.591.552.373	0,020003951

17	FMIH	2015	159.505.139.120	445.270.320.036	0,35822091
		2016	276.909.152.732	672.709.453.979	0,411632617
		2017	8.731.194.357	681.891.747.861	0,01280437
		2018	5.908.257.104	675.492.776.561	0,008746588
18	GMTD	2015	118.494.551.000	554.257.293.224	0,213789791
		2016	86.914.558.516	638.758.820.149	0,13606788
		2017	68.230.259.472	703.837.060.697	0,096940419
		2018	61.443.212.441	764.071.329.249	0,080415545
19	GPRA	2015	72.893.324.167	947.230.767.514	0,076954135
		2016	46.995.769.773	1.010.179.715.695	0,046522187
		2017	37.316.086.438	1.033.311.672.197	0,036113099
		2018	50.425.199.916	1.082.013.561.820	0,046603113
20	GWSA	2015	1.263.864.476.009	6.268.945.784.180	0,201607179
		2016	210.148.843.517	6.484.787.677.416	0,032406434
		2017	188.500.432.096	6.676.500.397.347	0,028233419
		2018	210.570.439.177	6.893.543.754.696	0,030546037
21	JRPT	2015	869.777.178	4.140.931.140	0,210043864
		2016	1.017.849.186	4.906.398.903	0,207453411
		2017	1.117.126.108	5.976.495.533	0,186919927
		2018	1.049.745.761	6.693.348.687	0,156834166
22	KIJA	2015	331.442.663.161	4.977.754.270.587	0,066584778
		2016	426.542.322.505	5.638.490.580.801	0,075648317
		2017	149.840.578.536	5.900.240.238.562	0,025395674
		2018	67.100.402.943	6.052.506.878.193	0,011086382
23	LPCK	2015	914.989.279.214	3.633.295.768.357	0,251834515
		2016	539.794.979.877	4.242.691.529.702	0,127229372
		2017	(820.326)	4.243.385	-0,193318777
		2018	2.027.361	6.532.650	0,310342816
24	LPKR	2015	1.024.121	18.916.764	0,054138277
		2016	1.227.374	22.075.139	0,055599831
		2017	856.984	29.860.294	0,028699784
		2018	1.726.085	25.470.018	0,067769289
25	MDLN	2015	873.420.195.958	6.057.456.838.674	0,144189256
		2016	501.349.673.188	6.595.334.000.460	0,076015813
		2017	614.773.608.046	7.077.457.731.242	0,086863621
		2018	25.265.863.861	6.829.799.424.211	0,003699357
26	MTLA	2015	239.983	2.213.217	0,108431753
		2016	316.514	2.502.403	0,126484024
		2017	551.010.785	2.999.352.246	0,183709928
		2018	507.227.779	3.438.762.407	0,147503002
27	NIRO	2015	(42.149.191.610)	2.744.334.499.051	-0,01535862
		2016	(31.336.684.656)	2.973.682.066.250	-0,010538008
		2017	3.721.787.876	3.655.733.911.217	0,001018069
		2018	(35.053.073.458)	6.115.016.463.186	-0,005732294
28	OMRE	2015	238.079.513.577	3.436.990.191.615	0,069269768
		2016	318.395.155.443	4.118.021.927.682	0,077317499
		2017	(66.193.842.560)	4.014.036.522.457	-0,016490593
		2018	133.966.017.617	3.847.663.658.030	0,034817497
29	RODA	2015	479.642.073.280	2.507.974.755.013	0,191246771
		2016	61.152.185.891	2.766.286.712.873	0,022106236
		2017	40.637.532.752	2.733.654.149.994	0,014865645
		2018	102.088.999	2.725.969.594.506	3,74505E-05
30	SCBD	2015	159.356.318	3.779.254.627	0,042166071
		2016	335.899.666	4.121.902.291	0,081491419
		2017	226.328	4.310.774	0,052502868
		2018	192.258	4.396.211	0,04373266
31	SMDM	2015	75.239.795.002	2.452.132.459.464	0,030683414
		2016	20.429.870.704	2.475.866.647.011	0,008251604
		2017	19.737.381.645	2.497.872.652.546	0,007901677
		2018	85.390.121.403	2.552.513.564.173	0,033453347
32	SMRA	2015	1.064.079.939	7.529.749.914	0,14131677
		2016	605.050.858	8.165.555.485	0,074097942
		2017	532.437.613	8.353.742.063	0,06373642
		2018	690.623.630	9.060.704.565	0,076221846

No	Emiten	2015	2016	2017	2018
1	APLN	0,123090951	0,09424927	0,163745766	0,015869707
2	ASRI	0,103642123	0,070986961	0,161581595	0,101617664
3	BEST	0,069666368	0,099175514	0,125614391	0,10127937
4	BIKA	0,114920287	-0,116483717	-0,063759426	-0,069351085
5	BIPP	0,116233294	0,022615034	-0,025566265	-0,070015053
6	BKDP	-0,048260354	-0,053024247	-0,0863813	-0,083416372
7	BKSL	0,00941623	0,078548514	0,047126639	0,034703602
8	BSDE	0,106413223	0,083667124	0,17696155	0,056189908
9	COWL	-0,152189952	-0,019540651	-0,061207444	-0,244515011
10	CTRA	0,133354064	0,081879422	0,065497844	0,078267267
11	DART	0,051850895	0,052955454	0,008478183	0,003669277
12	DILD	0,087834677	0,058794236	0,043028975	0,029790824
13	DMAS	0,191074581	0,102532333	0,09379601	0,067241389
14	DUTI	0,040859247	0,038020298	0,022265243	0,033776906
15	ELTY	-0,108519933	-0,085525771	-0,043234181	0,282282232
16	EMDE	0,092839993	0,095161249	0,134969827	0,020003951
17	FMII	0,35822091	0,411632617	0,01280437	0,008746588
18	GMTD	0,213789791	0,13606788	0,096940419	0,080415545
19	GPRA	0,076954135	0,046522187	0,036113099	0,046603113
20	GWSA	0,201607179	0,032406434	0,028233419	0,030546037
21	JRPT	0,210043864	0,207453411	0,186919927	0,156834166
22	KIJA	0,066584778	0,075648317	0,025395674	0,011086382
23	LPCK	0,251834515	0,127229372	-0,193318777	0,310342816
24	LPKR	0,054138277	0,055599831	0,028699784	0,067769289
25	MDLN	0,144189256	0,076015813	0,086863621	0,003699357
26	MTLA	0,108431753	0,126484024	0,183709928	0,147503002
27	NIRO	-0,01535862	-0,010538008	0,001018069	-0,005732294
28	OMRE	0,069269768	0,077317499	-0,016490593	0,034817497
29	RODA	0,191246771	0,022106236	0,014865645	3,74505E-05
30	SCBD	0,042166071	0,081491419	0,052502868	0,04373266
31	SMDM	0,030683414	0,008251604	0,007901677	0,033453347
32	SMRA	0,14131677	0,074097942	0,06373642	0,076221846
	RATA-RATA	9,617%	6,724%	4,309%	4,386%

Lampiran 4: Perhitungan dan Data Empiris Return Saham

Lampiran 5

Output SPSS Analisis Data

Analisis Regresi Linier Berganda

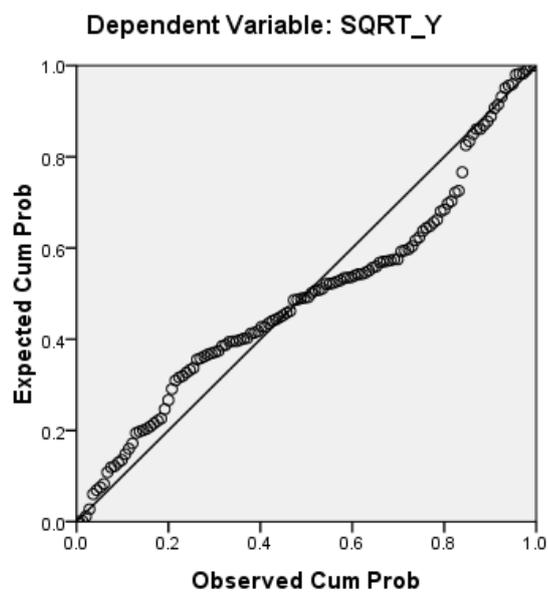
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.414	.054		44.732	.000
	NPM	-.024	.009	-.460	-2.792	.006
	ROE	-.018	.013	-.228	-1.385	.169

a. Dependent Variable: Return Saham

Uji Normalitas

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Uji Heteroskedastisitas

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.284	.047		6.041	.000
NPM	-.018	.030	-.056	-.594	.553
ROE	-.225	.435	-.049	-.517	.606

a. Dependent Variable: Abs_Res

Uji Multikolonieritas

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	-.014	.055		-.254	.800		
NPM	-.023	.035	-.062	-.662	.509	.901	1.110
ROE	.089	.509	.016	.174	.862	.901	1.110

a. Dependent Variable: Return Saham

Uji Autokorelasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.059 ^a	.004	-.012	.51927	1.818

a. Predictors: (Constant), ROE, NPM

b. Dependent Variable: Return Saham

Lampiran 6:

Hasil Output Uji Kelayakan Model

Uji F

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.004	2	.002	5.754	.004 ^a
	Residual	.049	125	.000		
	Total	.053	127			

a. Predictors: (Constant), SQRT_X2, SQRT_X1

b. Dependent Variable: SQRT_Y

Koefisien Determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.290 ^a	.084	.070	.01977

a. Predictors: (Constant), SQRT_X2, SQRT_X1

b. Dependent Variable: SQRT_Y

Lampiran 7

Hasil Output Pengujian Hipotesis

Uji t

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.414	.054		44.732	.000
	SQRT_X1	-.024	.009	-.460	-2.792	.006
	SQRT_X2	-.018	.013	-.228	-1.385	.169

a. Dependent Variable: SQRT_Y

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Dwi Murni Ayani

NIM : 2016511138

Jenis Kelamin : Perempuan

Prog/Jur : S1 / Manajemen Keuangan

Email : murnidwi513@gmail.com

Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 09 Oktober 1997

Alamat : Jl. SD Lama Rt. 003/01 No. 15 Kel.Pondok
Ranggon Kec. Cipayung Jakarta Timur

Judul Skripsi : Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) dan
Return On Equity (ROE) Terhadap *Return*
Saham Pada Perusahaan Subsektor Property
dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa
Effek Indonesia

PENDIDIKAN FORMAL

2004-2010 : SDN 01 Pondok Ranggon

2010-2013 : SMPN 230 Jakarta

2013-2016 : Man 14 Jakarta