PERUBAHAN TINGKAT PENGEMBALIAN SAHAM MELALUI PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN (PBV) DAN MARJIN LABA BERSIH (NPM) PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)

Asep Diki Permana
21213199

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Komputer Indonesia, Bandung, Indonesia

Email : adpermana25@gmail.com

ABSTRACT

The problem is that the Companies Value, and net profit margin tend to decrease but the stock return will increase and so are otherwise. This is due to challenge the macro economic conditions in indonesia is a result of pressure both internal and external that caused a decline in domestic consumption and weakening purchasing power of the community. So from this problem, This study aims is to determine the Companies Value (PBV), and Net Profit Margin (NPM) to Stock Return, and to determine how much influence the Companies Value and Net Profit Margin to Stock Return either partially or simultaneously on the Property and Real Estate listed in Indonesia Stock Exchange period 2011-2016.

The research method used is descriptive method and verification method. While the data used are secondary data covering Company Value, Net Profit Margin, and Stock Return. Sampling is done by purposive sampling that is 7 Companies and 6 periods of financial report so that the entire sample is 42 data. Methods of data collection through literature study in the form of journal, data in Property and Real Estate Company, previous research and website access, www. Idx.co.id and stokok.com. The analysis model used is Multiple Linear Regression Analysis by performing T-Test (Partial) and F-Test (Simultaneous).

The results of this study indicate that the variable of Companies Value (PBV) partially significant effect on Stock Returns, and variable Net Profit Margin (NPM) partially significant effect on stock returns. Simultaneously variable of Company Value (PBV) and Net Profit Margin (NPM) show result which have significant effect to stock return.

Keywords : Companies Value (PBV), Net Profit Margin (NPM), and Stock Return.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal memiliki peran penting dalam kegiatan ekonomi, terutama di negara yang menganut sistem ekonomi pasar. Pasar modal menjadi salah satu sumber kemajuan ekonomi karena dapat menjadi sumber dan alternatif bagi perusahaan disamping bank. Pasar modal dapat membantu memenuhi kebutuhan modal bagi suatu perusahaan agar dapat menjalankan aktivitas perusahaan dan bertahan dalam perekonomian global. Perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal dapat melakukan penjualan saham kepada publik di pasar modal.

Investor mempunyai peran utama pada pasar modal. Dalam melakukan investasi, investor akan memilih saham yang memberikan *return* tinggi karena tujuan mereka adalah untuk mendapatkan return yang maksimal tetapi dengan risiko yang rendah. Menurut Jogiyanto (2010:205) return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* memungkinkan seorang investor untuk membandingkan antara

tingkat pengambalian yang sebenarnya dengan pengembalian yang diharapkan oleh beberapa saham pada berbagai tingkat pengembalian yang diinginkan.

Bagi perusahaan yang ingin terus mengembangkan usahanya tentu harus dapat meningkatkan modal usahanya dengan cara melakukan penjualan saham di pasar modal. Semakin pesatnya perkembangan pasar modal di Indonesia saat ini membutuhkan dukungan informasi yang cepat dan berkesinambungan. Salah satunya adalah informasi kondisi keuangan, untuk itu laporan keuangan harus mampu menggambarkan posisi keuangan dan hasil-hasil usaha perusahaan pada saat tertentu secara wajar.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor dan calon investor atas kinerja perusahaan yang tercermin dari perubahan harga saham. Kinerja perusahaan yang baik akan dinilai baik oleh pasar sehingga permintaan akan saham akan meningkat diikuti dengan peningkatan harga saham. Sehingga peningkatan harga saham akan memengaruhi capital gain sebagai unsur return saham. Menurut Hidayati (2010) menyatakan bahwa nilai PBV yang semakin besar menunjukkan bahwa semakin berhasil perusahaan dalam menciptakan nilai bagi para pemegang sahamnya, sehingga mengakibatkan semakin besarnya kemungkinan dari para investor tersebut untuk membeli saham dari perusahaan yang bersangkutan.

Menurut Sianipar (2005:37) *Net Profit Margin* yang tinggi dapat menunjukkan kinerja perusahaan yang bagus karena dapat menghasilkan laba bersih yang besar melalui aktifitas penjualannya sehingga saham perusahaan tersebut banyak diminati investor dan akan menaikan harga saham perusahaan tersebut sehingga akan berpengaruh terhadap return sahamnya.

Dari periode 2011-2016 ini banyak sekali permasalah yang terjadi di masing-masing perusahaan ada yang mengalami kenaikan dan ada juga yang mengalami penurunan. Bahwa yang menyebabkan terjadinya penurunan pada nilai perusahaan itu stabilitas politik pada saat Pilpres maupun setelah Pilpres, sehingga membuat para investor untuk menunggu, dan adanya aturan LTV (*Loan To Value*) yang mengatur kenaikan *Down Payment* untuk setiap Properti, disamping itu juga adana kenaikan tingkat suku bunga, Ekonomi Global yang sedang melemah, Nilai tukar dollar yang meningkat.

Yang menyebabkan terjadinya penurunan pada marjin laba bersih disebabkan karena adanya penurunan suku bunga Bank Indonesia (BI Rate) serta suku bunga kredit kepemilikan rumah (KPR). Penurunan permintaan sebagai dampak dari perekonomian global yang belum stabil, yang kemudian membuat perusahaan-perusahaan, seperti minyak dan gas, pertambangan, serta perusahaan lainnya memutuskan untuk menunda ekspansi Melemahnya industri proper secara otomatis berdampak terhadap penurunan penjualan pengembang, penurunan itu terjadi pada proyek-proyek tertentu, misalnya proyek yang persediaannya sudah mulai menipis sehingga pilihan unitnya pun kian berkurang. Ini merupakan dampak dari iklim politik dan ekonomi, Adanya wacana kebijakan dalam perpajakan property dan tidak stabilnya berbagai harga barang kebutuhan membuat investor dan konsumen menunda melakukan transaksi property.

Dan yang menyebabkan terjadinya penurunan dan kenaikan pada *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* bahwa yang menyebabkan harga saham mengalami kenaikan ataupun penurunan dapat dilihat dari faktor eksternal perusahaan adalah faktor yang datang dari luar perusahaan. Faktor ini tak bisa dikendalikan oleh perusahaan karena sifatnya yang ada di luar jangkauan perusahaan. Maka dari itu, faktor eksternal ini tergolong faktor yang memiliki resiko ketidakpastian dan disebabkan ekonomi yang melambat dan kebijakan LTV, kenaikan BI rate, naiknya tingkat suku bunga dan depresiasi rupiah.

Sehingga dari permasalahan tersebut penulis melakukan penelitian ini, dengan judul "Perubahan Tingkat Pengembalian Saham melalui Peningkatan Nilai Perusahaan (PBV) dan Marjin Laba Bersih (NPM) pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia".

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diungkapkan tersebut, maka dapat diidentifikasikan masalah-masalah yang ada sebagai berikut :

1. Return saham perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* ini sulit untuk diprediksi.
2. Investor perlu memprediksi harga saham di pasar modal, karena harga saham selalu berubah-ubah dan tidak dapat ditentukan secara pasti sehingga return sahamnya naik turun.
3. Nilai *Price to Book Value* (PBV) ada yang mengalami kenaikan dan ada juga yang mengalami penurunan dari setiap tahunya.
4. Nilai *Net Profit Margin* (NPM) ada yang mengalami kenaikan dan ada juga yang mengalami penurunan dari setiap tahunnya.
5. Rendahnya tingkat penjualan bersih yang mengakibatkan nilai *Net Profit Margin* (NPM) rendah atau mengalami penurunan.
6. Ada banyak faktor yang mempengaruhi harga saham baik faktor internal maupun eksternal sehingga harga saham sulit untuk diprediksi sehingga *return* saham menaik dan menurun.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan tersebut maka pertanyaan penelitian yang akan diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property dan Real Estate*
2. Bagaimana perkembangan NPM (*Net Profit Margin*) pada perusahaan *Property dan Real Estate*
3. Bagaimana perkembangan *Return* Saham pada perusahaan *Property dan Real Estate*
4. Seberapa besar pengaruh Nilai Perusahaan (PBV), dan NPM (*Net Profit Margin*) terhadap *Return* Saham pada perusahaan *Property dan Real Estate* baik secara parsial maupun secara simultan.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi serta mengetahui seberapa besar pengaruh Nilai Perusahaan (PBV) dan Marjin Laba Bersih (NPM) terhadap Return saham pada perusahaan manufaktur sektor Properti dan Real Estate.

Tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini berdasarkan latar belakang, identifikasi dan rumusan masalah yang dikemukakan diatas adalah :

1. Untuk mengetahui perkembangan Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property dan Real Estate*
2. Untuk mengetahui perkembangan NPM (*Net Profit Margin*) pada perusahaan *Property dan Real Estate*
3. Untuk mengetaui perkembangan *Return* Saham pada perusahaan *Property dan Real Estate*
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Nilai Perusahaan (PBV), dan NPM (*Net Profit Margin*) terhadap *Return* Saham pada perusahaan *Property dan Real Estate* baik secara parsial maupun secara simultan.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Praktis

Dapat memberikan informasi tambahan kepada para investor yang akan melakukan investasi, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam proses pengambilan keputusan investasi yang dilihat dari rasio keuangan perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam melakukan investasi, sehingga para investor dapat mengambil keputusan dengan tepat dalam melakukan investasi dalam suatu perusahaan.

2. Kegunaan Akademis

- Bagi penulis dalam penelitian ini akan menambah wawasan dan pengetahuan dalam membuat metode penelitian serta dengan penelitian tersebut dapat mengetahui bagaimana cara berinvestasi dalam pasar modal.
- Bagi perusahaan dalam penelitian ini akan bermanfaat sebagai bahan

masukan dalam pengambilan keputusan atau kebijakan perusahaan.

- Bagi Kampus dalam penelitian ini akan memberikan acuan baru untuk dijadikan contoh atau referensi dalam metode penelitian yang nantinya dapat membantu para mahasiswa tahun ajaran berikutnya.

II. Kajian Pustaka, Kerangka Pemikiran dan Hipotesis

2.1 Kajian Pustaka

1. Nilai Perusahaan (PBV)

Nilai perusahaan menurut Sartono (2010:9) diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh investor seandainya suatu perusahaan akan dijual.

Menurut Sutrisno (2012:224) menyatakan bahwa *Price to Book Value* ini untuk mengetahui seberapa besar harga saham yang ada di pasar di bandingkan dengan nilai buku sahamnya. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan perusahaan semakin dipercaya, artinya nilai perusahaan menjadi lebih tinggi.

$$PBV = \frac{Nilai\ Pasar\ per\ lembar\ saham}{Nilai\ Buku\ per\ lembar\ saham}$$

2. Net Profit Margin (NPM)

Menurut Kasmir (2012:200) menyatakan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) merupakan rasio perbandingan antara laba bersih setelah pajak dan bunga dengan jumlah penjualan perusahaan. *Net Profit Margin* menunjukkan proporsi penjualan yang dapat diubah menjadi laba bersih. *Net Profit Margin* memberikan gambaran tentang laba untuk pemegang saham sebagai presentase dari penjualan.

$$NPM = \frac{Laba\ Bersih\ Sesudah\ Pajak}{Penjualan\ Bersih}\ x\ 100\ \%$$

3. Return Saham

Menurut Jogiyanto (2010:205), *return* merupakan hasil yang diperoleh dari investasi. *Return* dapat berupa *return* realisasian yang sudah terjadi atau *return* ekspektasian yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi dimasa mendatang. Return realisasian (*realized return*) merupakan *return* yang telah terjadi. Return realisaian dihitung menggunakan data historis. *Return* realisasian penting Karena digunakan sebagai salah satu pengukuran kinerja dari perusahaan. Return realisasian atau return hitoris ini juga berguna sebagai dasar penentu *return* ekspektasian (*expected return*) dan risiko dimasa periode.

$$Return\ Saham = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

2.2 Kerangka Pemikiran

1. Hubungan *Price to Book Value* (PBV) dengan *Return* Saham

Price to Book Value (PBV) yang semakin besar menunjukkan harga dari saham tersebut semakin meningkat, sehingga semakin tinggi rasio *Price to Book Value* suatu perusahaan menunjukkan semakin tinggi pula penilaian investor terhadap perusahaan yang bersangkutan. Jika harga pasar saham semakin meningkat maka *capital gain* (*actual return*) dari saham tersebut juga meningkat. Hal ini disebabkan karena *actual return* merupakan selisih antara harga saham periode saat ini dengan harga saham sebelumnya (M. Shabri Abd. Majid and Benazir, 2015).

2. Hubungan *Net Profit Margin* (NPM) dengan *Return* Saham

Net Profit Margin (NPM) menghitung sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih pada tingkat penjualan tertentu. NPM yang tinggi menandakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tinggi pada tingkat penjualan tertentu. NPM yang rendah menandakan penjualan yang terlalu rendah untuk tingkat biaya tertentu. Secara umum rasio yang rendah bisa menunjukkan ketidakefesienn manajemen. Artinya semakin besar rasio akan semakin baik, karena dianggap perusahaan mendapatkan laba bersih yang tinggi. Hal tersebut memberikan keyakinan terhadap para investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut yang nantinya dapat meningkatkan

return saham dimasa yang akan datang (Ajeng Ika Ariyanti, 2016).

3. Hubungan *Price to Book Value* (PBV), *Net Profit Margin* (NPM) dengan *Return* Saham

Apabila nilai harga buku semakin besar akan menunjukan bahwa semakin berhasilnya perusahaan dalam menciptakan nilai bagi para investor, sehingga akan meningkatkan kepercayaan bagi para investor untuk menanamkan sahamnya, dan nantinya terjadinya peningkatan pada harga saham dan pada akhirnya akan mempengaruhi return sahamnya mengalami peningkatan.

Dan semakin besarnya margin laba bersih ini akan menunjukan kinerja perusahaan yang semakin produktif sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor pada suatu perusahaan dan nanti akan meningkatnya harga harga saham dan nantinya kan berpengaruh pada tingkat pengembalian sahamnya.

Bahwa dilihat dari penelitian Anggun Amelia Bahar Putri, dan R. Djoko Sampurno (2012) menguji adanya *Price to Book Value* (PBV), *Net Profit Margin* (NPM) bahwa hasilnya semua variabel tersebut secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sehingga nantinya akan berdampak pada tingkat pengembalian saham tersebut. hal tersebut terbukti setelah melakukan uji f ternyata secara bersama-sama variabel tersebut adanya pengaruh secara signifikan terhadap return saham.

2.3 Hipotesis

Berdasarkan identifikasi masalah, tujuan penelitian, dan kerangka pemikiran maka hipotesis dinyatakan sebagai berikut:

H1: *Price to Book Value* (PBV) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.

H2: *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.

H3: *Price to Book Value* (PBV) dan *Net Profit Margin* (NPM) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *property* dan *real estate*.

III. Objek da Metode Penelitian

3.1 Objek Penelitian

Menurut Sugiyono (2012:13) menjelaskan bahwa Objek penelitian adalah sasaran ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu tentang sesuatu hal objektif, valid dan reliable tentang suatu hal (variabel tertentu)

Objek penelitiannya adalah Pengaruh Nilai Perusahaan dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return* Saham. Penelitian dilakukan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

3.2 Metode Penelitian

Pengertian metode penelitian yang dikemukakan oleh Sugiyono (2012: 2), metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dibuktikan dan dikembangkan suatu pengetahuan sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.

Menurut Sugiyono (2009:29) menjelaskan bahwa metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Sedangkan pengertian metode verifikatif menurut Sugiyono (2012:8) menjelaskan bahwa metode verivikatif diartikan sebagai penelitian yang dilakukan terhadap populasi atau sampel tertentu dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Pada penelitian ini, metode deskriptif digunakan untuk memberikan penjelasan atau gambaran variabel masing-masing yang diteliti yaitu *Price to Book Value* (PBV), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return* Saham. Sedangkan untuk metode verifikatif digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh *Price to Book Value* (PBV) dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return* Saham.

1. Desain Penelitian

Desain penelitian menurut Moh. Nazir (2009:84) mendefinisikan bahwa desain penelitian adalah semua proses yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan penelitian. Menurut Sugiyono (2010:13) penjelasan proses penelitian disampaikan seperti teori sebagai berikut :

Proses penelitian meliputi :

1. Sumber masalah
2. Rumusan masalah
3. Konsep dan teori yang relevan
4. Pengajuan hipotesis
5. Metode penelitian
6. Menyusun instrument penelitian
7. Kesimpulan

2. Operasionalisasi Variabel

Operasionalisasi variabel diperlukan untuk menentukan indikator, ukuran serta skala dari variabel-variabel yang terkait dalam penelitian, sehingga pengujian hipotesis dengan alat bantu statistik dapat dilakukan secara benar sesuai dengan judul penelitian.

Tabel 1. Operasionalisasi Variabel

Variabel	Indikator
Return Saham (Y)	$Return\ Saham = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$
Price to Book Value (X1)	$PBV = \frac{Nilai\ Pasar\ per\ lembar\ saham}{Nilai\ Buku\ per\ lembar\ saham}$
Net Profit Margin (X2)	$NPM = \frac{Laba\ Bersih\ Sesudah\ Pajak}{Penjualan\ Bersih}\ x\ 100\ \%$

3. Sumber dan Teknik Penentuan Data

Jenis data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini tentang seberapa besar pengaruh Pengaruh *Price to Book Value* (PBV) dan *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Return* Saham adalah data sekunder.

Teknik penentuan data yang diperoleh melalui : populasi dan sampel. Populasi dalam penelitian ini adalah laporan keuangan seluruh perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI yaitu 61 perusahaan yang diambil sebanyak 7 perusahaan dalam 6 periode, jadi populasi dalam penelitian ini sebanyak 42 data. Adapun pertimbangan tertentu dalam pengambilan sampel yaitu:

1. Sampel mewakili fenomena yang dipilih.
2. Sampel mudah diperoleh dan sesuai dengan yang dibutuhkan.
3. Sampel merupakan data rasio keuangan yang berasal dari laporan keuangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Menurut Sugiyono (2012) mengemukakan bahwa studi kepustakaan adalah kajian teoritis, referensi, serta literature ilmiah lainnya ang berkaitan dengan budaya, nilai, dan norma yang berkembang pada situasi social yang diteliti.

5. Rancangan Analisis dan Pengujian Hipotesis

Menurut Umi Narimawati (2010:41) bahwa rancangan analisis merupakan sebuah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh dari hasil observasi lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang lebih penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan verifikatif melalui pendekatan analisis kualitatif. Dimana variabel X1 Nilai Perusahaan (PBV) dan X2 Marjin Laba Bersih (NPM) melalui variabel Y Tingkat Pengembalian Saham. Penulis menggunakan analisis regresi linier berganda untuk mencari pengaruh *Price to Book Value* (PBV), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return* saham pada perusahaan *Property and Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2011-2015, yang kemudian dilanjutkan dengan analisis korelasi, koefisien determinasi dan pengujian hipotesis untuk menguji kebermaknaan dari pengaruh tersebut.

Rancangan pengujian hipotesis penelitian ini untuk menguji ada tidaknya pengaruh antara variabel independent yaitu *Price to Book Value* (PBV) (X1) dan *Net Profit Margin* (NPM) (X2) dan variabel dependen yaitu *Return* Saham (Y) pada perusahaan *Property and Real Estate*.

IV. Hasil Penetian dan Pembahasan

Hasil penelitian dengan menggunakan analisis regresi berganda (*Multiple Regression*) dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2. Analisis Regresi Berganda

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-10.800	9.045		-1.194	.240
	PBV	6.780	2.314	.393	2.930	.006
	NPM	.493	.192	.344	2.564	.014

a. Dependent Variable: Return Saham

Dari persamaan regresi linear berganda diatas menunjukan tanda koefisien variabel bebas menunjukan arah hubungan dari Nilai Perusahaan (PBV), Marjin Laba Bersih (NPM) dengan Tingkat Pengembalian Saham. Koefisien regresi untuk Nilai Perusahaan (PBV) bernilai positif menunjukkan bahwa hubungan yang terjadi antara variabel bebas dengan variabel terikat adalah searah, artinya semakin meningkat PBV maka akan diikuti semakin meningkatnya Tingkat Pengembalian Saham. Jika nilai perusahaan meningkat maka perusahaan akan meningkatkan tingkat pengembalian saham kepada investor. Koefisien regresi untuk Marjin Laba Bersih (NPM) bernilai positif menunjukkan bahwa hubungan yang terjadi antara variabel bebas dengan variabel terikat adalah searah, artinya semakin meningkat NPM maka akan diikuti semakin meningkatnya Tingkat Pengembalian Saham. Jika marjin laba bersih meningkat maka perusahaan akan meningkatkan tingkat pengembalian saham kepada investor.

Hasil analisis koefisien korelasi dan koefisien determinasi dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3. Koefisien Korelasi dan Koefien Determinasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.565[a]	.319	.284	23.60534

a. Predictors: (Constant), NPM, PBV

Berdasarkan tabel 3 diperoleh koefisien korelasi 0,565 dan koefisien determinasi sebesar 0,319. Hal ini berarti bahwa Nilai Perusahaan (PBV), Marjin Laba Bersih (NPM) memiliki hubungan yang sedang dengan tingkat pengembalian saham. Nilai Perusahaan (PBV), Marjin Laba Bersih (NPM) berpengaruh sebesar 31,9% terhadap Tingkat Pengembalian Saham.

Hasil pengujian hipotesis seperti terlihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4. Uji Hipotesis Parsial

Variabel	T Hitung	Sig	Keterangan
PBV	2,930	0,006	Signifikan
NPM	2,564	0,014	Signifikan

Secara parsial Nilai Perusahaan (PBV) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Tingkat Pengembalian Saham. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh M. Shabri Abd. Majid dan Benazir (2015). Marjin Laba Bersih (NPM) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Tingkat Pengembalian Saham. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Guswandi (2015).

Tabel 4. Uji Hipotesis Simultan

Model	F Hitung	Sig	Keterangan
1 Regression Residual Total	9,140	0,001	Signifikan

Secara simultan diperoleh hasil bahwa Nilai Perusahaan (PBV), dan Marjin Laba Bersih (NPM) berpengaruh signifikan terhadap Tingkat Pengembalian Saham.

V. Kesimpulan Dan Saran

Secara parsial Nilai Perusahaan (PBV), dan Marjin Laba Bersih (NPM) berpengaruh positif signifikan terhadap Tingkat pengembalian Saham.

Secara simultan Nilai Perusahaan (PBV), dan Marjin Laba Bersih (NPM) berpengaruh signifikan terhadap Tingkat pengembalian Saham.

Dengan Nilai Perusahaan (PBV), dan Marjin Laba Bersih (NPM) memiliki pengaruh yag positif terhadap Tingkat pengembalian Saham oleh karena itu perusahaan harus memanfaatkan secara optimal oleh perusahaan agar mampu menghasilkan keuntungan yang besar dan juga perusahaan hendaknya meningatkan kinerja perusahaan tiap tahunnya agar mampu bersaing dan memperoleh kepercayaan dari investor sehingga memudahkan untuk memperoleh modal tambahan dari hasil investasi yang diberikan oleh para pemegang saham. semakin baik kinerja perusahaan tersebut akan dapat terlihat dari semakin besarnya nilai PBV akan semakin besarnya tingkat kepercayaan investor, sehingga akan memperoleh tingkat pengembalian saham yang besar, dan semakin besarnya nilai NPM maka semakin berhasilnya perusahaan dalam menciptakan laba dari hasil penjualannya, oleh karena itu perusahaan perlu meningkatkan nilai PBV

dan NPM untuk memperoleh kepercayaan dari para pemegang saham atau para investor.

Dan juga investor harus memperhatikan dan menganalisis tingkat suku bunga SBI dan nilai tukar rupiah sebelum akhirnya memutuskan untuk investasi di pasar modal, karena ada kemungkinan berinvestasi pada tabungan, sertifikat bank Indonesia, obligasi atau pasar uang yang nantinya akan memberikan keuntungan.

VI. Daftar Pustaka

Agustina dan Rice, 2016, ***Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Pertumbuhan Laba dengan Ukuran Perusahaan sebagai Variabel Moderating pada Perusahaan Manufaktur yang terdatar di Bursa Efek Indonesia***, Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil.

Alannurfitra, 2012, ***Pergerakan Harga Saham dan Faktor yang Mempengaruhinya***, shareshareilmu.wordpress.com.

Ameidyo Daud, ***Sektor Properti Terimbas Daya Beli yang Rendah*****,** katadata.co.id

Anwar, Maryam, 2016, ***Impact of Firms' Performance on Stock Return (Evidence from Listed Companies of* FTSE-100 *Index London*, UK), *Global Journal of Management and Business Research*: *D Accounting and Auditing***. ISSN 2249-4588.

Ariyanti. Ajeng Ika, dan Suwitho, 2016, ***Pengaruh CR, TATO, NPM, dan ROA terhadap Return Saham, Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen***. ISSN 2461-0593.

Cindy Silviana Sukma dan Avant Nurdiana, 2013, ***Tren Penurunan Harga Saham Emiten Properti***, http://investasi.konstan.co.id.

Fajar Sidik, 2016, ***Pendapatan MDLN Melorot, Laba Tergerus Banyak***, http://market .bisnis.com.

Fatkhul Maskur, 2016, ***Properti Tertekan Laba Lippo Karawaci (LPKR) Anjlok 79%***, http://market .bisnis.com.

Fardiansyah. Tino, Noer Azam Achsani, dan Bambang Juanda, 2016, ***The Relationship Analysis between Profitability Ratio and the Firm Size to the Banking Stock Return after the Implementation Of* PBI No. 14/26/PBI/2012, *Reseach Journal of Finance and Accounting***, ISSN 2222-1697 (***Paper***) ISSN 2222-2847 (***Online***).

Fittri, 2013, ***Analisis Pengaruh faktor Fundamental Perusahaan terhadap Return Saham Perusahaan Manufaktur***, Jurnal Sosial Humaniora, ISSN 2087-4928.

Gultom. Dedek Kurniawan, ***Pengaruh Likuiditas dan Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Plastik dan Kemasan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia***, Faktor-faktor ang mempengaruhi NPM hal. 141.

Guswandi, 2015, ***Pengaruh Net Profit Margin (NPM) dan Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Return Saham pada PT. Hanjaya mandala Sampoerna Tbk***, Jurnal Manajemen Bisnis Krisnadwipayama, ISSN 2338-4794.

Iyan Andriana, 2016, ***SPSS* (*Statistical Product Service Solutions*).**

Janie. Dyah Nirmala Arum, 2012, ***Statistik Deskriftif dan Regresi Linear Berganda dengan SPSS***, Semarang University Press, Semarang, ISBN : 978-602-9019-988-8.

Kasmir, 2013, ***Analisis Laporan Keuangan***, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta. ISBN 978-979-21-2

Khoirul Azwar, ***Gairah Pasar Properti Tertahan***, www.republika.co.id

Majid. M Shabri Abd, dan Benazir, 2015, ***An Indirect Price Impact of the to Book Value to Stock Return: An Empiricel Evidence from the Property Componies in Indonesia***, Jurnal Akuntansi dan Keuangan, ISSN 1411-0288 Print/ ISSN 2338-8137 ***Online***.

Marzuki. Ismail, dan Susi Handayani, 2012, ***Pengaruh Laba Akuntansi, Arus Kas Operasi, Price to Book Value, dan Kinerja Keuangan Perusahaan dengan pendekatan Economic Value Added terhadap Return Saham (Studi Kasus pada Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia tahun 2008-2010***, Akrual, Jurnal Akuntansi, ISSN 2502-6380.

Pamadanu. Dozi. ***Pengaruh Profitabilitas dan Nilai Perusahaan terhadap Return Saham pada Perusahaan Automotive***

and Allied Products yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Pantawis. Setyo, Yanuar Rachmansyah, dan Ika Ermasari, 2016, ***Analisis Pengaruh ROA, DER, PBV terhadap Return Saham pada Perusahaan sektor Makanan dan Minuman yang terdaftar di BEI 2012-2014***, Kompak, Jurnal Ilmiah Komputer Akuntansi, ISSN 1979-166x

Prastowo, A. 2012, ***Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian***. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.

Purnamaningsih. Dita, dan Ni Gusti Putu Wirawati, 2014, ***Pengaruh Return On Asset, Struktur Modal, Price to Book Value dan Good Corporate Governance pada Return Saham***, E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana. ISSN 2302-855.

Putri. Anggun Amelia Bahar, dan R Djoko Sampurno, 2012, ***Analisis Pengaruh ROA, EPS, NPM, DER dan PBV terhadap Return Saham***, Ejournal s1 Undip.

R.M.A. van der Schaar, ***Analisis Pasar Properti Indonesia; Overview & Kepemilikan Asing***, www.indonesia-investments.com.

Refky Junus, 2016, ***"Good Company, Bad Stock" : Analisis Fundamental Saham PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)***, http://www.kompasiana.com.

Sihombing. Martin, (2016), ***Lippo Karawaci : Perusahaan milik Taipan Mochtar Riady Genjot Penjualan Properti***, http://market .bisnis.com.

Siti, 2014, ***Modul Pasar Uang dan Modal Bab 1 hal. 5***. Pengertian Pasar modal.

Sugiyono, 2011, ***Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)***. ALFABETA. ISBN : 978-602-9328-06-6.

Sugiyono, 2014, ***Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D***, ALFABETA, CV. Bandung, ISBN : 979-8433-64-0.

Verawaty, Ade Kemala Jaya, dan Tita Mandela, 2015, ***Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Return Saham pada Perusahaan Pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia***, Akuisisi. ISSN Online 2477-2984 dan ISSN cetak 1878-6579.