

SKRIPSI

**PENGARUH *RETURN ON EQUITY*, *DEBT TO EQUITY RATIO*, DAN
EARNING PER SHARE TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**



POLITEKNIK NEGERI BALI

**NAMA : NI PUTU DARMA YONI
NIM : 1915644167**

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN AKUNTANSI MANAJERIAL
JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI
2023**

**PENGARUH *RETURN ON EQUITY*, *DEBT TO EQUITY RATIO*, DAN
EARNING PER SHARE TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

**Ni Putu Darma Yoni
1915644167**

(Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial, Politeknik Negeri Bali)

ABSTRAK

Harga saham adalah harga yang terjadi di bursa pada waktu tertentu dan menggambarkan nilai disebuah perusahaan. Harga saham bergerak secara fluktuatif mengikuti *trend* baik peningkatan harga secara keseluruhan (*bull market*) maupun penurunan secara keseluruhan (*bear market*) serta mencerminkan kondisi suatu perusahaan. Dalam mengetahui kondisi perusahaan perlunya menganalisis laporan keuangan perusahaan menggunakan analisis fundamental. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh faktor kinerja perusahaan seperti *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian ini berjenis penelitian kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh melalui Bursa Efek Indonesia, yakni berupa laporan keuangan serta laporan ringkasan harga saham. Penelitian ini menggunakan perusahaan sektor properti dan *real estate* sebagai subjek penelitian, dengan jumlah populasi sebanyak 87 perusahaan pemilihan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, sehingga diperoleh 34 sampel perusahaan yang akan diteliti. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni analisis statistic deskriptif serta analisis linier berganda dengan melakukan uji parsial dan uji simultan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel ROE secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham, variabel DER secara parsial berpengaruh terhadap harga saham, dan variabel EPS secara parsial berpengaruh terhadap harga saham. Secara simultan, variabel ROE, DER, dan EPS berpengaruh terhadap harga saham.

Kata kunci: *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), *earning per share* (EPS), harga saham

THE EFFECT OF RETURN ON EQUITY, DEBT TO EQUITY RATIO, AND EARNINGS PER SHARE ON STOCK PRICE OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE

Ni Putu Darma Yoni
1915644167

(Program Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial, Politeknik Negeri Bali)

ABSTRACT

The stock price is the price that occurs on the stock exchange at a certain time and describes the value of a company. Stock prices fluctuate according to the trend, both increasing overall prices (bull market) and decreasing overall (bear market) and reflect the condition of a company. In knowing the condition of the company, it is necessary to analyze the company's financial statements using fundamental analysis. So this study aims to examine the effect of company performance factors such as Return on equity (ROE), Debt to equity ratio (DER), and Earning per share (EPS) on stock prices in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange.

This research is a quantitative research type with secondary data obtained through the Indonesia Stock Exchange, namely in the form of financial reports and stock price summary reports. This study used properti and real estate sector companies as research subjects, with a total population of 87 companies. The sample selection in this study used a purposive sampling technique, in order to obtain 34 sample companies to be studied. The data analysis technique used in this study is descriptive statistical analysis and multiple linear analysis by conducting partial tests and simultaneous tests.

The results of this study indicate that the ROE variable partially has no effect on stock prices, the DER variable partially has an effect on stock prices, and the EPS variable partially has an effect on stock prices. Simultaneously, the variables ROE, DER, and EPS affect stock prices.

Keywords: return on equity (ROE), debt to equity ratio (DER), earning per share (EPS), stock price

**PENGARUH *RETURN ON EQUITY*, *DEBT TO EQUITY RATIO*, DAN
EARNING PER SHARE TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI

**Dibuat sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Terapan
Akuntansi pada Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial
Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Bali**



NAMA : NI PUTU DARMA YONI
NIM : 1915644167

**PROGRAM SARJANA TERAPAN AKUNTANSI MANAJERIAL
JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI
2023**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Ni Putu Darma Yoni
NIM : 1915644167
Program Studi : Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial

Menyatakan bahwa sesungguhnya Skripsi:

Judul : Pengaruh *Return on Equity*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share* Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Pembimbing : Drs. Ec. I Ketut Suandi, M.Pd.Ak
Drs. I Made Wijana, MSc., ST

Tanggal Uji : 21 Agustus 2023

Skripsi yang ditulis merupakan karya sendiri dan orisinal, bukan merupakan kegiatan plagiat atau saduran karya pihak lain serta belum pernah diajukan sebagai syarat atau sebagai bagian dari syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dari perguruan tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Badung, Agustus 2023



Ni Putu Darma Yoni

SKRIPSI

**PENGARUH *RETURN ON EQUITY*, *DEBT TO EQUITY RATIO*, DAN
EARNING PER SHARE TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

DIAJUKAN OLEH:

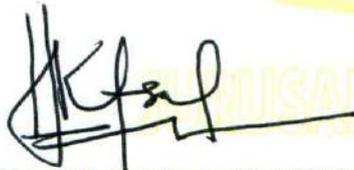
NAMA : NI PUTU DARMA YONI

NIM : 1915644167

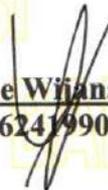
Telah Disetujui dan Diterima dengan Baik oleh:

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II



Drs. Ec. I Ketut Suandi, M.Pd.Ak
NIP. 196312311990031023



Drs. I Made Wijana, MSc., ST.
NIP. 196406241990031002



I Made Sudana, SE., M.Si
NIP. 196112281990031001

SKRIPSI

**PENGARUH RETURN ON EQUITY, DEBT TO EQUITY RATIO, DAN
EARNING PER SHARE TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

Telah Diuji dan Dinyatakan Lulus Ujian Pada:

Tanggal 21 Bulan Agustus Tahun 2023

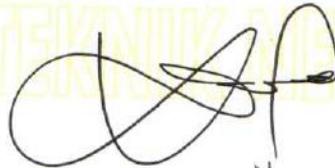
PANITIA PENGUJI:

KETUA:



- 1. Drs. Ec. I Ketut Suandi, M.Pd.Ak
NIP. 196312311990031023**

ANGGOTA:



- 2. Ni Made Ayu Dwijavanti, S.E. Ak., M.Si
NIP. 197902242006042002**



- 3. Drs. I Nyoman Mandia, M.Si
NIP. 196107061990031002**

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa (Ida Sang Hyang Widhi Wasa), karena berkat dan Rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial pada Politeknik Negeri Bali. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. I Nyoman Abdi, S.E., M.eCom, selaku Direktur Politeknik Negeri Bali yang telah memberikan kesempatan menuntut Pendidikan di Politeknik Negeri Bali
2. I Made Sudana, S.E., M.Si, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Bali yang telah memberikan pengarahan dan petunjuk dalam menyelesaikan studi di Politeknik Negeri Bali
3. Cening Ardina, S.E, M.Agb, selaku Ketua Program Studi Sarjana Terapan (D4) Akuntansi Manajerial, yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi sebagai syarat kelulusan studi di Politeknik negeri Bali
4. Drs. Ec. I Ketut Suandi, M.Pd.Ak, selaku dosen pembimbing I yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan serta membimbing saya dalam menyusun skripsi ini.
5. Drs. I Made Wijana, MSc., S.T, selaku dosen pembimbing II yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan serta membimbing saya dalam menyusun skripsi ini.
6. Pihak perusahaan yang telah menyediakan data yang saya perlukan dalam penyusunan skripsi ini
7. Orang tua serta keluarga yang telah memberikan bantuan dukungan secara moral dan material

8. Teman-teman serta sahabat yang telah memberikan dukungan, semangat, dan bantuan untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Jaehyun, Mona serta diri sendiri yang sudah mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa (Ida Sang Hyang Widhi Wasa) berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Badung, Agustus 2023

Penulis



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Batasan Masalah	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
A. Kajian Teori	12
B. Kajian Penelitian yang Relevan	20
C. Kerangka Pikir	29
D. Hipotesis Penelitian	33
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian	38
B. Tempat dan Waktu Penelitian	38
C. Populasi dan Sampel Penelitian	38
D. Variabel Penelitian dan Definisi	39
E. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data	43
F. Teknis Analisis Data	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Deskripsi Hasil Penelitian	49
B. Uji Hipotesis	53
C. Pembahasan	67
D. Keterbatasan Penelitian	74
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	76
A. Simpulan	76
B. Implikasi	77
C. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	82

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Kriteria Pengambilan Keputusan Uji Durbin-Watson	46
Tabel 4. 1 Populasi dan Sampel Penelitian	49
Tabel 4. 2 Hasil Statistik Deskriptif.....	50
Tabel 4. 3 Uji Normalitas.....	54
Tabel 4. 4 Uji Multikolinearitas	55
Tabel 4. 5 Uji Autokollerasi	56
Tabel 4. 6 Uji Heteroskedastisitas	57
Tabel 4. 7 Analisis Linier Berganda.....	59
Tabel 4. 8 Uji Koefisien Determinasi	61
Tabel 4. 9 Hipotesis Parsial (Uji t)	62
Tabel 4. 10 Hasil Uji Hipotesis Simultan (Uji F)	65



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 IDX Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> (2014-2022)	3
Gambar 1. 4 ROE, DER, dan EPS Properti dan <i>Real Estate</i> tahun 2021	6
Gambar 2. 1 Kerangka Pikir.....	32
Gambar 2. 2 Hipotesis Penelitian	37
Gambar 4. 1 Uji Normalitas dengan <i>Normal Probability Plot</i>	54
Gambar 4. 2 Uji Heteroskedastisitas dengan Grafik <i>Scatterplot</i>	58



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan teknologi di dunia semakin cepat dan canggih, yang dapat dibuktikan dengan adanya investasi. Saat ini, investasi sangat diminati oleh kalangan masyarakat. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya kenaikan terhadap jumlah investor di Indonesia sebesar 2,47 juta atau sebesar 98,97% (Pratama et al., 2020). Berdasarkan pernyataan tersebut menyebabkan adanya pertumbuhan yang signifikan pada dunia pasar modal.

Pada undang-undang pasar modal (UUPM), yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Pasal 1 Angka 13 menyatakan bahwa pasar modal merupakan suatu kegiatan perdagangan yang berkaitan dengan penawaran umum dan perdagangan efek yang terjadi di Bursa Efek Indonesia, yang terdiri atas perusahaan yang telah mempublikasikan *annual report* nya pada bursa dan nantinya akan diperjual belikan atas dokumen kepemilikan perusahaan, surat hutang dan lain sebagainya. Terdapat beberapa jenis efek seperti, obligasi, saham, dan reksadana. Suatu efek dapat diperjual belikan kepada investor melalui kegiatan investasi seperti penjualan saham dengan tujuan memperoleh keuntungan melalui *capital gain* maupun *dividend*. Setiap investor pastinya ingin memperoleh keuntungan yang tinggi, maka dari itu perlunya menilai kinerja setiap sektor perusahaan menggunakan nilai presentase dari indeks saham.

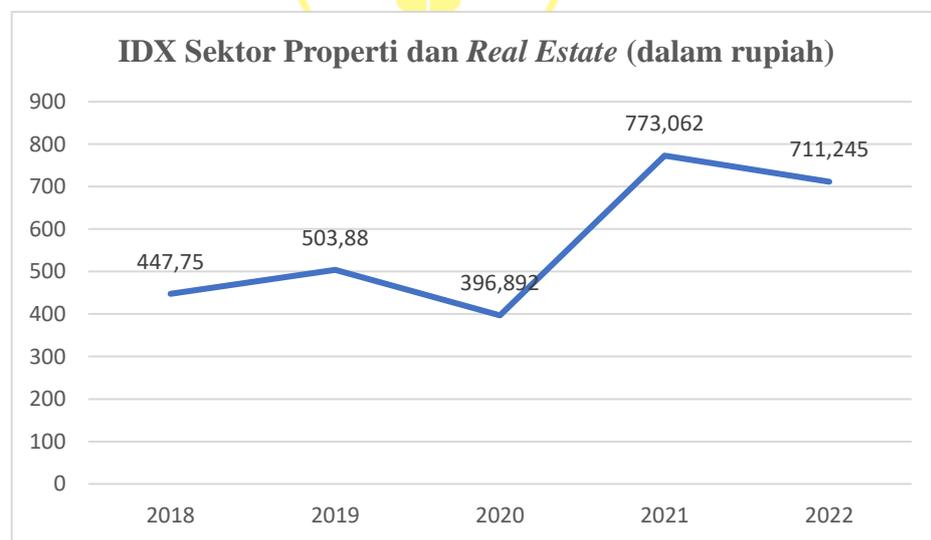
Menurut Bursa Efek Indonesia, adapun tujuan penyusunan dari indeks saham yaitu sebagai alat untuk mengukur kepercayaan investor, sebagai produk investasi pasif yang dimana investor melakukan tujuan investasi jangka panjang, sebagai *benchmark* kinerja portofolio aktif, dan pada indeks komposit yaitu indeks harga saham gabungan (IHSG) digunakan untuk mengukur kinerja yang sesuai dengan risiko sistematis dalam suatu portofolio. Nilai IHSG umumnya bergerak secara fluktuatif mengikuti *trend* baik peningkatan harga secara keseluruhan (*bull market*) maupun penurunan secara keseluruhan (*bear market*) (Sitohang, 2021).

Sektor properti dan *real estate* adalah contoh sektor yang mendukung perkembangan indeks sektoral di Indonesia. Sektor properti dan *real estate* setiap tahunnya selalu berkembang mulai dari teknologi yang digunakan hingga inovasi dalam model design yang modern. Hal itu juga mendukung investor untuk berinvestasi pada sektor properti dan *real estate* karena sektor properti dan *real estate* bersifat investasi jangka panjang dan terus bertumbuh setiap tahunnya, yang dimana mendukung peningkatan perekonomian Indonesia. Namun pada tahun 2021 hingga 2022, sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan sebesar -8.00%. (Exchange dan Division, 2023)

Penurunan ini bisa dilihat pada Gambar 1.1, di tahun 2018 hingga tahun 2020 mengalami penurunan karena terjadi wabah covid-19, yang sangat berdampak terhadap sektor properti dan *real estate*. Pada tahun 2021 sektor properti dan *real estate* mengalami kenaikan, pada saat itu sudah

kembali *new normal* dan harga pada indeks sektor properti dan *real estate* pada tahun 2022 kembali menurun akibat perang Rusia - Ukraina yang membuat seluruh dunia mengalami inflasi, yang dimana bank sentral dunia ikut menaikkan suku bunga acuan secara global. Kenaikan terhadap suku bunga acuan yang terlalu cepat akan menimbulkan efek negatif ke sektor properti dan *real estate* karena mengandalkan penjualan kredit sehingga menurunnya daya minat masyarakat untuk membeli properti dan *real estate*. (CNBC Indonesia, 2023). Berdasarkan pernyataan tersebut, terjadi lebih banyak penawaran dibandingkan permintaan investor dalam membeli saham sektor properti dan *real estate* yang menyebabkan penurunan terhadap harga saham pada sektor tersebut.

Gambar 1. 1 IDX Sektor Properti dan *Real Estate* (2018-2022)



Sumber: idx.co.id (data diolah)

Berdasarkan Gambar 1.1, yang dimana sektor properti dan *real estate* terjadi penurunan, pentingnya dalam mengetahui perkembangan *return* pada masing-masing perusahaan dengan menganalisis laporan

keuangan perusahaan. Hal ini perlunya dilakukan analisis fundamental yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab naik turunnya harga saham yang nantinya akan diperjual-belikan di pasar modal dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan berdasarkan perhitungan beberapa ratio. Analisis rasio dapat membantu investor dalam mengambil keputusan saat berinvestasi. Rasio yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu *profitabilitas ratio* dan *leverage ratio*.

Menurut Sartono (2016) dalam penelitian Dina dan Wahyuningtyas (2022) rasio profitabilitas bisa dikatakan sebagai rasio keuangan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba, baik pada kinerja perusahaannya melalui hasil penjualan, aktiva, ekuitas ataupun laba per lembar sahamnya. Beberapa rasio profitabilitas tersebut diantaranya *return on equity* (ROE), *return on assets* (ROA), *gross profit margin* (GPM), *net profit margin* (NPM), *return on sales* (ROS), *return on investment* (ROI), *earning per share* (EPS).

Return on equity (ROE) adalah suatu rasio yang paling penting untuk menganalisis sebuah perusahaan, dan ROE umumnya digunakan untuk mengetahui presentase laba yang dihasilkan perusahaan tiap tahunnya dari penggunaan modal/ekuitas yang dimiliki perusahaan. Pada umumnya investor menggunakan ROE untuk mengetahui tingkat pengembalian modal atas laba terhadap suatu perusahaan, serta menilai suatu perusahaan yang profitabel yang mempunyai nilai ROE di atas 20% maupun di atas 25%,

semakin meningkatnya nilai ROE maka harga saham akan meningkat (Monalisa, 2019).

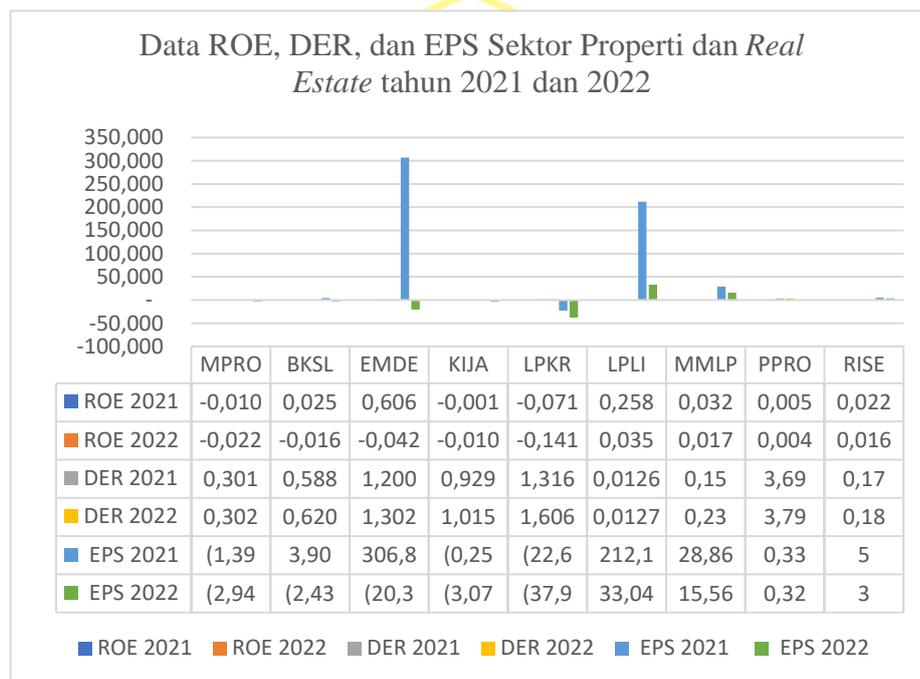
Selain *return on equity* (ROE), pada rasio profitabilitas terdapat rasio lain yang sama pentingnya bagi investor untuk mengetahui tingkat pengembalian modal dari keuntungan bersih suatu perusahaan yang dibagikan per lembar sahamnya atau biasa disebut dengan *earning per share* (EPS). Ketika EPS meningkat secara signifikan setiap tahunnya, hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan terus tumbuh dan berkembang setiap tahunnya, maka harga saham akan meningkat. (Filbert dan Prasetya, 2017)

Adapun *leverage ratio* merupakan dimana suatu perusahaan memenuhi kewajibannya dalam melakukan kegiatan operasionalnya dengan cara pemakaian hutang (Dina dan Wahyuningtyas, 2022). Beberapa jenis leverage ratio yaitu *debt to asset ratio* (DAR), *debt to equity ratio* (DER), *debt to capital ratio*, *debt to ebitda ratio*. Leverage ratio yang digunakan dalam penelitian ini yakni *debt to equity ratio* (DER). DER merupakan suatu *leverage ratio* yang digunakan pada penelitian ini DER yaitu jumlah utang dibagi dengan jumlah ekuitas perusahaan. *Debt to equity ratio* (DER) digunakan dalam melihat tingkat utang yang dimiliki perusahaan dibandingkan dengan ekuitasnya. Jika suatu perusahaan mempunyai nilai *debt to equity ratio* (DER) kurang dari 1 (satu) dan 0,5 (nol koma lima), hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mampu mencapai kondisi keuangan yang sewajarnya untuk berinvestasi didalam perusahaan itu (Filbert dan Prasetya, 2017). Pada umumnya investor menggunakan DER

sebagai acuan terhadap kenaikan dan penurunan harga saham. Jika DER meningkatkan belum tentu kondisi keuangan suatu perusahaan memburuk, tetapi tingkat utang yang dimiliki suatu perusahaan digunakan untuk kegiatan ekspansi kedepannya, yakni untuk mengembangkan perusahaan lebih besar lagi.

Dalam ketiga rasio tersebut dapat dilihat nilai ROE, DER, dan EPS pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* di tahun 2021 dan 2022 pada Gambar 1.2.

Gambar 1.2 ROE, DER, dan EPS Perusahaan Properti dan *Real Estate* tahun 2021 dan 2022



Sumber: www.idx.com (data diolah).

Berdasarkan Gambar 1.2 di tahun 2021 dan 2022 terdapat beberapa perusahaan yang mengalami penurunan terhadap rasio *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) yang disertakan. Penurunan tersebut menunjukkan bahwa perusahaan-

perusahaan tersebut mempunyai kondisi keuangan perusahaan yang kurang baik. Berdasarkan ketiga rasio itu, yang dimana akan berpengaruh terhadap harga saham. Naik dan turunnya harga saham terjadi karena adanya *supply* dan *demand* (Fitriyani, 2022). Sehingga perlunya melihat laporan keuangan perusahaan properti dan real estate pada tahun - tahun sebelumnya dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan menggunakan beberapa rasio seperti *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER) dan *earning per share* (EPS).

Pada penelitian yang dilakukan oleh Azmy dan Lestari (2019) bahwa *return on equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *real estate* dan properti. Hasil penelitian yang berbeda diperoleh dari Lawandi dan Firdausy (2020) bahwa *return on equity* (ROE) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan *real estate* dan properti

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Azmy dan Lestari (2019) *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Siregar et al. (2019) *debt to equity ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan *real estate* dan properti.

Adapun hasil penelitian yang dilakukan oleh Silitonga et al. (2019) yang menyatakan bahwa *earning per share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap harga saham properti dan *real estate*. Hasil penelitian yang berbeda

diperoleh Rahmadewi dan Abundanti (2018) *earning per share* (EPS) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Nainggolan et al. (2019) menyatakan bahwa EPS, ROE, NPM, DER dan PER secara simultan sama-sama berpengaruh signifikan terhadap harga saham perusahaan perbankan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ramdiani dan Iradianty (2022) menyatakan bahwa secara simultan variabel ROA, ROE, EPS, DER, TATO dan FIRM SIZE tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan transportasi dan logistik.

Dengan begitu menunjukkan adanya hubungan yang inkonsisten antara *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER) dan *earning per share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* sehingga mendorong peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER) dan *earning per share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul: “Pengaruh *Return on Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah

1. Bagaimanakah pengaruh *return on equity* (ROE) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimanakah pengaruh *debt to equity ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimanakah pengaruh *earning per share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimanakah pengaruh *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, penulis perlu melakukan pembatasan atas masalah penelitian ini sehingga penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus. Maka dari itu penulis membatasi ruang lingkup penelitian yang diangkat sebagai berikut:

1. Penelitian ini terkhusus pada sektor properti dan real estate karena sektor tersebut mengalami penurunan dibandingkan sektor lainnya.

2. Tahun yang dibatasi penelitian ini yaitu pada periode 2020 hingga tahun 2022.
3. Mengingat banyaknya rasio profitabilitas dan *leverage ratio*, maka peneliti membatasi variabel independen dengan menggunakan ROE, DER, dan EPS.
4. Sedangkan variabel dependen yang dibatasi peneliti adalah harga saham pada tahunan dibulan desember yakni pada harga penutupan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk Mengetahui pengaruh *return on equity* (ROE) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk mengetahui pengaruh *debt to equity ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- c. Untuk mengetahui pengaruh *earning per share* (EPS) terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- d. Untuk mengetahui pengaruh *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) secara simultan terhadap harga saham perusahaan properti dan *real*

estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan menjadi referensi ilmu yang berkaitan dengan ROE, DER, dan EPS terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Mahasiswa dan Calon Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam membuat keputusan berinvestasi terutama didalam pasar modal, sehingga dapat meminimalisirkan risiko dalam berinvestasi.

2) Bagi Lembaga Perusahaan Properti dan *Real Estate*

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat kepada perusahaan properti dan real estate mengenai kinerja keuangan perusahaan terhadap harga saham.

3) Bagi Peneliti yang akan datang

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam penelitian selanjutnya, terutama penelitian yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi harga saham properti dan *real estate*.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaruh parsial ROE (X1) terhadap harga saham (Y) memperoleh nilai koefisien beta positif sebesar 0,871 dan nilai signifikansi sebesar 0,008 yang lebih besar dari 0,05 ($0,156 > 0,05$). Hasil ini mengartikan bahwa *return on equity* (ROE) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022.
2. Pengaruh parsial DER (X2) terhadap harga saham (Y) memperoleh nilai koefisien beta negatif sebesar -0,038 dan nilai signifikansi sebesar 0,013 yang lebih kecil dari 0,05 ($0,041 < 0,05$). Hasil ini mengartikan bahwa *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022.
3. Pengaruh parsial EPS (X3) terhadap harga saham (Y) memperoleh nilai koefisien beta positif sebesar 0,391 dan nilai signifikansi sebesar 0,001 yang lebih kecil dari 0,05 ($0,001 < 0,05$). Hasil ini mengartikan bahwa *earning per share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap harga saham

pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022.

4. Pengaruh simultan ROE (X1), DER (X2), dan EPS (X3) terhadap harga saham (Y) memperoleh nilai F sebesar 8,947 dan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang lebih kecil dari 0,05 ($0,000 < 0,05$). Hasil ini mengartikan bahwa *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022.

B. Implikasi

1. Implikasi Teoretis

Berdasarkan hasil penelitian, temuan penelitian ini memberikan implikasi teoretis berupa tambahan wawasan mengenai perkembangan teori mengenai pengaruh ROE, DER, dan EPS terhadap harga saham. maka didapat beberapa implikasi teoritis yang akan melengkapi serta mendukung hasil penelitian sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *return on equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap harga saham. Hasil tersebut mendukung penelitian sebelumnya yaitu Lawandi dan Firdausy (2020) yang menemukan bahwa *return on equity* (ROE) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.
- b. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh negatif signifikan terhadap harga saham. Hasil tersebut

mendukung penelitian sebelumnya yaitu Fitria dan Suselo (2022), serta Dewi dan Suwarno (2022) yang menemukan bahwa *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham.

- c. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *earning per share* (EPS) berpengaruh positif terhadap harga saham. Hasil tersebut mendukung penelitian sebelumnya yaitu Sari et al. (2022), Fitria dan Suselo (2022), serta Dewi dan Suwarno (2022) yang menemukan bahwa *earning per share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham.
- d. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) berpengaruh secara simultan terhadap harga saham. Hasil tersebut mendukung penelitian sebelumnya yaitu Andriani et al. (2022) serta Sari et al. (2022) yang menemukan bahwa *earning per share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham.

2. Implikasi Praktis

Temuan pada penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan investor dalam mengambil keputusan investasinya agar terhindar dari resiko investasi. Selain itu, hasil penelitian mengarahkan pada implikasi praktis bagi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI), antara lain sebagai berikut:

- a. Perusahaan properti dan *real estate* hendaknya berfokus pada tingkat *Return on equity* (ROE) untuk meningkatkan daya tarik saham di

bursa atau pasar. ROE yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba yang signifikan bagi pemegang sahamnya. Upaya untuk meningkatkan ROE dapat dilakukan dengan mempertimbangkan strategi yang tepat dan relevan untuk meningkatkan profitabilitas, efisiensi operasional, serta manajemen risiko. Investasi yang menghasilkan tingkat pengembalian yang lebih tinggi dan mengoptimalkan struktur modal juga dapat membantu meningkatkan ROE. Jika perusahaan properti dan *real estate* memiliki ROE yang tinggi, maka akan menunjukkan kemampuannya dalam menggunakan modal yang ditanamkan oleh pemegang saham untuk menghasilkan laba secara efisien. Hal ini cenderung menarik minat investor untuk membeli saham, yang pada gilirannya akan meningkatkan permintaan dan harga saham.

- b. Perusahaan properti dan *real estate* hendaknya mengelola *Debt to equity ratio* (DER) dengan bijaksana untuk mengurangi risiko keuangan dan meningkatkan kepercayaan investor. Perusahaan harus memastikan bahwa struktur modal berada pada konsisi seimbang dan menghindari penggunaan utang yang terlalu berlebihan. DER yang tinggi akan dianggap sebagai sinyal positif oleh pasar jika perusahaan properti dan *real estate* menggunakan utang untuk mendanai investasi yang berpotensi memberikan tingkat pengembalian yang tinggi dan menguntungkan perusahaan.

- c. Perusahaan properti dan *real estate* hendaknya berfokus pada pertumbuhan laba untuk meningkatkan *earning per share* (EPS). Pertumbuhan laba dapat dicapai melalui pengelolaan portofolio proyek yang efisien, inovasi dalam produk dan layanan, pengembangan properti yang menarik, dan ekspansi ke pasar yang potensial. Peningkatan EPS dapat meningkatkan daya tarik perusahaan sebagai investasi dan dapat berkontribusi pada kenaikan harga saham.

C. Saran

Berdasarkan hasil dan pembahasan serta simpulan, maka saran yang dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukan adalah sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) disarankan untuk menjadikan hasil penelitian ini dalam memberikan informasi yang jelas dan akurat mengenai kinerja keuangan perusahaan, termasuk *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS). Informasi yang konsisten dan terpercaya dapat membantu investor maupun pasar untuk mengambil keputusan investasi yang lebih baik serta memahami prospek masa depan perusahaan, sehingga akan meningkatkan permintaan dan harga saham di bursa. Selain itu, perusahaan disarankan untuk mengoptimalkan penggunaan aset dalam menghasilkan laba yang maksimal, memastikan efisiensi operasional, mengurangi biaya yang

tidak perlu, mengidentifikasi sumber pendapatan, mengelola struktur modal dengan bijaksana, serta mempertimbangkan implikasi dari tingkat utang yang digunakan. Upaya ini dilakukan untuk membantu mengoptimalkan *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), dan *earning per share* (EPS) dalam meningkatkan permintaan dan harga saham di bursa.

2. Bagi investor, sebaiknya melakukan pengambilan keputusan investasi dengan mempertimbangkan analisis fundamental yakni seperti menghitung rasio-rasio seperti ROE, DER, dan EPS guna untuk mengetahui kinerja perusahaan tempat modal akan ditanamkan.
3. Bagi peneliti selanjutnya disarankan menggunakan rasio-rasio keuangan lainnya atau menambah variabel penelitian relevan yang secara teori memiliki pengaruh terhadap harga saham. Selain itu, penelitian selanjutnya diharapkan mengkaji ruang lingkup yang lebih luas, menambah ukuran sampel yang lebih representatif, serta menggunakan periode pengamatan terbaru agar dapat memberikan gambaran terkini mengenai kondisi industri properti dan *real estate* maupun sektor lainnya yang diteliti.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, S. D., Kusumastuti, R., & Hernando, R. (2022). Pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS) dan *Debt To Equity Ratio* (DER) Terhadap Harga Saham (Studi Empiris Pada Perusahaan Industri Makanan Olahan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2020). *Owner*, 7(1), 333–345. <https://doi.org/10.33395/owner.v7i1.1268>
- Azmy dan Lestari, A. (2019). Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Re dan Properti Di Indonesia (p. 21).
- CNBC Indonesia. (2023). Nasib Sektor Properti dan *Real estate* di Era Suku Bunga Tinggi dan Resesi Dunia. 2 Januari 2023. <https://www.cnbcindonesia.com/research/20221229111511-128-401106/nasib-sektor-properti-di-era-suku-bunga-tinggi-resesi-dunia>
- Darmawan, R. L., Megawati, L., Manajemen, P., Ekonomi, F., & Karawang, U. S. (2022). Pengaruh ROA , ROE , EPS Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur. 6(2), 3926–3935.
- Dewi, N. S., & Suwarno, A. E. (2022). Pengaruh ROA, ROE, EPS, dan DER Terhadap Harga Saham Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan LQ45 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020). Seminar Nasional Pariwisata Dan Kewirausahaan (SNPK), 1.
- Dina, D. A. S., & Wahyuningtyas, E. T. (2022). Pengaruh *Profitabilitas, Leverage,* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Lq45 Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020). *Accounting and Management Journal*, 6(1), 36–49. <https://doi.org/10.33086/amj.v6i1.2821>
- Exchange, I. S., & Division, D. S. (2023). IDX Statistics Portofolio Investasi Pasar Modal Hanya Dalam Satu Genggaman Semuanya tersedia melalui gadget kamu !
- Filbert, Ryan dan Prasetya, W. (n.d.). Investasi Saham ala Fundamentalists Dunia.
- Fitriyani, Y. (2022). Pengaruh Profitabilitas Dan Solvabilitas Terhadap Harga Saham Perusahaan Terindeks Lq45 Di Bei. *Relasi : Jurnal Ekonomi*, 18(1), 141–159. <https://doi.org/10.31967/relasi.v18i1.528>
- Harga Saham Pada Perusahaan Pertambangan Zulfa Fitria, T., Suselo, D., Study Manajemen Keuangan Syariah, P., & Ekonomi Dan Bisnis Islam, F. (2022). Pengaruh CR, DER, ROE Dan EPS Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Pertambangan. *EMBISS*, 2(3), 275–283. <https://embiss.com/index.php/embiss/article/view/87>
- Indonesia, U. P. (2019). *The Effect Of Earning Per Share , Total Turn Over Assets And*. 2, 356–362.
- Indonesia, U. P., & Indonesia, U. P. (2010). Pengaruh struktur modal dan

profitabilitas terhadap harga saham rico linanda.

- Jurnal, J., Mea, I., Roa, P., Dan, T., Size, F., Transportasi, P., & Logistik, D. A. N. (2022). Terhadap Return Saham Jimea | Jurnal Ilmiah Mea (Manajemen , Ekonomi , Dan Akuntansi). 6(2), 884–893.
- Lawandi, R., & Firdausy, C. M. (2020). Pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Earning Per Share* Terhadap Harga Saham Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahaan*, 4(5), 178. <https://doi.org/10.24912/jmbk.v4i5.9204>
- Millatina, Q. W., & Nugroho, E. S. (2022). DER, TATO dan EPS pada Saham Perusahaan Otomotif dan Komponen di BEI periode 2015-2019. *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology*, 5(1), 9–21. <https://doi.org/10.32500/jematech.v5i1.1845>
- Monalisa, Y. (2019). Pengaruh Rasio Earning per Share (EPS), Return on Equity (ROE) dan Net Profit Margin (NPM) pada Harga Saham (Studi pada Saham Perusahaan yang Tercatat dalam IDX30 di BEI Periode 2014-2017). *Jurnal Akuntansi Maranatha*, 11(1), 166–175. <https://doi.org/10.28932/jam.v11i1.1548>
- Nadapdap, J. P., Ayustia, R., Audrey, R. C., & Barat, K. (2022). Kelompok Studi Pasar Modal (Kspm) Literasi Pasar. Ii, 39–49.
- Nainggolan, A., Ekonomi, F., & Methodist, U. (2019). *Jurnal manajemen*. 5, 61–70.
- Nasution, S. A., Pasaribu, A. B., Nainggolan, R., Br Karo, E. S., & Buulolo, A. (2022). Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Net Profit Margin* dan *Earning Per Share* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Subsektor Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 6(1), 282. <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v6i1.494>
- Pertambangan, S., Terdaftar, Y., & Bei, D. I. (2022). 2 1,2). 8(4), 440–450.
- Pratama, A. O., Purba, K., Jamhur, J., & Tri Prasetyo, P. B. (2020). Pengaruh Faktor Perilaku Investor Saham Terhadap Keputusan Investasi di Bursa Efek Indonesia. *Moneter - Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 7(2), 170–179. <https://doi.org/10.31294/moneter.v7i2.8659>
- Prihatin, K. S., & Jaya, U. B. (2022). *Pengaruh Persepsi Mahasiswa Tentang*. 5(1), 18–36.
- Rahmadewi, P. W., & Abundanti, N. (2018). Pengaruh EPS, PER, CR dan ROE Terhadap Harga Saham Di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 7(4), 2106. <https://doi.org/10.24843/ejmunud.2018.v07.i04.p14>
- Sari, R. M., Setiawan, I., & Setyowati, D. H. (2022). Pengaruh DER, ROE dan EPS

terhadap Harga Saham Perusahaan Konstruksi dan Bangunan di BEI. *Indonesian Journal of Economics and Management*, 2(2), 309–319. <https://doi.org/10.35313/ijem.v2i2.3125>

Siregar, Q. R., Rambe, R., Simatupang, J., Muhammadiyah, U., & Utara, S. (2019). Pengaruh *Debt to Equity Ratio* , *Net Profit Margin* dan *Return On Equity* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. 2(1), 17–31.

Sitohang, S. (2021). Gambaran Pergerakan Indeks Sektoral Dan Ihsg Di Bursa Efek Indonesia Pada Masa Pandemi Covid-19 (Periode Februari 2020-Februari 2021). *Jakpi - Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Perpajakan Indonesia*, 9(1), 115. <https://doi.org/10.24114/jakpi.v9i1.25712>

Suryaman, H., & Hindriari, R. (2021). Pengaruh Earning Per Share (Eps) Dan Price Earning Ratio (Per) Terhadap Harga Saham Pada Pt Bumi Serpong Damai Tbk dari pengertian Pasar Modal. 1(September).

Yuliani, V., Modal, S., & Penjualan, P. (2018). Pengaruh struktur modal (DER), pertumbuhan penjualan dan. 3(07), 1053–1064.



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI