



**ANALISIS PENGARUH *RETURN ON INVESTMENT*,  
*ECONOMIC VALUE ADDED*, DAN *MARKET VALUE ADDED*  
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY*  
AND *REAL ESTATE* YANG *LISTED* DI BEJ**

**SKRIPSI**

Oleh :

**Dewi Rahmawati**  
**NIM. 040810201278**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS EKONOMI  
2008**



**ANALISIS PENGARUH *RETURN ON INVESTMENT*,  
*ECONOMIC VALUE ADDED*, DAN *MARKET VALUE ADDED*  
TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY*  
AND *REAL ESTATE* YANG *LISTED* DI BEJ**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat guna memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi  
Universitas Jember

Oleh :

**Dewi Rahmawati**  
**NIM. 040810201278**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS EKONOMI  
2008**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL**

**UNIVERSITAS JEMBER - FAKULTAS EKONOMI**

**SURAT PERNYATAAN**

Nama : Dewi Rahmawati  
NIM : 040810201278  
Jurusan : MANAJEMEN  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Judul Skripsi : *ANALISIS PENGARUH RETURN ON INVESTMENT, ECONOMIC VALUE ADDED, DAN MARKET VALUE ADDED TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG LISTED DI BEJ.*

Menyatakan bahwa skripsi yang telah saya buat merupakan hasil karya sendiri. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan dan sekaligus menerima sanksi berdasarkan aturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Jember, 25 Februari 2008

Yang menyatakan,

MATERAI  
Rp 6000

Dewi Rahmawati  
NIM. 040810201278

**TANDA PERSETUJUAN**

Judul Skripsi : Analisis Pengaruh *Return On Investment, Economic Value Added*, dan *Market Value Added* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan *Property And Real Estate* Yang Listed Di BEJ.

Nama Mahasiswa : Dewi Rahmawati

NIM : 040810201278

Jurusan : Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Isti Fadah, M.Si  
NIP. 131 877 448

Intan Nurul Awaliyah, SE, M.Sc  
NIP. 132 299 243

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Manajemen,

Dra. Diah Yulisetiarni, M.Si  
NIP. 131 624 474

Tanggal Persetujuan : Februari 2008

## JUDUL SKRIPSI

### **ANALISIS PENGARUH *RETURN ON INVESTMENT*, *ECONOMIC VALUE ADDED*, DAN *MARKET VALUE ADDED* TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG *LISTED* DI BEJ**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Dewi Rahmawati

NIM : 040810201278

Jurusan : Manajemen

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal:

25 Februari 2008

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

#### Susunan Tim Penguji

Ketua : Hadi Paramu, SE, MBA, PhD : .....  
NIP. 132056183

Sekretaris : Tatok Endhiarto, SE, M. Si : .....  
NIP. 131832339

Anggota : Dr. Istifadah, M. Si : .....  
NIP. 131877448

Mengetahui;  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Jember  
Dekan,

Dr. H. Sarwedi, MM.  
NIP. 131 276 658

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

**Dengan penuh cinta dan kebanggaan kupersembahkan skripsi ini  
kepada :**

**“Ayah dan ibuku tercinta yang telah memberikan segala kasih sayangnya  
yang tiada terhingga dan terus mendoakan tiada putusnya”**

**”Kakak & Adik-Adikku tersayang yang senantiasa menyayangi, mendoakan dan  
memberikan semangat”**

**”Orang-Orang Yang Perduli dan Perhatian Padaku”**

**Dan**

**“Almamater yang kubanggakan”**

## **MOTTO**

**Cukuplah Allah menjadi penolong kami,  
dan Allah adalah sebaik-baik pelindung.**

**(QS. Ali Imron : 173)**

**Sesungguhnya, dibalik kesulitan terdapat kemudahan, selesaikan suatu urusan lalu  
kerjakan hal lain. Dan hanya pada Allah kita berharap.**

**(QS. Al-Insyiroh : 6-8)**

**Kegagalan biasanya merupakan langkah awal menuju sukses, tapi sukses itu sendiri  
sesungguhnya baru merupakan jalan tak berketentuan menuju puncak sukses**

**(Lambert Jeffries)**

**Ikhtiar, Tawakal, Sabar, & Semangat 100x...**

**(Penulis)**

## ABSTRAKSI

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan bukti empiris adanya pengaruh baik secara simultan atau secara parsial antara ROI, EVA, dan MVA terhadap harga saham. Pemilihan populasi ditentukan dengan menggunakan metode *purposive sampling* sehingga diperoleh 20 perusahaan *property and real estate* yang *listed* di Bursa Efek Jakarta (BEJ) selama periode 2002-2005 dengan menggunakan teknik analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan ROI, EVA dan MVA memiliki pengaruh terhadap harga saham dengan nilai sig. 0,000. Hasil penelitian secara parsial menghasilkan adanya pengaruh positif MVA terhadap harga saham dengan nilai sig. 0,000. Namun kebalikannya untuk pengujian secara parsial ROI dan EVA tidak menunjukkan adanya pengaruh terhadap harga saham. Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini bahwa secara Secara simultan, penelitian ini mampu membuktikan adanya pengaruh antara EVA, MVA, dan ROI terhadap harga saham. Secara parsial menunjukkan adanya pengaruh positif antara MVA terhadap harga saham. Hasil yang sebaliknya ditunjukkan pada pengujian terhadap ROI dan EVA dimana tidak ditemukan adanya pengaruh terhadap harga saham.

Kata kunci: *return on investment, economic value added, market value added*, harga saham.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Pengaruh Return On Investment (ROI), Economic Value Added (EVA), Dan Market Value Added (MVA) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property And Real Estate Yang Listed Di BEJ”**.

Melalui penyusunan skripsi ini, penulis berharap dapat memperoleh wawasan, pengetahuan, dan hal-hal yang baru untuk meningkatkan kemampuan intelektual dan penelitian. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, proses penelitian dan penyusunan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik. Untuk itu, pada kesempatan ini Penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Sarwedi, M.M, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Ibu Dra. Diah Yulisetiarni, M.Si., selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
3. Ibu Dr. Isti Fadah, Msi selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing saya dengan penuh kesabaran dan perhatian yang luar biasa dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Intan Nurul Awaliyah, SE, MSc selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik dan pengarahan dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Para Bapak/Ibu dosen serta karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Jember yang telah membimbing dan mengasah intelektualitas serta dukungan kepada saya, semoga menjadi ilmu yang bermanfaat.
6. Kedua orang tuaku Bapak Soetrisno dan Ibu Dewi Soekowati atas doa dan dukungannya selama ini, serta kasih sayang yang tak terbatas ruang dan waktu sehingga telah menghantarkan sampai terselesaikannya skripsi ini.
7. Keluarga Bapak Mulyono dan Ibu Ifa, terima kasih atas doa dan bimbingan yang telah diberikan, serta dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Keluarga Bapak Agus dan Ibu Indah, terima kasih atas semua nasehat dan bimbingannya.
9. saudara-saudara tersayang: Dewi Retno Sari , Dewi Wijayanti, Surya dan Adi terima kasih untuk semua dukungan, nasehat, motivasi serta doanya hingga saya bisa cepat lulus.
10. Sepupu-sepupu yang baik hati: kakak Ani, kakak Ambar, kakak Palupi, dan adik nova, terima kasih atas dukungan dan perhatiannya selama ini.
11. Sahabat-sahabat tercintaku: Dini, Lina, Risca, Ernie, dan Fita Sofiah terima kasih atas dukungan, semangat, kasih sayang dan persahabatannya yang telah kalian berikan.
12. Teman-teman Manajemen: Arizal, Kiky, Siwi, Shasa, Jeysica, Desi, Ratih, Dito Karim, Indy, Erwin, dan teman-teman yang lain yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.
13. Penghuni Kos Jawa II: Kakak Nuning, Kiky, dan adik-adik kosan terima kasih.
14. Semua pihak yang telah membantu memperlancar proses penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak mungkin disebutkan satu per satu, terima kasih banyak.

Penulis menyadari bahwa keterbatasan selalu melekat pada diri manusia, maka dengan penuh kerendahan hati penulis senantiasa mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya. Amien.

Jember, 25 Februari 2008

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DARTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1 Investasi Pasar Modal .....	7
2.1.2 Harga Saham.....	9
2.1.3 <i>Return On Investment</i> (ROI).....	11

2.1.4	Pengaruh <i>Return On Investment</i> Terhadap Harga Saham.....	15
2.1.5	<i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	16
2.1.6	Pengaruh <i>Economic Value Added</i> Terhadap Harga Saham.....	22
2.1.7	<i>Market Value Added</i> (MVA).....	22
2.1.8	Pengaruh <i>Market Value Added</i> Terhadap Harga Saham.....	24
2.2	Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	24
2.3	Kerangka Konseptual .....	29
2.4	Hipotesis Penelitian .....	31
<b>BAB 3</b>	<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>32</b>
3.1	Rancangan Penelitian .....	32
3.2	Populasi dan Sampel Penelitian .....	32
3.3	Jenis dan Sumber Data .....	33
3.4	Definisi Operasional Variabel dan Skala Pengukurannya.....	34
3.5	Metode Analisis Data .....	35
3.5.1	Pengukuran Variabel Penelitian.....	35
3.5.2	Uji Normalitas Data .....	39
3.5.2	Analisis Regresi Linier Berganda .....	40
3.5.3	Uji Asumsi Klasik .....	41
3.5.4	Uji Hipotesis .....	44
3.6	Kerangka Pemecahan Masalah .....	46
<b>BAB 4</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>48</b>
4.1	Hasil Penelitian .....	48
4.1.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	48
4.1.2	Obyek Yang Diteliti .....	53
4.1.3	Analisis Data .....	55

4.1.4	Statistik Deskriptif .....	62
4.1.5	Pengujian Normalitas Data .....	64
4.1.6	Persamaan Regresi Linier Berganda .....	67
4.1.7	Pengujian Asumsi Klasik .....	68
4.1.8	Uji Hipotesis .....	70
4.2	Pembahasan .....	72
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>75</b>
5.1	Kesimpulan .....	75
5.2	Keterbatasan Penelitian .....	75
5.3	Saran .....	76
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
	<b>LAMPIRAN – LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

		<b>Halaman</b>
Tabel	2.1 Langkah-Langkah Perhitungan EVA.....	22
	2.2 Ringkasan Hasil Penelitian terdahulu.....	32
	4.1 Jumlah Sampel Berdasarkan Kriteria Sampling.....	58
	4.2 Nama Perusahaan <i>Property And Real Estate</i> Yang Listed Di BEJ Selama Tahun 2002-2005 Yang Menjadi Sampel Penelitian.....	59
	4.3 Harga Saham Tahunan Perusahaan <i>Property And Real Estate</i> Yang Listed Di BEJ Selama Tahun 2002-2005.....	60
	4.4 Ringkasan Hasil Perhitungan <i>Return On Investment</i> (ROI) Tahun 2002-2005.....	62
	4.5 Ringkasan Hasil Perhitungan <i>Economic Value Added</i> (EVA) Tahun 2002-2005.....	63
	4.6 Ringkasan Hasil Perhitungan <i>Market Value Added</i> (MVA) Tahun 2002-2005.....	65
	4.7 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	66
	4.8 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda.....	71
	4.9 Hasil Uji Gejala Multikolinieritas.....	73
	4.10 Hasil Uji Gejala Heteroskedastisitas.....	73
	4.11 Hasil Uji Gejala Autokorelasi Dengan Durbin Watson.....	74

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual Penelitian.....	33
3.1 Distribusi Durbin Watson.....	47
3.2 Kerangka Pemecahan Masalah.....	50
4.1 Data Variabel Dependen (Harga Saham Tahunan) Berdistribusi Normal.....	69
4.2 Data Variabel Independen (ROI) berdistribusi Normal.....	69
4.3 Data Variabel Independen (EVA) berdistribusi Normal.....	70
4.4 Data Variabel Independen (MVA) berdistribusi Normal.....	70
4.5 Pendeteksian Autokorelasi Dengan Durbin Watson.....	74

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran
- 1 Harga Saham Perusahaan Tahunan Masing-Masing Perusahaan Sampel *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 2 Perhitungan ROI Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 3 Perhitungan *Return Market* (Rm) Berdasarkan IHSG Tahun 2001-2005
  - 4 Tarif Tingkat Suku Bunga SBI Dan Perhitungan *Risk Free* (Rf)
  - 5 Perhitungan Tingkat Pengembalian Individu (Ri) Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 6 Perhitungan Biaya Modal Hutang (Ki) Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 7 Perhitungan Biaya Modal Saham (Ke) Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 8 Perhitungan Beta Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 9 Perhitungan Komposisi Modal Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 10 Perhitungan WACC Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 11 Perhitungan EVA Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 12 Perhitungan MVA Perusahaan *Property And Real Estate* Tahun 2002-2005
  - 13 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian
  - 14 Hasil Pengelolaan Uji Normalitas Data
  - 15 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda
  - 16 Hasil Pengelolaan Uji Asumsi Klasik