

**PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) DAN PROFITABILITAS
TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2012-2015**

SKRIPSI

*Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Pendidikan Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang*



YULLY HARDIYANTI

NIM. 1303534 / 2013

JURUSAN PENDIDIKAN EKONOMI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2017

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) DAN PROFITABILITAS
TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2012-2015**

Nama : Yully Hardiyanti
BP/NIM : 2013/1303523
Jurusan : Pendidikan Ekonomi
Keahlian : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi

Padang, Agustus 2017

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Rosyeni Rasvid, SE. M.E
NIP: 19610214 198912 2 001

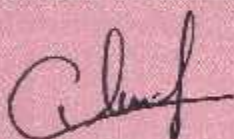
Pembimbing II



Dessi Susanti, S.Pd. M.Pd
NIP: 19800112 200312 2 001

Diketahui Oleh:

Ketua Jurusan Pendidikan Ekonomi



Tri Kurniawati, S.Pd. M.Pd
NIP: 19820311 200501 2 005

HALAMAN PENGESAHAN LULUS UJIAN SKRIPSI

*Dinyatakan Lulus Setelah Dipertahankan Di depan Tim Penguji Skripsi
Jurusan Pendidikan Ekonomi Fakultas Ekonomi
Universitas Negeri Padang*

PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) DAN PROFITABILITAS TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2015

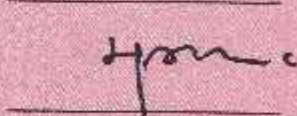
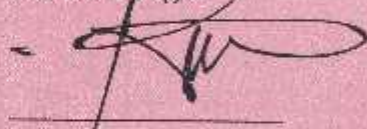
Nama : Yully Hardiyanti
BP/NIM : 2013/1303534
Jurusan : Pendidikan Ekonomi
Keahlian : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi

Padang, Agustus 2017

Tim Penguji :

Nomor	Jabatan	Nama
1.	Ketua	Rosyeni Rasyid, SE, M.E
2.	Sekretaris	Dessi Susanti, S.Pd, M.Pd
3.	Anggota	Elvi Rahmi, S.Pd, M.Pd
4.	Anggota	Abel Tasman, SE, MM

Tanda Tangan



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yully Hardiyanti
NIM/ Tahun Masuk : 1303534/2013
Tempat/Tanggal Lahir : Dumai, 09 Juli 1994
Jurusan : Pendidikan Ekonomi
Keahlian : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Alamat : Jl. Gajah Mada Gg. Surau Kcl. Buluh Kasap Kec. Dumai Timur, Riau
No. Hp : +6282386588003
Judul Skripsi : Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) Dan Profitabilitas Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012 - 2015

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis/skripsi saya ini adalah **asli** dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik/sarjana baik di UNP maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis/skripsi ini adalah **asli** gagasan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari dosen pembimbing.
3. Pada karya tulis/skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat orang lain yang telah ditulis atau dipublikasikan kecuali secara eksplisit dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Karya tulis/skripsi ini **sah** apabila telah ditandatangani asli oleh tim pembimbing, tim penguji, dan Ketua Jurusan.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari ditemukan penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima **sanksi** akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah diperoleh karena karya tulis/skripsi ini dan sanksi lainnya dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Padang, Juli 2017



Yully Hardiyanti

NIM: 1303534

ABSTRAK

Yully Hardiyanti (2013/1303534): Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) Dan Profitabilitas Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015. Skripsi Jurusan Pendidikan Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

**Pembimbing 1. Rosyeni Rasyid, SE, ME
 2. Dessi Susanti, S.Pd, M.Pd**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis (1) seberapa besar pengaruh *Economic Value Added* (EVA) pada perusahaan properti dan *real estate* terhadap *return* saham (2) pengaruh rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* terhadap *return* saham. Obyek penelitian adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. Penelitian dilakukan pada periode 2012-2015. Jenis data adalah data sekunder. Data dikumpulkan dari situs resmi Bursa Efek Indonesia. Metode pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Analisis dilakukan dengan regresi berganda dengan menggunakan SPSS.

Hasil penelitian ini menunjukkan (1) *Economic Value Added* (EVA) tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2) profitabilitas dengan proksi ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Saran Bagi investor atau calon investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan properti dan *real estate* sebaiknya terlebih dahulu mempertimbangkan kinerja keuangan sebelum berinvestasi pada sebuah perusahaan. Salah satunya yang harus dipertimbangkan adalah biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan, dan *return on asset* karena hasil yang ditemukan pada penelitian ini adalah adanya hubungan yang signifikan positif terhadap *return* saham.

Kata kunci : EVA, Profitabilitas, ROA, *Return*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat taufik dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) Dan Profitabilitas Terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015**”. Selesainya skripsi ini tidak terlepas berkat bantuan berbagai pihak. Maka dari itu, pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada Ibu Rosyeni Rasyid, SE, ME dan Ibu Dessi Susanti, S.Pd, M.Pd selaku pembimbing I dan II yang telah menyediakan waktunya untuk membimbing dan memberikan saran dalam penyelesaian skripsi ini. Selain itu peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua Bapak Saharuddin dan Ibu Asnahwati yang telah memberikan semangat, motivasi serta dukungan setiap hari selama proses penyelesaian skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Idris, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan dukungan berupa kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana perkuliahan.
3. Ibu Tri Kurniawati, S.Pd, M.Pd selaku ketua dan Ibu Elvi Rahmi S.Pd, M.Pd selaku sekretaris Jurusan Pendidikan Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan motivasi moril dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak dan Ibu staf pengajar serta staf pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah memberikan bantuan pengetahuan dan proses administrasi yang bermanfaat selama masa perkuliahan.
5. Sahabat-sahabat tercinta yang selalu memberikan dukungan secara moril ataupun materil sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
6. Serta berbagai pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Peneliti berharap skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi peneliti sendiri dan bagi para pembaca umumnya serta semoga dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengembangkan dan meningkatkan prestasi di masa yang akan datang. Dan dalam skripsi ini, peneliti menyadari betul bahwa masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, peneliti mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun.

Padang, Juli 2017

Peneliti

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	11
C. Batasan Masalah.....	12
D. Rumusan Masalah.....	12
E. Tujuan penelitian	12
F. Manfaat Penelitian	13
BAB II KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL, DAN	
HIPOTESIS	
A. Kajian Teori.....	14
1. <i>Signalling Theory</i> (Teori Sinyal)	14
2. <i>Return Saham</i>	15
a. Pengertian <i>Return Saham</i>	15
3. Harga Saham	16
a. Pengertian Harga Saham	16
b. Faktor Menentukan Perubahan Harga Saham	17
4. Kinerja Perusahaan	18
a. Pengertian Kinerja Perusahaan	18
5. Analisis Rasio Keuangan	19
a. Pengertian Analisis Rasio Keuangan	19
b. Hubungan Rasio Keuangan dan Kinerja Keuangan	20
c. Jenis-Jenis Rasio Keuangan	21
6. <i>Return On Asset</i> atau <i>Return On Investment</i>	22
a. Pengertian <i>Return On Asset</i> atau <i>Return On Investment</i>	22

b. Keunggulan <i>Return On Asset</i> atau <i>Return On Investment</i>	23
c. Kelemahan <i>Return On Asset</i> atau <i>Return On Investment</i> ...	24
d. Hubungan <i>Return On Asset</i> atau <i>Return On Investment</i> dengan <i>Return Saham</i>	24
7. <i>Economic Value Added</i>	25
a. Pengertian <i>Economic Value Added</i>	25
b. Keunggulan <i>Economic Value Added</i>	27
c. Kelemahan <i>Economic Value Added</i>	28
d. Hubungan <i>Economic Value Added</i> dengan <i>Return Saham</i>	28
B. Penelitian yang Relevan	30
C. Kerangka Konseptual	32
D. Hipotesis	33

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	34
B. Objek Penelitian	34
C. Populasi dan Sampel.....	34
D. Jenis dan Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data	37
F. Variabel Penelitian dan Pengukuran Variabel.....	37
1. Variabel Dependen	37
2. Variabel Independen	37
G. Defenisi Operasional	39
H. Teknik Analisis Data	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian	45
B. Analisis Deskriptif Variabel Penelitian	49
C. Pembahasan	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	66
B. Keterbatasan Penelitian	66

C. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Perkembangan <i>Return</i> Saham Beberapa Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Tahun 2012-2014.....	3
Tabel 2	Perkembangan EVA Beberapa Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Tahun 2012-2014.....	7
Tabel 3	Perkembangan ROA Beberapa Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Tahun 2012-2014.....	9
Tabel 4	Ringkasan Penelitian Terdahulu	30
Tabel 5	Kriteria pengambilan Sampel.....	35
Tabel 6	Daftar Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	36
Tabel 7	Nilai Maximum, Minimum, Rata-rata dan Simpang Baku <i>Return</i> Saham Perusahaan Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI	49
Tabel 8	Nilai Maximum, Minimum, Rata-rata dan Simpang Baku EVA Perusahaan Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI	50
Tabel 9	Nilai Maximum, Minimum, Rata-rata dan Simpang Baku ROA Perusahaan Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI	51
Tabel 10	Uji Normalitas.....	53
Tabel 11	Uji Multikolinieritas.....	54
Tabel 12	Uji Autokorelasi.....	55
Tabel 13	Uji Heterokedastisitas	56
Tabel 14	Pengujian Hipotesis.....	57
Tabel 15	Uji Koefisien Determinasi (R^2)	58
Tabel 16	Uji F	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Perkembangan Rata-Rata Harga Saham	2
Gambar 2	Kerangka Konseptual	33
Gambar 3	Uji Normalitas	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi, dunia usaha menjadi kompetitif sehingga menuntut perusahaan untuk mampu beradaptasi agar terhindar dari kebangkrutan dan unggul dalam persaingan. Untuk mengantisipasi persaingan tersebut, perusahaan harus mempertahankan dan meningkatkan kinerja sebagai upaya menjaga kelangsungan usaha dan perusahaannya. Upaya yang dapat dilakukan antara lain menerapkan kebijakan strategis yang menghasilkan efisiensi dan efektifitas bagi perusahaan. Usaha tersebut memerlukan modal yang banyak, meliputi usaha memperoleh dan mengalokasikan modal tersebut secara optimal. Salah satu tempat untuk memperoleh modal tersebut adalah melalui pasar modal.

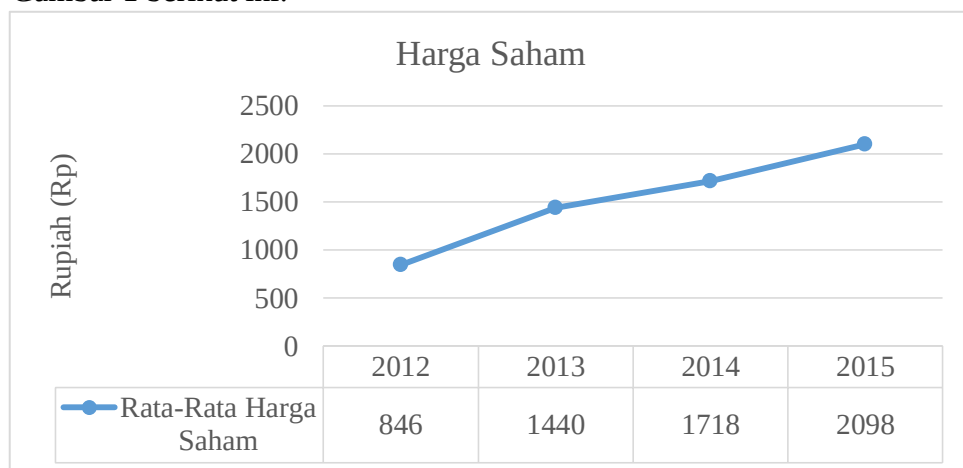
Tujuan utama yang diinginkan oleh investor adalah saat calon investor setuju untuk menginvestasikan dananya dalam pasar modal, calon investor akan mendapatkan *return* dari hasil investasinya yang aman dan terjamin. Rasa aman, adil, tepat waktu, dan dapat di percaya sebagai dasar untuk pengambilan keputusan dalam berinvestasi.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan saham, salah satunya industri *property* dan *real estate* semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emitan *property* membutuhkan dana dari

sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal, (Husnan dalam Prihantini,2009).

Pasar modal memiliki sejumlah sifat khas apabila dibandingkan dengan pasar yang lain. Salah satu sifat khas tersebut adalah ketidakpastian akan kualitas produk yang ditawarkan. Situasi ketidakpastian ini mendorong investor yang rasional untuk selalu mempertimbangkan dua hal pokok yaitu *return* dan resiko. Biasanya antara tingkat *return* dengan tingkat resiko berbanding lurus atau sering diistilahkan dengan *high risk high return*. *Retrun* saham dipengaruhi oleh naik turunnya harga saham suatu perusahaan. Semakin tinggi harga saham, *return* yang akan diterima investor juga akan semakin tinggi.

Berikut perkembangan Harga Saham *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2015 mengalami peningkatan, seperti Gambar 1 berikut ini:



Sumber: data olahan,2017

Gambar 1
Perkembangan Rata-Rata Harga Saham

Dari gambar 1 di atas bahwa rata-rata harga saham pertahun perusahaan *property* dan *real estate* terus meningkat, yang dapat dilihat pada tahun 2012 harga saham Rp. 846 dan tahun 2015 menjadi Rp. 2.098. Jadi, secara umum pada perusahaan dibidang ini menarik minat investor untuk berinvestasi. Sehingga para investor berharap dapat meningkatkan *return* yang akan diperolehnya.

Tendelilin (2010:102) mengemukakan bahwa “*return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya”. Berikut perkembangan *Return Saham Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014, seperti Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Perkembangan *Return Saham* Beberapa Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2012-2014

Nama perusahaan	Perkembangan <i>Return Saham</i> (%)		
	2012	2013	2014
APLN	1	(4)	4
ASRI	3	(1)	3
BAPA	3	(6)	(12)
BIPP	8	(1)	1
BKDP	(2)	108	(0)

Sumber: *data olahan, 2017*

Dari Tabel 1 di atas menunjukkan bahwa perkembangan *return* saham pada sub sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi dari tahun 2012 hingga tahun 2014. BKDP merupakan perusahaan yang memiliki *return* saham paling tinggi sebesar 108% pada tahun 2013.

Sedangkan *return* saham terendah terjadi pada tahun 2014 sebesar (12)% oleh perusahaan BAPA.

Dari Tabel 1 di atas dapat dilihat kembali bahwa perusahaan APLN memiliki *return* saham sebesar 1% pada tahun 2012, sedangkan ditahun 2013 mengalami penurunan menjadi (4)% tetapi pada tahun 2014 mengalami peningkatan kembali menjadi 4%. Sama halnya dengan perusahaan yang lain, seperti perusahaan ASRI dimana tahun 2012 *return* sahamnya sebesar 3%, ditahun 2013 mengalami penurunan menjadi (1)% dan pada tahun 2014 mengalami peningkatan menjadi 3%.

Perubahan *return* saham disebabkan karena perubahan harga saham. Perubahan harga saham tersebut dapat disebabkan karena kinerja keuangan perusahaan (Fahmi, 2014:276). Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan. Menurut Rudianto (2013:224) untuk menilai kinerja keuangan dapat digunakan rasio keuangan berupa rasio profitabilitas dan *Economic Value Added* (EVA).

Rudianto (2013:189) mengemukakan bahwa “kinerja keuangan merupakan hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu”. Kinerja keuangan sangat dibutuhkan oleh perusahaan untuk mengetahui dan mengevaluasi sampai dimana tingkat keberhasilan perusahaan berdasarkan aktivitas keuangan yang telah dilaksanakan.

Menurut Utomo dalam Hidayat. A dan Setyaningsih. S (2011) “para investor membutuhkan suatu metode pengukuran kinerja keuangan yang sesuai dengan kondisi nyata”. Adapun tujuannya adalah untuk mendorong aktivitas-aktivitas perusahaan yang cenderung mampu menambah nilai (*Value Added Activities*) dan manghapuskan aktivitas-aktivitas perusahaan yang justru merusak nilai (*Non-Value AddedActivities*). Nilai tambah ekonomis (*Economic Value Added/EVA*) sangat relevan, dikarenakanEVA dapat mengukur prestasi manajemen berdasarkan besar kecilnya nilai tambah yang diciptakan selama suatu periode tertentu. EVA juga dapat digunakan sebagai pedoman dalam hal *goal setting, capital budgetting, performance assesment* dan *incentive compensation* suatu perusahaan.

Young dan O’Byrne(2001) dalam Hidayat. A dan Setyaningsih. S, (2011), menjelaskan bahwa “EVA merupakan laba ekonomis yang menegaskan hubungannya terhadap kekayaan pemegang saham, suatu kondisi akhir yang membutuhkan dari indikator berdasarkan nilai yaitu memaksimalkan kelebihan return saham”. Brigham dan Houston (2004) menguraikan bahwa “EVA menyajikan suatu ukuran yang baik mengenai sampai sejauh mana perusahaan telah memberikan tambahan pada nilai pemegang saham”. Oleh karena itu, jika manajer berfokus pada EVA, hal ini akan dapat membantu memastikan bahwa manajer telah menjalankan operasi secara konsisten dengan tujuan untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham.

Menurut Utama dalam Harjono(2010), *Economic Value Added* (EVA) yang positif menandakan perusahaan berhasil menciptakan nilai bagi pemilik modal karena perusahaan mampu menghasilkan tingkat pengembalian yang melebihi tingkat modalnya. Hal ini sejalan dengan tujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Sebaliknya *Economic Value Added* (EVA) yang negatif menunjukkan bahwa nilai perusahaan menurun karena tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal.

Menurut Rudianto (2013:222) hasil penilaian kinerja perusahaan dengan menggunakan EVA dapat dikelompokkan ke dalam 3 kategori yang berbeda, yaitu: Nilai $EVA > 0$ atau EVA bernilai positif, berarti manajemen perusahaan telah berhasil menciptakan nilai tambah ekonomis bagi perusahaan, Nilai $EVA = 0$, berarti manajemen perusahaan berada dalam titik impas. Perusahaan tidak mengalami kemunduran tetapi sekaligus tidak mengalami kemajuan secara ekonomi, $EVA < 0$ atau EVA bernilai negatif, berarti tidak terjadi proses pertambahan nilai ekonomis bagi perusahaan, yaitu laba yang dihasilkan tidak dapat memenuhi harapan para kreditor dan pemegang saham perusahaan (investor).

Berikut perkembangan EVA beberapa perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014 mengalami fluktuasi, seperti Tabel 2 berikut ini:

Tabel 2. Perkembangan EVA Beberapa Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2012-2014

Nama perusahaan	Perkembangan EVA (Rp)		
	2012	2013	2014
APLN	947.042.046	1.140.757.880	1.162.233.156
ASRI	1.170.777.838	860.084.061	1.102.110.172
BAPA	2.413.137.008	5.948.451.377	6.007.497.962
BIPP	(11.312.056.353)	92.744.398.676	(2.393.892.535)
BKDP	(75.034.633.900)	(286.422.043.845)	(14.665.164.705)

Sumber: *data olahan, 2017*

Dari Tabel 2 di atas menggambarkan bagaimana kondisi EVA atau bisa disebut nilai tambah ekonomi pada suatu perusahaan. Nilai EVA tertinggi terjadi pada tahun 2013 sebesar 92.744.398.676 oleh perusahaan BIPP dan nilai EVA terendah juga terjadi pada tahun 2013 sebesar (286.422.043.845) oleh perusahaan BKDP.

Perusahaan APLN memiliki EVA sebesar Rp.1.140.757.880 tahun 2013, namun mengalami penurunan pada tahun 2012 menjadi Rp.947.042.046. Hal tersebut mencerminkan bahwa nilai EVA perusahaan APLN kecil dari 0, artinya perusahaan tidak mengalami proses nilai tambah ekonomi. Beda halnya dengan perusahaan BAPA pada tahun 2012-2013 mengalami peningkatan EVA > 0 dan pada tahun 2013-2014 perusahaan BAPA mengalami peningkatan EVA kembali menjadi Rp. 6.007.497.962 yang artinya EVA > 0 . Kondisi ini mencerminkan bahwa perusahaan telah mengalami proses nilai tambah ekonomi dan ini dapat menjadi pertimbangan bagi para investor untuk menanamkan saham pada perusahaan BAPA.

Dari Tabel 1 di atas dapat ditarik kesimpulan, jika nilai EVA suatu perusahaan meningkat maka *return* saham yang akan diterima oleh investor juga ikut meningkat dan sebaliknya. Dapat dilihat pada perusahaan ASRI, nilai EVA perusahaan pada tahun 2012 sebesar 1.170.777.838 dengan *return* saham 3%. Namun, pada tahun 2013 terjadi penurunan nilai EVA menjadi 860.084.061 dan diikuti juga dengan penurunan *return* saham menjadi (1)%.

Dalam melakukan penilaian kinerja perusahaan, laba akuntansi selalu menjadi fokus utama yang diperhatikan. Alat ukur finansial yang sering digunakan untuk mengukur rasio profitabilitas adalah *Return On Asset* (ROA). Menurut Kasmir (2010:115) “hasil pengembalian investasi atau lebih dikenal dengan nama *Return On Investment* (ROI) atau *Return On Total Asset*(ROA) , merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan”.

ROI atau ROA juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya. Penggunaan alat ukur terhadap laba akuntansi seperti ROA (*Return On Asset*) memiliki kelemahan yaitu tidak memperhatikan risiko yang dihadapi perusahaan dengan mengabaikan adanya biaya modal dan hanya memperhatikan hasilnya (laba perusahaan) sehingga sulit untuk mengetahui apakah perusahaan tersebut telah berhasil menciptakan nilai perusahaan atau tidak. Berikut perkembangan ROA beberapa perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang

terdaftar di BEI periode 2012-2014 mengalami fluktuasi, seperti Tabel 3 berikut ini:

Tabel 3. Perkembangan ROA Beberapa Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2012-2014

Nama Perusahaan	Perkembangan ROA(%)		
	2012	2013	2014
APLN	5,54	4,73	4,15
ASRI	11,11	6,17	6,95
BAPA	2,82	2,86	4,01
BIPP	(8,48)	19,45	3,18
BKDP	(6,49)	(6,99)	0,85

Sumber: *data diolah, 2017*

Dari Tabel 3 di atas dapat dilihat bahwa kondisi ROA perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2012-2014 mengalami fluktuasi. ROA tertinggi diperoleh oleh perusahaan BIPP sebesar 19,45% pada tahun 2013 dan ROA terendah juga diperoleh oleh perusahaan BIPP pada tahun 2012 sebesar (8,48)%.

Sedangkan nilai ROA perusahaan APLN dari 2012 hingga tahun 2013 sebesar 5,54% dan 4,73% , dari 2013 hingga tahun 2014 sebesar 4,73% dan 4,15%. Nilai ROA APLN mengalami penurunan dari tahun 2012 hingga tahun 2013 sebesar 0,81%. Artinya, laba yang dihasilkan oleh perusahaan belum dapat mengembalikan investasi yang telah ditanamkan oleh investor pada tahun yang bersangkutan. Sama halnya dengan perusahaan lain, telah terjadi kenaikan dan penurunan ROA secara dratis seperti perusahaan BAPA dari tahun 2013 hingga tahun 2014 yaitu 2,86% dan 4,01%.

Dari Tabel 3 di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa nilai ROA dengan *return* saham memiliki hubungan berbanding lurus, jika nilai ROA suatu perusahaan meningkat maka *return* saham yang akan diterima oleh investor juga ikut meningkat dan sebaliknya. Contohnya saja pada perusahaan ASRI, nilai ROA perusahaan pada tahun 2012 sebesar 11,11% dengan *return* saham 3%. Namun, pada tahun 2013 terjadi penurunan nilai ROA menjadi 6,17% dan diikuti juga dengan penurunan *return* saham menjadi (1)%.

Beberapa penelitian mengenai pentingnya penilaian kinerja keuangan perusahaan dan pengaruhnya terhadap tingkat pengembalian dalam melakukan investasi di pasar modal. *Octora et al.* (2003) melakukan penelitian dengan menggunakan sampel sebanyak 50 emiten yang terdaftar di BEI pada tahun 2001 dan yang membagikan deviden pada tahun 2001. Variabel independen yang digunakan adalah *Return On Investment*, *Operating Cash Flow*, dan *Economic Value Added*, dan sebagai variabel dependennya adalah *Rate Of Return*. Hasil pengujian menunjukkan bahwa penilaian kinerja dengan menggunakan konsep konvensional dan konsep *value based* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap tingkat pengembalian (*Rate Of Return*).

Berdasarkan teori yang telah dipaparkan, di ketahui bahwa kinerja perusahaan berpengaruh terhadap harga saham, dimana apabila kinerja perusahaan mengalami peningkatan maka harga saham perusahaan tersebut juga mengalami peningkatan. Begitupun dengan *return* saham

yang di pengaruhi oleh harga saham, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan berarti *return* saham yang diterima oleh investor semakin tinggi juga. Berdasarkan fenomena yang ada diketahui bahwa *return* saham mengalami penurunan pada tahun 2013 dari tahun sebelumnya, tetapi tidak mempengaruhi EVA perusahaan tersebut, karena pada tahun yang sama EVA perusahaan mengalami peningkatan. Begitu juga dengan ROI perusahaan mengalami peningkatan pada tahun 2013 dari tahun sebelumnya, tetapi *return* saham pada tahun yang sama mengalami penurunan.

Berdasarkan Uraian di atas peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) Dan Profitabilitas Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat kita identifikasi masalah, yaitu :

1. Terdapatnya fluktuasi harga saham perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* di BEI selama periode 2011-2015
2. Terdapatnya fluktuasi *return* saham perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* di BEI selama periode 2011-2014
3. Adanya perubahan pada *economic value added* diiringi dengan perubahan pada *return* saham

4. Adanya perubahan pada *return on asset* diiringi dengan perubahan *retrun* saham

C. Batasan Masalah

Agar lebih mudah menganalisa dan mencari pemecahan masalah dalam penelitian ini perlu adanya batasan masalah. Dalam penelitian ini peneliti membatasi penulisan berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang dipublikasikan periode tahun 2012-2015 dengan menggunakan pengukuran *Economic Value Added* (EVA) dan rasio profitabilitas dilakukan dengan pengukuran *Return On Asset* (ROA).

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh *Economic Value Added* (EVA) pada perusahaan *property* dan *real estate* terhadap *return* saham?
2. Bagaimana pengaruh rasio profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* terhadap *return* saham?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah di kemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *economic value added* (EVA) pada perusahaan properti dan *real estate* terhadap *return* saham.
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* terhadap *return* saham.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di harapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti

Peneliti berharap dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh economic value added (EVA) dan return on investment (ROI) terhadap return saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Bagi Akademis

Peneliti berharap agar penelitian ini dapat menambah wawasan ilmu bagi dunia akademik dan dijadikan sebagai referensi yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan ini.

3. Bagi Investor dan Perusahaan

Peneliti berharap dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan di dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimalkan kinerja perusahaan dan pemegang saham, sehingga saham perusahaannya dapat terus bertahan dan mempunyai return yang besar.

4. Bagi pembaca

Peneliti berharap dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa lainnya yang akan melakukan penelitian dengan judul terkait.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana pengaruh dari *economic value added* (EVA) dan profitabilitas dengan proksi ROA terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah disajikan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. *Economic Value Added* (EVA) berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015.
2. Profitabilitas yang diproksikan dengan ROA berpengaruh signifikan positif terhadap *return* saham pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015

B. Keterbatasan Penelitian

Meskipun peneliti telah berusaha merancang dan mengembangkan penelitian ini sedemikian rupa, namun masih terdapat beberapa keterbatasan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Peneliti hanya meneliti pada perusahaan yang terdaftar di BEI sub sektor properti dan *real estate*. Sehingga untuk sektor lain yang berbeda dapat dimungkinkan terjadinya perbedaan kesimpulan.
2. Peneliti hanya meneliti tentang EVA dan profitabilitas terhadap *return* saham. Sementara banyak faktor lain yang mempengaruhi *return* saham.

C. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang ada pada penelitian ini, maka saran dari penelitian ini diantaranya :

1. Bagi investor atau calon investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* sebaiknya terlebih dahulu mempertimbangkan kinerja keuangan sebelum berinvestasi pada sebuah perusahaan. Salah satunya yang harus dipertimbangkan adalah investor terlebih dahulu menganalisis profitabilitas proksi ROA, karena hasil yang ditemukan pada penelitian ini adalah adanya hubungan yang signifikan positif antara ROA terhadap *return* saham.
2. Bagi akademisi, diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah bahan referensi dan menjadi perbandingan bagi penelitian selanjutnya.
3. Bagi peneliti selanjutnya, agar mengambil sampel perusahaan yang lebih banyak dan menambah variabel-variabel penelitian lain dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Anthony N. Robert dan Govindarajan, Vijay. 2002. Penerjemah F. X. Kurniawan Tjakrawala. *Sistem Pengendalian Manajemen*. Jakarta: Salemba Empat
- Bergitta, S. R, Zahroh dan Azizah. 2014. *Analisis Pengaruh Economic Value Added (Eva), Market Value Added (Mva), Dan Return On Investment (Roi) Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2012)*. Jurnal Administrasi Bisnis. Vol. 9 No. 1 April 2014
- Bodie, Zvi, Kane, Alex dan Marcus J. Alan. 2010. *Essentials Of Investment*. New York: The Mcgraw-Hill Internasional
- Brigham, Eugene dan Joel F. Houston. 2010. *Essentials Of Financial Management*. Diterjemah oleh Ali A.Y. 2010. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat
- Darmawan, K.A, Suwendra, I. W dan Susila. G. P. A. J. 2014. *Pengaruh ROI, EVA Dan Likuiditas Saham Terhadap Return Saham Pada Sektor Keuangan Yang Go Publik*. Jurnal Manajemen. Vol. 2
- Darmidji, Tjiptono dan Fakruddin, M. Hendy. 2001. *Pasar Modal Di Indonesia Pendekatan Tanya Jawab*. Jakarta: Salemba Empat
- Fahmi, Irham. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabata
- _____. 2014. *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabata
- _____. 2014. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Bandung: Alfabata
- Hermanto, Bambang dan Agung, Mulyo. 2015. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Lentera Printing
- Hidayat, Akmal dan Setyaningsih, Siti. 2011. *Pengaruh EVA, Market Share, Earning Dan NCF Terhadap Return Saham (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Jenis Consumer Goods Di Bursa Efek Indonesia 2004-2007)*. Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil. Vol.1. No.2, Oktober
- Husnan, Saud. 1998. *Manajemen Keuangan Teori Dan Penerapan (Keputusan Jangka Panjang)*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta
- Issabella, Mellissa. 2013. *Pengaruh EVA, Risiko Sistematis Dan Prediksi Kebangkrutan Dengan Model Altman Z-Score Terhadap Return Saham*. Skripsi S-1. FE. UNP. Padang (Tidak Dipublikasikan)
- Ita, Trisnawati. 2009. *Pengaruh EVA, Arus Kas Operasi, Residual Income, Earning, Operating Leverage Dan MVA Terhadap Return Saham*. Jurnal Bisnis Dan Akuntansi. Vol.11. No.1, April