

**ANALISIS HARGA SAHAM DENGAN EARNING PER SHARE (EPS) DAN RETURN
ON EQUITY (ROE) PADA SEKTOR PROPERTI REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DIBURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)
Program Studi Manajemen*



Oleh:

Nama : PRATIWI INDAH SARI
Npm :1505160664
Program Studi :MANAJEMEN

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
2019**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 15 Maret 2019, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : PRATIWI INDAH SARI
N.P.M : 1605160664
Program Studi : MANAJEMEN
Judul Skripsi : ANALISIS HARGA SAHAM DENGAN EARNING PER SHARE (EPS) DAN RETURN ON EQUITY (ROE) PADA PERUSAHAAN PROPERTI REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

TIM PENGUJI

Penguji I

(Hj. DEWI ANDRIANY, S.E., M.M.)

Penguji II

(DOBY FIRMAN, S.E., M.M.)

Pemimbing

(SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M.)

PANITIA UJIAN

Ketua

(H. JANURI, S.E., M.M., M.Si.)

Sekretaris

(ADE GUNAWAN, S.E., M.Si.)



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama : PRATIWI INDAH SARI
N P M : 1505160664
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN
Judul Skripsi : ANALISIS HARGA SAHAM DENGAN EARNING PER SHARE(EPS) DAN RETURN ON EQUITY (ROE)

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2019

Pembimbing Skripsi


SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M.

Diketahui/Disetujui
Oleh:

Ketua Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU


JASMAN SARIPUDDIN HASIBUAN, S.E., M.Si.


H. JANURI, S.E., M.M., M.Si.

SURAT PERNYATAAN PENELITIAN /SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Pratiwi Indah Sari

NPM : 150516064

Konsentrasi : Keuangan

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis (Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/Ekonomi Pembangunan)

Menyatakan bahwa :

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atau usaha saya sendiri, baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi.
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut :
 - Menjiplak/plagiat hasil karya penelitian orang lain
 - Merekayasa data angket, wawancara, observasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti memalsukan stempel, kop surat, atau identitas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat "Penetapan Proyek Proposal/ Makalah/ Skripsi dan penghunjukan Dosen Pembimbing" dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikian Pernyataan ini saat perbuatan dengan kesadaran sendiri

Medan, 15 September2018
Pembuat Pernyataan



NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul.
- Foto Copy Surat Pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : PRATIWI INDAH SARI
NPM : 150160664
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : KEUANGAN
Judul Penelitian : ANALISIS HARGA SAHAM DENGAN EARNING PER SHARE (EPS) DAN RETURN ON EQUITY (ROE)

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN SKRIPSI	PARAF	KETERANGAN
27/01/2019	Hasi Penelitian - gambaran umum perusahaan - Deskripsi Data	§	
03/02/2019	Pembahasan - Perubahan Teori - Penambahan Jurnal	§	
15/02/2019	Kesimpulan disesuaikan dengan Pembahasan - perbaikan Tulusan	§	
01/03/2019	Perbaikan Saran - pembahasan disesuaikan dengan teori - perbaikan Keampulan - Lampiran - Daftar pustaka	§	
03/03/2019	Ace Skripsi	§	

Pembimbing Skripsi



SRI FITRI WAHYUNI, S.E., M.M.

Medan, Maret 2019

Diketahui / Disetujui
Ketua Program Studi Manajemen



JASMAN SARIPUDDIN HASIBUAN, S.E., M.Si.

ABSTRAK

PRATIWI INDAH SARI (1505160664) Analisis Harga Saham Dengan Earning Per Share (EPS) dan Return On Equity (ROE) pada sektor properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, Skripsi 2019.

Harga saham sangat penting bagi investor. Karena mempunyai konsekuensi ekonomi. Perubahan harga saham akan mempengaruhi nilai pasar sehingga kesempatan yang di peroleh investor dimasa depan pun akan berubah. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis harga saham dengan menggunakan Earning Per Share (EPS) dan Return On Equity (ROE). Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan yang masuk dalam perhitungan harga saham sektor properti real estate dan komponennya selama periode 2013-2017 sebanyak 9 perusahaan, sampel dan penelitian ini ditentukan dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Jenis data yang digunakan kuantitatif dan data sekunder yang bersumber dari Bursa Efek Indonesia Sektor Properti real estate. Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap 9 perusahaan properti real estate yang terdaftar di bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013 sampai 2017, maka dapat disimpulkan bahwa menganalisis harga saham dapat dilakukan dengan menggunakan Earning Per Share mengalami sedikit penurunan dan Return On Equity yang mengalami banyak perusahaan yang naik baik digunakan untuk investor menginvestasikan sahamnya di sektor properti real estate dalam periode 2013 sampai 2017

Kata kunci: Harga Saham, Earning Per Share , dan Return On Equity

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr, Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Penulisan Skripsi adalah sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Strata satu (S1) di Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dalam hal ini isi maupun pemakaian bahasa, sehingga penulis mohon kritik yang membangun untuk penulisan selanjutnya.

Dengan pengetahuan dan pengalaman yang sangat terbatas akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : “**Analisis Harga Saham Dengan *Earning Per Share (EPS)* dan *Return On Equity (ROE)*”**

Berharap skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca serta dapat menambah ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu skripsi ini baik secara materil dan moril.

Dalam penulisan Proposal ini penulis banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada pihak yang telah membantu, antara lain :

1. Teristimewa kedua Orang Tua tercinta ayahanda saya Sujono dan ibunda saya Suratmi Serta seluruh keluarga terimakasih atas segala daya dan upaya telah membesarkan, mendidik, serta memberikan dukungan dan doa' nya sehingga penulis dapat menempuh pendidikan dibangku perkuliahan dan dapat

menyelesaikan laporan magang sebagai salah satu syarat kelulusan strata satau (S1) di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Terimakasih Kepada Bapak Dr. Agussani M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Terimakasih Kepada Bapak H. Januri S.E, MM, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Terimakasih kepada Bapak Ade Gunawan, S.E, M.Si selaku wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Terimakasih kepada Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, S.E, M.Si selaku wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Terimakasih Kepada Bapak Jasman Syarifuddin. H, S.E, M.Si, selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terimakasih kepada Bapak Dr. Jufrizen,S.E,M.Si selaku Serketaris Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Terimakasih Kepada Sri Fitri Wahyuni, SE, MM selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
9. Untuk seluruh staf pengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang banyak mengajarkan penulis selama masa perkuliahan.

10. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis Huda, Aghnia, Ema, Rani, Caca, Masdiana, dan Gita yang telah memberikan semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa dan pembaca sekalian. Akhir kata penulis memohon kepada Allah SWT dan penulis berharap semoga lapora ini bermanfaat bagikita semua, Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Januari 2019

Penulis

PRATIWI INDAH SARI

1505160664

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Rumusan dan Batasan masalah.....	7
1. Batasan Masalah	7
2. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
A. Landasan Teori	10
1. Harga Saham.....	10
1. Pengertian Harga Saham	10
2. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Harga Saham	11
3. Jenis-jenis Saham	13
4. Metode Mencari Harga Saham.....	15
2. Earning Per Share(EPS).....	15
a. Pengertian EPS	15
b. Tujuan dan Manfaat EPS.....	17
c. Faktor-faktor yang mempengaruhi EPS	18
d. Pengukuran ROE	20
3. Return On Equity (ROE)	21
a. Pengertian ROE.....	21
b. Tujuan dan Manfaat ROE.....	23
c. Faktor yang mempengaruhi ROE.....	24
d. Pengukuran ROE.....	25
B. Kerangka Berfikir	26

BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Pendekatan Penelitian.....	29
B. Devisi Operasional Variabel.....	29
1. <i>Earning Per Share</i> (EPS)	29
2. <i>Return On Equity</i> (ROE)	29
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	30
1. Tempat Penelitian.....	30
2. Waktu Penelitian.....	30
D. Teknik Pengumpulan Data	31
E. Jenis Sumber Data	31
1. Jenis Data	31
2. Sumber Data.....	31
F. Teknik Analisa Data	31
 BAB IV PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	 33
A. Hasil Penelitian.....	33
1. Gambaran Umum Perusahaan	33
2. Deskripsi Data	33
a. Harga Saham.....	34
b. <i>Earning Per Share</i> (EPS).....	35
c. <i>Return On Equity</i> (ROE)	39
B. Pembahasan	44
1. Menganalisis Harga saham dengan <i>Earning Per Share</i> (EPS)..	44
2. Menganalisis Harga saham dengan <i>Return On Equity</i> (ROE)	49
3. Menganalisis Harga saham dengan <i>Earning Per Share</i> (EPS)	
dan <i>Return On Equity</i> (ROE)	52
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	 56
A. Kesimpulan	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN.....

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Data Harga Saham	3
Tabel I.2	Data Laba Bersih.....	4
Tabel I.3	Data Jumlah Saham yang Beredar	5
Tabel I.4	Data Total Equity	6
Tabel III.1	Jadwal Penelitian	30
Tabel IV.1	Data Harga Saham	33
Tabel IV.2	Data Laba Bersih.....	34
Tabel IV.4	Data Jumlah Saham yang Beredar	35
Tabel IV.5	Data Laba Bersih.....	39
Tabel IV.6	Data Total Equity	39

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1	Kerangka Berfikir	28
Gambar IV.1	Grafik Hasil Earning Per Share.....	39
Gambar IV.2	Grafik Hasil Return On Equity	43

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Menurut Umi Mardiyanti dan Ayi Rosalina “Pasar modal di Indonesia menjalankan dua fungsi sekaligus yaitu, fungsi ekonomi dan keuangan. Dalam menjalankan fungsi ekonomi dengan cara mengalokasikan dana secara efisien dari pihak yang memiliki kelebihan dana sebagai pemilik modal (*investor*) kepada perusahaan yang listed di pasar modal (*emiten*). Sedangkan fungsi keuangan dari pasar modal ditunjukkan oleh kemungkinan dan kesempatan mendapatkan imbalan (*return*) bagi pemilik dana atau investor sesuai dengan karakter investasi yang dipilih.”

Pasar modal adalah tempat bertemunya para pemodal dan pencari modal. Ada tiga tujuan utama diadakannya modal; Pertama, mempercepat proses perluasan pengikut sertaan masyarakat dalam pemilikan saham perusahaan. Kedua, pemerataan pendapatan bagi masyarakat. Ketiga, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam penghimpunan dana secara produktif. Pasar modal ini telah mengalami perkembangan pesat dan memegang peranan penting dalam mobilisasi dana dari masyarakat yang ingin berinvestasi di pasar modal.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas perdagangan, kebutuhan untuk memberikan informasi yang lebih lengkap kepada masyarakat mengenai perkembangan bursa, juga semakin meningkat. Salah satu informasi yang diperlukan tersebut adalah adalah indeks harga saham sebagai cerminan dari pergerakan harga saham. Indeks saham tersebut secara terus menerus

disebarluaskan melalui media cetak maupun elektronik sebagai salah satu pedoman bagi investor untuk berinvestasi di pasar modal. Bursa efek memiliki banyak sektoral. Salah satunya adalah sektor properti dan *real estate*.

Sektor properti menjadi salah satu memiliki peranan penting dalam menyanggah pertumbuhan perekonomian nasional. Bahkan, sektor ini diyakini mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi saat ini. Sebagai gambaran, dalam membangun sebuah rumah, pengembangan tentu akan bekerja sama dengan beragam industri lainnya, mulai dari semen, besi, pasir, kaca dan lainnya setidaknya ada banyak industri yang berada dalam sektor properti.

Meningkatnya pertumbuhan properti di Indonesia berarti pula meningkatnya masyarakat yang menginvestasikan modal nya di industri properti khususnya negara-negara maju dan berkembang seperti indonesia, pembangunan dan bisnis properti sedang mengalami perumbuhan yang sangat pesat. Pertumbuhan sektor properti ditandai dengan adanya pembangunan ruko, apartement, mall dan pusat pembelanjaan yang signifikan, tak hanya di daerah medan maupun beberapa kota lainnya.

Harga Properti *Real Estate* (khususnya rumah) meng, dimana mengalami kenaikan harga tersebut dipengaruhi oleh salah satu faktor makro satu faktor makro ekonomi yaitu inflasi. Kondisi pereonomian yang semakin pesat dan persaingan yang terjadi semakin gencar dalam pasar global merupakan suatu tantangan dan peluang bagi perusahaan dalam memperoleh modal untuk melakukan perluasan usaha, sehingga meningkatkan keuntungan agar investor semakin tertarik berinvestasi pada perusahaan tersebut. Pasar modal perusahaan sektor properti real estate.

Munurut Mohammad samsul (2006, hal 201) “Harga saham mempunyai nilai penting tersendiri bagi perusahaan, jika harga saham suatu perusahaan tinggi hal ini memberikan kesempatan untuk perusahaan mendapatkan tambahan investasi dari investor dari kenaikan harga sahamnya. Untuk investor, jika harga saham suatu perusahaan terus meningkat, investor akan menyimpulkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik.” Permintaan saham meningkat merupakan sebuah penelitian mengenai prestasi dan kinerja perusahaan yang baik, dengan meningkatkan permintaan harga saham akan mendapatkan *return* dari harga saham yang dimiliki oleh investor berupa *capital gain*. Perusahaan properti dan *real estate* di indonesia dapat berkembang pesat terlebih dari jumlah keuntungan perusahaan yang mana juga berdampak terhadap meningkatnya harga saham. indikator yang digunakan dalam penelitian ini yaitu : *earning per share* (EPS), dan *return on equity* (ROE)

**Tabel I.1 Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2013-2017
(dalam rupiah)**

NO	KODE PERUSAHAAN	HARGA SAHAM					rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	ASRI	430	560	343	352	356	408.2
2	APLN	215	335	334	210	210	260.8
3	COWL	470	625	600	1085	880	732
4	DART	445	680	420	360	306	442.2
5	BKSL	157	104	58	92	130	108.2
6	PUDP	480	441	420	380	450	434.2
7	DILD	315	650	489	500	350	460.8
8	PWON	270	515	496	565	685	506.2
9	FMII	385	449	800	500	515	529.8
	RATA-RATA	351.89	484.33	440.00	449.33	431.33	431.38

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Dapat dilihat dari tabel I.1 menunjukkan harga saham mengalami kecenderungan kenaikan. Harga saham ini disebabkan faktor eksternal dan internal perusahaan. Jika jumlah penawaran lebih besar dari jumlah permintaan,

pada umumnya kurs harga saham akan turun. Sebaliknya jika jumlah permintaan lebih besar dari jumlah penawaran terhadap suatu efek maka harga saham cenderung akan naik. Dampaknya Jika harga saham naik maka nilai perusahaan baik, begitu juga sebaliknya jika perusahaan turun maka nilai suatu perusahaan juga turun.

**Tabel I.2 Laba Bersih sektor properti dan Real Estate Tahun 2013-2017
(dalam Milliar)**

NO	KODE PERUSAHAAN	LABA BERSIH					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	ASRI	889,576	1,176,955	684,288	510,243	1,385,189	929,250
2	APLN	930,240	983,875	1,116,763	939,737	1,882,581	1,170,639
3	COWL	48,711	165,397	-178,692	-23,451	-69,033	-11,414
4	DART	180,800	408,109	177,766	191,876	30,178	197,746
5	BKSL	605,095	40,727	61,674	562,427	468,559	347,696
6	PUDP	26,379	15,052	27,592	22,920	6,018	19,592
7	DILD	329,608	432,417	419,044	297,351	271,537	349,991
8	PWON	1,136,547	2,599,141	1,400,554	1,780,255	2,024,627	1,788,225
9	FMII	-7,958	2,424	159,505	276,909	8,731	87,922
Rata-rata		459,889	647,122	429,833	506,474	667,599	542,183

Sumber: Bursa Ffek Indonesia

Dapat dilihat dari tabel I.2 perusahaan properti *real estate* laba bersihnya mengalami kecenderungan menurun. Hal ini menunjukkan bahwa laba yang diinginkan setiap perusahaan tidak sesuai dengan laba yang diharapkan. Sehingga dapat mengganggu kinerja suatu perusahaan kedepannya.

Dampaknya jika laba bersihnya menurun maka investor akan ragu untuk berinvestasi kembali ke perusahaan properti *real estate*. Jika hal ini dibiarkan berlarut-larut maka dampak terhadap perusahaan yakni akan dapat mempengaruhi bisnis perusahaan hingga pada titik tertentu tidak tertutup kemungkinan perusahaan akan mengalami kebangkrutan.

**Tabel I.3 Jumlah Saham Yang Beredar Sektor Properti dan Real Estate
Tahun 2013-2017
(dalam miliar)**

NO	KODE PERUSAHAAN	Jumlah Saham Beredar					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	ASRI	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888
2	APLN	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700
3	COWL	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021
4	DART	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962
5	BKSL	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723
6	PUDP	329,560,000	329,560,000	329,560,000	329,560,000	329,560,000	329,560,000
7	DILD	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185
8	PWON	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400
9	FMII	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000
	Rata-Rata	18,206,805,875	18,206,805,875	18,206,805,875	18,206,805,875	18,206,805,875	18,206,805,875

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Dengan tabel 1.3 dapat di lihat bahwa jumlah saham yang beredar mengalami sama setiap tahunnya hanya saja setiap perusahaan mempunyai jumlah saham yang beredar berbeda-beda. Perusahaan ASRI mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 19,649,411,888, Perusahaan APLN mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 19,364,561,700, Perusahaan COWL mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 4,871,214,021, Perusahaan DART mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 3,141,390,962, Perusahaan BKSL mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 55,258,657,723, Perusahaan PUDP mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 329,560,000, Perusahaan DILD mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 10,365,854,185, Perusahaan PWON mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 48,159,602,400, Dan Perusahaan yang analisis terakhir yaitu FMII mempunyai jumlah saham yang beredar sebesar 2,721,000,000. Dapat dilihat bahwa perusahaan yang mempunyai jumlah saham yang beredar dapat diurutkan dari yang besar yaitu perusahaan BKSL, PWON, ASRI, APLN, DILD, COWL, FMII

Dan DART. Maka dapat disimpulkan bahwa perusahaan-perusahaan mempunyai jumlah saham yang beredar dia atas rata-rata baik. Artinya nilai suatu perusahaan tersebut juga baik, begitu juga sebaliknya jika jumlah saham perlembar rendah maka nilai suatu perusahaan juga rendah.

**Tabel I.4 Total Equity Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2013-2017
(dalam rupiah)**

NO	KODE PERUSAHAAN	TOTAL EQUITY					
		2013	2014	2015	2016	2017	Rata-rata
1	ASRI	14,428,082	6,371,194	6,602,410	7,187,845	8,572,692	8,632,445
2	APLN	7,212,683	8,462,884	9,072,669	9,970,763	11,496,978	9,243,195
3	COWL	1,182,586	1,347,987	1,174,139	1,200,131	1,127,856	1,206,540
4	DART	3,428,403	3,246,828	3,428,404	3,623,349	3,559,467	3,457,290
5	BKSL	6,920,183	6,210,828	6,549,719	7,160,249	9,942,555	7,356,707
6	PUDP	277,197	288,294	310,155	329,530	334,507	307,937
7	DILD	4,096,044	4,470,167	4,770,829	5,057,478	6,310,550	4,941,014
8	PWON	4,102,508	8,283,071	9,455,056	11,019,694	12,791,490	9,130,364
9	FMII	283,397	285,821	445,270	672,709	681,892	473,818
Rata-Rata		4,659,009	4,329,675	4,645,406	5,135,750	6,090,887	4,972,145

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Dapat dilihat dari tabel I.4 dapat disimpulkan bahwa total equity pada sektor properti *real estate* mengalami penurunan. Artinya sektor properti *real and state* akan menghasilkan laba yang sedikit di karenakan dia tidak bisa membiayai kegiatan operasional perusahaan secara keseluruhan. Dampaknya apabila perusahaan mengalami penurunan maka akan menyebabkan hak pemilik dana atau pemegang saham berkurang. Hal ini dapat menyebabkan berkurangnya pendapatan yang dihasilkan.

Ekuitas merupakan hak pemilik dana atau pemegang saham atas aset perusahaan. Apabila ekuitas menurun, maka hak pemilik dana atau pemegang saham berkurang. Dan apabila ekuitas meningkat dikarenakan banyaknya kewajiban jangka pendek dan jangka panjang perusahaan yang harus dibayarkan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yaitu “ **Analisis Harga Saham Melalui Earning Per Share (EPS) dan Return On Equity (ROE) pada perusahaan Property Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017**”.

B. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang Masalah yang ada di atas, maka penulis dapat mengidentifikasi masalahnya sebagai berikut

1. Adanya Harga Saham mengalami kecenderungan naik. Hal ini disebabkan oleh faktor eksternal dan internal perusahaan.
2. Adanya Laba Bersih mengalami kecenderungan menurun. Hal ini menunjukkan bahwa laba yang diinginkan setiap perusahaan tidak sesuai dengan laba yang diharapkan.
3. Adanya Total Hutang mengalami penurunan. artinya akan menghasilkan laba yang sedikit di karenakan dia tidak bisa membiayai kegiatan operasional perusahaan secara keseluruhan.
4. Adanya Jumlah Saham yang Beredar mengalami kecenderungan naik. Artinya perusahaan mempunyai nilai perusahaan yang bagus.

C. Batasan dan Rumusan Masalah

1. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di identifikasi masalah yang telah di uraikan sebelumnya, maka penulis membatasi masalah yang akan di teliti yaitu, Harga Saham melalui melalui *Earning Per Share (EPS) Return On Equity*

(ROE) dan pada 9 perusahaan Properti *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta data yang digunakan pada penelitian ini adalah datatahun 2013 sampai dengan 2017.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maa peneliti dapat merumuskan masalah yaitu:

- a. Bagaimana Harga Saham pada perusahaan properti *real estate* diukur menggunakan *Earning Per Share* (EPS)?
- b. Bagaimana Harga Saham pada perusahaan properti *real estate* diukur menggunakan *Return On Equity* (ROE)?
- c. Bagaimana Harga Saham pada perusahaan properti *real estate* diukur menggunakan *Earning Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE)?

D. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang dilakukan penlitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis harga saham pada perusahaan properti *real estate* dengan *Earning Per Share* (EPS).
- b. Untuk menganalisis harga saham pada perusahaan properti *real estate* dengan *Return On Equity* (ROE).
- c. Untuk menganalisis harga saham pada perusahaan properti *real estate* dengan *Earning Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE).

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya ataupun secara langsung yang terkait didalamnya. Adapun manfaat dari yang dilakukan di penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi media pembelajaran dan pengembangan diri serta menambah wawasan dalam bidang keuangan, khususnya mengetahui bagaimana analisis harga saham menggunakan *earning per share* dan *return on equity*. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada peneliti selanjutnya serta dapat dijadikan sumber referensi bagi peneliti lainnya.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dan perusahaan dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai bahan masukan dalam mengevaluasi kinerja keuangan perusahaan. Serta memberikan kesempatan kepada peneliti lainnya bahwa sebuah perusahaan dapat menjadi sarana untuk pembelajaran.

c. Manfaat bagi penulis.

Hasil penelitian ini semoga bermanfaat memberikan ilmu dan wawasan mengenai bagaimana menganalisis harga saham melalui *return on equity* (ROE) dan *Earning per share* (EPS).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Harga Saham

a. Pengertian Harga Saham

Saham merupakan instrumen ekuitas, yaitu tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan usaha dalam suatu perusahaan atau perseorangan terbatas.

Menurut Putri (2015) harga saham mempunyai Nilai penting, tersendiri, jika harga saham suatu perusahaan tinggi hal ini memberikan kesempatan untuka aperusahaan mendapatkan tambahan investasi dari investor dari kenaikan sahamnya. Untuk investor jika harga saham suatu perusahaan terus sebut meningkat maka kinerja suatu perusahaan baik.

Menurut Tandelilin (2010, hal. 341) “harga saham merupakan cerminan dari ekpestasi, aliran kas dan tingkat bunga ini akan di pengaruhi oleh perubahan ekonomi makro yang di tentukan oleh pemerintah.”

Dengan kata lain harga saham adalah harga saham sangan di pengaruhi oleh ekonomi faktor tersebut.

Menurut Azis, dkk (2015, hal 82) :

Harga saham sangat penting bagi investor. Karena mempunyai konsekuensi ekonomi. Perubahan harga saham akan mengubah nilai pasar sehingga kesempatan yang di peroleh investor di masa depanpun akan berubah.

Dengan itu harga saham adalah sangat mempengaruhi investor, jika harga saham naik maka investor akan tertarik. Begitu juga sebaliknya jika harga saham turun maka investor tidak tertarik.

Menurut Widodoatmodjo (2015, hal.120) :

Harga saham di tentukan oleh pelaku pasar. Jika permintaan pasar naik maka mendorong harga saham naik. Membuat keuntungan perusahaan menjadi faktor penting, berarti harga saham di tentukan permintaan pasar.

Jogiyanto (2014, hal. 160) “menyatakan bahwa nilai pasar adalah harga dari saham di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar.yang berdampak pada nilai perusahaan.”

Sebagaimana harga saham yang terdapat di bursa akan berdampak pada nilai perusahaan tersebut. Harga saham tersebut di tentukan oleh pelaku pasar itu sendiri.

Menurut Brigham dan Houston (2010:7) harga saham adalah :

“Harga saham menentukan kekayaan pemegang saham. Maksimalisasi kekayaan pemegang saham diterjemahkan menjadi maksimalkan harga saham perusahaan. Harga saham pada satu waktu tertentu akan bergantung pada arus kas yang diharapkan diterima di masa depan oleh investor “rata-rata” jika investor membeli saham”.

Dengan demikian jika harga saham suatu perusahaan meningkat maka investor akan tertarik dengan perusahaan tersebut. Berdasarkan para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa harga saham merupakan harga dari saham yang terjadi di pasar saham pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar yang berdampak pada nilai perusahaan. selanjutnya harga saham merupakan harga dari saham sebuah emiten yang diperjual belikan di pasar modal.

b. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham

Menurut Brigham dan Houston (2010:33) harga saham dipengaruhi oleh beberapa faktor utama yaitu:

- 1) Faktor internal
 - a) Pengumuman tentang pemasaran produksi penjualan seperti pengiklanan, rincian kontrak, perubahan harga, penarikan produk baru, laporan produksi, laporan keamanan, dan laporan penjualan.
 - b) Pengumuman pendanaan, seperti pengumuman yang berhubungan dengan ekuitas dan hutang.
 - c) Pengumuman badan direksi manajemen (management board of director announcements) seperti perubahan dan pergantian direktur, manajemen dan struktur organisasi.
 - d) Pengumuman pengambilalihan diverifikasi seperti laporan merger investasi, investasi ekuitas, laporan take over oleh pengakuisisian dan diakuisisi, laporan investasi dan lainnya.
 - e) Pengumuman investasi seperti melakukan ekspansi pabrik pengembangan riset dan penutupan usah lainnya.
 - f) Pengumuman ketenagakerjaan (labour announcements), seperti negosiasi baru, kontrak baru, pemogokan dan lainnya.
 - g) Pengumuman laporan keuangan perusahaan, seperti peramalaba sebelum akhir tahun viscal dan setelah akhir tahun viscal earning per share (EPS), dividen per shere (DPS), Price Earning Ratio, Net profit margin, return on assets (ROA) dan lain-lain.

2) Faktor eksternal

- a) Pengumuman dari pemerintah seperti perubahan suku bunga tabungan dan deposito kurs valuta asing, inflasi, serta berbagai regulasi dan regulasi ekonomi yang dikeluarkan oleh pemerintah.
- b) Pengumuman hukum seperti tuntutan terhadap perusahaan atau terhadap manajernya dan tuntutan perusahaan terhadap manajernya.
- c) Pengumuman industri sekuritas, seperti laporan pertemuan tahunan insider trading, volume atau harga saham perdagangan pembatasan atau penundaan trading.

c. Jenis-Jenis Saham

Penentuan indeks harga saham, bisa dibedakan menjadi dua, yaitu yang disebut dengan indeks harga saham individu dan indeks harga saham gabungan. Indeks harga saham individu hanya menunjukkan perubahan dari suatu harga saham suatu perusahaan. Indeks ini tidak bisa untuk mengukur harga dari suatu saham perusahaan tertentu apakah mengalami perubahan, kenaikan, atau penurunan. Atau bisa dikatakan indeks individual saham merupakan suatu nilai yang mempunyai fungsi untuk mengukur kinerja suatu saham tertentu terhadap harga dasarnya.

Sedangkan untuk Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) akan menunjukkan pergerakan harga saham secara umum yang tercatat di bursa efek. Indeks inilah yang paling banyak digunakan dan dipakai sebagai acuan tentang perkembangan kegiatan di pasar modal. IHSG ini bisa untuk menilai situasi

kenaikan dan penurunan. Indeks harga ini melibatkan seluruh harga saham yang tercatat di bursa contohnya saham property dan *Real estate*.

Dari berbagai jenis saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) dikenal dua jenis saham yaitu:

- 1) Saham Biasa (*Common Stock*)
- 2) Saham Preferen (*Preferen Stock*)

Berikut ini penjelasannya:

- 1) Saham Biasa (*Common Stock*)

Saham Biasa adalah saham yang tidak mendapat hak istimewa. Hak dari pemegang saham biasa adalah mendapat deviden hanya jika perusahaan tersebut mengeluarkan pengumuman tentang pembagian deviden. Jika tidak ada pengumuman, maka pemilik saham biasa tidak memiliki klaim atas perusahaan meskipun perusahaan pada periode tersebut mendapat keuntungan. Selanjutnya, pemilik saham biasa memiliki hak suara pada rapat umum pemegang saham. Apabila terjadi likuidasi atas perusahaan, pemegang saham biasa memiliki hak atas pembagian kekayaan setelah kewajiban terhadap kreditor dan pemegang saham preferen dipenuhi.

- 2) Saham Preferen (*Preferen Stock*)

Saham Preferen adalah saham yang didalamnya disertai dengan hak istimewa. Hak tersebut adalah hak untuk mendapat deviden atau pembagian kekayaan pada saat perusahaan dilikuidasi lebih dahulu daripada pemegang saham biasa. Disamping itu, pemegang saham preferen memiliki preferensi untuk mengajukan usul pencalonan direksi atau komisaris perusahaan. Saham preferen merupakan saham yang memberikan hak lebih di atas saham biasa,

seperti hak prioritas atas pengembalian modal jika perusahaan dilikuidasi, hak prioritas atas pembagian deviden, serta hak prioritas untuk mengajukan usul dalam rapat umum pemegang saham untuk pencalonan direksi dan komisaris.

d. Metode Mencari harga saham

Harga saham yang di dapat di laporan keuangan pada bursa efek indonesia di laporan keuang, bertulisan close X. Harga saham tersebut tertera pada laporan keungan tersebut sehingga peneliti tidak susah untuk mencari harga saham kemudian di hitung. Laporan keungan tersebut mempermudah seorang peneliti mencari laporan keuangan apa yang mereka ingin buat.

2. *Earning Per Share (EPS)*

a. Pengertian *Earning Per Share (EPS)*

Earning Per Share (EPS) atau pendapatan per lembar saham adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki.

Jumlah keuntungan yang tersedia bagi bagi pemegang saham adalah keuntungan dikurangi pajak pendapatan. Dengan cara membagi jumlah keuntungan yang tersedia dengan jumlah lembar saham biasa yang beredar akan diketahui jumlah keuntungan untuk setiap lembar saham tersebut.

Jika yang beredar saham prioritas dan saham biasa maka langkah pertama adalah menentukan keuntungan yang menjadi hak saham prioritas dan hak tersebut dikurangkan pada laba yang diperoleh, baru kemudian menghitung laba perlembar masing – masing saham tersebut.

Menurut Wiyasha (2014 Hal. 89)

Earning Per Share “menggambarkan jumlah laba yang dihasilkan untuk setiap lembar saham yang dimiliki investor, pendekatan rasio ini menentukan laba untuk setiap lembar saham dalam satuan rupiah”. Sebagaimana eps adalah untuk menentukan laba setiap lembar saham.

Menurut Fahmi (2017, hal.138) *Earning per share* adalah “penghasilan setelah pajak deviden dengan jumlah saham biasa yang beredar”.

Sebagaimana eps adalah memiliki rumus penghasilan setelah pajak deviden dengan jumlah saham biasa yang beredar

Menurut Hani (2014, hal.77) *Earning per share* adalah “menggambarkan laba bersih perusahaan yang diterima oleh setiap lembar saham”. Eps adalah penggambaran laba usaha.

Menurut Halim (2005) Menyatakan bahwa :

laba per lembar saham (*earning per share*) adalah perbandingan antara keuntungan bersih setelah pajak yang diperoleh emiten dengan jumlah saham yang beredar. Sebagaimana eps adalah keuntungan laba bersih setelah pajak.

Menurut Kasmir (2012, hal 207)

Earning per share (EPS) atau disebut juga rasio nilai buku, merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Sebagaimana eps adalah rasio yang mengukur keberhasilan manajemen

Earning Per Share (EPS) atau laba per lembar saham merupakan alat ukur yang berguna untuk membandingkan laba suatu entitas dari waktu ke waktu jika terjadi perubahan dalam struktur modal. EPS merupakan perbandingan antara pendapatan yang dihasilkan (laba bersih) dengan jumlah saham beredar. EPS menggambarkan profitabilitas perusahaan yang tergambar pada setiap

lembar saham. Laba per saham telah sejak dulu dihitung dan digunakan oleh para analisis keuangan.

b. Tujuan dan Manfaat *Earning Per Share (EPS)*

Dalam praktiknya Rasio Profitabilitas yang digunakan perusahaan memiliki beberapa tujuan yang hendak dicapai. Rasio aktivitas juga memberikan banyak manfaat bagi kepentingan perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan, untuk masa sekarang maupun masa yang akan datang.

Menurut Kasmir (2012, Hal 197) berikut ini adalah tujuan dari EPS yaitu:

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

Sementara itu, manfaat yang diperoleh adalah untuk :

- 1) Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode
- 2) Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dan tahun sekarang
- 3) Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu
- 4) Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri

- 5) Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.
- 6) Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode
- 7) Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dan tahun sekarang
- 8) Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu
- 9) Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri
- 10) Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

Menurut Sahar (2012, Hal. 69)

Tujuan EPS adalah : “sama dengan memuaskan semua kepentingan terkait, sehingga dengan tujuan seperti ini maka semua pihak akan merasakan manfaat keberadaan perusahaan yaitu meningkatkan nilai hidup semua stakeholder bahkan dampak multipliernya secara tidak langsung akan meningkatkan perekonomian dan mutu kehidupan secara nasional”.

Dapat disimpulkan tujuan dan manfaat EPS/Nilai Perusahaan adalah nilai perusahaan bertujuan untuk meningkatkan nilai harga saham dan untuk menarik investor sehingga nilai perusahaan tersebut bermanfaat bagi para pemangku kepentingan dalam suatu perusahaan itu sendiri.

c. Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi *Earning Per Share*(EPS)

Earning Per Share (EPS) atau laba per saham adalah tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar sahamnya yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Laba per lembar saham atau *Earning Per Share* (EPS) diperoleh dari laba yang tersedia bagi pemegang saham biasa yang beredar.

Adapun faktor- faktor yang mempengaruhi *Earning Per Share* (EPS) Brigham & Houston (2010, hal.174) yaitu:

- 1) Faktor penyebab kenaikan laba per saham
- 2) Faktor penyebab penurunan Laba Per Saham

Berikut penjelasannya :

- 1) Faktor penyebab kenaikan laba per saham:
 - a) Laba bersih meningkat, jumlah saham yang beredar tetap
 - b) Laba bersih meningkat, jumlah saham beredar turun / berkurang
 - c) Laba bersih meningkat, jumlah saham beredar meningkat, tetapi perusahaan tetap mampu mencetak kenaikan laba bersih yang naik secara signifikan
 - d) Persentase penurunan laba bersih lebih besar dari pada persentase kenaikan jumlah lembar saham biasa yang beredar
 - e) Persentase penurunan jumlah lembar saham biasa yang beredar lebih besar dari pada persentase penurunan laba bersih.

- 2) Faktor penyebab penurunan Laba Per Saham dapat disebabkan karena:
 - a) Laba bersih tetap dan jumlah lembar saham biasa yang beredar naik
 - b) Laba bersih turun dan jumlah lembar saham biasa yang beredar tetap
 - c) Laba bersih turun dan jumlah lembar saham biasa yang beredar naik
 - d) Persentase penurunan laba bersih lebih besar daripada persentase penurunan jumlah lembar saham biasa yang beredar.
 - e) Persentase kenaikan jumlah saham biasa yang beredar lebih besar daripada persentase kenaikan laba bersih.

Menurut Hery (2017, Hal. 2) ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu:

- 1) Profitabilitas
- 2) Ukuran perusahaan

Berikut Penjelasannya :

- 1) Profitabilitas

Menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dalam suatu periode tertentu. Apabila profitabilitas baik maka stakeholder yang terdiri dari investor, pemasok, dan juga investor akan melihat sejauh man perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi. Semakin baik kinerja perusahaan maka semakin baik nilai perusahaan.

2) Ukuran perusahaan

Suatu skala untuk mengklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara, antara lain total aset, total penjualan, nilai pasar saham, dan sebagainya. Ukuran perusahaan dapat menentukan persepsi investor terhadap perusahaan tersebut. Semakin besar perusahaan dapat memberikan asumsi bahwa perusahaan tersebut dikenal oleh masyarakat luas sehingga lebih mudah untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Jadi bagi suatu perusahaan nilai laba perusahaan akan meningkat apabila persentase kenaikan laba bersihnya lebih besar dari persentase kenaikan jumlah lembar saham biasa yang beredar.

d. Pengukuran *Earning Per Share (EPS)*

Laba Per Saham (EPS) digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas suatu perusahaan. Menurut Brigham & Houston (2010, hal. 151) yaitu :

$$EPS = \frac{\text{Laba Saham Biasa}}{\text{Jumlah Saham yang Beredar}}$$

Pengukuran EPS menurut Irham Fahmi (2018, hal. 214), adalah :

$$EPS = \frac{EAT}{\text{Jumlah saham beredar}}$$

3. *Return On Equity (ROE)*

a. *Pengertian Return On Equity (ROE)*

Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam satu periode tertentu. Pada dasarnya analisis laporan keuangan perusahaan merupakan perhitungan rasio dalam menilai keadaan perusahaan. Perhitungan rasio yang terdapat dalam analisis laporan keuangan, sering digunakan untuk menganalisis dan menilai kinerja keuangan perusahaan karena merupakan cara yang lebih sederhana dengan memberikan hasil yang relatif. Penilaian kinerja keuangan perusahaan ini didasarkan pada perbandingan data yang diperoleh dari laporan laba rugi perusahaan maupun neraca perusahaan.

Analisis rasio yang digunakan akan menjadi dasar bagi perusahaan dalam mengevaluasi kinerja manajemen dan mengelola keuangan perusahaan untuk memperoleh laba yang dihasilkan. Salah satu pengukuran yang dapat digunakan dalam mengukur laba yang diperoleh perusahaan yaitu melalui *Return On Equity*. Perhitungan *Return On Equity* akan mengalami perubahan apabila laba yang diperoleh perusahaan mengalami kenaikan maupun penurunan. Semakin tinggi laba yang dihasilkan maka akan semakin tinggi hasil perhitungan yang akan diperoleh.

Menurut Kasmir (2012, hal 204), menyatakan:

Hasil pengambilan ekuitas atau *Return On Equity* atau rentabilita modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik, artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

Sedangkan Riyanto (2008, hal.44) menyatakan:

Rentabilitas modal sendiri atau sering disebut juga dinamakan rentabilitas usaha adalah perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut dipihak lain.

Berdasarkan teori di atas dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* menggambarkan beberapa persen diperoleh laba bersih bila diukur dari modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini semakin baik karena berarti posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian sebaliknya.

Menurut Jufrizen (2015) *Return On Equity* merupakan bagian dari rasio profitabilitas dalam menganalisis laporan keuangan atas laporan kinerja keuangan perusahaan, menurut para ahli.

Menurut Sudana (2011, hal. 22) Menyatakan bahwa :

“ROE menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Rasio ini penting bagi pihak pemegang saham untuk mengetahui efektivitas dan efisiensi pengelola modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin efisien penggunaan modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan”.

Menurut Muhardi (2013, hal. 64) “*Return On Equity* mencerminkan seberapa besar retribusi yang dihasilkan bagi pemegang saham atau setiap rupiah uang yang ditanamkannya.

Menurut Hery (2015, hal. 194) Mengemukakan bahwa :

Hasil pengembalian atas ekuitas (*Return On Equity*) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas.

Berdasarkan pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa rasio ini. Merupakan rasio diperoleh dari laba bersih sesudah pajak dibandingkan dengan total ekuitas perusahaan. *Return On Equity* adalah rasio untuk mengukur kemampuan- kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba yang tersedia, dan rasio ini juga dipengaruhi oleh besar kecilnya hutang perusahaan. Apabila proporsi hutang makin besar maka rasio ini juga semakin besar. Dengan asumsi bahwa semakin tinggi *Return On Equity* maka semakin bagus karena perolehan laba yang dihasilkan oleh perusahaan akan semakin besar, begitu pula sebaliknya semakin rendah *Return On Equity* suatu perusahaan atau *Return On Equity* mengarah ke angka negative maka perusahaan tersebut akan mengalami kerugian.

b. Tujuan dan Manfaat *Return On Equity* (ROE)

Rasio profitabilitas adalah untuk mengukur efektivitas manajemen perusahaan berdasarkan hasil pengembalian yang di hasilkan dari volume penjualan, total aktiva, dan modal sendiri.

Menurut Hery (2015, hal. 555) menyatakan bahwa tujuan dan manfaat rasio prifitabilitas adalh sebagai berikut :

- 1) Untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama period tertentu.
- 2) Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
- 3) Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu.
- 4) Untuk mengukur seberapa besar jumlah lama bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah daa yang tertanam dalam total ekuitas.
- 5) Untuk mengukur margin laba kotor atas penjualan bersih.
- 6) Untuk mengukur margin laba operasional atas penjualan bersih.
- 7) Untuk mengukur margin laba bersih atas penjualan bersih.

Kasmir (2012, hal 198) menyebutkan manfaat yang diperoleh dari rasio profitabilitas adalah untuk :

- 1) Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode.
- 2) Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
- 3) Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu.
- 4) Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
- 5) Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

c. Faktor – faktor yang Mempengaruhi *Return On Equity* (ROE)

Menurut Sudana (2011, hal. 65) ada empat faktor yang mempengaruhi

Return On Equity adalah sebagai berikut:

- 1) *Profit Margin*
 - 2) *Dividen policy*
 - 3) *Financial policy*
 - 4) *Total asset turnover*
- Berikut penjelasannya :

- 1) *Profit Margin*: (2011, hal. 65) ada empat factor yang meningkatkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan dana secara internal dan akan meningkatkan pertumbuhan berkelanjutan perusahaan.
- 2) *Dividen policy*: Semakin rendah presentase laba bersih yang dibayarkan sebagai dividen, semakin tinggi rasio laba ditahan. Hal ini meningkatkan modal sendiri yang berasal dari dalam perusahaan dan akan meningkatkan pertumbuhan berkelanjutan perusahaan.
- 3) *Financial policy*: Semakin tinggi rasio utang dengan modal akan meningkatkan financial *Leverage* perusahaan, karena perusahaan melakukan penambahan pendanaan dengan utang, maka akan menaikkan tingkat pertumbuhan berkelanjutan perusahaan.

- 4) *Total asset turnover*: Semakin tinggi perputaran aktiva berarti semakin besar kemampuan perusahaan untuk menghasilkan penjualan dengan menggunakan setiap rupiah aktiva. Hal ini berarti semakin menurun kebutuhan perusahaan untuk menambah aktiva baru karena peningkatan penjualan, dan oleh karena itu akan menaikkan tingkat pertumbuhan berkelanjutan. Perhatikan bahwa peningkatan perputaran aktiva sama artinya dengan penurunan *capital intensity*.

Sedangkan Menurut Syamsudin (2013, hal. 65) faktor-faktor yang mempengaruhi ROE sebagai berikut :

- 1) *Total Asset Turnover*
- 2) *Net Profit Margin*
- 3) *Leverage (debt ratio)*
Berikut Penjelasannya:
 - 1) *Total Asset Turnover* (efisiensi penggunaan aktiva)
 - 2) *Net Profit Margin* adalah rasio pengukuran profitabilitas penjualan yang di hasilkan.
 - 3) *Leverage (debt ratio)* adalah pengukuran jumlah utang dari total aktiva perusahaan

d. Pengukuran *Return On Equity* (ROE)

Alat untuk mengukur evaluasi kinerja manajemen suatu perusahaan yang paling populer yaitu *Return On Equity*. Rasio ini menggambarkan beberapa persen laba bersih diperoleh bila diukur dari modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini semakin baik posisi pemilik perusahaan, demikian sebaliknya. Dengan demikian *Return On Equity* dapat dihitung dengan pengukuran:

Menurut Sudana (2011, hal. 22) rumus untuk mencari *Return On Equity* adalah :

$$\text{Return On Equity} = \frac{\text{Earning After and Taxes}}{\text{Total Equity}}$$

Sedangkan Menurut Kasmir (2012, hal. 146) rumus mencari *Return On Equity* adalah :

$$\text{Return On Equity} = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{Equity}}$$

Dari teori di atas maka dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* adalah perbandingan antara laba bersih dengan jumlah modal yang dilaporkan pada periode yang sama. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin baik, artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

B. Kerangka Berfikir

Kerangka konseptual adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konseptual ini digunakan untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapat dari ilmu atau teori yang dipakai sebagai landasan teori dihubungkan dengan variabel yang diteliti.

Untuk melakukan analisis dan memilih saham dapat di hitung melalui *Earning Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE). Laba per saham adalah ukuran profitabilitas yang sangat berguna dan apabila dibandingkan dengan Laba per Saham pada perusahaan sejenisnya, Laba per Saham ini akan memberikan suatu gambaran yang sangat jelas tentang kekuatan profitabilitas antara perusahaan yang bersangkutan dengan perusahaan pembandingnya.

Sedangkan *Return On Equity* (ROE) digunakan untuk mengukur kemampuan suatu emiten dalam menghasilkan laba dengan bermodalkan ekuitas yang sudah diinvestasikan pemegang saham.

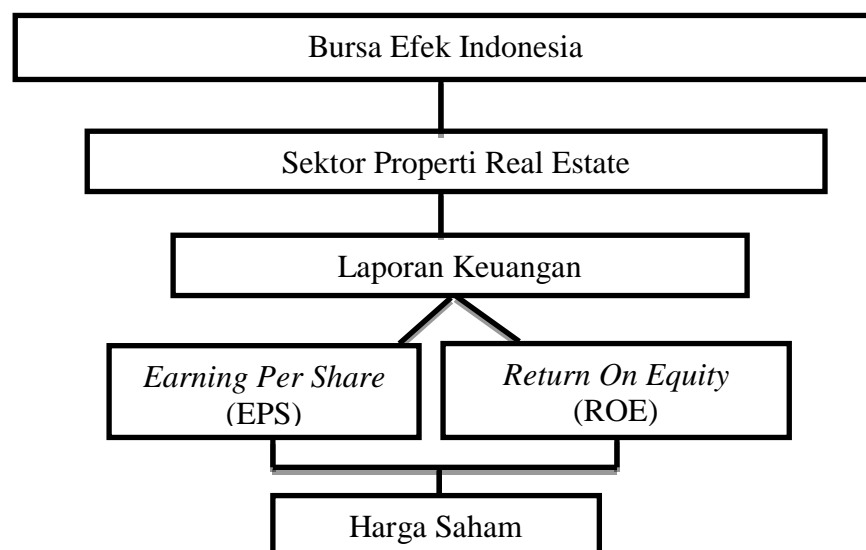
Dalam berinvestasi di bursa efek, investor akan memperlihatkan berbagai aspek, yang salah satunya adalah penghasilan per lembar saham (*Earning Per Share* atau EPS). EPS merupakan salah satu indikator yang dapat menunjukkan kinerja perusahaan, semakin tinggi nilai dari EPS dapat diartikan bahwa semakin besar pula laba yang disediakan perusahaan untuk pemegang saham perusahaan tersebut.

Pada penelitian terdahulu yang di lakukan oleh Muhammad hamidun asri (2017) yang berjudul analisis rasio dengan variable EPS (*Earning Per Share*), ROA (*Return ON Asset*), ROE (*Return On equity*), BOPO (*Biaya Operasional Pendapatan Operasional*) terhadap harga saham perusahaan perbankan yaitu *Earning per Share* digunakan untuk mengukur keberhasilan perusahaan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi para pemilik perusahaan, semakin tinggi rasio ini maka keuntungan yang didapat akan semakin besar. menunjukkan rata-rata *Earning per Share* (EPS) terhadap 21 perusahaan perbankan selama periode 2010 – 2014. Berdasarkan nilai *Earning Per Share* (EPS) selama 5 tahun BBRI dan BMRI memiliki nilai tertinggi. Hal ini menandakan kedua perusahaan tersebut sangat mapan (*mature*) atau memiliki lembar saham terbatas.

Dan pada penelitian terdahulu yang di lakukan oleh Muhammad hamidun asri (2017) yang berjudul analisis rasio dengan variable EPS (*Earning Per Share*), ROA (*Return ON Asset*), ROE (*Return On equity*), BOPO (*Biaya Operasional Pendapatan Operasional*) terhadap harga saham perusahaan perbankan yaitu

Return On Equity merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja manajemen perusahaan dalam mengelola modal yang tersedia untuk menghasilkan laba setelah pajak. Semakin tinggi rasio, maka semakin baik. Hal tersebut berarti posisi pemilik perusahaan semakin kuat. Dengan demikian, semakin tinggi ROE, kinerja perusahaan semakin efektif. Hal ini selanjutnya akan meningkatkan daya tarik perusahaan kepada investor, karena tingkat pengembalian akan semakin besar. Berdasarkan nilai yang menunjukkan rata-rata Return on Equity (ROE) terhadap 21 perusahaan perbankan selama periode 2010 – 2014. Berdasarkan Gambar 5, terdapat 3 bank dengan nilai tertinggi yaitu BBKA, BBRI, dan BMRI.

Dengan telah di tentukannya variabel yang di bentuk maka dapat dilihat gambaran kerangka berfikir sebagai berikut:



Gambar II.1 Kerangka Berfikir

BAB III

MOTEDE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian deskriptif. Dimana pengertian dari pendekatan penelitian deskriptif merupakan penelitian yang hanya mengumpulkan, menyusun, mengklarifikasi dan menafsirkan dan sehingga dapat memenuhi gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti.

B. Definisi operasional dalam penelitian

Definisi operasional adalah petunjuk bagaimana suatu variabel itu diukur, yang tujuannya untuk melihat sejauh mana pentingnya variabel yang digunakan dalam penelitian ini, dan juga untuk mempermudah pemahaman dalam membahas penelitian Harga Saham melalui *Eaening Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE) selama periode 2013-2017 yang akan di tentukan dengan:

1. *Eaening Per Share* (EPS)

Eaening Per Share digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan bersih untuk setiap lembar sahamnya yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya.

2. *Return On Equity* (ROE)

Return On Equity digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang dilakukan oleh pemilik modal sendiri ataupun pemegang saham perusahaan.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Tempat dalam penelitian ini ada di PT. Property *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan 9 perusahaan dan periode tahun 2013-2017.

2. Waktu Penelitian

Dan waktu penelitian ini dimulai Sejak Desember 2018 sampai dengan Februari.

NO	Jenis kegiatan	2018				2019												
		Desember				Januari				Februari				Maret				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul			■														
2	Penyusunan Laporan				■	■												
3	Bimbingan Proposal					■	■											
4	Seminar Proposal							■	■									
5	Penyusunan Skripsi									■	■	■	■					
6	Siding Meja Hijau													■	■	■	■	

Tabel III.I
Rincian waktu penelitian

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah teknik dokumentasi. Teknik dokumentasi yang diperoleh oleh penulis dengan cara mencari, melihat dan mempelajari hal-hal yang berupa catatan maupun dokumen-dokumen serta mencatat dan menulis yang ada hubungannya dengan subjek penelitian. Serta laporan-laporan tertulis seperti laporan laba rugi dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017.

F. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Dalam Penelitian ini, penelitian menggunakan jenis data yang berupa kuantitatif. Data kuantitatif yaitu data yang diukur dalam suatu skala numerik atau data yang berbentuk angka, berupa laporan harga saham menggunakan *earning per share* dan *return on equity*.

2. Sumber Data

Data penyusunan laporan ini, sumber data yang digunakan penelitian adalah data sekunder. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi berupa dokumentasi, seperti laporan keuangan berupa neraca dan laba rugi dan data yang berhubungan dengan analisa masalah.

G. Teknik Analisa Data

Dalam penelitian ini teknik analisa data yang digunakan adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan teknik analisis data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data, menghitung data, mendeskripsikan data. Berikut langkah-langkah yang dilakukan dalam menganalisa penelitian:

1. Mengumpulkan data-data yang diperlukan kemudian menganalisa Harga Saham menggunakan *Eaening Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE) tahun 2013-2017.
2. Melihat Harga Saham menggunakan *Eaening Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE) periode 2013-2017 dan menganalisanya.

$$\text{Earning Per Share (EPS)} = \frac{\text{Laba Saham Biasa}}{\text{Jumlah Saham yang Beredar}}$$

$$\text{Return On Equity (ROE)} = \frac{\text{Earning After and Taxes}}{\text{Total Equity}}$$

3. Melakukan Analisis Harga Saham menggunakan *Eaening Per Share* (EPS) dan *Return On Equity* (ROE) selama periode 2013-2017.
4. Menarik kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Perusahaan

Perusahaan Properti Real and State adalah salah satu perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor Properti Real Estate bergerak di bidang bangunan-bangunan atau semacamnya, biasa industri Properti Real and State yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu Negara. Perkembangan sektor Properti Real Estate tentu saja menarik investor jika kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

2. Deskripsi Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Sekunder berupa data kondisi keuangan sektor Properti Real Estate dari tahun 2013 sampai tahun 2017. Data ini di peroleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) berupa data laporan keuangan dalam bentuk neraca dan laporan laba rugi.

Sesuai dengan permasalahan dan perumusan yang telah di kemukakan sebelumnya. Maka teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan analisis yang mengacu pada deskriptif kondisi perusahaan. Adapun alat-alat ukur yang

digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur harga saham adalah sebagai berikut:

a. Harga Saham

Harga saham merupakan harga penutupan pasar saham selama periode pengamatan untuk tiap-tiap jenis saham yang dijadikan sampel dan pergerakannya senantiasa diamati oleh para investor.

Menurut Tandelilin (2010, hal. 341) “harga saham merupakan cerminan dari ekpektasi, aliran kas dan tingkat bunga ini akan di pengaruhi oleh perubahan ekonomi makro yang di tentukan oleh pemerintah.”

Tabel IV.1
Laba Bersih Sektor Properti Real and State Periode 2013-2017
(Dalam Milliar)

NO	KODE PERUSAHAAN	HARGA SAHAM				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	ASRI	430	560	343	352	356
2	APLN	215	335	334	210	210
3	COWL	470	625	600	1085	880
4	DART	445	680	420	360	306
5	BKSL	157	104	58	92	130
6	PUDP	480	441	420	380	450
7	DILD	315	650	489	500	350
8	PWON	270	515	496	565	685
9	FMII	385	449	800	500	515

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Dapat dilihat dari tabel IV.1 diatas bahwa Harga Saham mengalami peningkatan. Artinya perusahaan tersebut baik. Jika harga saham baik maka baik pula perusahaan tersebut. Artinya investor berniat memberikan menginvestasikan dananya di perusahaan tersebut. Perusahaan yang mempunyai harga saham paling baik sampai yang biasa saja antara lain: COWL, FMII, PWON, DILD, DART, PUDP, ASRI, APLN, dan yang terakhir BKSL.

b. Earning Per share(EPS)

Earning Per share menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan untuk semua pemegang saham perusahaan. EPS merupakan rasio yang menunjukkan berapa besar keuntungan(*return*) yang diperoleh investor atau pemegang saham per lembar saham. Semakin besar Earning Per Share berarti tingkat nilai perusahaan semakin tinggi maka makin banyak investor yang menginvestasikan modalnya di perusahaan properti Real and State.

Menurut brigham & Houston (2010, hal. 151) dapat dihitung dengan :

$$EPS = \frac{\text{Laba Saham Biasa}}{\text{Jumlah Saham yang Beredar}}$$

Adapun perhitungan Earning per Share pada sektor Properti Real and State di jelaskan pada tabel berikut ini:

Tabel IV.2
Laba Bersih Sektor Properti Real and State Periode 2013-2017
(Dalam Milliar)

no	perusahaan	laba bersih				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	ASRI	889,576	1,176,955	684,288	510,243	1,385,189
2	APLN	930,240	983,875	1,116,763	939,737	1,882,581
3	COWL	48,711	165,397	-178,692	-23,451	-69,033
4	DART	180,800	408,109	177,766	191,876	30,178
5	BKSL	605,095	40,727	61,674	562,427	468,559
6	PUDP	26,379	15,052	27,592	22,920	6,018
7	DILD	329,608	432,417	419,044	297,351	271,537
8	PWON	1,136,547	2,599,141	1,400,554	1,780,255	2,024,627
9	FMII	-7,958	2,424	159,505	276,909	8,731

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Tabel IV.3
Jumlah Saham Beredar Sektor Properti Real and State Periode 2013 -2017
(Dalam Milliar)

no	perusahaan	Jumlah saham yang beredar				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	ASRI	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888
2	APLN	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700
3	COWL	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021	4,871,214,021
4	DART	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962
5	BKSL	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723	55,258,657,723
6	PUDP	329,560,000	329,560,000	329,560,000	329,560,000	329,560,000
7	DILD	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185
8	PWON	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400
9	FMII	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000	2,721,000,000

Sumber : Bursa Efek Indonesia

$$Earning Per Share ASRI 2013 = \frac{889,576}{19,649,411,888} = 45.27$$

$$Earning Per Share ASRI 2014 = \frac{1,176,955}{19,649,411,888} = 59.90$$

$$Earning Per Share ASRI 2015 = \frac{684,287,753}{19,649} = 34.82$$

$$Earning Per Share ASRI 2016 = \frac{510,243}{19,649,411,888} = 25.97$$

$$Earning Per Share ASRI 2017 = \frac{1,385,189}{19,649,411,888} = 70.50$$

$$Earning Per Share APLN 2013 = \frac{930,240}{19,364,561,700} = 48.04$$

$$Earning Per Share APLN 2014 = \frac{983,875}{19,364,561,700} = 47.99$$

$$Earning Per Share APLN 2015 = \frac{1,116,763}{19,364,561,700} = 54.47$$

$$Earning Per Share APLN 2016 = \frac{939,737}{19,364,561,700} = 45.84$$

$$Earning Per Share APLN 2017 = \frac{1,882,581}{19,364,561,700} = 97.22$$

$$Earning Per Share COWL 2013 = \frac{48,711}{4,871,214,021} = 10.00$$

$$\text{Earning Per Share COWL 2014} = \frac{165,3971}{4,871,214,021} = \mathbf{33.95}$$

$$\text{Earning Per Share COWL 2015} = \frac{-178,692}{4,871,214,021} = \mathbf{-36.68}$$

$$\text{Earning Per Share COWL 2016} = \frac{-23,451}{4,871,214,021} = \mathbf{-4.81}$$

$$\text{Earning Per Share COWL 2017} = \frac{-69,033}{4,871,214,021} = \mathbf{-14.17}$$

$$\text{Earning Per Share DART 2013} = \frac{180,800}{3,141,390,962} = \mathbf{57.55}$$

$$\text{Earning Per Share DART 2014} = \frac{408,109}{3,141,390,962} = \mathbf{129.91}$$

$$\text{Earning Per Share DART 2015} = \frac{177,766}{3,141,390,962} = \mathbf{56.59}$$

$$\text{Earning Per Share DART 2016} = \frac{191,876}{3,141,390,962} = \mathbf{61.08}$$

$$\text{Earning Per Share DART 2017} = \frac{30,178}{3,141,390,962} = \mathbf{9.61}$$

$$\text{Earning Per Share BKSL 2013} = \frac{605,095}{55,258,657,723} = \mathbf{10.95}$$

$$\text{Earning Per Share BKSL 2014} = \frac{40,727}{55,258,657,723} = \mathbf{1.30}$$

$$\text{Earning Per Share BKSL 2015} = \frac{61,674}{55,258,657,723} = \mathbf{1.79}$$

$$\text{Earning Per Share BKSL 2016} = \frac{562,427}{55,258,657,723} = \mathbf{16.28}$$

$$\text{Earning Per Share BKSL 2017} = \frac{468,559}{55,258,657,723} = \mathbf{13.57}$$

$$\text{Earning Per Share PUDP 2013} = \frac{26,379}{329,560,000} = \mathbf{80.06}$$

$$\text{Earning Per Share PUDP 2014} = \frac{15,052}{329,560,000} = \mathbf{45.68}$$

$$\text{Earning Per Share PUDP 2015} = \frac{27,592}{329,560,000} = \mathbf{83.73}$$

$$\text{Earning Per Share PUDP 2016} = \frac{22,920}{329,560,000} = \mathbf{69.55}$$

$$\text{Earning Per Share PUDP 2017} = \frac{6,018}{329,560,000} = \mathbf{18.27}$$

$$\text{Earning Per Share DILD 2013} = \frac{329,608}{10,365,854,185} = \mathbf{31.80}$$

$$\text{Earning Per Share DILD 2014} = \frac{432,417}{10,365,854,185} = \mathbf{41.72}$$

$$\text{Earning Per Share DILD 2015} = \frac{419,044}{10,365,854,185} = \mathbf{40.43}$$

$$\text{Earning Per Share DILD 2016} = \frac{297,351}{10,365,854,185} = \mathbf{28.59}$$

$$\text{Earning Per Share DILD 2017} = \frac{271,537}{10,365,854,185} = \mathbf{26.20}$$

$$\text{Earning Per Share POWN 2013} = \frac{1,136,547}{48,159,602,400} = \mathbf{23.60}$$

$$\text{Earning Per Share POWN 2014} = \frac{2,599,141}{48,159,602,400} = \mathbf{52.23}$$

$$\text{Earning Per Share POWN 2015} = \frac{1,400,554}{48,159,602,400} = \mathbf{26.20}$$

$$\text{Earning Per Share POWN 2016} = \frac{1,780,255}{48,159,602,400} = \mathbf{34.69}$$

$$\text{Earning Per Share POWN 2017} = \frac{2,024,627}{48,159,602,400} = \mathbf{38.89}$$

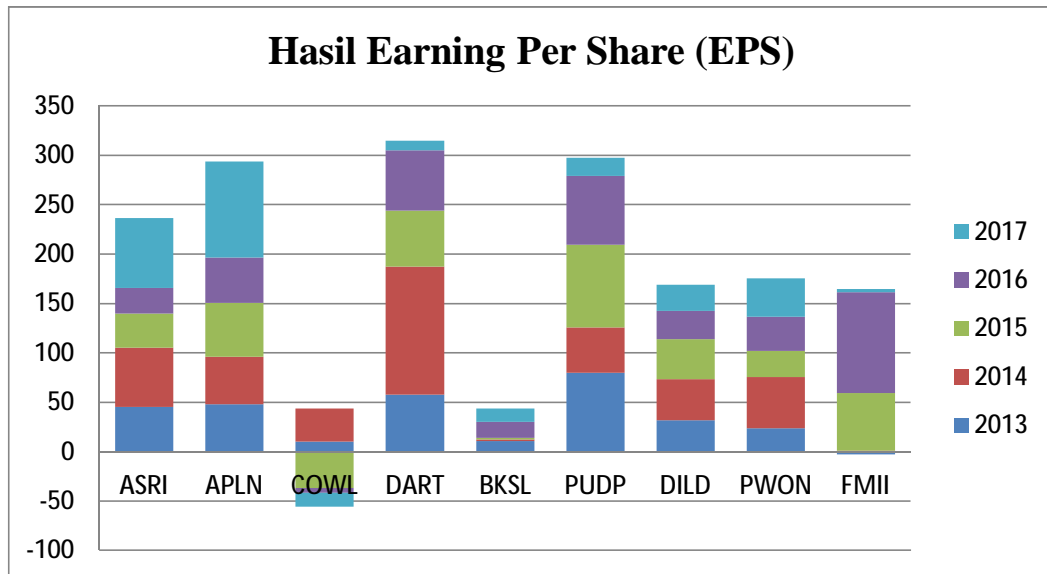
$$\text{Earning Per Share FMII 2013} = \frac{-7,958}{2,721,000,000} = \mathbf{-2.93}$$

$$\text{Earning Per Share FMII 2014} = \frac{2,424}{2,721,000,000} = \mathbf{0.89}$$

$$\text{Earning Per Share FMII 2015} = \frac{159,505}{2,721,000,000} = \mathbf{58.62}$$

$$\text{Earning Per Share FMII 2016} = \frac{276,909}{2,721,000,000} = \mathbf{101.77}$$

$$\text{Earning Per Share FMII 2017} = \frac{8,731}{2,721,000,000} = \mathbf{3.21}$$



Gambar IV.1
Hasil Earning Per Share

Dapat dilihat bahwa Earning Per Share (EPS) pada sektor properti Real and State mengalami fluktuasi kecenderungan turun, pada sektor property real estate persen paling banyak atau perusahaan mempunyai *earning per share* paling besar pada perusahaan DART dan Perusahaan paling sedikit mempunyai *earning per share* adalah COWL. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan jumlah saham yang beredar yang dimiliki tergolong tidak baik rata-rata total perusahaan property real estate. Maka nilai suatu perusahaan tersebut juga turun.

c. *Return On Equity* (ROE)

Return on equity adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari investasi pemegang saham di perusahaan-perusahaan tersebut. *Return on equity* merupakan pengukuran penting bagi calon investor karena dapat mengetahui seberapa efisien sebuah perusahaan akan menggunakan uang yang mereka investasikan tersebut untuk menghasilkan laba bersih. *Return on equity* juga dapat dijadikan sebagai indicator untuk

menilai efektifitas manajemen dalam menggunakan biaya ekuitas untuk mendanai operasi dan menumbuhkan perusahaannya.

Menurut Sudana (2011, hal. 22) rumus untuk mencari *Return On Equity* adalah :

$$ROE = \frac{\text{Earning After and Taxes}}{\text{Total Equity}}$$

Adapun perhitungan Return On Equity pada sektor Properti Real Estate di jelaskan pada tabel berikut ini:

Tabel IV.4
Laba Bersih Sektor Properti Real and State Periode 2013-2017
(Dalam Rupiah)

no	perusahaan	laba bersih				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	ASRI	889,576	1,176,955	684,288	510,243	1,385,189
2	APLN	930,240	983,875	1,116,763	939,737	1,882,581
3	COWL	48,711	165,397	-178,692	-23,451	-69,033
4	DART	180,800	408,109	177,766	191,876	30,178
5	BKSL	605,095	40,727	61,674	562,427	468,559
6	PUDP	26,379	15,052	27,592	22,920	6,018
7	DILD	329,608	432,417	419,044	297,351	271,537
8	PWON	1,136,547	2,599,141	1,400,554	1,780,255	2,024,627
9	FMII	-7,958	2,424	159,505	276,909	8,731

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Tabel IV.5 Total Equity Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2013-2017
(dalam rupiah)

no	perusahaan	Total Equity				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	ASRI	14,428,082	6,371,194	6,602,410	7,187,845	8,572,692
2	APLN	7,212,683	8,462,884	9,072,669	9,970,763	11,496,978
3	COWL	1,182,586	1,347,987	1,174,139	1,200,131	1,127,856
4	DART	3,428,403	3,246,828	3,428,404	3,623,349	3,559,467
5	BKSL	6,920,183	6,210,828	6,549,719	7,160,249	9,942,555
6	PUDP	277,197	288,294	310,155	329,530	334,507
7	DILD	4,096,044	4,470,167	4,770,829	5,057,478	6,310,550
8	PWON	4,102,508	8,283,071	9,455,056	11,019,694	12,791,490
9	FMII	283,397	285,821	445,270	672,709	681,892

Sumber : Bursa Efek Indonesia

$$\text{Return On Equity ASRI 2013} = \frac{889,576}{14,428,082} \times 100 = 6.16\%$$

$$\text{Return On Equity ASRI 2014} = \frac{1,176,955}{6,371,194} \times 100 = 18.47\%$$

$$\text{Return On Equity ASRI 2015} = \frac{684,287,753}{6,602,410} \times 100 = 10.36\%$$

$$\text{Return On Equity ASRI 2016} = \frac{510,243}{7,187,845} \times 100 = 7.10\%$$

$$\text{Return On Equity ASRI 2017} = \frac{1,385,189}{8,572,692} \times 100 = 16.16\%$$

$$\text{Return On Equity APLN 2013} = \frac{930,240}{7,212,683} \times 100 = 12.90\%$$

$$\text{Return On Equity APLN 2014} = \frac{983,875}{8,462,884} \times 100 = 11.63\%$$

$$\text{Return On Equity APLN 2015} = \frac{1,116,763}{9,072,669} \times 100 = 12.31\%$$

$$\text{Return On Equity APLN 2016} = \frac{939,737}{9,970,763} \times 100 = 9.42\%$$

$$\text{Return On Equity APLN 2017} = \frac{1,882,581}{11,496,978} = 16.37\%$$

$$\text{Return On Equity COWL 2013} = \frac{48,711}{1,182,586} \times 100 = 3.96\%$$

$$\text{Return On Equity COWL 2014} = \frac{165,3971}{1,347,987} \times 100 = 12.27\%$$

$$\text{Return On Equity COWL 2015} = \frac{-178,692}{1,174,139} \times 100 = -15.22\%$$

$$\text{Return On Equity COWL 2016} = \frac{-23,451}{1,200,131} \times 100 = -1.95\%$$

$$\text{Return On Equity COWL 2017} = \frac{-69,033}{1,127,856} \times 100 = -6.12\%$$

$$\text{Return On Equity DART 2013} = \frac{180,800}{3,428,403} \times 100 = 5.27\%$$

$$\text{Return On Equity DART 2014} = \frac{408,109}{3,246,828} \times 100 = 12.57\%$$

$$\text{Return On Equity DART 2015} = \frac{177,766}{3,428,404} \times 100 = 5.19\%$$

$$\text{Return On Equity DART 2016} = \frac{191,876}{3,623,349} \times 100 = 5.30\%$$

$$\text{Return On Equity DART 2017} = \frac{30,178}{3,559,467} \times 100 = 0.85\%$$

$$\text{Return On Equity BKSL 2013} = \frac{605,095}{6,920,183} \times 100 = 8.74\%$$

$$\text{Return On Equity BKSL 2014} = \frac{40,727}{6,210,828} \times 100 = 0.66\%$$

$$\text{Return On Equity BKSL 2015} = \frac{61,674}{6,549,719} \times 100 = 0.94\%$$

$$\text{Return On Equity BKSL 2016} = \frac{562,427}{7,160,249} \times 100 = 7.85\%$$

$$\text{Return On Equity BKSL 2017} = \frac{468,559}{9,942,555} \times 100 = 4.71\%$$

$$\text{Return On Equity PUDP 2013} = \frac{26,379}{277,197} \times 100 = 9.52\%$$

$$\text{Return On Equity PUDP 2014} = \frac{15,052}{288,294} \times 100 = 9.52\%$$

$$\text{Return On Equity PUDP 2015} = \frac{27,592}{310,155} \times 100 = 5.22\%$$

$$\text{Return On Equity PUDP 2016} = \frac{22,920}{329,530} \times 100 = 8.90\%$$

$$\text{Return On Equity PUDP 2017} = \frac{6,018}{334,507} \times 100 = 6.96\%$$

$$\text{Return On Equity DILD 2013} = \frac{329,608}{4,096,044} \times 100 = 8.05\%$$

$$\text{Return On Equity DILD 2014} = \frac{432,417}{4,470,167} \times 100 = 9.67\%$$

$$\text{Return On Equity DILD 2015} = \frac{419,044}{4,770,829} \times 100 = 8.78\%$$

$$\text{Return On Equity DILD 2016} = \frac{297,351}{5,057,478} \times 100 = 5.88\%$$

$$\text{Return On Equity DILD 2017} = \frac{271,537}{6,310,550} \times 100 = 4.30\%$$

$$\text{Return On Equity POWN 2013} = \frac{1,136,547}{4,102,508} \times 100 = 18.01\%$$

$$\text{Return On Equity POWN 2014} = \frac{2,599,141}{8,283,071} \times 100 = 31.38\%$$

$$\text{Return On Equity POWN 2015} = \frac{1,400,554}{9,455,056} \times 100 = 14.81\%$$

$$\text{Return On Equity POWN 2016} = \frac{1,780,255}{11,019,694} \times 100 = 16.16\%$$

$$\text{Return On Equity POWN 2017} = \frac{2,024,627}{12,791,490} \times 100 = 15.83\%$$

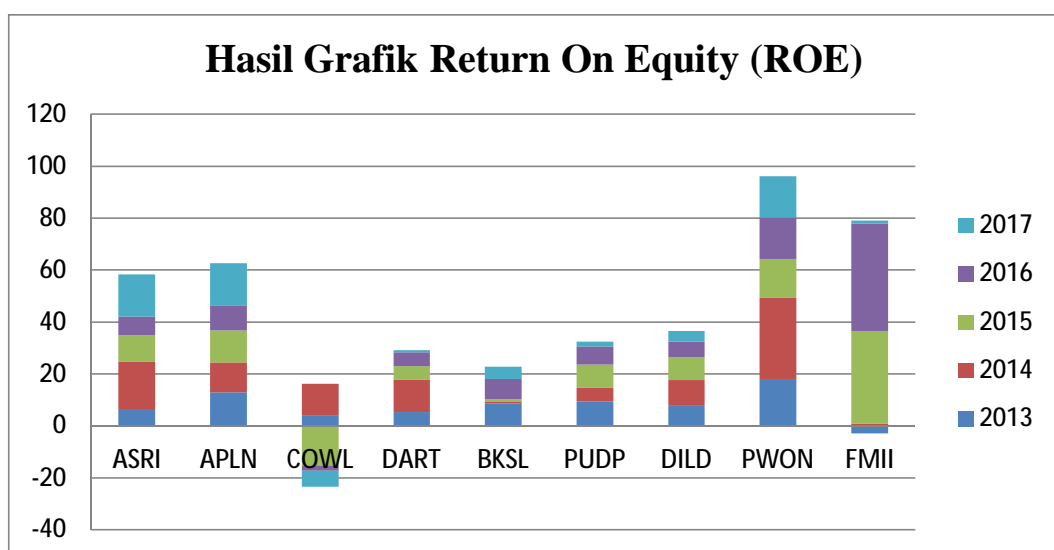
$$\text{Return On Equity FMII 2013} = \frac{-7,958}{283,397} \times 100 = -2.81\%$$

$$\text{Return On Equity FMII 2014} = \frac{2,424}{285,821} \times 100 = 0.85\%$$

$$\text{Return On Equity FMII 2015} = \frac{159,505}{445,270} \times 100 = 35.82\%$$

$$\text{Return On Equity FMII 2016} = \frac{276,909}{672,709} \times 100 = 41.16\%$$

$$\text{Return On Equity FMII 2017} = \frac{8,731}{681,892} \times 100 = 1.28\%$$



Gambar IV.2
Hasil Return On Equity

Dapat dilihat dari *Return On Equity*(ROE) mengalami fluktuasi yang cenderung turun pada sektor properti Real Estate. Perusahaan yang mempunyai *Return On Equity* paling besar yaitu pada perusahaan PWON dan perusahaan paling mempunyai Return On Equity sedikit yaitu COWL. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan laba perusahaan yang dimiliki tergolong tidak baik rata-rata total perusahaan property real estate. Maka nilai suatu perusahaan harus mempunyai banyak modal dan tenaga lagi untuk meningkatkan laba perusahaan sektor property Real Estate.

B. Pembahasan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan oleh penulis terhadap harga saham pada sektor properti real and state dengan menggunakan rumus *Earning Per Share*(EPS) dan *Return On Equity*(ROE) maka akan dapat harga saham pada kurun waktu 2013-2017 secara keseluruhan sebagai berikut:

1. Menganalisis Harga Saham dengan *Earning Per Share* (EPS)

Dari hasil penelitian *Earning Per Share* pada perusahaan properti real and state pada tahun 2013-2017. Pada perusahaan ASRI Tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 45.27, tahun 2014 59.90, tahun 2015 34.82, tahun 2016 25.97 dan pada tahun 2017 sebesar 70.50. Dapat dilihat bahwa perusahaan ASRI pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 14.63, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar 25.08, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan kembali 12.85 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 44.53. Dapat

disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan ASRI mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya APLN tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 48.04, tahun 2014 47.99, tahun 2015 54.47, tahun 2016 45.84 dan pada tahun 2017 sebesar 97.22. Dapat dilihat bahwa perusahaan APLN pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 0.05, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 6.48, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 8.63 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 51.38. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan APLN mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya COWL tahun 2013 terdapat 10.00, tahun 2014 33.95, tahun 2015 -36.68, tahun 2016 -4.81 dan pada tahun 2017 sebesar -14.17. Dapat dilihat bahwa perusahaan COWL pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 23.95, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar -70.63, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan -31.87 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar -18.98. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan COWL mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya DART tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 57.55, tahun 2014 129.91, tahun 2015 56.59, tahun 2016 61.08 dan pada tahun 2017 sebesar 9.61. Dapat dilihat bahwa perusahaan DART pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 72.36, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar 73.32, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan 4.49 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami

penurunan sebesar 51.47. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan DART mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya BKSL tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 10.95, tahun 2014 1.30, tahun 2015 1.78, tahun 2016 16.28 dan pada tahun 2017 sebesar 13.27. Dapat dilihat bahwa perusahaan BKSL pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 9.65, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 0.48, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan 14.5 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 3.07. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan BKSL mengalami fluktuasi kecenderungan turun.

Pada perusahaan berikutnya PUDP tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 80.06, tahun 2014 45.68, tahun 2015 83.73, tahun 2016 69.55 dan pada tahun 2017 sebesar 18.27. Dapat dilihat bahwa perusahaan PUDP pada tahun 2013 ke 2014 mengalami penurunan sebesar 34.38, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 38.05, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 14.18 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 51.28. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan PUDP mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya DILD tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 31.80, tahun 2014 41.72, tahun 2015 40.43, tahun 2016 28.59 dan pada tahun 2017 sebesar 26.20. Dapat dilihat bahwa perusahaan DILD pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 9.92, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar 1.29, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan 11.84 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami

penurunan sebesar 2.39. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan DILD mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya PWON tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar 23.60, tahun 2014 52.23, tahun 2015 26.20, tahun 2016 34.69 dan pada tahun 2017 sebesar 28.89. Dapat dilihat bahwa perusahaan PWON pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 28.63, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 26.03, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan 8.49 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 5.8. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan PWON mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya FMII tahun 2013 mempunyai *Earning Per Share* sebesar -2.93, tahun 2014 0.89, tahun 2015 58.62, tahun 2016 101.77 dan pada tahun 2017 sebesar 3.21. Dapat dilihat bahwa perusahaan FMII pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 3.82, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 57.73, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 43.15 dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 98.56. Dapat disimpulkan bahwa *Earning Per Share* perusahaan FMII mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Dapat dilihat dari yang sudah di jabarkan dari 9 perusahaan properti real and state mengalami fluktuasi yang cenderung naik. Jika nilai sektor properti real and state baik maka nilai suatu perusahaan tersebut baik, tapi jika sebaliknya nilai perusahaan turun maka nilai suatu perusahaan juga turun. Itulah yang terjadi pada penelitian sekarang yaitu nilai suatu perusahaan naik,

artinya perusahaan tersebut baik. Jika investor ingin menginvestasikan sahamnya di perusahaan yang naik.

Hasil penelitian ini di perkuat oleh penelitian terdahulu Kartikasari (2012) Dari tabel 5 dapat ditunjukkan bahwa rata-rata EPS pada perusahaan manufaktur selama tiga tahun berturut-turut mengalami kenaikan dan penurunan. Berbanding terbalik dengan penurunan PER dari tahun 2007 ke tahun 2008, justru pada tahun 2008 rata-rata EPS pada perusahaan manufaktur mengalami kenaikan. Kenaikan EPS tersebut terjadi tidak lepas dari meningkatnya laba bersih dan jumlah saham yang beredar. Krisis pada tahun 2008 ini belum memberikan dampak secara langsung karena adanya kecenderungan bagi investor untuk menjual sahamnya sehingga jumlah saham yang beredar semakin bertambah serta laba bersih yang semakin meningkat. Disisi lain, EPS mengalami penurunan dari tahun 2008 ke tahun 2009. Penurunan EPS pada tahun 2009 ini, tidak lepas dari dampak secara tidak langsung dari adanya krisis ekonomi pada tahun 2008, yang menyebabkan laba bersih berkurang dan jumlah lembar saham yang beredar juga berkurang. Hal ini karena investor cenderung membeli saham yang beredar.

Melalui analisis *earning per share* (EPS) maka dapat diketahui tingkat kemampuan atau kemajuan yang telah dicapai oleh perusahaan dalam pencapaian jumlah laba. Tingkat persentase *earning per share* (EPS) dapat memberikan informasi data akuntansi yang digunakan untuk mengetahui kinerja perusahaan yang menjual sahamnya kepada masyarakat umum. Salah satu indikator yang dapat digunakan yaitu apabila semakin rendah harga suatu

saham maka semakin bagus untuk melakukan investasi, hal tersebut dikarenakan harga saham dapat terjangkau oleh kemampuan investor dan memiliki nilai resiko yang kecil.

2. Menganalisis Harga Saham dengan *Return On Equity (ROE)*

Dari hasil penelitian yang sudah di teliti di atas kita dapat simpulkan hasil *Return On Equity* sektor *properti real and state*. Pada perusahaan ASRI Tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 6.16%, tahun 2014 18.14%, tahun 2015 10.36%, tahun 2016 7.10% dan pada tahun 2017 sebesar 16.16%. Dapat dilihat bahwa perusahaan ASRI pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 11.97%, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar 7.78%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan kembali 3.26% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 9.06%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On equity* perusahaan ASRI mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya APLN tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 12.90%, tahun 2014 11.63%, tahun 2015 12.31%, tahun 2016 9.42% dan pada tahun 2017 sebesar 16.37%. Dapat dilihat bahwa perusahaan APLN pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 1.27%, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 0.68 %, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 2.89% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 6.95%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan APLN mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya COWL mempunyai *Return On Equity* tahun 2013 terdapat 3.39%, tahun 2014 12.27%, tahun 2015 -15.22%, tahun 2016

-1.95% dan pada tahun 2017 sebesar -6.12%. Dapat dilihat bahwa perusahaan COWL pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 8.88%, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar 27.48%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 13.27% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 4.17%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan COWL mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya DART tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 5.27%, tahun 2014 12.56%, tahun 2015 5.19%, tahun 2016 5.30% dan pada tahun 2017 sebesar 0.85%. Dapat dilihat bahwa perusahaan DART pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 7.29%, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 7.37%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 0.11% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 4.45%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan DART mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Pada perusahaan berikutnya BKSL tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 8.74.%, tahun 2014 0.65%, tahun 2015 0.94%, tahun 2016 7.85% dan pada tahun 2017 sebesar 4.71%. Dapat dilihat bahwa perusahaan BKSL pada tahun 2013 ke 2014 mengalami penurunan sebesar 8.09%, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 0.29%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan 6.91% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 3.14%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan BKSL mengalami fluktuasi kecenderungan naik.

Pada perusahaan berikutnya PUDP tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 9.52%, tahun 2014 5.22%, tahun 2015 8.90%, tahun 2016

6.96% dan pada tahun 2017 sebesar 1.80%. Dapat dilihat bahwa perusahaan PUDP pada tahun 2013 ke 2014 mengalami penurunan sebesar 4.3%, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 3.68%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 1.94% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 5.16%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On equity* perusahaan PUDP mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya DILD tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 8.05%, tahun 2014 9.67%, tahun 2015 8.78%, tahun 2016 5.88% dan pada tahun 2017 sebesar 4.30%. Dapat dilihat bahwa perusahaan DILD pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 1.62%, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan 0.89% dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 2.88% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 1.58%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan DILD mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya PWON tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar 18.01%, tahun 2014 31.38%, tahun 2015 1.47%, tahun 2016 0.99% dan pada tahun 2017 sebesar 1.19%. Dapat dilihat bahwa perusahaan PWON pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 13.37%, tahun 2014 ke 2015 mengalami penurunan sebesar 29.91%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami penurunan 0.48% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 0.2%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan PWON mengalami fluktuasi yang cenderung turun.

Pada perusahaan berikutnya FMII tahun 2013 mempunyai *Return On Equity* sebesar -2.81%, tahun 2014 0.85%, tahun 2015 35.82%, tahun 2016

41.16% dan pada tahun 2017 sebesar 1.28%. Dapat dilihat bahwa perusahaan FMII pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 3.66%, tahun 2014 ke 2015 mengalami kenaikan sebesar 34.97%, dari tahun 2015 ke tahun 2016 mengalami kenaikan 5.34% dan dari tahun 2016 ke tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 39.88%. Dapat disimpulkan bahwa *Return On Equity* perusahaan FMII mengalami fluktuasi yang cenderung naik.

Penelitian terdahulu jurnal Hartono (2002) Untuk pertumbuhan ROEnya, bank NISP yang memiliki rating yang bagus, dimana tidak ada bank lain yang mengejar. Jika diselidiki lebih lanjut, ternyata pertumbuhan bank NISP dari periode 2003 hingga 2007, pada periode 2006 mengalami pertumbuhan yang sangat pesat sebesar 726,83%. Berdasarkan Keown (2005, p.87-88) dikatakan penyebab ROE bisa mengalami kenaikan yang pesat adalah jika perusahaan tersebut bisa memanfaatkan situasi tersebut dan memainkannya pada sisi keuangannya. Adanya pemegang saham baru dan sistem manajemen yang mengarah pada *shareholder value* dimana manajemen perusahaan akan memberikan gambaran tentang apa saja yang sudah dilakukan dan akan dilakukan kepada pemegang saham. Sedangkan untuk bank Lippo dia mengalami pertumbuhan yang sangat buruk, dimana tiap tahunnya selalu mengalami penurunan pertumbuhan. Hal ini disebabkan adanya konflik internal dan kurang maksimal dalam pemanfaatan fasilitas yang telah ada.

3. Menganalisis Harga Saham dengan *Earning Per Share (EPS)* dan *Return On Equity (ROE)*

Dapat kita lihat pembahasan tentang menganalisis Harga Saham dengan *Earning Per Share (EPS)* dan *Return On Equity (ROE)* mempunyai banyak

kemiripab hanya saja kita ingin melihat dari sudut yang berbeda. Jika kita ingin melihat lebih ke saham kita menggunakan *Earning Per share* (EPS) tetapi jika kita lebih ingin melihat laba dari perusahaan dan total ekuitas perusahaan tersebut maka kita menggunakan *Return On Equity* (ROE). Menggunakan *Earning Per Share*(EPS) dan *Return On Equity* menghasilkan fluktuasi yang cenderung naik. Artinya perusahaan tersebut baik dan investor juga dapat menginvestasikan modalnya ke perusahaan yang jumlah saham yang beredar dan total ekuitasnya cenderung naik.

Earning per share bagi perusahaan sangat penting bagi perusahaan karena menyangkut laba yang diperoleh oleh tiap pemegang saham dalam perusahaan menampilkan *earning per share* pada halaman depan laporan keuangannya untuk menarik perhatian calon investor dan juga agar investor yang telah terlebih dahulu menanamkan modalnya di perusahaan tersebut tidak berpindah ke perusahaan lain. *Earning per share* adalah indikator yang baik untuk menilai kinerja operasi perusahaan. Makin tinggi nilai *earning per share* perusahaan, menunjukkan bahwa saham perusahaan mempunyai keuntungan yang besar untuk tiap lembar sahamnya. EPS merupakan salah satu indikator yang banyak digunakan dalam penentuan harga saham. Pendekatan ini dilakukan dengan menentukan harga dari setiap lembar saham yang terjual. EPS sering digunakan untuk mengelompokkan saham berdasarkan tingkat pertumbuhannya. Saham dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi umumnya memiliki EPS yang tinggi.

Pendahuluan Teguh Djiwandono (2014) *Earning per share* bagi perusahaan sangat penting bagi perusahaan karena menyangkut laba yang

diperoleh oleh tiap pemegang saham dalam perusahaan tersebut. Kebanyakan perusahaan menampilkan *earning per share* pada halaman depan laporan keuangannya untuk menarik perhatian calon investor dan juga agar investor yang telah terlebih dahulu menanamkan modalnya di perusahaan tersebut tidak berpindah ke perusahaan lain. *Earning per share* adalah indikator yang baik untuk menilai kinerja operasi perusahaan. Makin tinggi nilai *earning per share* perusahaan, menunjukkan bahwa saham perusahaan mempunyai keuntungan yang besar untuk tiap lembar sahamnya. EPS merupakan salah satu indikator yang banyak digunakan dalam penentuan harga saham. Pendekatan ini dilakukan dengan menentukan harga dari setiap lembar saham yang terjual.

(ROE) adalah rasio yang mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan modal yang dimiliki perusahaan. Rasio ini menunjukkan kesuksesan manajemen dalam memaksimalkan tingkat pengembalian pada pemegang saham. Semakin tinggi rasio ini akan semakin baik karena memberikan tingkat pengembalian yang lebih besar kepada pemegang saham.

Penelitian terdahulu jurnal Hartono (2002) Untuk pertumbuhan ROEnya, bank NISP yang memiliki rating yang bagus, dimana tidak ada bank lain yang mengejar. Jika diselidiki lebih lanjut, ternyata pertumbuhan bank NISP dari periode 2003 hingga 2007, pada periode 2006 mengalami pertumbuhan yang sangat pesat sebesar 726,83%. Berdasarkan Keown (2005, p.87-88) dikatakan penyebab ROE bisa mengalami kenaikan yang pesat adalah jika perusahaan tersebut bisa memanfaatkan situasi tersebut dan memainkannya pada sisi

keuangannya. Adanya pemegang saham baru dan sistem manajemen yang mengarah pada *shareholder value* dimana manajemen perusahaan akan memberikan gambaran tentang apa saja yang sudah dilakukan dan akan dilakukan kepada pemegang saham. Sedangkan untuk bank Lippo dia mengalami pertumbuhan yang sangat buruk, dimana tiap tahunnya selalu mengalami penurunan pertumbuhan. Hal ini disebabkan adanya konflik internal dan kurang maksimal dalam pemanfaatan fasilitas yang telah ada.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian yang di lakukan di Bursa Efek Indonesia pada perusahaan *Properti Real Estate* serta hasil analisis yang telah di lakukan pada bab-bab terdahulu, maka dalam batas kemampuan penulis. Kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut.

A. Kesimpulan

1. Dari hasil analisis harga saham yang di lakukan pada perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2013 sampai dengan 2017 menggunakan *Earning Per Share* pada sektor bursa efek Indonesia dari 9 perusahaan belum mengalami *Earning Per Share* yang belum cukup baik. Artinya dari 9 perusahaan sektor *properti real estate* yang telah di teliti dari tahun 2013 sampai 2017 beberapa perusahaan tidak cukup baik.
2. Dari hasil analisis harga saham yang di lakukan pada perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2013 sampai dengan 2017 menggunakan *Return On Equity* pada sektor bursa efek Indonesia dari 9 perusahaan belum mengalami *Return On Equity* yang belum cukup baik. Artinya dari 9 perusahaan sektor *properti real estate* yang telah di teliti dari tahun 2013 sampai 2017 cukup baik karna *Return On Equity* banyak mengalami kenaikan pada perusahaan *properti real and state*, artinya jika di teliti dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE) juga banyak perusahaan-perusahaan yang baik. Jika investor ingin

menginvestasikan modalnya ke perusahaan-perusahaan yang cenderung naik.

3. Dapat dilihat menggunakan *Earning Per Share* (EPS) perusahaan baik banyak yang cenderung tidak naik dan *Return On Equity* (ROE) banyak sektor Properti *Real Estate* yang baik.

B. Saran

Berdasarkan analisis yang dilakukan pada harga saham yang menggunakan *Earning Per Share* dan *Return On Equity* pada sektor Properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013 sampai 2017. Adapun saran penulis sebagai berikut:

1. Dengan *Earning Per Share*(EPS) sektor properti real estate ada beberapa perusahaan-perusahaan yang diteliti baik untuk investor menginvestasikan modalnya ke perusahaan-perusahaan yang cenderung naik. Jika saham naik maka perusahaan tersebut baik. Tetapi jika saham tersebut turun maka perusahaan tersebut turun. Carilah yang perusahaannya naik saja yang sudah diteliti untuk menginvestasikan modalnya ke perusahaan *Properti Real Estate*
2. Dengan *Return On Equity* sebaiknya perusahaan banyak yang memiliki laba yang stabil dan memiliki total ekuitas yang stabil tetapi ada juga yang tidak jadi jika investor ingin menginvestasikan modalnya maka carilah perusahaan yang cenderung naik yang sudah diteliti agar investor tidak mengalami kerugian dikemudian hari.

3. Dengan menggunakan Earning per share (EPS) dan return On Equity sama saja hasilnya sama sama memiliki beberapa perusahaan cenderung naik dan beberapa perusahaan cenderung turun, carilah perusahaan yang menggunakan *Earning Per Share* (EPS) dan Return On Equity (ROE) yang sama sama cenderung naik. Agar pertimbangan investor baik. Dan dapat memikirkan saham tersebut kedepannya. Jika tidak stabil antara earning Per Share maka akan membuat investor ragu untuk mrnginvestasikan modalnya ke perusahaan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Asri, M. H. (2014). Analisis Rasio Dengan Variabel EPS (Earning Per Share), ROA (Return On Assset), ROE (Return On Equity) , BOPO (Biaya Operasional Pendapatan Operasional) Terhadap Harga Saham Perusahaan Perbankan. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 22(3), 275–287.
- Britgham, & Houston. (2010). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (keempat). Jakarta: Salemba Empat.
- Fahmi. (2017). *Analisa Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Halim, A. (2015a). *Analisis Investasi Di Asset Keuangan*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Halim, A. (2015b). *Manajemen Keuangan Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hanafi, M., & Halim, A. (2016). *Analisis Laporan Keuangan* (kelima). yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Hani. (2014). *Teknik Analisa Keuangan*. Medan: In Media.
- Hartono & Sihotang, P. (2012). Analisis Hubungan Profitabilitas Dengan Pergerakan Harga Saham Pada Sektor Usaha Perbankan Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Of Applied Finance And Accounting*, 2(2), 51–66.
- Hery. (2015). *Analisis Kineja Keuangan*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Jiwandono, T. (2014). Analisis Faktor Fundamental Terhadap Harga Saham Sektor Perbankan Yang Go Public Di Indeks Kompas 100. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 2(3), 783-794.
- Jufrizen. (2015). Pengaruh Inventory Turn Over Dan Fixed Asset Turn Over Terhadap Return On Equity Pada Perusahaan Farmasi Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2007-2013. *Jurnal Kajian Manajemen Bisnis*, 4(1), 110-119.
- Kartikasari. (2009). Perusahaan Manufaktur Dengan Perusahaan Keuangan Melalui PER (Price Earning Ratio) DAN EPS (Earning Per Share). *Jurnal Modernisasi*, 8(2), 118–144.
- Kasmir. (2012). *Analisis Laporan Keuangan* (kelima). Jakarta: PT. Grasindo Persada.
- Khairani, I. (2016). Pengaruh Earning Per Share (EPS) dan Deviden Per Share terhadap Harga Saham Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2011-2013. *Jurnal Manajemen Dan Keuangan*, 5(1), 566–572.
- Khirstanti, N., & Sutono. (2016). Pengaruh Earning Per Share , Return On Equity Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham Pada Food And Beverages Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Dharma Ekonomi*, 5 (44), 65-74.

- Mardiyati, U., & Rosalina, A. (2013). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Tingkat Suku Bunga Dan Inflasi Terhadap Indeks Harga Saham. *Jurnal Riset Manajeme Sains Indonesia*, 4(1), 1–15.
- Murina, M. & Merawati, E.E dkk. (2018). Pengaruh ROA dan DER Terhadap Harga Saham Perusahaan Kertas Di Bursa Efek Indonesia. *Journal Of Applied Bussines and Economics*, 4(3), 191–205.
- Pratama, A., & Erawati, T. (2014). Pengaruh Currennt Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Equity, Net Profit Margin Dan Earning Per Share Terhadap Harga Saham. *Jurnal Akuntansi*, 2(1), 245-260.
- Putri, L. P. (2015). Pengaruh Profitabilitas Harga Saham Pada Perusahaan Pertambangan Batubara Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Bisnis*, 16(02), 49–59.
- Rianto, B. (2009). *Dasar-Dasar Pembelajaran Perusahaan* (keempat). yogyakarta: BPFE UGM.
- Samsul, M. (2006). *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*. Jakarta: Erlangga.
- Sartono. (2016). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA.
- Sudana, I.M. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Erlangga.
- Susilawati, E. (2014). Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Dan Rasio Profitabilitas Terhadap Earning Per Share. *Jurnal Akuntansi*, 2(1), 12-24.
- Tandelilin, Eduardus (2010). *Portofolio dan Investasi Aplikasi*. yogyakarta: Kanisius.
- Wiyasha, IBM. (2014). *Manajemen Untuk Hotel Dan Manajemen Keuangan* (Kedua). Yogyakarta: C.V Andi Offset.