

PENGARUH *RETURN ON ASSET (ROA)*, *EARNING PER SHARE (EPS)* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2016

SKRIPSI

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

Oleh:

**NIKEN
. NPM. 1405160931**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



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 Rabu, tanggal 28 Maret 2018, Pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

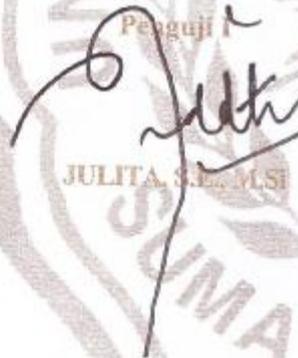
MEMUTUSKAN

Nama : NIKEN
N P M : 1405160931
Program Studi : MANAJEMEN
Judul Skripsi : *PENGARUH RETURN ON ASSET (ROA), EARNING PER SHARE (EPS) DAN DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2016*

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


JULITA, S.E., M.SI

Penguji II


DEDEK KURNIAWAN GULTOM, S.E., M.SI

Pembimbing

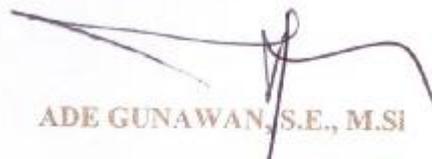

RONI PAREINDUNGAN, S.E., M.M

PANITIA UJIAN

Ketua


H. JANURI, S.E., M.M., M.SI

Sekretaris


ADE GUNAWAN, S.E., M.SI



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

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama : NIKEN
N P M : 1405160931
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN
Judul Skripsi : PENGARUH *RETURN ON ASSET (ROA)*, *EARNING PER SHARE (EPS)* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2016

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

RONI PARLINDUNGAN, S.E., M.M

Diketahui/Disetujui

Oleh:

Ketua Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dr. HASRUDY TANJUNG, SE, M.Si

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU



H. JANURI, SE, MM, M.Si

SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : NIKEN
NPM : 1409160931
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN
Fakultas : Ekonomi (Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/IESP/
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Menyatakan Bahwa ,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas 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, obeservasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti mamalsukan stempel, kop surat, atau identintas 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 UMSU.

Demikianlah Pernyataan ini saat perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan. 05-02-2018
Pembuat Pernyataan



NB :

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



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

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : NIKEN
NPM : 1405160931
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN
Judul Penelitian : PENGARUH RETURN ON ASSET (ROA), EARNING PER SHARE (EPS) DAN DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2016

| TANGGAL | MATERI BIMBINGAN SKRIPSI | PARAF | KETERANGAN |
|-----------|---|-------|------------|
| 19/3-2018 | dituliskan laporan skripsi | | |
| 20/3-2018 | - Pembacaan Bab IV / Pembahasan Bentuk Teori dan Penelitian Pendahuluan - Pembacaan Editan yg sudah - Teknik Analisis Data - Kesimpulan | | |
| 21/3-2018 | - Abstraksi - Uraian pagmatan / Daftar Isi - Lampiran Data | | |
| 24/3-2018 | Ace selesai dibimbing | | |

Pembimbing Skripsi

21/3-2018

RONI PARLINDUNGAN, S.E., M.M

Medan, Maret 2018

Diketahui / Disetujui
Ketua Program Studi Manajemen

Dr. HASRUDY TANJUNG, S.E., M.Si

ABSTRAK

Niken. NPM. 1405160931. Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt To Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016, Skripsi. 2018.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis Pengaruh *Return On Asset*, *Earning Per Share*, dan *Debt To Equity Ratio* Terhadap *Return Saham* Pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2012-2016 baik secara parsial maupun secara simultan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan asosiatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2012-2016.

Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari *Return On Asset*, *Earning Per Share* dan *Debt To Equity Ratio* variabel dependennya adalah *Return Saham*. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Regresi Linear Berganda, Asumsi Klasik, Uji t, Uji F dan Koefisien Determinasi. Sedangkan pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan program *Software SPSS (Statistic Package For the Social Sciens)* 17.00.

Hasil penelitian ini membuktikan bahwa secara parsial *Return On Asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham dan *Earning Per Share* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham. Dan secara simultan *Return On Asset*, *Earning Per Share*, dan *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

Kata Kunci : *Return On Asset*, *Earning Per Share*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Return Saham*.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah rabbi'l'alamin. Dengan segala kerendahan dan keikhlasan hati, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT serta salam kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW. Karena dengan rahmat dan hidayah-Nya serta atas segala kemudahan yang telah diberikan sehingga penyusunan skripsi yang berjudul “Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt To Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham* Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016” dapat terselesaikan.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan pengetahuan yang dimiliki. Saran dan kritik positif yang bersifat membangun merupakan sesuatu yang sangat penting dan diharapkan dapat meningkatkan kesempurnaan tulisan yang akan datang.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik berupa dorongan, semangat maupun pengertian. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Teristimewa Ayahanda tercinta Zainuddin dan Ibunda tercinta Irmawati yang dengan sepenuh hati telah memberikan kasih sayang juga memberikan dukungan serta doa dan motivasi yang tak pernah henti.

2. Kakak dan adik-adik ku tersayang Adelia Oktanti, Dio ilham Rama Irfana, Dito Anggara Syahputra, Ega Aprilia Syahrani yang telah memberikan dorongan dan dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Agusani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Januri, SE, M.M, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Bapak Ade Gunawan, SE, M.Si, selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, S.E., M.Si, selaku Wakil Dekan III sekaligus Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak Jasman Syarifuddin SE, M.Si selaku Sekretaris Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Bapak Roni Parlindungan, S.E., M.M selaku Dosen Pembimbing atas segala arahan dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
9. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmunya dengan baik tanpa pamrih.
10. Kepada Bursa Efek Indonesia yang telah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian ini.

11. Sahabat saya Nining Andini, Nia Kusniawati, Ismaya Sari, Fatma saragih, Rahmi Aulia, yang telah memberikan dukungan dan bantuan kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan berkat, nikmat dan karunia-Nya dan memberikan balasan atas segala kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak yang telah membantu selama proses penyusunan skripsi ini.

Wassalam

Medan , Maret 2018

Penulis

Niken
1405160931

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR | ii |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR TABEL | viii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Identifikasi Masalah | 12 |
| C. Batasan dan Rumusan Masalah | 12 |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 13 |
| | |
| BAB II LANDASAN TEORI | 16 |
| A. Uraian Teori | 16 |
| 1. <i>Return Saham</i> | 16 |
| a. Pengertian <i>Return Saham</i> | 16 |
| b. Tujuan dan Manfaat <i>Return Saham</i> | 17 |
| c. Faktor-faktor yang mempengaruhi <i>Return Saham</i> | 18 |
| d. Pengukuran <i>Return Saham</i> | 20 |
| 2. <i>Return On Asset</i> | 22 |
| a. Pengertian <i>Return On Asset</i> | 22 |
| b. Tujuan dan Manfaat <i>Return On Asset</i> | 23 |
| c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Return On Asset</i> | 24 |
| d. Pengukuran <i>Return On Asset</i> | 26 |
| 3. <i>Earning Per Share</i> | 27 |
| a. Pengertian <i>Earning Per Share</i> | 27 |
| b. Tujuan dan Manfaat <i>Earning Per Share</i> | 28 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| c. | Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Earning Per Share</i> ... | 28 |
| d. | Pengukuran <i>Earning Per Share</i> | 29 |
| 4. | <i>Debt to Equity Ratio</i> | 30 |
| a. | Pengertian <i>Debt to Equity Ratio</i> | 30 |
| b. | Tujuan dan Manfaat <i>Debt to Equity Ratio</i> | 31 |
| c. | Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Debt to Equity Ratio</i> . | 31 |
| d. | Pengukuran <i>Debt to Equity Ratio</i> | 33 |
| B. | Kerangka Konseptual..... | 32 |
| C. | Hipotesis..... | 39 |
| BAB III | METODE PENELITIAN | 40 |
| A. | Pendekatan Penelitian | 40 |
| B. | Defenisi Operasional Variabel | 39 |
| C. | Tempat dan Waktu Penelitian | 42 |
| D. | Populasi dan Sampel | 43 |
| E. | Teknik Pengumpulan data..... | 47 |
| F. | Teknik analisis data | 48 |
| BAB IV | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 54 |
| A. | Hasil Penelitian | 54 |
| 1. | Data Penelitian | 54 |
| 2. | Variabel Penelitian | 55 |
| 3. | Analisis Data | 60 |
| a. | Uji Asumsi Klasik | 60 |
| 1) | Uji Normalitas | 61 |
| 2) | Uji Multikolinearitas | 64 |
| 3) | Uji Heteroskedastisitas | 65 |
| b. | Regresi Linear Berganda. | 66 |
| c. | Uji Hipotesis | 68 |
| 1) | Uji Signifikan Parsial (Uji t) .. | 68 |
| 2) | Uji Simultan (Uji F) | 73 |
| d. | Koefisien Determinasi (R-Square)..... | 74 |

| | |
|--|-----------|
| B. Pembahasan | 75 |
| 1. Pengaruh <i>Return On Asset</i> terhadap <i>Return</i> saham | 75 |
| 2. Pengaruh <i>Earning Per Share</i> terhadap <i>Return</i> saham..... | 77 |
| 3. Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap <i>Return</i> saham | 78 |
| 4. Pengaruh <i>Return on Asset, Earning Per Share, dan Debt to Equity Ratio</i> terhadap <i>Return</i> saham | 79 |
| | |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 80 |
| A. Kesimpulan | 80 |
| B. Saran | 81 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 83 |
| | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--------------|--|
| Tabel I.1 | Daftar rata-rata <i>Return on Asset</i> Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2012-2016 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia6 |
| Tabel I.2 | Daftar rata-rata <i>Earning Per Share</i> Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2012-2016 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia7 |
| Tabel I.3 | Daftar rata-rata <i>Debt to Equity Ratio</i> Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2012-2016 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia8 |
| Tabel I.4 | Daftar rata-rata <i>Return</i> saham Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2012-2016 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia9 |
| Tabel III.1 | Rencana Jadwal Penelitian43 |
| Tabel III.2 | Daftar Populasi Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-201644 |
| Tabel III. 3 | Daftar Sampel Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.....47 |
| Tabel IV. 1 | Daftar Sampel Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.....55 |
| Tabel IV. 2 | <i>Return</i> saham Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.....56 |
| Tabel IV. 3 | <i>Return On Asset</i> (ROA) Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.....57 |
| Tabel IV. 4 | <i>Earning Per Share</i> (EPS) Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.....58 |

| | | |
|--------------|---|----|
| Tabel IV. 5 | <i>Debt to Equity Ratio (DER)</i> Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016..... | 60 |
| Tabel IV. 6 | Hasil Uji Kolmogrov-Smirnov | 61 |
| Tabel IV. 7 | Hasil Uji Multikolinearitas | 64 |
| Tabel IV. 8 | Hasil Uji Regresi Linear Berganda | 67 |
| Tabel IV. 9 | Hasil Uji Parsial (Uji-t) | 69 |
| Tabel IV. 10 | Hasil Uji Simultan (Uji-F) | 73 |
| Tabel IV. 11 | Hasil Uji Koefisien Determinasi | 75 |

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|---|----------------|
| Gambar II.1 Kerangka Konseptual. | 39 |
| Gambar III.1 Kriteria Pengujian Hipotesis t. | 52 |
| Gambar III.2 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji F. | 53 |
| Gambar IV.1 Grafik Histogram | 62 |
| Gambar IV.2 Grafik Normal P-P Plot | 63 |
| Gambar IV.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas. | 66 |
| Gambar IV.4 Kriteria Uji-t. | 70 |
| Gambar IV.5 Kriteria Uji-t | 71 |
| Gambar IV.6 Kriteria Uji-t. | 72 |
| Gambar IV.7 Kriteria Pengujian Hipotesis F..... | 74 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar modal adalah tempat dimana berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham (stok) dan obligasi (bond) dengan tujuan dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dana atau untuk memperkuat modal perusahaan. Sedangkan menurut Joel G. Siegel dan Jae K. Shim pasar modal adalah pusat perdagangan utang jangka panjang dan saham perusahaan (Irham Fahmi, 2012).

Menurut Mohamad Samsul (2015, hal.57) Pasar modal adalah tempat atau sarana bertemunya permintaan dan penawaran atas instrument keuangan untuk jangka panjang, umumnya lebih dari 1 (satu) tahun.

Menurut Syahyunan (2015, hal.11) Pasar modal (*capital market*) merupakan pasar untuk berbagai instrument keuangan jangka panjang yang bias diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang (obligasi), ekuitas (saham), instrument derivative, maupun instrument lainnya.

Pasar modal memiliki peran besar bagi perekonomian suatu Negara karena pasar modal menjalankan 2 (dua) fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Pasar modal dikatakan memiliki fungsi ekonomi karena pasar menyediakan fasilitas atau wahana yang mempertemukan dua kepentingan, yaitu pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) dan pihak yang memerlukan dana (pihak yang menerbitkan efek atau emiten. Dengan adanya pasar modal, maka pihak yang memiliki kelebihan dana dapat menginvestasikan dana tersebut dengan harapan memperoleh imbal hasil (*return*), sedangkan pihak emiten (dalam hal ini

perusahaan) dapat memanfaatkan dana tersebut untuk kepentingan investasi tanpa harus menunggu tersedianya dana dari operasi perusahaan. Pasar modal dikatakan memiliki fungsi keuangan karena memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh imbal hasil bagi pemilik dana (investor), sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih (Syahyunan, 2015).

Pasar modal adalah suatu jaringan yang kompleks dari individu, lembaga, dan pasar yang timbul sebagai upaya dalam mempertemukan mereka yang memiliki uang (dana) untuk melakukan pertukaran efek dan surat berharga. Setidaknya ada tiga pengertian pasar modal yang bias kita kenal, yaitu dalam arti luas, menengah, dan sempit. Dalam arti luas, pasar modal diartikan sebagai keseluruhan system keuangan yang terorganisir, termasuk bank-bank dan semua perantara keuangan, dan surat-surat berharga, jangka panjang dana jangka pendek, primer dan tidak langsung. Pasar modal dalam arti menengah adalah semua pasar yang terorganisir dan lembaga-lembaga yang memperdagangkan warkat-warkat kredit (biasanya berjangka waktu lebih dari satu tahun) termasuk saham-saham, obligasi, pinjaman berjangka hipotik, dan deposito berjangka. Sedangkan dalam arti sempit, pasar modal adalah tempat pasar terorganisir yang memperdagangkan saham-saham dan obligasi dengan memaka jasa dari pialang (broker), komisioner, dan penjamin emisi (underwrite) (Tatang Ary Gutami, 2011)

Investasi pada pasar modal adalah investasi yang bersifat jangka pendek. Ini dilihat dari hasil (*return*) yang diukur dengan laba modal (*capital gain*). Bagi para spekulator yang menyukai laba modal, pasar modal bisa menjadi tempat yang menarik di mana investor bias membeli pada saat harga turun dan menjual kembali pada saat harga naik dan selisih yang dilihat secara pengembalian

abnormal (*abnormal return*) itulah yang kemudian akan dihitung keuntungannya. Investasi yang dilakukan para investor diasumsikan selalu didasarkan pada pertimbangan yang rasional sehingga berbagai jenis informasi diperlukan untuk pengambilan keputusan investasi. Secara garis besar informasi yang diperlukan investor terdiri dari informasi yang bersifat fundamental dan informasi teknikal.

Para investor adalah mereka yang menerapkan konsep “think fast and decision fast” atau berfikir cepat dan mengambil keputusan secara cepat. Karena faktor itu maka investor menginginkan penggunaan rasio keuangan yang dianggap lebih fleksibel dan sederhana namun mampu memberi jawaban yang mereka inginkan. Para investor menggunakan rasio keuangan untuk membandingkan rasio keuangan satu perusahaan dengan perusahaan lain yang sejenis dengan maksud nantinya akan bias memberikan suatu analisis yang memperhatikan perbedaan dengan kinerja keuangan.

Investasi dapat berkaitan dengan penanaman sejumlah dana pada asset riil (real assets) seperti : tanah, emas, barang-barang seni, real estate dan asset riil lainnya atau pada asset financial (financial assets), berupa surat-surat berharga yang pada dasarnya merupakan klaim atas aktiva riil yang dikuasai oleh entitas seperti : deposito, saham, obligasi dan surat berharga lainnya (Poltak sinaga, 2014).

Bagi investor ada tiga rasio keuangan yang paling dominan yang dijadikan rujukan untuk melihat kondisi kinerja suatu perusahaan, yaitu Rasio likuiditas (*liquidity ratio*), Rasio Solvabilitas (*solvability ratio*), Rasio profitabilitas (*profitability ratio*) (Irham Fahmi, 2014).

Eduardus Tandelin (2001) Mengemukakan bahwa : Return merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinteraksi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Return merupakan hasil yang diperoleh dari investasi yang berupa return realisasi (*realized return*) dan return ekspektasi (*expected return*). Return realisasi merupakan return yang telah terjadi yang dihitung berdasarkan data historis dan digunakan sebagai salah satu alat pengukur kinerja perusahaan. Sedangkan return ekspektasi yang merupakan return yang diharapkan oleh investor di masa mendatang. Return realisasi sangat diperlukan karena digunakan sebagai salah satu pengukur kinerja perusahaan.

Salah satu faktor penting lain yang harus diketahui oleh para calon investor, yaitu *Return On Assets* (ROA), dimana rasio ini menggambarkan tingkat laba yang diperoleh perusahaan dengan tingkat investasi yang ditanamkan. *Return On Assets* (ROA) digunakan untuk menggambarkan sejauh mana kemampuan aset-aset yang dimiliki perusahaan bisa menghasilkan laba. Rasio ini merupakan rasio yang terpenting diantara rasio rentabilitas atau profitabilitas yang lainnya. ROA diperoleh dengan cara membandingkan antara NIAT terhadap *total asset*. Semakin besar ROA maka menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat kembalikan semakin besar Arista & Astohar (2012).

Earning Per Share pendapatan per lembar saham adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki. *Earning Per Share* (EPS) merupakan perbandingan antara earning (dalam hal ini laba bersih setelah pajak) dengan jumlah lembar saham perusahaan. Bagi para investor, informasi *Earning Per Share* merupakan

informasi yang dianggap paling mendasar dan berguna, karena bisa menggambarkan prospek earning di perusahaan masa depan. Semakin besar EPS menyebabkan semakin besar laba yang diterima pemegang saham, hal tersebut menunjukkan semakin baik kondisi operasional perusahaan.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan (Kasmir, 2008). Semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* mencerminkan semakin tinggi tingkat hutang perusahaan. Tingginya rasio ini menunjukkan komposisi total hutang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri sehingga meningkatkan risiko yang diterima investor sebagai akibat dari beban bunga hutang yang ditanggung oleh perusahaan. Hal ini akan menyebabkan turunnya harga saham yang selanjutnya berdampak terhadap turunnya *return* saham perusahaan. Penjelasan tersebut didukung hasil penelitian yang dilakukan oleh Arista & Astohar (2012).

Kondisi ekonomi yang berfluktuatif mengakibatkan tidak stabilnya kinerja perusahaan sektor Properti dan Real Estate.

Berikut ini tabel Return On Assets pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2016 adalah sebagai berikut :

Tabel I.1
Return On Asset (%)
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|-------|-------|-------|------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 11,11 | 6,17 | 6,69 | 3,66 | 3,31 | 6,19 |
| 2 | APLN | 5,54 | 4,73 | 4,15 | 4,55 | 2,51 | 4,30 |
| 3 | BEST | 20,58 | 22,17 | 10,71 | 4,58 | 5,75 | 12,76 |
| 4 | BKSL | 3,59 | 5,67 | 0,42 | 0,55 | 1,06 | 2,56 |
| 5 | BSDE | 8,83 | 12,87 | 14,20 | 6,53 | 3,50 | 9,20 |
| 6 | COWL | 3,92 | 2,50 | 4,49 | -5,05 | 1,02 | 1,37 |
| 7 | GPRA | 4,30 | 7,99 | 6,04 | 4,63 | 1,31 | 4,85 |
| 8 | MTLA | 10,12 | 7,99 | 9,51 | 6,63 | 4,40 | 7,73 |
| Rata-Rata | | 8,50 | 8,77 | 7,03 | 3,26 | 2,86 | 6,12 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas dapat dilihat rata-rata nilai ROA sebesar 6,12. Jika dilihat dari 8 perusahaan ada 4 perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu ASRI sebesar 6,19, BEST sebesar 12,76, BSDE sebesar 9,20, dan MTLA sebesar 7,73, dan terdapat 4 perusahaan yang berada di bawah rata-rata yaitu APLN sebesar 4,30, BKSL sebesar 2,56, COWL sebesar 1,37 dan GPRA sebesar 4,85. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 3 tahun berada di atas rata-rata ROA yaitu tahun 2012 sebesar 8,50, 2013 sebesar 8,77, dan 2014 sebesar 7,03. Terdapat juga 2 tahun berada di bawah rata-rata ROA yaitu tahun 2015 sebesar 3,3, dan tahun 2016 sebesar 2,9. Dengan begitu dapat disimpulkan Rata-rata ROA dari 8 perusahaan mengalami penurunan dari tahun 2015-2016.

Berikut ini tabel Earning Per Share pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2016 adalah sebagai berikut :

Tabel I.2
Earning Per Share (Rp)
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 1,89 | 45,27 | 59,90 | 34,82 | 33,63 | 35,10 |
| 2 | APLN | 41,04 | 45,38 | 47,99 | 54,47 | 31,26 | 44,03 |
| 3 | BEST | 53,66 | 77,35 | 40,57 | 21,97 | 30,55 | 44,82 |
| 4 | BKSL | 7,04 | 19,27 | 1,30 | 1,79 | 3,40 | 6,56 |
| 5 | BSDE | 84,52 | 166,07 | 217,53 | 122,17 | 67,64 | 131,59 |
| 6 | COWL | 14,30 | 10,00 | 33,95 | -36,68 | 7,61 | 5,84 |
| 7 | GPRA | 13,16 | 24,91 | 21,42 | 17,04 | 4,98 | 16,30 |
| 8 | MTLA | 26,90 | 31,79 | 40,80 | 31,35 | 21,84 | 30,54 |
| Rata-Rata | | 30,31 | 52,51 | 57,93 | 30,87 | 25,11 | 39,35 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel 1.2 di atas dapat dilihat rata-rata nilai EPS sebesar 39,25. Terdapat 5 perusahaan yang berada di bawah rata-rata yaitu ASRI sebesar 35,10, BKSL sebesar 6,56, COWL sebesar 5,84, GPRA sebesar 16,30, dan MTLA sebesar 30,54. Terdapat 3 perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu APLN sebesar 44,03, BEST sebesar 44,82, BSDE sebesar 131,59. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 2 tahun berada di atas rata-rata ROA yaitu tahun 2013 sebesar 52,51, dan 2014 sebesar 57,93. Terdapat juga 3 tahun berada di bawah rata-rata yaitu di tahun 2012 sebesar 30,31, tahun 2015 sebesar 30,37 dan tahun 2016 sebesar 25,11. Dengan begitu dapat di simpulkan Rata-rata EPS dari 8 perusahaan fluktuatif dari, mengalami kenaikan di tahun 2013 dan 2014 namun terus menurun di tahun 2015 sampai 2016.

Berikut ini tabel Debt To Equity Ratio pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2016 adalah sebagai berikut :

Tabel I.3
Debt to Equity Ratio (X)
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|------|------|------|------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 1,31 | 1,71 | 1,66 | 1,83 | 1,72 | 1,65 |
| 2 | APLN | 1,39 | 1,73 | 1,80 | 1,71 | 1,64 | 1,65 |
| 3 | BEST | 0,29 | 0,36 | 0,28 | 0,52 | 0,54 | 0,40 |
| 4 | BKSL | 0,28 | 0,55 | 0,58 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| 5 | BSDE | 0,59 | 0,68 | 0,52 | 0,63 | 0,59 | 0,60 |
| 6 | COWL | 0,57 | 0,64 | 1,73 | 2,02 | 1,89 | 1,37 |
| 7 | GPRA | 0,86 | 0,66 | 0,71 | 0,66 | 0,66 | 0,71 |
| 8 | MTLA | 0,30 | 0,61 | 0,60 | 0,64 | 0,61 | 0,55 |
| Rata-Rata | | 0,70 | 0,87 | 0,99 | 1,10 | 1,04 | 0,94 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel 1.3 di atas dapat dilihat rata-rata nilai DER sebesar 0,94. Terdapat 5 perusahaan yang berada di bawah rata-rata yaitu BEST sebesar 0,40, BKSL sebesar 0,55, BSDE sebesar 0,60, GPRA sebesar 0,71, dan MTLA sebesar 0,55. Terdapat 3 perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu ASRI sebesar 1,65, APLN sebesar 1,65, dan COWL sebesar 1,37. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 3 tahun berada di atas rata-rata DER yaitu tahun 2014 sebesar 0,99, 2015 sebesar 1,10 dan tahun 2016 sebesar 1,40. Terdapat juga 2 tahun berada di bawah rata-rata yaitu di tahun 2012 sebesar 0,70, dan tahun 2013 sebesar 0,87. Dengan begitu dapat di simpulkan Rata-rata DER dari 8 perusahaan mengalami kenaikan dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016.

Berikut ini tabel *return* saham , pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2016 adalah sebagai berikut :

Tabel I.4
Return Saham (X)
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|-------|-------|--------|-------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 0,30 | 0,28 | 0,30 | 0,39 | 0,03 | 0,26 |
| 2 | APLN | 0,06 | -0,42 | 0,30 | -0,39 | 0,02 | -0,09 |
| 3 | BEST | -0,05 | -0,35 | 0,64 | -0,60 | -0,14 | -0,10 |
| 4 | BKSL | -0,29 | -0,17 | -0,34 | -0,44 | -0,36 | -0,32 |
| 5 | BSDE | 0,13 | 0,16 | 0,43 | -0,002 | -0,02 | 0,14 |
| 6 | COWL | -0,41 | 2,29 | 0,33 | -0,04 | 0,80 | 0,60 |
| 7 | GPRA | -0,14 | 0,51 | 0,98 | -0,33 | -0,08 | 0,19 |
| 8 | MTLA | 1,20 | -0,30 | 0,17 | -0,51 | 0,64 | 0,24 |
| Rata-Rata | | 0,10 | 0,20 | 0,35 | -0,24 | 0,11 | 0,13 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel 1.3 di atas dapat dilihat rata-rata *return* Saham sebesar 0,12, terdapat 3 perusahaan yang berada di bawah rata-rata *return* saham yaitu APLN sebesar -0,09, BEST sebesar -0,1, BKSL sebesar -0,32. Terdapat juga 5 perusahaan yang berada di atas rata-rata *return* saham yaitu ASRI sebesar 0,26, BSDE sebesar 0,14, COWL sebesar 0,60, GPRA sebesar 0,19 dan MTLA sebesar 0,24. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 3 tahun berada di bawah rata-rata *return* saham yaitu tahun 2012 sebesar 0,10, 2015 sebesar -0,24 dan tahun 2016 sebesar 0,11. Terdapat juga 2 tahun berada di atas rata-rata yaitu di tahun 2013 sebesar 0,20, dan tahun 2014 sebesar 0,35. Dengan begitu dapat di simpulkan Rata-rata *return* saham dari 8 perusahaan fluktuatif yaitu mengalami kenaikan dari tahun 2012 sampai 2014 dan menurun dari tahun 2015 sampai 2016.

Berikut ini tabel rata-rata *return* saham, ROA, EPS dan DER pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2016 adalah sebagai berikut :

Tabel I.5
Rata-rata *Return* saham, ROA, EPS dan DER
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| Variabel | Tahun | | | | |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| ROA (%) | 8,50 | 8,77 | 7,03 | 3,26 | 2,86 |
| EPS (Rp) | 30,31 | 52,51 | 57,93 | 30,87 | 25,11 |
| DER (X) | 0,70 | 0,87 | 0,99 | 1,10 | 1,04 |
| Return Saham | 0,10 | 0,20 | 0,35 | -0,24 | 0,11 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel 1.5 di atas terlihat bahwa perkembangan *return* saham industry *properti dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 - 2016 mengalami fluktuasi. Besarnya *return* saham tertinggi terjadi pada tahun 2014 sebesar 0,35, sedangkan *return* saham terendah terjadi pada tahun 2015 sebesar -0,24. Berdasarkan Tabel 1.5 di atas juga terlihat bahwa ROA, EPS dan DER menunjukkan kondisi yang fluktuatif sama dengan *return* saham pada industry *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.

Berdasarkan Tabel 1.5 terlihat bahwa ROA mengalami peningkatan di tahun 2013 sebesar 8,77 serta mengalami penurunan dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, sedangkan *return* saham nilainya fluktuatif. Nilai ROA yang tinggi seharusnya menghasilkan *return* saham yang tinggi karena ROA digunakan untuk mengetahui kinerja perusahaan berdasarkan kemampuan perusahaan dalam mendayagunakan jumlah aset yang dimiliki. ROA akan dapat menyebabkan apresiasi dan depresiasi harga saham. Meningkatnya ROA berarti perusahaan dianggap mampu menghasilkan laba perusahaan yang tinggi dan sebagai dampaknya harga saham perusahaan meningkat. Terjadinya peningkatan harga

saham berakibat pula pada peningkatan *return* saham perusahaan yang diterima pemegang saham.

Berdasarkan Tabel 1.5 terlihat nilai EPS yang mengalami peningkatan di tahun 2013 sebesar 52,51 dan tahun 2014 sebesar 57,93 namun mengalami penurunan di tahun 2015 sebesar 30,87 dan tahun 2016 sebesar 25,11. Return saham juga mengalami nilai yang fluktuatif yaitu mengalami peningkatan di tahun 2013 sebesar 0,20 dan tahun 2014 sebesar 0,35 dan mengalami penurunan di tahun 2015 sebesar -0,24 dan meningkat di tahun 2016 sebesar 0,11. EPS menunjukkan tingkat keuntungan yang diperoleh untuk setiap lembar saham. Semakin besar EPS menyebabkan semakin besar laba yang diterima pemegang saham, hal tersebut menunjukkan semakin baik kondisi operasional perusahaan.

Berdasarkan Tabel 1.5 terlihat nilai DER mengalami peningkatan dari tahun ke tahun yaitu tahun 2012 sebesar 0,70 tahun 2013 0,87 tahun 2014 sebesar 0,99 tahun 2015 sebesar 1,10 dan menurun di tahun 2016 sebesar 1,04. Nilai DER mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, sedangkan nilai *return* saham fluktuatif dan cenderung mengalami peningkatan dan penurunan. Nilai DER yang tinggi mencerminkan resiko perusahaan yang relatif tinggi, semakin besar nilai DER maka semakin besar resiko gagal bayar yang dihadapi oleh perusahaan, nilai return saham yang dihasilkanpun akan berkurang dan berdampak kurang baik bagi investor yang berkeinginan menanamkan modal.

Semakin baik kinerja keuangan perusahaan yang tercermin dari rasio-rasionya maka semakin tinggi *return* saham perusahaan, demikian juga jika kondisi ekonomi baik, maka refleksi harga saham akan baik pula. Perkembangan yang terjadi inilah yang salah satunya menjadi dasar bagi peneliti untuk mengkaji

lebih mendalam faktor-faktor apa sajakah yang diperkirakan dapat mempengaruhi *return* saham pada industri tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dilakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt To Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016*”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka identifikasi masalah yang ada dalam penelitian ini adalah :

- 1) Adanya penurunan nilai *Return On Asset (ROA)* mengakibatkan penurunan pada *return* saham yang ada pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 2) Adanya penurunan nilai *Earning Per Share (EPS)* mengakibatkan penurunan pada *return* saham yang ada pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 3) Adanya peningkatan nilai *Debt to Equity Ratio (DER)* mengakibatkan meningkatnya nilai *return* saham yang ada pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

C. Batasan dan Rumusan Masalah

1. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan yang dimiliki peneliti, agar pembahasan lebih terarah, maka peneliti membatasi permasalahan yang akan dibahas yakni hanya mengenai *Return On Assets (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* apakah memiliki hubungan yang berpengaruh terhadap

Return saham pada perusahaan sektor property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, maka yang akan menjadi pertanyaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Apakah *Return On Assets* (ROA) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- b) Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- c) Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- d) Apakah *Return On Assets* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) , dan *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dari uraian yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a) Untuk mengetahui pengaruh *Return On Assets* (ROA) terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b) Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c) Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Rati* (DER) terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- d) Untuk mengetahui pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) , dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap return saham pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

2. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a) Manfaat teoritis : hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memberikan sumbangan berupa pengembangan ilmu yang berkaitan dengan ekonomi khususnya tentang Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumber referensi

untuk penelitian selanjutnya. Dan bagi peneliti lain, dapat dijadikan bahan perbandingan.

- b) Manfaat praktis : penelitian ini bermanfaat bagi pembaca dan para investor. Manfaat bagi para pembaca dapat memberikan gambaran tentang Return saham dari segi Profitabilitas (*Return On Assets*) dari segi Rasio nilai pasar (*Earning per share*) dan dari segi Rasio Leverage (*Debt to Equity Ratio*) terhadap Return Saham pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Selain itu, dapat memberikan informasi tentang kinerja keuangan perusahaan yang dapat digunakan untuk membantu semua pihak dalam mengambil keputusan, dan analisis atas kinerja keuangan perusahaan tersebut. Bagi para investor yaitu sebagai bahan pertimbangan para investor maupun calon investor sebelum mengambil keputusan investasi pada perusahaan emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Return Saham

a. Pengertian Return Saham

Return adalah keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya. Tanpa adanya keuntungan yang dapat dinikmati dari suatu investasi tentunya investor tidak akan mau berinvestasi (Irham Fahmi, 2014)

Eduardus Tandelilin (2001) mengemukakan bahwa : Return merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinteraksi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya.

Menurut Syahyunan (2014, hal.110) Saham (Stock) merupakan surat berharga yang menunjukkan kepemilikan seseorang atau badan terhadap suatu perusahaan. Artinya, jika seseorang membeli saham suatu perusahaan, berarti dia telah menyertakan modal ke dalam suatu perusahaan tersebut sebanyak jumlah saham yang dibeli.

Menurut Zalmi Zubir (2011, hal.4) *Return* saham terdiri dari *capital gain* dan *dividend yield*. *Capital gain* adalah selisih antara harga jual dan harga beli saham per lembar dibagi dengan harga beli, dan *dividend yield* adalah deviden per lembar dibagi dengan harga beli saham per lembar.

Menurut Jogiyanto Hartono (2014, hal.19) *Return* dapat berupa *return* realisasian (*realized return*) dan *return* ekspektasian (*expected return*) yang belum

terjadi. *Return* realisasian (*realized return*) merupakan *return* yang sudah terjadi, sedang *return* ekpektasian (*expected return*) adalah *return* yang diharapkan akan diperoleh oleh investor di masa mendatang.

Jadi *return Saham* merupakan tingkat pengembalian saham atau tingkat pengembalian keuntungan dari investasi yang dilakukan. *Return* saham merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Investasi secara sederhana dapat diartikan sebagai suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan atau peningkatan nilai investasi. Konsep risiko tidak terlepas kaitannya dengan *return*, karena investor selalu mengharapkan tingkat *return* yang sesuai atas setiap risiko investasi yang dihadapinya.

b. Tujuan dan Manfaat Return Saham

Tujuan dari *return* saham adalah untuk mengetahui kinerja perusahaan, Investor yang melakukan pembelian saham, akan memiliki hak kepemilikan dalam perusahaan yang menerbitkannya. Banyak sedikitnya jumlah saham yang dibeli akan menentukan presentase kepemilikan dari investor tersebut. Semakin besar jumlah saham yang dimiliki investor, maka semakin besar juga haknya atas perusahaan yang menerbitkannya surat berharga tersebut.

Menurut Irham Fahmi (2014, hal. 328) menyatakan bahwa manfaat saham bagi pihak yang memilikinya akan memperoleh beberapa keuntungan sebagai bentuk kewajiban yang harus diterima, yaitu:

- 1) Memperoleh *dividen* yang akan diberikan pada setiap akhir tahun.

- 2) Memperoleh *capital gain*, yaitu keuntungan pada saat saham yang dimiliki tersebut dijual kembali pada harga yang lebih mahal.
- 3) Memiliki hak suara bagi pemegang saham jenis saham biasa (*common stock*).

c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Return Saham

Faktor-faktor yang mempengaruhi *Return* saham atau tingkat pengembalian adalah harga saham itu sendiri yaitu berdasarkan naik dan turunnya harga saham. Secara fundamental harga suatu jenis saham dipengaruhi oleh ekspektasi kinerja perusahaan tercermin dari laba operasional dan laba bersih per unit saham serta beberapa rasio keuangan yang dapat menggambarkan kekuatan manajemen dalam mengelola perusahaan. Risiko perusahaan tercermin dari daya tahan perusahaan dalam menghadapi siklus ekonomi maupun faktor makroekonomi dan mikroekonomi. Dengan kata lain kinerja perusahaan dan risiko yang dihadapi dipengaruhi oleh faktor makroekonomi dan mikroekonomi. Data keuangan masa lalu serta faktor makro dan mikro bias dipakai untuk memprediksi kinerja perusahaan di masa datang (Mohamad Samsul, 2015).

Menurut Mohammad Samsul (2015, hal.210) Faktor makro merupakan faktor yang berada di luar perusahaan tetapi mempunyai pengaruh terhadap kenaikan atau penurunan kinerja perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Faktor makro terdiri dari faktor makro ekonomi dan makro non ekonomi. Faktor makro ekonomi secara langsung dapat mempengaruhi kinerja saham maupun kinerja perusahaan, antara lain: (1) Tingkat bunga umum; (2) Tingkat inflasi; (3) Peraturan perpajakan; (4) Kebijakan pemerintah; (5) Kurs

valuta asing; (6) Tingkat bunga pinjaman luar negeri; (7) Ekonomi internasional; (8) Siklus Ekonomi; (9) Paham Politik; (10) Peredaran uang.

Perubahan dalam faktor makroekonomi akan mempengaruhi kinerja perusahaan walaupun tidak seketika, tetapi secara perlahan dalam jangka panjang. Sebaliknya, harga saham akan terpengaruh seketika oleh perubahan faktor makroekonomi karena para investor lebih cepat bereaksi.

Sementara itu, faktormikro ekonomi yang mempunyai pengaruh terhadap harga saham sesuatu perusahaan berada di dalam perusahaan itu sendiri antara lain adalah: (1) Laba bersih per saham; (2) Laba Usaha per saham; (3) Nilai buku per saham; (4) Rasio ekuitas terhadap utang; (5) Rasio laba bersih terhadap ekuitas; (6) *Cash flow* per saham.

Menurut Irham Fahmi (2012, hal.89) menyatakan bahwa ada beberapa kondisi dan situasi yang menentukan suatu saham itu akan mengalami naik turun (*flutuasi*) yaitu :

- 1) Kondisi mikro dan makro
- 2) Kebijakan perusahaan dalam memutuskan untuk ekspansi (perluasan usaha), seperti membuka kantor cabang (*brand office*) dan kantor cabang pembantu (*sub-brand office*), baik yang dibuka di domestic maupun luar negeri.
- 3) Pergantian Direksi secara tiba-tiba.
- 4) Adanya direksi atau pihak komisaris perusahaan yang terlibat tindak pidana dan kasusnya sudah masuk ke pengadilan.
- 5) Kinerja perusahaan yang terus mengalami penurunan dalam setiap waktunya.

- 6) Risiko sistematis, yaitu suatu bentuk risiko yang terjadi secara menyeluruh dan telah ikut menyebabkan perusahaan ikut terlibat.
- 7) Efek dari psikologi pasar yang ternyata mampu menekan kondisi teknikal jual beli saham.

d. Pengukuran *Return Saham*

Penghitungan *return* saham (*total return*) terdiri dari *capital gain (loss)* dan *yield*. *Capital gain (loss)* merupakan selisih dari harga investasi sekarang relative dengan harga periode yang lalu. Jika harga investasi sekarang lebih tinggi dari harga investasi periode lalu, berarti terjadi keuntungan modal (*capital gain*), sebaliknya terjadi kerugian modal (*capital loss*). Sedangkan *yield* (dividen) merupakan persentase penerimaan kas periodik terhadap harga investasi periode tertentu dari suatu investasi. Untuk saham, *yield* adalah persentase deviden terhadap harga saham periode sebelumnya. Untuk obligasi, *yield* adalah persentase bunga pinjaman yang diperoleh terhadap obligasi periode sebelumnya (Jogiyanto Hartono, 2014. Hal.18).

Besarnya dividen yang dibagikan tergantung dari besar kecilnya laba yang diperoleh badan usaha dan kebijakan pembagian dividen, *Return* realiasian (*realized return*) terdiri atas *capital gain (loss)* dan *yield*, dinyatakan sebagai berikut.

$$\mathbf{Return\ Realiasian = Capital\ gain\ (loss) + yield}$$

Capital gain (loss) merupakan selisih dari harga investasi sekarang relative dengan harga periode yang lalu (Jogiyanto, 2014) :

$$\mathbf{capital\ Gain\ (loss) = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}}$$

Keterangan :

P_t = Harga saham periode sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

Yield merupakan persentase penerimaan kas periodik terhadap harga investasi periodetertentu dari suatu investasi, untuk saham biasa dimana pembayaran periodik sebesarrupiah per lembar, maka *yield* dapat dituliskan sebagai berikut:

$$Yield = \frac{D_t}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

D_t = Dividen kas yang dibayar

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

Sehingga *return* total dapat dirumuskan sebagai berikut :

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

Keterangan :

P_t = Harga saham periode sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

D_t = Dividen kas yang dibayar

Namun mengingat tidak selamanya perusahaan membagikan dividen kas secara periodik kepada pemegang sahamnya, maka *return* saham dapat dihitung sebagai berikut (Jogiyanto, 2014) :

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

Keterangan :

P_t = Harga saham periode sekarang

P_{t-1} = Harga saham periode sebelumnya

2. *Return On Asset (ROA)*

a. *Pengertian Return on Assets (ROA)*

Untuk dapat mencapai tujuannya, setiap perusahaan harus memiliki asset, tanpa adanya asset maka perusahaan tidak akan dapat mencapai tujuannya. Akan tetapi asset yang telah diinvestasikan oleh perusahaan harus dapat dipergunakan secara optimal sehingga dapat mengembalikan dana investasi perusahaan dalam bentuk pencapaian laba maximum perusahaan.

Menurut Irham Fahmi (2014, hal. 83) menyatakan bahwa “Return On Investment (ROI) atau pengembalian investasi, bahwa di beberapa referensi lainnya rasio ini juga ditulis dengan *return on total asset (ROA)*. Rasio ini merupakan rasio yang digunakan sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan”.

Menurut Poltak Sinaga (2014, hal. 169) menyatakan bahwa Return On Asset (ROA) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan.

Menurut Mohamad Samsul (2015, hal.174) Return On Asset (ROA) adalah perbandingan antara laba usaha/operasi (*operating profit*) terhadap total asset. Return diartikan sebagai laba usaha alih-alih laba bersih. Hal ini dikarenakan laba usaha diperoleh dari kegiatan normal perusahaan. Jika

digunakan laba bersih dikhawatirkan ada pengaruh dari pos “*nonoperating income*” (*expenses*) yang bukan berasal dari bisnis inti.

Menurut Hani (2015,hal. 117) *Return On Asset* merupakan kemampuan perusahaan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan neto. *Return On Asset* merupakan ukuran efisiensi penggunaan modal di dalam suatu perusahaan. Modal diartikan sebagai total aktiva atau total investasi.

Perusahaan berupaya agar *Return On Asset* dapat selalu ditingkatkan karena semakin tinggi *Return On Asset* menunjukkan semakin efektif perusahaan memanfaatkan aktivanya untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak dan dengan semakin meningkatnya *Return On Asset* maka profitabilitas perusahaan semakin baik. Kemampuan perusahaan dalam mengelola aktiva untuk menghasilkan keuntungan mempunyai daya tarik dan mampu mempengaruhi investor untuk membeli saham dan menanamkan dananya pada suatu perusahaan. Hal tersebut akan menyebabkan harga saham perusahaan meningkat dengan lain ROA akan berdampak positif terhadap *return saham* (Arista & Astohar, 2012).

b. Tujuan dan Manfaat *Return On Asset*

Kemampuan penggunaan asset perusahaan yang optimal akan menunjukkan produktivitas perusahaan yakni kemampuannya dalam mengembalikan danainvestasi yang berasal dari modal pinjaman maupun modal sendiri. Semakin tinggi rasio *Return On Asset* menunjukkan bahwa *profitabilitas* perusahaan adalah baik.

Menurut Kasmir (2012, hal.197) menyatakan bahwa tujuan penggunaan *Return On Asset* bagi perusahaan maupun pihak luar yaitu:

- 1) Untuk mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam suatu 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 dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri maupun pinjaman.

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa profitabilitas mempunyai tujuan mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan berasal dari investasi melalui kegiatan penjualan serta mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu yang berguna bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan dalam mengambil keputusan.

c. Faktor-faktor yang mempengaruhi *Return On Asset* (ROA)

Laba merupakan dasar dalam perhitungan dimana yang akan datang, dalam menjalankan perusahaan, serta sebagai dasar dalam penilaian presentase atau kinerja perusahaan yang dipengaruhi banyak faktor.

Menurut Munawir (2010, hal. 89) menyatakan bahwa besarnya *Return On Asset* dipengaruhi oleh dua faktor antara lain:

- 1) *Turn Over* dari Operating asset yaitu tingkat perputaran aktiva yang digunakan untuk operasi.

- 2) *Profit Margin*, yaitu besarnya keuntungan operasi yang dinyatakan dalam presentase dan jumlah penjualan bersih. Profit Margin ini mengukur tingkat keuntungan yang dapat dicapai oleh perusahaan dihubungkan dengan penjualannya.

Menurut Bambang Riyanto (2008, hal. 37) menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi *Return On Asset* adalah:

- 1) *Profit margin*, yaitu perbandingan antara *net operating income* atau laba bersih usaha dibandingkan dengan *net sales* atau penjualan bersih dan dinyatakan dalam persentase.
- 2) *Turn Over Of Operating assets*, yaitu jalan yang membandingkan antara *net sales* atau penjualan bersih dengan *operating asset* atau modal usaha.

Besarnya *Return On Asset* akan berubah jika ada perusahaan *Profit Margin* atau *Asset Turn Over*, baik masing-masing atau keduanya. Dengan diketahui faktor-faktor yang mempengaruhinya maka sebagai salah satu teknik yang dapat dipergunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh laba naik dalam hubungan dengan penjualan aktiva maupun laba.

Dihubungkan antara keuntungan yang diperoleh dari operasi perusahaan dengan jumlah investasi atau aktiva yang digunakan untuk menghasilkan keuntungan tersebut, maka jika ROA semakin tinggi menunjukkan bahwa kinerja perusahaan semakin baik, karena laba meningkat, maka investor akan memperoleh keuntungan yang diterima dari deviden akan semakin meningkat. Dengan demikian maka akan menjadi daya tarik bagi pemegang saham maupun calon investor untuk menanamkan dananya ke dalam perusahaan tersebut.

d. Pengukuran *Return On Asset*

Dengan banyaknya investor yang menginginkan saham perusahaan tersebut, sehingga berdampak pada kenaikan harga saham. Rumus untuk menghitung *Return On Asset* (Brigham, 2010) adalah :

$$\text{Return On Assets} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Rata - rata Aktiva}} \times 100\%$$

Menurut Kasmir (2010, hal.136) rumus untuk mencari *Return On Asset* dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{Earning After Interestans Tax}}{\text{Rata - rata Aktiva}}$$

Menurut Mohamad Samsul (2015, hal. 174) rumus untuk mencari *Return On Asset* dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Return On Assets} = \frac{\text{Operating Profit}}{\text{Total assets}}$$

Menurut Hani (2015, hal. 76) rumus untuk mencari *Return On Asset* dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Return On Assets} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

Tinggi rendahnya *Return On Asset* tergantung pada pengelolaan aset perusahaan oleh manajemen yang menggambarkan efisiensi dari operasional perusahaan. Semakin tinggi ROA semakin efisien operasional perusahaan dan sebaliknya, rendahnya ROA dapat disebabkan oleh banyaknya aset perusahaan yang menganggur, investasi dalam persediaan terlalu banyak, kelebihan uang kertas, aktiva tetap beroperasi dibawah normal dan lain-lain.

3. *Earning Per Share* (EPS)

a. Pengertian *Earning Per Share* (EPS)

Investor mempunyai berbagai tujuan dalam menanamkan modalnya di pasar modal yaitu salah satu tujuannya adalah memperoleh keuntungan atas investasi sahamnya berupa kenaikan harga saham atau *dividen*. Sesuai dengan tujuan dasar suatu perusahaan yaitu memaksimalkan keuntungan maka setiap kebijakan yang berhubungan dengan memaksimalkan harga saham selalu berkaitan erat dengan kemampuan perusahaan untuk meningkatkan kemakmuran baik untuk meningkatkan nilai perusahaan maupun untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang sahamnya.

Menurut Kasmir (2010, hal.115) Rasio Laba Per Saham (*Earning Per Share*) atau disebut juga rasio nilai buku, merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Rasio yang rendah berarti manajemen belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham, sebaliknya dengan rasio yang tinggi, maka kesejahteraan pemegang saham meningkat dengan pengertian lain, bahwa tingkat pengembalian tinggi.

Menurut Poltak Sinaga (2014, hal. 170) *Earning Per Share* adalah jumlah pendapatan yang di peroleh setiap lembar saham. Salah satu alasan investor membeli saham adalah untuk mendapatkan *deviden*, jika nilai laba per saham kecil maka kecil pula kemungkinan perusahaan untuk membagikan *deviden*. Maka dapat dikatakan investor akan lebih meminati saham yang memiliki *Earning Per Share* tinggi dibandingkan saham yang memiliki *Earning Per Share* rendah. *Earning Per Share* yang cenderung rendah membuat harga saham turun.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa *Earning Per Share* adalah suatu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dan mendistribusikan laba yang diraih oleh perusahaan kepada pemegang saham. *Earning Per Share* dapat dijadikan sebagai indikator tingkat nilai perusahaan. *Earning Per Share* juga merupakan salah satu cara untuk mengukur keberhasilan dalam mencapai keuntungan bagi para pemilik saham dalam perusahaan.

b. Tujuan dan Manfaat *Earning Per Share*

Rasio laba per saham digunakan sebagai indikator dari nilai relative bagi berbagai saham biasa. Rasio laba per saham dapat memberikan pandangan yang salah mengenai nilai relative yang disebabkan oleh teknik dan definisi akuntansi yang berbeda yang digunakan berbagai perusahaan.

c. Faktor-faktor yang mempengaruhi *Earning Per Share*

Earning Per Share atau laba per saham adalah tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar sahamnya yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Laba per saham atau EPS diperoleh dari laba yang tersedia bagi pemegang saham biasa dibagi dengan jumlah rata-rata saham biasa yang beredar. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi *Earning Per Share* (EPS) menurut Harmono (2009) menyatakan bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi *Earning Per Share* adalah sebagai berikut :

- 1) Volume saham (jumlah lembar saham) yaitu Jumlah lembar saham yang diperdagangkan pada periode tertentu. Volume perdagangan juga perdagangan seharian.

- 2) Laba yaitu pemegang saham yang berdasarkan banyaknya saham yang dimiliki. Pembagian ini akan mengurangi laba ditahan dan kas yang tersedia bagi perusahaan, tapi distribusi keuntungan kepada pemilik pemegang saham.
- 3) Bunga dan Pajak merupakan pemilikan saham dalam bentuk bunga sebagai hasil pinjaman uang. Perlakuan pajak bagi pemegang saham ini dapat membuktikan pertimbangan yang penting dalam menentukan nilai saham yang direncanakan.

d. Pengukuran *Earning Per Share*

Fokus utama tujuan perusahaan dalam memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham adalah *Earning Per Share* dibandingkan dengan laba. *Earning Per Share* membandingkan laba setelah pajak dengan jumlah saham yang beredar. *Earning Per Share* digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas suatu perusahaan.

Menurut Kasmir (2008, hal.207) rumus yang digunakan untuk mengukur laba per saham adalah sebagai berikut :

$$\text{Laba Per Lembar Saham} = \frac{\text{Laba saham biasa}}{\text{Saham Biasa yang beredar}}$$

Kemampuan sebuah perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dalam per lembar saham merupakan indikator fundamental keuangan perusahaan yang nantinya menjadi acuan para investor dalam memilih saham. Oleh karena penilaian yang akurat dan cermat bisa meminimalkan resiko sekaligus membantu investor dalam meraih keuntungan.

4. *Debt to Equity Ratio* (DER)

a. Pengertian *Debt to Equity Ratio* (DER)

Menurut Kasmir (2010, hal.112) *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Untuk mencari rasio ini dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.

Bagi bank (kreditor) semakin besar rasio ini, akan semakin tidak menguntungkan karena akan semakin besar risiko yang ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi di perusahaan. Namun, bagi perusahaan justru semakin besar rasio ini akan semakin baik, sebaliknya dengan rasio yang rendah, semakin tinggi tingkat pendanaan yang disediakan pemilik dan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian atau penyusutan terhadap nilai aktiva.

Semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* (DER) mencerminkan semakin tinggi tingkat hutang perusahaan. Tingginya rasio ini menunjukkan komposisi total hutang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri sehingga meningkatkan risiko yang diterima investor sebagai akibat dari beban bunga hutang yang ditanggung oleh perusahaan. Hal ini akan menyebabkan turunnya harga saham yang selanjutnya berdampak terhadap turunnya *return* saham perusahaan. Penjelasan tersebut didukung hasil penelitian yang dilakukan oleh Arista & Astohar (2012), Hatta & Dwiyanto (2012), Rafique (2012), serta Sakti (2010).

b. Tujuan dan Manfaat *Debt to Equity Ratio* (DER)

Menurut Dermawan Sjahrial (2008, Hal. 147) rasio leverage bertujuan agar keuntungan yang diperoleh lebih besar dari pada biaya aktiva dan sumber dananya, dengan demikian akan menguntungkan keuntungan pemegang saham dan bermanfaat untuk analisis, perencanaan dan pengendalian keuangan.

c. Faktor-faktor yang mempengaruhi *Debt to Equity Ratio* (DER)

Umumnya perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari pendanaan ekuitas maupun pendanaan utang dalam menjalankan operasionalnya. Berikut merupakan beberapa faktor yang mempengaruhi *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan yaitu :

1) Ekuitas

Ekuitas dapat mempengaruhi *Debt to Equity Ratio* dikarenakan perusahaan memiliki kekayaan bersih (jumlah aktiva dikurangi kewajiban) bisa digunakan untuk modal perusahaan dalam melakukan kegiatan operasional untuk menghasilkan laba.

2) Hutang Jangka Pendek

Hutang jangka panjang juga mempengaruhi kestabilan *Debt to Equity Ratio* bila perusahaan mengambil pilihan hutang jangka panjang dibandingkan hutang jangka pendek, karena hutang jangka panjang lebih berpengaruh buruk dibandingkan hutang jangka pendek.

3) Laba

Laba sangat berpengaruh terhadap *Debt to Equity Ratio* dikarenakan jika laba meningkat maka *Debt to Equity Ratio* juga akan meningkat, tetapi jika laba menurun *Debt to Equity Ratio* akan ikut juga menurun.

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan menggunakan dana pinjaman dapat menurunkan nilai *Debt to Equity Ratio*. Artinya peningkatan laba akan berdampak kepada peningkatan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban yang jatuh tempo. Namun jika yang terjadi adalah sebaliknya yakni keuntungan menurun atau tetap sedangkan hutang perusahaan meningkat akan mengakibatkan peningkatan nilai *Debt to Equity Ratio*.. Artinya perusahaan berada dalam posisi kesulitan atau memiliki kendala dalam memaksimalkan dana pinjaman untuk meningkatkan keuntungan. Dampak yang terjadi adalah perusahaan akan mengalami penurunan keuntungan ataupun juga mengalami kerugian. Karena ekuitas yang dimiliki perusahaan untuk melunasi bunga dan pokok pinjaman.

d. Pengukuran *Debt to Equity Ratio* (DER)

Menurut Kasmir (2008, hal. 158) rumus untuk mencari *Debt to Equity Ratio* dapat digunakan perbandingan antara total utang dengan total ekuitas sebagai berikut :

$$\textit{Debt to equity ratio} = \frac{\textit{Total Utang (Debt)}}{\textit{Ekuitas (Equity)}}$$

Menurut Mohamad Samsul (2015, hal. 174) rumus untuk mencari *Debt to Equity Ratio* dapat digunakan perbandingan antara total utang dengan total ekuitas sebagai berikut :

$$\textit{Debt to equity ratio} = \frac{\textit{Total Debt}}{\textit{Equity}}$$

B. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual membantu menjelaskan hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen yaitu dan *Return On Asset* (ROA) *Earning Per Share* (EPS), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham*.

1. Pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *return saham*

Salah satu alat ukur profitabilitas adalah *Return On Assets*. Dimana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari keseluruhan aktiva. Dari pandangan investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perkembangan perusahaan dimasa yang akan datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan.

Menurut Irham Fahmi (2014, hal. 83) menyatakan bahwa *Return On Investmen/Return On Asset* merupakan rasio yang digunakan untuk melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan.

Semakin tinggi *Return On Asset* semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan perusahaan akan menjadikan investor tertarik akan nilai saham. *Return On Asset* yang tinggi akan menarik investor untuk menanamkan modalnya kepada perusahaan ini karena dianggap berhasil meraih laba yang tinggi dan nantinya akan berdampak pada *dividen* yang akan diterima oleh investor. Semakin banyak yang tertarik akan membuat permintaan terhadap saham tersebut terus meningkat, sehingga membuat harga saham perusahaan akan menjadi naik juga.

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Ferdinan Eka dan Paulus Kindangen (2016) menyimpulkan bahwa *Return On Asset* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dan penelitian yang dilakukan oleh Gd. Gilang Gunadi dan I Ketut Wijaya Kesuma (2015) yang menyimpulkan bahwa *Return On Asset* Secara signifikan berpengaruh positif terhadap *Return* saham.

2. Pengaruh *Earning Per Share* (EPS),) terhadap *return* saham

Investor tidak hanya berorientasi terhadap laba, namun memperhitungkan tingkat risiko yang dimiliki oleh perusahaan, apabila investor memutuskan menginvestasikan modal yang dimilikinya di perusahaan tersebut. Tingkat keuntungan yang dapat dihasilkan per lembar saham yang dimiliki oleh investor terhadap suatu kinerja perusahaan emiten. Semakin tinggi nilai EPS maka investor menganggap prospek perusahaan sangat baik untuk ke depannya sehingga mempengaruhi tingkat permintaan terhadap harga saham perusahaan tersebut.

Pemegang saham dan calon investor pada umumnya akan tertarik pada *Earning Per Share* (EPS), karena EPS merupakan salah satu indikator keberhasilan suatu perusahaan. *Earning Per Share* (EPS) merupakan rasio perbandingan antara laba bersih sebelum pajak dengan harga per lembar saham. EPS menunjukkan seberapa besar keuntungan yang diberikan kepada investor dari setiap lembar saham yang dimilikinya. Secara sederhana EPS menggambarkan jumlah uang yang diperoleh untuk setiap lembar saham.

Berdasarkan tingkat keberhasilan perusahaan tersebut, para investor akan memperhatikan pengaruhnya di masa yang akan datang dengan melihat prospek perusahaan yang baik. Pertumbuhan laba per lembar saham perusahaan akan

sangat dipertimbangkan oleh para investor dalam membuat keputusan untuk berinvestasi. Apabila harga saham mencerminkan kapitalisasi dari laba yang diharapkan di masa yang akan datang, maka peningkatan laba akan meningkatkan harga saham dan total kapitalisasi pasar.

Menurut irham Fahmi (2014, hal. 83) menyatakan bahwa *Earning Per Share* atau pendapatan perlembar saham adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada pemegang saham dari setiap lembar yang dimiliki.

Menurut Kasmir (2010, hal. 115) menyatakan bahwa *Earning Per Share* yang rendah berarti belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham, sebaliknya dengan rasio yang tinggi kesejahteraan pemegang saham meningkat. Dengan pengertian lain tingkat pembalian yang tinggi.

Earning Per Share dapat diartikan bahwa perusahaan akan memberikan peluang tingkat pengembalian atau pendapatan yang cukup besar bagi investor. Oleh karena itu *Earning Per Share* sering digunakan para investor karena mencerminkan kemungkinan tingkat laba yang diperoleh oleh pemegang saham.

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Gd. Gilang Gunadi dan I Ketut Wijaya Kesuma (2015) yang menyimpulkan bahwa *Earning Per Share* secara signifikan berpengaruh positif terhadap *Return* saham. Dan penelitian yang dilakukan. Dan penelitian yang dilakukan oleh Rosdian Widiawati Watung dan Ventje Ilat (2016) menyimpulkan bahwa *Earning Per Share* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham.

3. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return* saham

Konsep *Debt to Equity Ratio* DER mengukur sampai seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai dari hutangnya. *Debt to Equity Ratio* mencerminkan

kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya melalui modal sendiri. Semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* ini semakin menunjukkan perusahaan semakin berisiko. Semakin rendah *Debt to Equity Ratio* akan semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajibannya. Semakin tinggi rasio ini akan menunjukkan kinerja yang buruk bagi perusahaan.

Menurut kasmir (2010, hal.112) bahwa "*DebtTo Equity Ratio* yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas.

Debt to Equity Ratio akan mempengaruhi kinerja perusahaan dan menyebabkan apresiasi harga saham. *Debt to Equity Ratio* yang terlalu tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena tingkat hutang yang semakin tinggi menandakan beban bunga perusahaan akan semakin besar dan mengurangi keuntungan. Sehingga semakin tinggi hutang *Debt to Equity Ratio* cenderung menurunkan *return* saham.

Sedangkan Brigham dan Houstone (2011) menyatakan bahwa "Semakin tinggi *Ratio Lverage* yang diwakili oleh *Debt to Equity Ratio*. Maka semakin besar laba perusahaan".

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Nesa Anisa (2015) menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Namun penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Syeh (2016) yang menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* Secara signifikan berpengaruh negatif terhadap *Return* saham.

4. Pengaruh *Return On Asset*, *Earning Per Share* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *return saham*

Harga saham merupakan salah satu indikator pengelolaan perusahaan. Keberhasilan dalam menghasilkan keuntungan akan memberikan kepuasan bagi investor yang rasional. Harga saham yang cukup tinggi akan memberikan keuntungan, yaitu berupa *capital gain* dan citra yang lebih baik bagi perusahaan sehingga memudahkan bagi manajemen untuk mendapatkan dana dari luar masalah. Dalam hal ini ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham. salah satunya adalah *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Menurut Irham Fahmi (2014, hal. 83) menyatakan bahwa *Return On Investmen/Return On Asset* merupakan rasio yang digunakan untuk melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan.

Semakin tinggi *Return On Asset* semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan perusahaan akan menjadikan investor tertarik akan nilai saham.

Menurut Irham Fahmi (2014, hal. 83) menyatakan bahwa *Earning Per Share* atau pendapatan perlembar saham adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada pemegang saham dari setiap lembar yang dimiliki.

Semakin tinggi nilai *Earning Per Share* tentu saja menggembirakan pemegang saham karena semakin besar laba yang disediakan untuk pemegang saham.

Debt to Equity Ratio (DER) menunjukkan perbandingan antara dana pinjaman atau utang dan modal dalam upaya pengembangan perusahaan. Jika *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan tinggi, ada kemungkinan harga saham perusahaan akan rendah karena jika perusahaan memperoleh laba, perusahaan cenderung untuk menggunakan laba tersebut untuk membayar utangnya dibandingkan dengan membagi *dividend*.

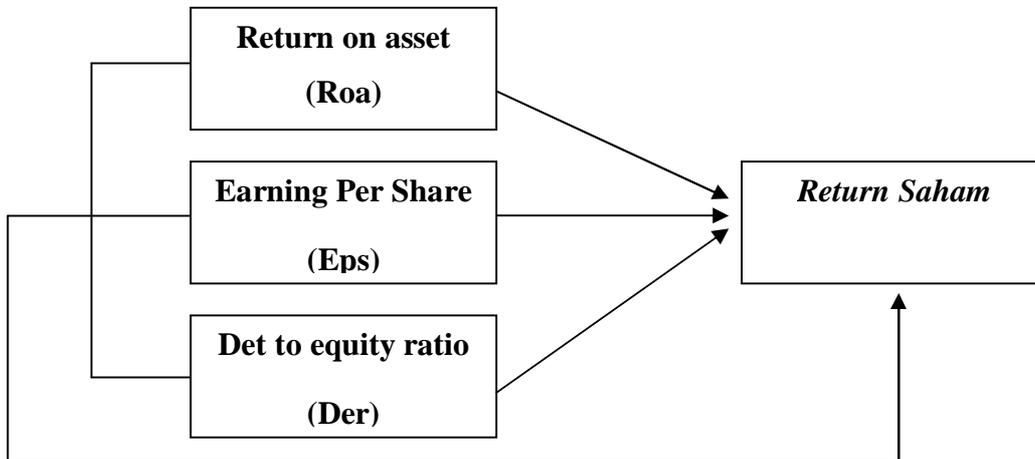
Menurut Zalmi Zubir (2011) Pergerakan harga saham naik dan turun dapat mendapatkan keuntungan dan kerugian bagi investor. Pergerakan harga saham tersebut dapat oleh perusahaan kondisi *fundamental* perusahaan, lingkungan usaha, indicator ekonomi lainnya (seperti tingkat bunga), serta permintaan penawaran saham di bursa.

Penelitian yang dilakukan oleh Anggun Amelia Bahar Putri (2012) menyatakan bahwa *Return on Asset*, *Earning Per Share* dan *Debt to equity ratio* berpengaruh signifikan positif terhadap *return saham*.

Berdasarkan latar belakang dan tinjauan teoritis yg telah dijelaskan diatas, maka kerangka konseptual penelitian ini dapat dilihat pada gambar paradigma berikut :

Gambar II.1

Paradigma Penelitian



Sumber : Model yang dikembangkan dalam penelitian ini

C. Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap masalah penelitian yang disajikan dalam bentuk pernyataan. Berdasarkan perumusan masalah, landasan teori, penelitian terdahulu dan kerangka konseptual yang telah diuraikan di atas maka hipotesis penelitian yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H1 : *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap return saham

H2 : *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham

H3 : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham

H4 : *Return On Asset* (ROA), *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan asosiatif. Pendekatan asosiatif adalah pendekatan dengan menggunakan dua atau lebih variabel guna mengetahui hubungan atau pengaruh antara variabel yang satu dengan yang lainnya.

Penelitian ini menggunakan data sekunder dan bersifat empiris, dimana data yang diperoleh dari dokumen dengan cara melakukan browsing pada situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI).

B. Defenisi Operasional Variabel

Defenisi Operasional bertujuan untuk mendeteksi sejauh mana variabel pada satu atau lebih faktor lain dan juga untuk mempermudah dalam membahas penilaian yang akan dilakukan. Berdasarkan pada permasalahan dan hipotesis yang akan diuji, parameter yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Variabel dependen

Variabel dependen merupakan variabel yang dipengaruhi oleh variabel independent. Penelitian ini menggunakan variabel dependen *return* saham. Konsep return saham dalam penelitian ini adalah harga saham saat ini dikurangi harga saham periode sebelumnya dibanding dengan harga saham

periode sebelumnya. Besarnya return saham dapat dirumuskan sebagai berikut :

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

2. Variabel Independen

Variabel Independen adalah variabel yang mempengaruhi besarnya variabel dependen. Variabel independen dalam pengukuran return saham adalah sebagai berikut:

a. *Return On Asset* (ROA)

Menurut Hani (2015,hal. 117) *Return On Asset* merupakan kemampuan perusahaan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan neto. *Return On Asset* merupakan ukuran efisiensi penggunaan modal di dalam suatu perusahaan. Modal diartikan sebagai total aktiva atau total investasi.

Menurut Hani (2015, hal. 76) rumus untuk mencari *Return On Asset* dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Return On Assets} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

b. *Earning Per Share* (EPS)

Earning Per Share adalah suatu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dan mendistribusikan laba yang diraih oleh perusahaan kepada pemegang saham. *Earning Per Share* dapat dijadikan sebagai indikator tingkat nilai perusahaan. *Earning Per Share* juga merupakan salah satu cara untuk mengukur

keberhasilan dalam mencapai keuntungan bagi para pemilik saham dalam perusahaan.

Menurut Kasmir (2010, hal. 139) rumus untuk mencari *Earning Per Share* (EPS) dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Laba Per Lembar Saham} = \frac{\text{Laba saham biasa}}{\text{Saham Biasa yang beredar}}$$

c. *Debt To Equity Ratio* (DER)

Debt to Equity Ratio (DER) adalah rasio yang menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham terhadap pemberi pinjaman. *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio perbandingan antara total hutang dengan total modal sendiri.

Menurut Kasmir (2010, hal. 124) rumus untuk mencari *Debt to Equity Ratio* (DER) dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Debt to equity ratio} = \frac{\text{Total Utang (Debt)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini adalah di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dimana data yang diperoleh berdasarkan sumber www.idx.co.id yang berfokus kepada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan data yang diambil adalah dari tahun 2012 sampai tahun 2016.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian direncanakan dimulai dari bulan Desember 2017 sampai dengan Maret 2018. Adapun jadwal penelitian adalah sebagai berikut :

**Tabel III.1
Waktu Penelitian**

| No | Jadwal Penelitian | Des-17 | | | | Jan-18 | | | | Feb-18 | | | | Mar-18 | | | | Apr-18 | | | |
|----|-----------------------------------|--------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|--------|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Prariset | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Penyusunan Proposal | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Seminar Proposal | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Pengumpulan Data | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| 5 | Pengolahan data dan Analisis data | | | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | |
| 6 | Penyusunan Skripsi | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | |
| 7 | Sidang Skripsi | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ |

D. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Menurut Juliandi (2013, Hal. 54), populasi merupakan totalitas dari seluruh unsur yang ada dalam sebuah penelitian. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang berjumlah 48 perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012 – 2016.

Berikut ini daftar perusahaan yang dijadikan populasi dalam penelitian ini.

Tabel III.2
Populasi Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar
di Bursa Efek Indonesia Periode 2012 – 2016

| No. | Kode Perusahaan | Nama Perusahaan |
|-----|--------------------|-------------------------------------|
| 1 | ARMY | Armidian Karyatama Tbk |
| 2 | APLN | Agung Podomoro Land Tbk |
| 3 | ASRI | Alam Sutera Reality Tbk |
| 4 | BAPA | Bekasi Asri Pemula Tbk |
| 5 | BCIP | Bumi Citra Permai Tbk |
| 6 | BEST | Bekasi Fajar industrial Estate Tbk |
| 7 | BIKA | Binakarya Jaya Abadi Tbk |
| 8 | BIPP | Bhuawanatala Indah Permai Tbk |
| 9 | BKDP | Bukit Darmo Property Tbk |
| 10 | BKSL | Sentul City (d.h Bukit Sentul Tbk) |
| 11 | BSDE | Bumi Serpong Damai Tbk |
| 12 | COWL | Cowell Development Tbk |
| 13 | CTRA | Ciputra Development Tbk |
| 14 | DART | Duta Anggada Reality Tbk |
| 15 | DILD | Intiland Development Tbk |
| 16 | DMAS | Puradelta Lestari Tbk |
| 17 | DUTI | Duta Pertiwi Tbk |
| 18 | ELTY | Bakrieland Development Tbk |
| 19 | EMDE | Megapolitan Development Tbk |
| 20 | FORZ | Forza Land Indonesia Tbk |
| 21 | FMII | Fortune Mate Indonesia Tbk |
| 22 | GAMA | Gading Development Tbk |
| 23 | GMTD | Goa Makasar Tourism Development Tbk |
| 24 | GPRA | Perdana Gapura Tbk |

| | | |
|----|------|---|
| 25 | GWSA | Greenwood Sejahtera Tbk |
| 26 | JRPT | Jaya Real Property Tbk |
| 27 | KIJA | Kawasan Industri Jababeka Tbk |
| 28 | LCGP | Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h Laguna Cipta Griya Tbk) |
| 29 | LPCK | Lippo Cikarang Tbk |
| 30 | LPKR | Lippo Karawaci Tbk |
| 31 | MDLN | Modernland Reality Tbk |
| 32 | MKPI | Metropolitan Kentjana Tbk |
| 33 | MMLP | Mega Manunggal Property Tbk |
| 34 | MTLA | Metropolitan Land Tbk |
| 35 | MTSM | Metro Reality Tbk |
| 36 | NIRO | Nirvana Development Tbk |
| 37 | MORE | Indonesia Prima Property Tbk |
| 38 | PPRO | PP Properti Tbk |
| 39 | PLIN | Plaza Indonesia Reality Tbk |
| 40 | PUDP | Pudjiati Prestige Tbk |
| 41 | PWON | Pakuwon Jati Tbk |
| 42 | RBMS | Rista Bintang Mahkota Tbk |
| 43 | RDTX | Roda Vivatex Tbk |
| 44 | RODA | Pikko Land Development Tbk |
| 45 | SCBD | Dadanayasa Arthatama Tbk |
| 46 | SMDM | Suryamas Dutamakmur Tbk |
| 47 | SMRA | Summarecon Agung Land Tbk |
| 48 | TARA | Sitara Propertindo Tbk |

Jumlah populasi pada industri *real estate and property* yang memenuhi kriteria untuk dijadikan sampe adalah sebanyak 8 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.

2. Sampel

Setelah menentukan populasi penelitian maka selanjutnya peneliti melakukan penarikan sampel. Menurut Sugiyono (2012) sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasitersebut.

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini adalah dengan teknik *Nonprobability Sampling*. Menurut Sugiyono (2012) *Nonprobability Sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk menjadi sampel. Dan menggunakan salah satu dari jenisnya yakni *Purposive Sampling*. Menurut Sugiyono (2012) *Purposive Sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Maka dengan demikian penulis memiliki kriteria-kriteria untuk mengambil sampel dari populasi yang ada.

Adapun kriteria pemilihan sampel yang dilakukan peneliti adalah sebagaiberikut:

- a. Perusahaan sektor Properti dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012 - 2016.
- b. Perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangannya secara rutin periode 2012 – 2016.
- c. Data yang dimiliki Perusahaan Properti dan Real Estate lengkap sesuai dengan karakteristik yang dibutuhkan peneliti.

Maka sampel pada penelitian ini berjumlah 8 Perusahaan yang memiliki data keuangan lengkap yang dibutuhkan oleh penulis yaitu berisikan 5 tahun ringkasan laporan keuangan lengkap. Berikut 8

perusahaan Properti dan Real dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012 - 2016 yaitu:

Tabel III.3
Sampel Penelitian

| No | Kode Perusahaan | Nama Perusahaan |
|----|-----------------|------------------------------------|
| 1. | ASRI | Alam Sutera Realty Tbk. |
| 2. | APLN | Agung Podomoro Land Tbk. |
| 3. | BEST | Bekasi Fajar Industrial Estet Tbk. |
| 4. | BKSL | Sentul City Tbk. |
| 5. | BSDE | Bumi Serpong Damai Tbk. |
| 6 | COWL | Cowell Development Tbk. |
| 7. | GPRA | Perdana Gapura Prima Tbk. |
| 8. | MTLA | Metropolitan Land Tbk. |

E. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan adalah data dokumenter yaitu data penelitian yang berupa laporan-laporan yang dimiliki oleh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012 – 2016. Sumber data penelitian ini adalah sumber data sekunder yang diperoleh dari perusahaan sektor kimia yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 – 2016. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik dokumentasi dari data-data yang dipublikasikan oleh perusahaan dari situs resmi Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id.

F. Teknik Analisis Data

Adapun teknik analisis data yang dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui hubungan untuk setiap variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik digunakan untuk mengetahui apakah hasil analisis regresi linier berganda yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini terbebas dari penyimpangan asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinieritas, heteroskedastisitas dan autokorelasi. Adapun masing-masing pengujian tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Uji Normalitas

Pengujian normalitas data dilakukan untuk melihat apakah dalam model regresi variabel dependen dan independennya memiliki distribusi normal atau tidak. Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi asumsi normalitas. Cara lain menguji normalitas data adalah dengan menggunakan *Kolmogorov Smirnov*. Kriteria untuk menentukan normal atau tidaknya data, maka dapat melihat pada nilai profitabilitasnya. Data adalah normal, jika nilai *Kolmogorov Smirnov* adalah tidak signifikan. (Asymp. Sig (2 tailed) $>\alpha 0,05$).

b. Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinearitas digunakan untuk menguji apakah ada model regresi ditemukan adanya korelasi yang tinggi diantara variabel independen. Cara yang digunakan untuk menilainya adalah dengan melihat nilai faktor inflasi varian (*Variance Inflasi Factor/VIF*), Dasar pengambilan keputusan adalah:

- 1) Bila nilai tolerance < 0.10 dan nilai VIF > 10 maka terdapat masalah multikolinearitas yang serius.
- 2) Bila nilai tolerance > 0.10 dan nilai VIF < 10 maka tidak terdapat masalah multikolinearitas yang serius.

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Jika varians dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedosisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Dan jika varians berbeda maka disebut heteroskedastisitas.

Dasar pengambilan keputusannya adalah jika pola tertentu seperti titik-titik (poin-poin) yang ada membentuk suatu pola tertentu yang teratur, maka terjadi heteroskedastisitas, jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik (poin-poin) menyebar dibawah dan diatas angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

2. Uji Regresi Linier berganda

Teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis regresi berganda. Analisis regresi berganda adalah teknik statistik melalui koefisien parameter untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Pengujian terhadap hipotesis baik secara parsial maupun simultan dilakukan setelah model regresi yang digunakan bebas dari pelanggaran asumsi klasik. Tujuannya adalah agar hasil penelitian dapat diinterpretasikan secara tepat dan efisien.

Menurut Sugiyono (2012) untuk melakukan analisis regresi dapat menggunakan rumus regresi linier berganda dengan rumus:

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Keterangan :

Y= Return Saham

α = Konstanta

e = Error

β = Angk Arah Koefisiensi

X_1 = *Return On Asset* (ROA)

X_2 = *Earning Per Share* (EPS)

X_3 = *Debt to Equity Ratio* (DER)

Besarnya konstanta tercermin dari dalam “a” dan besarnya koefisien regresi dari masing-masing variabel independen ditunjukkan dengan “ β ”. Dengan kriteria yang digunakan untuk melakukan analisis regresi dapat dilakukan dengan menggunakan uji asumsi klasik.

3. Uji Hipotesis

Setelah persamaan regresi diperoleh, selanjutnya dilakukan pengujian pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Uji hipotesis berguna untuk memeriksa atau menguji apakah koefisien regresi yang didapat signifikan. Ada dua jenis koefisien regresi yang dapat dilakukan yaitu uji-t dan uji-F.

a. Uji Parsial (Uji-t)

Uji-t pada dasarnya bertujuan untuk menunjukkan seberapa jauh pengaruh suatu variabel independen secara individual dalam

menerangkan variabel dependen. Untuk mengambil kebenaran hipotesis maka dilakukan uji-t yaitu dengan membandingkan t_{hitung} dengan t_{tabel} . Jika t_{hitung} lebih kecil dari t_{tabel} maka hasil yang diperoleh tidak signifikan, tetapi jika t_{hitung} lebih besar dari t_{tabel} maka hasil yang diperoleh adalah signifikan. Menurut Sugiyono (2012,) uji t dapat dilakukan dengan menggunakan rumus:

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Dimana :

t = nilai t hitung

r = koefesiensi korelasi

n = jumlah sampel

Dengan ketentuan :

- 1) Bila $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $-t_{hitung} < -t_{tabel}$, maka H_0 ditolak karena adanya korelasi.
- 2) Bila $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau $-t_{hitung} > -t_{tabel}$, maka H_0 diterima karena tidak adanyakorelasi yang signifikan antara variabel X dan Y.

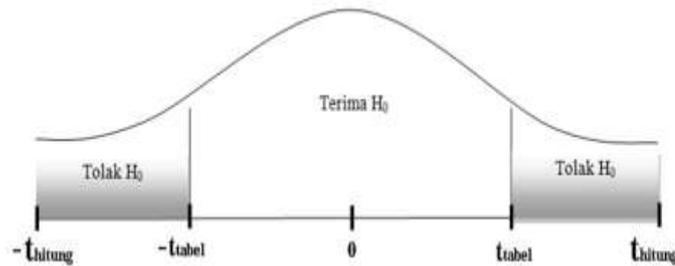
a) Bentuk Pengujian

$H_0 : r_s = 0$, artinya tidak terdapat hubungan signifikan antara variable independen (X) dengan variabel dependen (Y).

$H_a = r_s \neq 0$, artinya terdapat hubungan signifikan antara variable independen (X) dengan variabel dependen (Y).

b) Kriteria Pengujian

H_0 diterima jika $-t_{tabel} < t_{hitung} < t_{tabel}$, pada $\alpha = 5\%$, $df = n-k$ H_a
diterima jika : $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $-t_{hitung} < -t_{tabel}$.



Gambar III.1 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji-t

b. Uji Simultan Signifikan (UJi-F)

Uji F-statistik digunakan untuk menguji besarnya pengaruh dari seluruh variabel independen secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel dependen. Pembuktian dilakukan dengan cara membandingkan nilai F kritis (F_{tabel}) dengan nilai F_{hitung} yang terdapat pada tabel *analysis of variance*. Untuk menentukan nilai F_{tabel} , tingkat signifikansi yang digunakan sebesar 5% dengan derajat kebebasan (*degree of freedom*) $df = (n-k-1)$ dimana n adalah jumlah observasi. Nilai F juga ditentukan dengan rumus sebagai berikut:

$$F_h = \frac{R^2 / K}{(1 - R^2) / (n - k - 1)}$$

Dimana :

F_h = Nilai F hitung yang selanjutnya dibandingkan dengan F table

R = Koefisiensi korelasi ganda

K = Jumlah variable *independen*

N = Jumlah anggota sampel

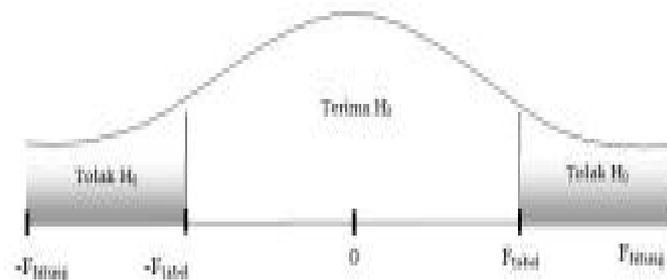
Adapun hipotesisnya adalah sebagai berikut :

H_0 : pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) tidak signifikan

H_a : pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) signifikan

Kriteria pengujian hipotesis:

- Tolak H_0 apabila $F_{hitung} > F_{tabel}$ atau $-F_{hitung} < -F_{tabel}$
- Terima H_0 apabila $F_{hitung} \leq F_{tabel}$ atau $-F_{hitung} \geq -F_{tabel}$



Gambar III.2 Kriteria Pengujian Hipotesis secara Simultan

4. Koefisien Determinasi (R-square)

Koefisien Determinasi (*R-square*) berfungsi untuk melihat bagaimana *variance* nilai variabel independen dipengaruhi oleh *variance* nilai variabel dependen dalam buku (Juliandi dan Irfan, 2013, hal. 174). Menurut Supardi (2013, hal. 188) Uji Determinasi dapat menggunakan rumus sebagai berikut:

$$D = R^2 \times 100\%$$

Dimana :

D = Determinasi

R = Nilai Korelasi Berganda

100% = Persentase Kontribusi

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Data Penelitian

Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 (5 tahun). Penelitian ini melihat apakah *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt To Equity Ratio (DER)*, berpengaruh signifikan terhadap terhadap *return* saham. Kriteria yang diambil yaitu perusahaan yang memiliki data keuangan periode 2012-2016. Namun dalam penelitian ini hanya ada 8 perusahaan yang memenuhi kriteria dengan menggunakan teknik *purposive sampling* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan 40 perusahaan tidak memenuhi kriteria dikarenakan data keuangannya tidak lengkap yang sesuai dengan data yang ingin diteliti yaitu periode 2012-2016.

Berikut 8 nama-nama perusahaan Properti dan Real Estate yang dipilih menjadi objek dalam penelitian ini sebagai berikut :

Tabel IV.1
Sampel perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar
di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016

| No | Nama Perusahaan | Emiten |
|----|------------------------------------|--------|
| 1. | Alam Sutera Realty Tbk. | ASRI |
| 2. | Agung Podomoro Land Tbk. | APLN |
| 3. | Bekasi Fajar Industrial Estet Tbk. | BEST |
| 4. | Sentul City Tbk. | BKSL |
| 5. | Bumi Serpong Damai Tbk. | BSDE |
| 6. | Cowell Development Tbk. | COWL |
| 7. | Perdana Gapura Prima Tbk. | GPRA |
| 8. | Metropolitan Land Tbk. | MTLA |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

2. Variabel Penelitian

a. Return Saham

Return saham merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Investasi secara sederhana dapat diartikan sebagai suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan atau peningkatan nilai investasi.

Menurut Zalmi Zubir (2011, hal.4) *Return* saham terdiri dari *capital gain* dan *dividend yield*. *Capital gain* adalah selisih antara harga jual dan harga beli saham per lembar dibagi dengan harga beli, dan *dividend yield* adalah deviden per lembar dibagi dengan harga beli saham per lembar.

Berikut ini perkembangan *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Tabel IV.2
Return Saham
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|-------|-------|--------|-------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 0,30 | 0,28 | 0,30 | 0,39 | 0,03 | 0,26 |
| 2 | APLN | 0,06 | -0,42 | 0,30 | -0,39 | 0,02 | -0,09 |
| 3 | BEST | -0,05 | -0,35 | 0,64 | -0,60 | -0,14 | -0,1 |
| 4 | BKSL | -0,29 | -0,17 | -0,34 | -0,44 | -0,36 | -0,32 |
| 5 | BSDE | 0,13 | 0,16 | 0,43 | -0,002 | -0,02 | 0,14 |
| 6 | COWL | -0,41 | 2,29 | 0,33 | -0,04 | 0,80 | 0,60 |
| 7 | GPRA | -0,14 | 0,51 | 0,98 | -0,33 | -0,08 | 0,19 |
| 8 | MTLA | 1,20 | -0,30 | 0,17 | -0,51 | 0,64 | 0,24 |
| Rata-Rata | | 0,10 | 0,20 | 0,35 | -0,24 | 0,11 | 0,13 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel di atas dapat dilihat rata-rata *return* Saham sebesar 0,13, terdapat 3 perusahaan yang berada di bawah rata-rata *return* saham yaitu APLN , BEST, BKSL. Terdapat juga 5 perusahaan yang berada di atas rata-rata *return* saham yaitu ASRI, BSDE, COWL, GPRA, dan MTLA. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 3 tahun berada di bawah rata-rata *return* saham yaitu tahun 2012 sebesar 0,10, 2015 sebesar -0,24 dan tahun 2016 sebesar 0,11. Terdapat juga 2 tahun berada di atas rata-rata yaitu di tahun 2013 sebesar 0,20, dan tahun 2014 sebesar 0,35. Dengan begitu dapat di simpulkan Rata-rata *return* saham dari 8 perusahaan fluktuatif yaitu mengalami kenaikan dari tahun 2012 sampai 2014 dan menurun dari tahun 2015 sampai 2016.

b. Return On Asset (ROA)

Perusahaan berupaya agar *Return On Asset* (ROA) dapat selalu ditingkatkan karena semakin tinggi ROA menunjukkan semakin efektif perusahaan memanfaatkan aktivitya untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak dan

dengan semakin meningkatnya *Return On Asset* (ROA) maka profitabilitas perusahaan semakin baik. Menurut Mohamad Samsul (2015, hal.174) *Return On Asset* (ROA) adalah perbandingan antara laba usaha/operasi (*operating profit*) terhadap total asset. Return diartikan sebagai laba usaha alih-alih laba bersih. Hal ini dikarenakan laba usaha diperoleh dari kegiatan normal perusahaan. Jika digunakan laba bersih dikhawatirkan ada pengaruh dari pos “*nonoperating income*” (*expenses*) yang bukan berasal dari bisnis inti.

Berikut ini perkembangan *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Tabel IV.3
***Return On Asset* (ROA) (%)**
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|-------|-------|-------|------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 11,11 | 6,17 | 6,69 | 3,66 | 3,31 | 6,19 |
| 2 | APLN | 5,54 | 4,73 | 4,15 | 4,55 | 2,51 | 4,30 |
| 3 | BEST | 20,58 | 22,17 | 10,71 | 4,58 | 5,75 | 12,76 |
| 4 | BKSL | 3,59 | 5,67 | 0,42 | 0,55 | 1,06 | 2,56 |
| 5 | BSDE | 8,83 | 12,87 | 14,20 | 6,53 | 3,50 | 9,20 |
| 6 | COWL | 3,92 | 2,50 | 4,49 | -5,05 | 1,02 | 1,37 |
| 7 | GPRA | 4,30 | 7,99 | 6,04 | 4,63 | 1,31 | 4,85 |
| 8 | MTLA | 10,12 | 7,99 | 9,51 | 6,63 | 4,40 | 7,73 |
| Rata-Rata | | 8,50 | 8,77 | 7,03 | 3,26 | 2,86 | 6,12 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel di atas dapat dilihat rata-rata nilai ROA sebesar 6,12. Jika dilihat dari 8 perusahaan ada 4 perusahaan yang berada di atas rata-rata dan ada 4 perusahaan yang berada di bawah rata-rata. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 3 tahun berada di atas rata-rata ROA yaitu tahun 2012 sebesar 8,50, 2013 sebesar 8,77, dan 2014 sebesar 7,03. Terdapat juga 2 tahun berada di bawah rata-rata ROA yaitu tahun 2015 sebesar 3,3, dan tahun 2016 sebesar 2,9. Dengan

begitu dapat di simpulkan Rata-rata *Return On Asset* (ROA dari 8 perusahaan mengalami penurunan dari tahun 2015-2016.

c. *Earning Per Share* (EPS)

Menurut Kasmir (2010, hal.115) Rasio Laba Per Saham (*Earning Per Share*) atau disebut juga rasio nilai buku, merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Rasio yang rendah berarti manajemen belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham, sebaliknya dengan rasio yang tinggi, maka kesejahteraan pemegang saham meningkat dengan pengertian lain, bahwa tingkat pengembalian tinggi.

Berikut ini perkembangan *return* saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Tabel IV.4
***Earning Per Share* (EPS)**
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 1,89 | 45,27 | 59,90 | 34,82 | 33,63 | 35,10 |
| 2 | APLN | 41,04 | 45,38 | 47,99 | 54,47 | 31,26 | 44,03 |
| 3 | BEST | 53,66 | 77,35 | 40,57 | 21,97 | 30,55 | 44,82 |
| 4 | BKSL | 7,04 | 19,27 | 1,30 | 1,79 | 3,40 | 6,56 |
| 5 | BSDE | 84,52 | 166,07 | 217,53 | 122,17 | 67,64 | 131,59 |
| 6 | COWL | 14,30 | 10,00 | 33,95 | -36,68 | 7,61 | 5,84 |
| 7 | GPRA | 13,16 | 24,91 | 21,42 | 17,04 | 4,98 | 16,30 |
| 8 | MTLA | 26,90 | 31,79 | 40,80 | 31,35 | 21,84 | 30,54 |
| Rata-Rata | | 30,31 | 52,51 | 57,93 | 30,87 | 25,11 | 39,35 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel di atas dapat dilihat rata-rata nilai *Earning Per Share* (EPS) sebesar 39,35. Terdapat 5 perusahaan yang berada di bawah rata-rata yaitu ASRI sebesar 35,10, BKSL sebesar 6,56, COWL sebesar 5,84, GPRA sebesar 16,30,

dan MTLA sebesar 30,54. Terdapat 3 perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu APLN sebesar 44,03, BEST sebesar 44,82, BSDE sebesar 131,59. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 2 tahun berada di atas rata-rata EPS yaitu tahun 2013 sebesar 52,51, dan 2014 sebesar 57,93. Terdapat juga 3 tahun berada di bawah rata-rata yaitu di tahun 2012 sebesar 30,31, tahun 2015 sebesar 30,87 dan tahun 2016 sebesar 25,11. Dengan begitu dapat di simpulkan Rata-rata

Berdasarkan Tabel di atas dapat dilihat rata-rata nilai *Earning Per Share* (EPS) dari 8 perusahaan fluktuatif atau mengalami kenaikan di tahun 2013 dan 2014 namun terus menurun di tahun 2015 sampai 2016.

a. *Debt to Equity Ratio* (DER)

Menurut Kasmir (2010, hal.112) *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. untuk mencari rasio ini dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.

Tabel IV.5
Debt to Equity Ratio (DER)
Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
Periode 2012-2016

| No. | KODE | Tahun | | | | | Rata-rata |
|-----------|------|-------|------|------|------|------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | |
| 1 | ASRI | 1,31 | 1,71 | 1,66 | 1,83 | 1,72 | 1,65 |
| 2 | APLN | 1,39 | 1,73 | 1,80 | 1,71 | 1,64 | 1,65 |
| 3 | BEST | 0,29 | 0,36 | 0,28 | 0,52 | 0,54 | 0,40 |
| 4 | BKSL | 0,28 | 0,55 | 0,58 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| 5 | BSDE | 0,59 | 0,68 | 0,52 | 0,63 | 0,59 | 0,60 |
| 6 | COWL | 0,57 | 0,64 | 1,73 | 2,02 | 1,89 | 1,37 |
| 7 | GPRA | 0,86 | 0,66 | 0,71 | 0,66 | 0,66 | 0,71 |
| 8 | MTLA | 0,30 | 0,61 | 0,60 | 0,64 | 0,61 | 0,55 |
| Rata-Rata | | 0,70 | 0,87 | 0,99 | 1,10 | 1,04 | 0,94 |

Sumber : Bursa Efek Indonesia (2017)

Berdasarkan Tabel di atas dapat dilihat rata-rata nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) sebesar 0,94. Terdapat 5 perusahaan yang berada di bawah rata-rata dan terdapat 3 perusahaan yang berada di atas rata-rata. Namun jika dilihat dari rata-rata tahun ada 3 tahun berada di atas rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu tahun 2014 sebesar 0,99, 2015 sebesar 1,10 dan tahun 2016 sebesar 1,40. Terdapat juga 2 tahun berada di bawah rata-rata yaitu di tahun 2012 sebesar 0,70, dan tahun 2013 sebesar 0,87. Dengan begitu dapat di simpulkan Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) dari 8 perusahaan mengalami kenaikan dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016.

3. Analisis Data

a. Uji Asumsi Klasik

Untuk menghasilkan suatu model yang baik, analisis regresi memerlukan pengujian asumsi klasik sebelum melakukan pengujian hipotesis. Apabila terjadi penyimpangan dalam pengujian asumsi klasik perlu dilakukan perbaikan terlebih

dahulu. Pengujian asumsi klasik tersebut meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

1) Uji Normalitas

Pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi variabel dependen (terikat) dan variabel independen (bebas) keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Uji statistik yang digunakan untuk menguji apakah residual berdistribusi normal adalah uji statistik non parametik *Kolmogorov-Smirnov* (K-S) dengan membuat hipotesis :

H_0 : Data residual berdistribusi normal

H_a : Data residual tidak berdistribusi normal

Apabila nilai signifikan lebih besar dari 0.05 maka H_0 diterima dan H_a ditolak, sebaliknya jika nilai signifikan lebih kecil dari 0.05 maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

Tabel IV.6
Hasil Uji *Kolmogorov-Smirnov*
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

| | | Unstandardized Residual |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|
| N | | 40 |
| Normal Parameters ^{a,b} | Mean | .0000000 |
| | Std. Deviation | .54733172 |
| Most Extreme Differences | Absolute | .150 |
| | Positive | .150 |
| | Negative | -.109 |
| Kolmogorov-Smirnov Z | | .948 |
| Asymp. Sig. (2-tailed) | | .330 |

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

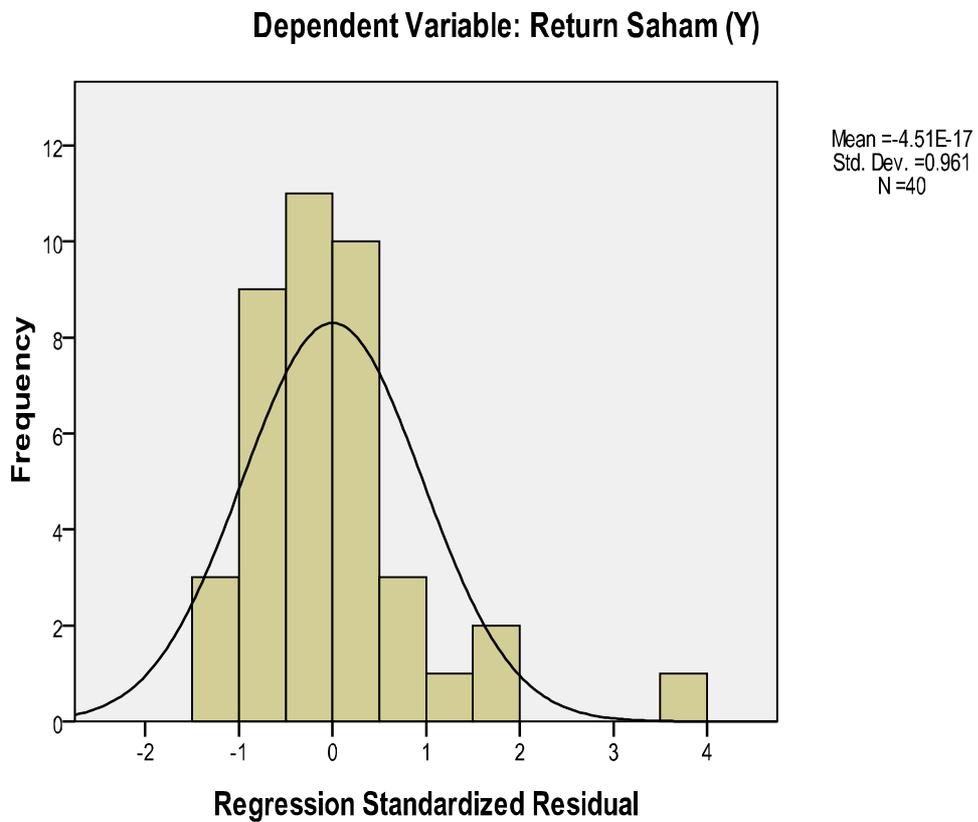
Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Berdasarkan Tabel IV.6, diketahui besarnya nilai *Kolmogrov-Smirnov* adalah 0.948 dan nilai probabilitas **p** atau *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,330. Karena nilai probabilitas **p**, yakni 0,330, lebih besar dibandingkan tingkat signifikansi, yakni 0,05. Hal ini berarti asumsi normalitas terpenuhi. Selain dengan uji *Kolmogrov-Smirnov*, uji normalitas juga dapat dilakukan dengan grafik histogram dan grafik normal *p-p plot*.

Berikut ini adalah uji normalis data dengan menggunakan uji Histogram.

Gambar IV.1
Grafik Histogram

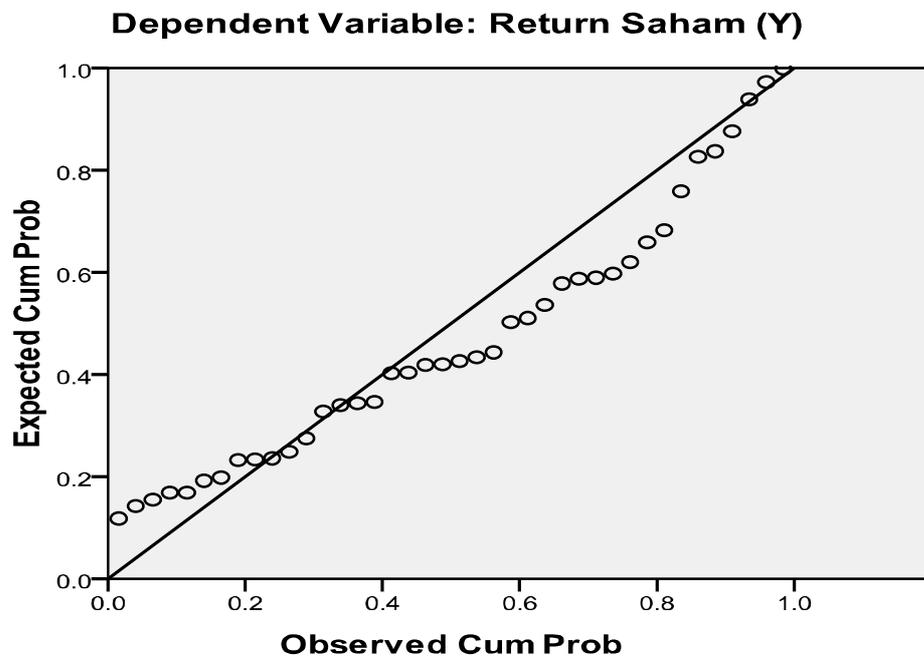
Histogram



Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Grafik histogram pada gambar di atas menunjukkan bahwa pola berdistribusi normal dikarenakan grafik menunjukkan keseimbangan baik dari sisi kiri maupun sisi kanan. Dengan demikian pada hasil uji normalitas dengan menggunakan grafik histogram dapat disimpulkan bahwa model regresi telah memenuhi asumsi normalitas.

Gambar IV.2
Grafik Normal P-P Plot
Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Berdasarkan uji normalitas dengan pendekatan *normal probability plot* (Gambar IV.2), titik-titik menyebar cukup dekat dengan garis diagonal. Hal ini mengindikasikan asumsi normalitas terpenuhi.

2) Uji Multikolinearitas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah terdapat korelasi antar variabel independen dalam model regresi. Jika model regresi terjadi multikolinearitas, maka koefisien regresi tidak dapat ditaksir dan nilai standart error menjadi tak terhingga. Untuk melihat ada atau tidaknya multikolinearitas dalam model regresi dapat dilihat dari.

- a) Nilai *tolerance* dan lawannya
- b) *Variance Inflation Factor* (VIF)

Untuk memeriksa apakah terjadi multikolinearitas atau tidak dapat dilihat dari nilai *variance inflation factor* (VIF). Nilai VIF yang lebih dari 10 diindikasikan suatu variabel bebas terjadi multikolinearitas (Ghozali, 2013).

Tabel IV.7
Uji Multikolinearitas

| Model | Collinearity Statistics | |
|--------------|-------------------------|-------|
| | Tolerance | VIF |
| 1 (Constant) | | |
| ROA (X1) | .559 | 1.790 |
| EPS (X2) | .663 | 1.508 |
| DER (X3) | .811 | 1.233 |

Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Berdasarkan Tabel IV.7, diketahui nilai VIF dari ROA adalah 1,790, nilai VIF dari EPS adalah 1,508, nilai VIF dari DER 1,233. Karena nilai VIF dari ROA, EPS dan DER, tidak lebih dari 10, maka diindikasikan tidak terjadi multikolinearitas.

3) Uji Heteroskedastisitas

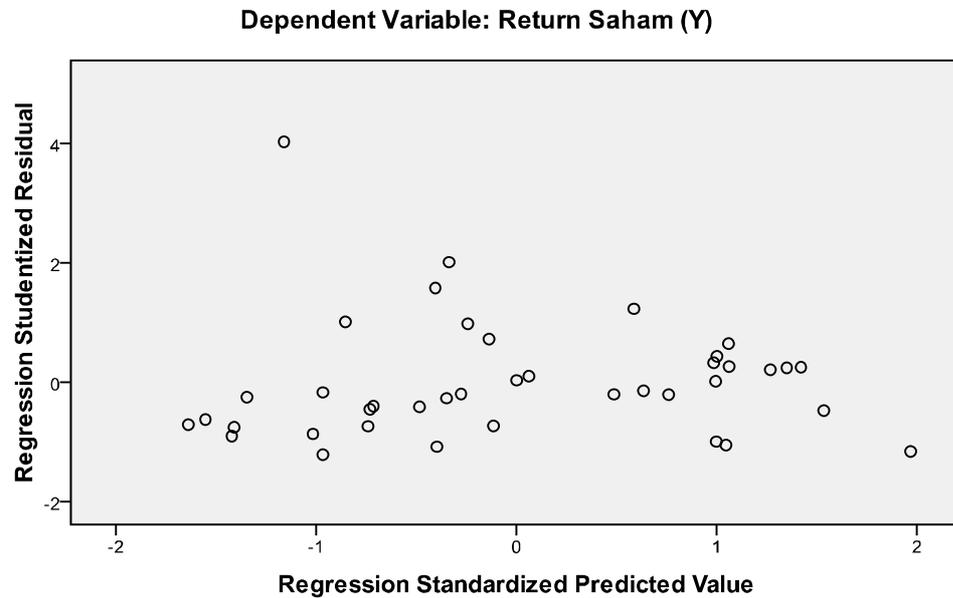
Uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heteroskedastisitas. Cara mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedastisitas adalah dengan melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel dependen (Juliandi, 2015:161).

Deteksi ada tidaknya heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatter plot* antara SRESID pada sumbu Y, dan ZPRED pada sumbu X. dan Dasar analisis untuk menentukan ada atau tidaknya heteroskedastisitas yaitu:

- a) Jika ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas.
- b) Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik tidak menyebar di atas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Gambar IV.3
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Scatterplot



Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Berdasarkan Gambar IV.3, tidak terdapat pola yang begitu jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka mengindikasikan tidak terjadi heteroskedastisitas. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi sehingga model regresi layak dipakai untuk melihat *Return Saham* perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berdasarkan masukan variabel independen ROA, EPS, dan DER..

b. Regresi Linear Berganda

Dalam menganalisis data digunakan analisis regresi linear berganda. Dimana analisis berganda berguna untuk mengetahui pengaruh dari masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat.

Berikut hasil pengolahan data dengan menggunakan SPSS Versi 17

Tabel IV.8
Hasil Uji Regresi Linear Berganda

| Coefficients^a | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|-------|
| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
| | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 (Constant) | 0.005 | 0.26 | | 0.018 | 0.986 |
| ROA (X1) | 0.007 | 0.024 | 0.068 | 0.305 | 0.762 |
| EPS (X2) | 7.04E-05 | 0.002 | 0.006 | 0.028 | 0.978 |
| DER (X3) | 0.067 | 0.18 | 0.068 | 0.371 | 0.713 |

a. Dependent Variable: Return Saham (Y)

Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Berdasarkan Tabel IV.7, diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut.

$$Y = 0,005 + 0,007X1 + 0,00007043X2 + 0,067X3 + e$$

Berdasarkan persamaan regresi linear berganda di atas, diketahui:

- 1) Nilai koefisien regresi dari ROA adalah 0,007, yakni bernilai positif. Nilai tersebut dapat diinterpretasikan ROA berpengaruh positif terhadap return saham. Diketahui nilai *Sig* 0,762 > 0,05 dan t_{hitung} 0,305 < t_{tabel} 2,024, maka ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.
- 2) Nilai koefisien regresi dari EPS adalah 0,00007043, yakni bernilai positif. Nilai tersebut dapat diinterpretasikan EPS berpengaruh positif terhadap return saham. Diketahui nilai *Sig* 0,978 > 0,05 dan t_{hitung} 0,024 < t_{tabel} 2,024, maka EPS tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.
- 3) Nilai koefisien regresi dari DER adalah 0,067, yakni bernilai positif. Nilai tersebut dapat diinterpretasikan DER berpengaruh positif terhadap return

saham. Diketahui nilai $Sig\ 0,713 > 0,05$ dan $t_{hitung}\ 0,371 < t_{tabel}\ 2,024$, maka DER tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.

c. Uji Hipotesis

1) Uji Signifikan Parsial (Uji t)

Uji t dipergunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui kemampuan dari masing-masing variabel independen dalam mempengaruhi variabel dependen. Alasan uji t dilakukan yaitu untuk menguji apakah variabel bebas (X) secara individual terdapat hubungan yang signifikan atau tidak terhadap variabel terikat (Y). Rumus yang digunakan dalam penelitian ini menurut Sugiono (2012, hal 250) adalah sebagai berikut :

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Keterangan :

- t = nilai t_{hitung}
- r = koefisien korelasi
- n = banyaknya pasangan rank

Bentuk pengujiannya :

$H_0 : r_s = 0$, artinya tidak terdapat hubungan signifikan antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y).

$H_0 : r_s \neq 0$, artinya terdapat hubungan signifikan antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y).

Kriteria pengambilan keputusan :

H_0 diterima jika: $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$, pada $df = n-2$

H_0 ditolak jika: $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $-t_{hitung} < -t_{tabel}$

Untuk penyederhanaan uji statistic t di atas penulis menggunakan pengolahan data SPSS versi 17 maka dapat diperoleh hasil uji t sebagai berikut :

Tabel IV.9
Hasil Uji Parsial (Uji-t)

Coefficients^a

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|-------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 (Constant) | 0.005 | 0.26 | | 0.018 | 0.986 |
| ROA (X1) | 0.007 | 0.024 | 0.068 | 0.305 | 0.762 |
| EPS (X2) | 7.04E-05 | 0.002 | 0.006 | 0.028 | 0.978 |
| DER (X3) | 0.067 | 0.18 | 0.068 | 0.371 | 0.713 |

a. Dependent Variable: Return Saham (Y)

Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Hasil pengujian statistik t pada tabel diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

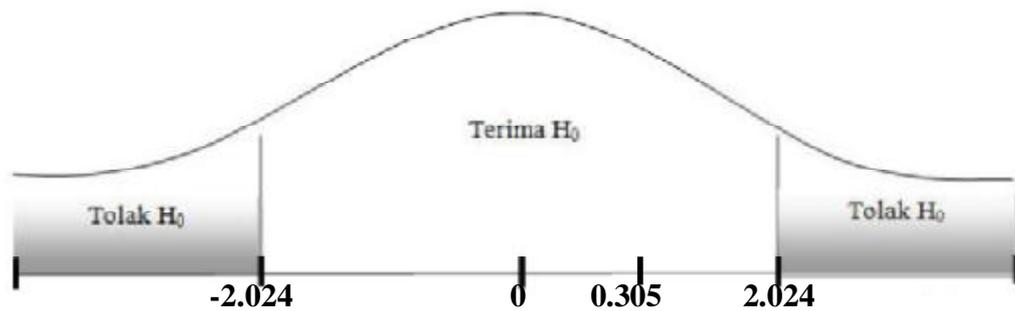
a) Pengaruh *Return On Asset (ROA)* terhadap *Return Saham*.

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah *Return On Asset (ROA)* berpengaruh secara individual (parsial) mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terhadap *Return Saham*. Untuk kriteria Uji t dilakukan pada tingkat $\alpha = 0,05$ dengan nilai t untuk $n = 40 - 2 = 38$ adalah 2.024. untuk itu $t_{hitung} = 0.305$ dan $t_{tabel} = 2,024$.

Kriteria pengambilan keputusan :

- a) H_0 diterima jika : $-2,024 \leq t_{hitung} \leq 2,024$, pada $\alpha = 5\%$
- b) H_0 ditolak jika : 1. $t_{hitung} > 2,024$ atau 2. $-t_{hitung} < -2,024$

Kriteria pengujian Hipotesis :



Gambar IV.4 Kriteria Uji-t

Nilai t_{hitung} untuk variabel *Return On Asset (ROA)* adalah 0.0305 lebih kecil dari t_{tabel} sebesar 2.024 ($0.305 < 2.024$). Dengan signifikansi (0.762) lebih besar dari alpha (0.05) ($sig. 0,510 > \alpha 0,05$). Dengan demikian H_0 diterima dan H_a ditolak. Kesimpulan : ada pengaruh positif dan tidak signifikan antara *Return On Asset (ROA)* terhadap *Return Saham*. Hal ini menunjukkan bahwa ada hubungan positif antara *Return On Asset (ROA)* terhadap *Return Saham*. Peningkatan *Return On Asset (ROA)* diikuti juga dengan peningkatan *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

b) Pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap *Return Saham*.

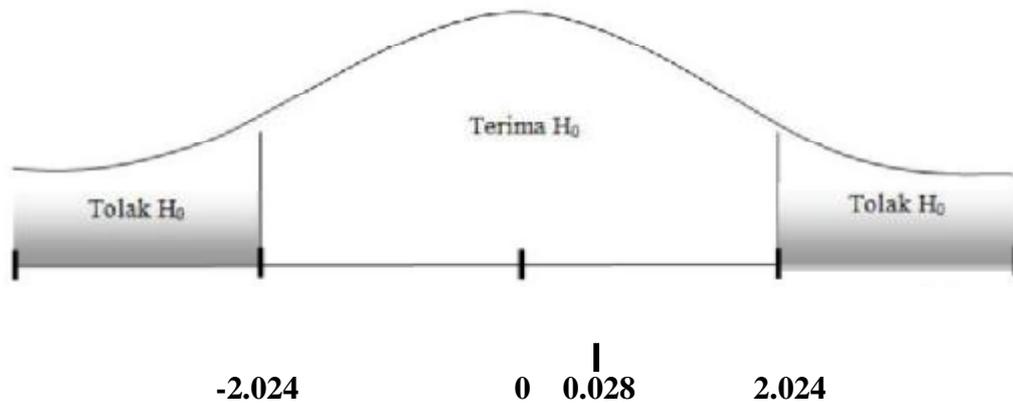
Uji t digunakan untuk mengetahui apakah *Earning Per Share (EPS)* berpengaruh secara individual (parsial) mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terhadap *Return Saham*. Untuk kriteria Uji t dilakukan pada tingkat $\alpha = 0,05$ dengan nilai t untuk $n = 40 - 2 = 38$ adalah 2.024. untuk itu $t_{hitung} = 0.028$ dan $t_{tabel} = 2.024$.

Kriteria pengambilan keputusan :

c) H_0 diterima jika : $-2,024 \leq t_{hitung} \leq 2,024$, pada $\alpha = 5\%$

d) H_0 ditolak jika : 1. $t_{hitung} > 2,024$ atau 2. $-t_{hitung} < -2,024$

Kriteria pengujian Hipotesis :



Gambar IV.5 Kriteria uji-t

Nilai t_{hitung} untuk *Earning Per Share (EPS)* sebesar 0.028 lebih kecil dari t_{tabel} sebesar 2.024 ($0.028 \leq 2.024$) dengan signifikan (0.978) lebih besar dari alpha (0,05) ($sig.0.978 > \alpha 0.05$). Dengan demikian H_0 diterima dan H_a ditolak. Kesimpulannya : ada pengaruh positif dan tidak signifikan antara *Earning Per Share (EPS)* terhadap *Return Saham*. Ini menunjukkan bahwa ada hubungan yang positif antara *Earning Per Share (EPS)* terhadap *Return Saham* yang berarti bahwa peningkatan *Earning Per Share (EPS)* maka diikuti kenaikan *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

c) Pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham*.

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah *Debt to Equity Ratio (DER)* berpengaruh secara individual (parsial) mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terhadap *Return Saham*. Untuk kriteria Uji t dilakukan pada

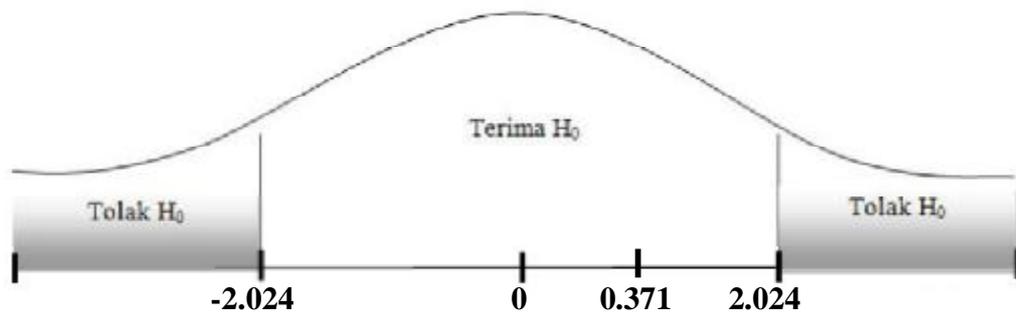
tingkat $\alpha = 0.05$ dengan nilai t untuk $n = 40 - 2 = 38$ adalah 2.024. untuk itu $t_{hitung} = 0.371$ dan $t_{tabel} = 2.024$.

Kriteria pengambilan keputusan :

e) H_0 diterima jika : $-2,024 \leq t_{hitung} \leq 2,024$, pada $\alpha = 5\%$

f) H_0 ditolak jika : 1. $t_{hitung} > 2,024$ atau 2. $-t_{hitung} < -2,024$

Kriteria pengujian Hipotesis :



Gambar IV.6 Kriteria Uji-t

Nilai t_{hitung} untuk *Debt to Equity Ratio (DER)* sebesar 0.371 lebih kecil dari t_{tabel} sebesar 2.024 ($0.371 \leq 2.024$) dengan signifikan (0.713) lebih besar dari alpha (0,05) ($sig. 0.713 > \alpha 0,05$). Dengan demikian H_0 diterima dan H_a ditolak. Kesimpulannya : ada pengaruh positif dan tidak signifikan Perputaran antara *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham*. Ini menunjukkan bahwa ada hubungan yang positif antara *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham* yang berarti bahwa peningkatan *Debt to Equity Ratio (DER)* maka diikuti kenaikan *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2) Uji Simultan (Uji F)

Uji F digunakan untuk melihat apakah variabel bebas secara simultan memiliki pengaruh terhadap variabel terikat. Untuk menguji hipotesis statistik melalui uji F dilakukan pada tingkat $\alpha = 5\%$ dan nilai F_{hitung} untuk $n = 40$.

Berikut ini merupakan hasil uji F pada data yang telah diolah dengan menggunakan SPSS versi 17.00.

Tabel IV.10
Hasil Uji Simultan (Uji-F)
ANOVA^b

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|-------|------------|----------------|----|-------------|------|-------------------|
| 1 | Regression | .067 | 3 | .022 | .069 | .976 ^a |
| | Residual | 11.683 | 36 | .325 | | |
| | Total | 11.750 | 39 | | | |

a. Predictors: (Constant), DER (X3), EPS (X2), ROA (X1)

b. Dependent Variable: Return Saham (Y)

Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

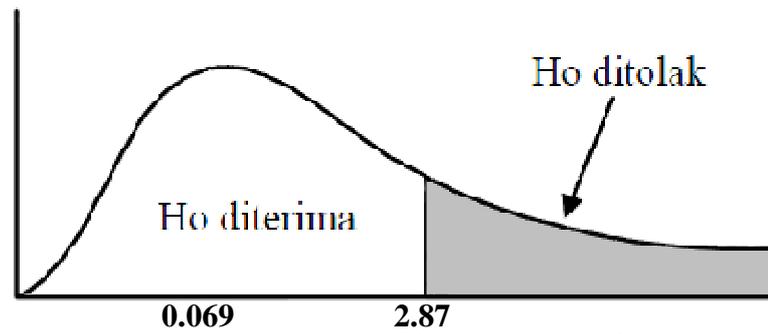
Dari hasil pengolahan dengan menggunakan SPSS versi 17.00 untuk kriteria uji F dilakukan pada tingkat $\alpha = 5\%$ dengan nilai F untuk $F_{tabel} = n - k - 1 = 40 - 3 - 1 = 36$ adalah sebesar 2.87.

Kriteria pengambilan keputusan berdasarkan F_{tabel} dan F_{hitung} :

H_0 diterima jika nilai $F_{hitung} = -2.87 < 2.87$, pada $\alpha = 5\%$

H_0 ditolak jika : $F_{hitung} > 2.87$ atau $F_{hitung} < -2.87$

Kriteria pengujian Hipotesis :



Gambar IV. 7 Kriteria pengujian Hipotesis F

Berdasarkan hasil pengujian secara simultan pengaruh ROA, EPS, dan DER secara bersamaan terhadap *Return Saham*. Diperoleh nilai F_{hitung} adalah 0.069 sedangkan F_{tabel} 2.87 dan nilai tingkat signifikan sebesar $0.976 > 0.05$. artinya H_0 ditolak dan H_a diterima. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, dan *debt to Equity Ratio (DER)* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

d. Koefisien Determinasi (R-Square)

Koefisien determinasi (R^2) berfungsi untuk melihat sejauh mana keseluruhan variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi semakin kuat, yang berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen. Sedangkan nilai koefisien determinan (adjusted R^2) yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen adalah terbatas.

Tabel IV.11
Model Summary^b

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| 1 | .076 ^a | 0.006 | -0.077 | 0.569681 |

a. Predictors: (Constant), DER (X3), EPS (X2), ROA (X1)

b. Dependent Variable: Return Saham (Y)

Sumber : Hasil Pengolahan Data SPSS Versi 17.00

Semakin tinggi nilai R-Square maka akan semakin baik bagi model regresi, karena berarti kemampuan variabel bebas untuk menjelaskan variabel terikatnya juga semakin besar. Nilai yang didapat melalui uji determinasi, yaitu sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 D &= R^2 \times 100\% \\
 &= 0.006 \times 100\% \\
 &= 0.6 \%
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil koefisien determinasi pada tabel diatas, nilai R-Square diatas diketahui bernilai 0.6 %. Artinya menunjukkan bahwa sekitar 0.6 % variabel *Return Saham* ditentukan oleh variabel *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, dan *debt to Equity Ratio (DER)*. Sedangkan sisanya 99.4 % dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini.

B. Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis dalam penelitian yang dilakukan dengan menggunakan kesesuaian teori, pendapat maupun penelitian terdahulu yang telah dikemukakan sebelumnya, berikut ini merupakan pembahasan tentang beberapa temuan masalah dalam penelitian :

1. Pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham*

Hasil penelitian yang diperoleh mengenai pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $0.305 < 2.024$ dan nilai signifikan *Return On Asset* (ROA) berdasarkan uji t di peroleh sebesar $0.762 > 0.05$ artinya H_0 diterima. Dengan demikian secara parsial *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Menurut Hani (2015,hal. 117) *Return On Asset* merupakan kemampuan perusahaan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan neto. *Return On Asset* merupakan ukuran efisiensi penggunaan modal di dalam suatu perusahaan. Modal diartikan sebagai total aktiva atau total investasi.

Perusahaan berupaya agar *Return On Asset* dapat selalu ditingkatkan karena semakin tinggi *Return On Asset* menunjukkan semakin efektif perusahaan memanfaatkan aktivitya untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak dan dengan semakin meningkatnya *Return On Asset* maka profitabilitas perusahaan semakin baik. Kemampuan perusahaan dalam mengelola aktiva untuk menghasilkan keuntungan mempunyai daya tarik dan mampu mempengaruhi investor untuk membeli saham dan menanamkan dananya pada suatu perusahaan.

Hasil ini didukung oleh penelitian Arista (2012) menyimpulkan bahwa *Return On Asset* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dan penelitian Susilowati (2011) yang menyatakan bahwa ROA positif dan

tidak signifikan terhadap *Return Saham*. Namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Gd. Gilang Gunadi dan I Ketut Wijaya Kesuma (2015) yang menyimpulkan bahwa *Return On Asset* Secara signifikan berpengaruh positif terhadap *Return* saham.

2. Pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham*

Hasil penelitian yang diperoleh mengenai pengaruh EPS terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0.028 < 2.024$ dan nilai signifikan EPS berdasarkan uji t di peroleh sebesar $0.978 > 0.05$ artinya H_0 diterima. Dengan demikian secara parsial EPS berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Menurut Kasmir (2010, hal.115) Rasio Laba Per Saham (*Earning Per Share*) atau disebut juga rasio nilai buku, merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Rasio yang rendah berarti manajemen belum berhasil untuk memuaskan pemegang saham, sebaliknya dengan rasio yang tinggi, maka kesejahteraan pemegang saham meningkat dengan pengertian lain, bahwa tingkat pengembalian tinggi.

Hal ini di dukung oleh penelitian Susilowati dkk (2011) yang menyatakan bahwa EPS tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return Saham* namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rosdian Widiawati Watung dan Ventje Ilat (2016) menyimpulkan bahwa *Earning Per Share* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham.

3. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham*

Hasil penelitian yang diperoleh mengenai pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0.371 < 2.024$ dan nilai signifikan *Debt to Equity Ratio* (DER) berdasarkan uji t di peroleh sebesar $0.713 > 0.05$ artinya H_0 diterima. Dengan demikian secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Menurut Kasmir (2010, hal.112) *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. untuk mencari rasio ini dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang

Hal ini di dukung oleh penelitian Tumonggor dkk (2017) yang menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Return Saham*.

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Nesa Anisa (2015) menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Namun penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Syeh (2016) yang menyimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* Secara signifikan berpengaruh negatif terhadap *Return* saham.

4. Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham*

Hasil penelitian yang diperoleh dapat dilihat nilai F_{hitung} adalah 0.069, dengan signifikan 0.976. Nilai F_{hitung} (0.069) $>$ F_{tabel} (2.87), dan nilai signifikan (0.976) $>$ dari nilai alpha (0.05), artinya H_0 diterima. Dengan demikian secara simultan memiliki berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Gunadi (2015) menyimpulkan bahwa *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, dan *Debt to Equity Ratio (DER)* tidak berpengaruh signifikan terhadap terhadap *return saham*. Namun penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Anggun Amelia Bahar Putri (2012) menyatakan bahwa *Return on Asset*, *Earning Per Share* dan *Debt to equity ratio* berpengaruh signifikan positif terhadap *return saham*.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh maupun hasil analisis atau pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan mengenai Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, dan *debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012-2016 sebagai berikut :

1. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2016 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan antara *Return On Asset (ROA)* terhadap *Return Saham*.
2. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2016 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan antara *Earning Per Share (EPS)* terhadap *Return Saham*.
3. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2016 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan antara *debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham*.
4. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2016 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan

antara *Return On Asset (ROA)*, *Earning Per Share (EPS)*, dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham*.

B. SARAN

Berdasarkan keterbatasan diatas, maka dalam penelitian ini diajukan saran sebagai berikut :

1. Bagi investor yang ingin menanamkan modal pada perusahaan sebaiknya benar-benar teliti dalam menganalisa sehingga mendapatkan keuntungan dan jaminan yang diharapkan. Hal ini dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa alat analisa yang dapat dipakai seperti digunakan dalam penelitian ini misalnya *Return On Asset*, *Earning Per Share*, dan *Debt to Equity Ratio* untuk melihat kekuatan financial, modal dan hutang dari perusahaan tersebut dan hal ini menjadi alat bantu untuk investor dalam mengambil keputusan berinvestasi pada perusahaan.
2. Sebaiknya perusahaan lebih bijak dalam mengambil keputusan pendanaan serta pengelolaannya karena keputusan sumber- sumber dana yang akan dipakai untuk memperkuat struktur modal suatu perusahaan tidak dapat dilihat sebagai sebuah keputusan sederhana namun memiliki implikasi yang kuat terhadap apa yang akan terjadi di masa yang akan datang.
3. Untuk peneliti selanjutnya, sebaiknya periode penelitian yang digunakan ditambah sehingga menghasilkan informasi yang lebih mendukung Jumlah sampel yang digunakan dapat ditambah dan dapat diperluas ke beberapa sektor perusahaan.

4. Untuk memberikan kepercayaan masyarakat kepada Bursa Efek Indonesia hendaknya mempertimbangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh pihak tertentu, karena dengan adanya hasil penelitian tersebut dapat mencerminkan fakta di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, dan Houston (2010). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. (Buku I Edisi Kesebelas). Jakarta : Salemba Empat.
- Fahmi, irham (2014). *Manajemen Keuangan Perusahaan Dan Pasar Modal*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Fahmi, irham (2012). *Manajemen Investasi Teori dan Soal Jawab*. Jakarta: Salemba Empat
- Gumanti, Tatang Ary (2011). *Manajemen Investasi*, Jakarta: Mitra Wacana Media
- Hani, Safrida (2014). *Teknik Analisa Laporan Keuangan*, Medan: in Media
- Harmono (2009). *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus dan Riset bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hartono, Jogiyanto (2014). *Teori dan Praktik Portofolio dengan Excel*, Jakarta: Salemba Empat.
- Herry (2016). *AKUNTANSI (aktiva, utang, dan modal)*. Yogyakarta : Gava Media.
- Ikhsan, Arfan *et la* (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Medan: Madenatera.
- J. Weygandt Jerry *et la* (2010). *Accounting Principles (pengantar akuntansi)*. Jakarta : Salemba Empat.
- Kasmir (2008). *Analisis Laporan Keuangan*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Kasmir (2010). *Pengantar Manajemen Keuangan*, Edisi Kedua. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Munawir (2010). *Analisa Laporan Keuangan*, Cetakan Kelima Belas. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Samsul, Mohamad (2006). *Pasar Modal & Manajemen Portofolio*. Jakarta: Erlangga
- Samsul, Mohamad (2015). *Pasar Modal & Manajemen Portofolio*. Jakarta: Erlangga
- Sinaga, Poltak (2014). *Teori Portofolio & Analisa Investasi*. Medan: MITRA
- Sjahrial, Dermawan (2008). *Manajemen Keuangan*. Edisi Kedua. Jakarta: Mitra Wacana Media.

- Sugiyono (2012). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Syahyunan, (2015). *Analisis Investasi*. Medan: Usu Press.
- Riyanto, Bambang (2008). *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Zubir, Zalmi (2011). *Manajemen Portofolio: Penerapannya dalam Investasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat.
- Anggun Amelia Bahar Putri (2012). “Analisis Pengaruh ROA, EPS, NPM, DER DAN PBV terhadap *Return Saham* pada perusahaan industri Real Estate dan Properti di BEI periode 2007-2009”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang, 2012.
- Tumonggor dkk (2017). “Analisis Pengaruh CR, ROE, DER DAN GROWTH terhadap *Return Saham* pada Cosmetic Household industri di BEI periode 2010-2016”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas SM Ratulangi Manado. Vol. 5 No.2, 2017.
- Cokorda Isri indah Puspitadewi & Henny Rahyuda (2016). “Pengaruh DER, ROA, PER, DAN EVA Terhadap RETURN SAHAM Pada Perusahaan Food and Beverage di BEI” ,*E-Jurnal Manajemen Unud*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana. Vol. 5 No. 3, 2016.
- Desy Arista (2012) “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* “(*Kasus pada perusahaan Manufaktur yang Go Public di BEI periode tahu 2005-2009*)”, *Jurnal Ilmu Manajemen dan Akuntansi Terapan* Vol. 3 No. 1, Mei 2012.
- Ferdinan Eka Putra & Paulus Kindangen (2016). “Pengaruh ROA, NPM dan EPS Terhadap RETURN SAHAM Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di BEI Periode 2010-2014”, *Jurnal EMBA*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol. 4 No. 4, September 2016 ISSN 23-03-1174.
- Gd Gilang Gunadi & Ketut Wijaya Kesuma (2015). “Pengaruh ROA, DER, EPS Terhadap RETURN SAHAM Perusahaan Food and Beverage di BEI” ,*E-Jurnal Manajemen Unud*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana. Vol. 4 No. 6, 2015.
- Nesa Anisa (2015) “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* “(*Studi kasus pada perusahaan sub sektor AUTOMATIVE AND COMPONENTS* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-

2014)”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Perbanas Institute. *Perbanas Review* Vol. 1 No. 1, November 2015.

Muhammad Syeh (2016) “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Return Saham* “(Kasus pada perusahaan Manufaktur yang Go Public di BEI periode tahu 2010-2013)”, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Rosdian widiawati dkk (2016). “ Pengaruh ROA, NPM,dan EPS Terhadap Harga Saham Perusahaan Perbankan di BEI Periode 2011-2015”, *Jurnal EMBA*, Vol. 2, Juni 2016.

Ryan Perkasa Rimbani (2016). “ Analisi Pengaruh ROA, EPS, PBV, DER dan NPM Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property di BEI Periode 2011-2013”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, Vol. 53 No. 12, Desember 2016 : 182-228.

Susilowati dkk (2011). “ Reaksi Signal Rasio Profitabilitas dan Rasio Solvabilitas terhadap Return saham”, *Jurnal Dinamika Keuangan dan Perbankan*, Vol. 3 No. 1, Mei 2011.