SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH *LEVERAGE* DAN *RETURN ON ASSET* TERHADAP *EARNING PER SHARE* PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN REAL ESTAT DAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2019)

USENG LIENARDO

DEPARTEMEN MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH *LEVERAGE* DAN *RETURN ON ASSET* TERHADAP *EARNING PER SHARE* PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN REAL ESTAT DAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2019)

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh

gelas Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh

USENG LIENARDO

A021171013

kepada

DEPARTEMEN MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH *LEVERAGE* DAN *RETURN ON ASSET* TERHADAP *EARNING PER SHARE* PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN REAL ESTAT DAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2019)

disusun dan diajukan oleh

USENG LIENARDO

A021171013

telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 24 November 2021

Pembimbing 1	Pembimbing 2
Prof. Dr. H. Muhammad Ali, SE., MS.	Andi Aswan, SE., MBA., M.Phil., DBA.,CWM.
NIP. 19610324 198702 1 001	NIP. 19770510 200604 1 003

Ketua Departemen Manajemen
Fakultas Ekonomi & Bisnis
Universitas Hasanuddin

Prof. Dra. Hj. Dian Anggraece Sigit Parawansa, M.Si., Ph.D, CWM.
NIP. 19620405 198702 2 001

SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH *LEVERAGE* DAN *RETURN ON ASSET* TERHADAP *EARNING PER SHARE* PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN REAL ESTAT DAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2019)

disusun dan diajukan oleh

USENG LIENARDO
A021171013

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
pada tanggal 24 November 2021 dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Prof. Dr. H. Muhammad Ali, SE., MS.	Ketua	1 .....
2.	Andi Aswan, SE., MBA., M.Phil., DBA, CWM.	Sekretaris	2 .....
3.	Dr. Kasman Damang, SE., ME.	Anggota	3 .....
4.	Dr. Nur Alamzah, SE., M.Si.	Anggota	4 .....

Ketua Departemen Manajemen
Fakultas Ekonomi & Bisnis
Universitas Hasanuddin

Prof. Dra. Hj. Dian Anggraece Sigit Parawansa, M.Si., Ph.D, CWM.
NIP. 19620405 198702 2 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya bertanda tangan di bawah ini

Nama	: Useng Lienardo
NIM	: A021171013
Jurusan/Program Studi	: Manajemen

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

Analisis Pengaruh *Leverage* dan *Return on Asset* Terhadap *Earning Per Share* Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2019)

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang sepengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan 70)

Makassar, 24 November 2021

Yang membuat pernyataan

Useng Lienardo

PRAKATA

Bismillahirrahmanirrahim, Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi dengan judul "**ANALISIS PENGARUH *LEVERAGE* DAN *RETURN ON ASSET* TERHADAP *EARNING PER SHARE* PERUSAHAAN (Studi Pada Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2019)**". Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir yang disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) pada Program Strata Satu (S1) Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Selama penelitian dan penyusunan skripsi ini, peneliti telah dibantu dan didukung dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, ayahanda Alm. Aseng Lie dan ibunda Katherina yang telah memberikan dukungan, motivasi, pengorbanan, doa, dan kasih sayangnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi.
2. Untuk saudara tercinta Julie Lienardo, S.E.; Aswan Lienardo; Aswani Lienardo, S.IP; Yunus Lienardo, S.E. terima kasih telah berbagi kasih sayang, dukungan, dan doa kepada peneliti.
3. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Ali, SE., MS. sebagai dosen pembimbing utama dan Bapak Andi Aswan, SE., MBA., M.Phil., DBA, CWM sebagai pembimbing kedua atas waktu yang diluangkan untuk membimbing, memberikan saran, dan masukan kepada peneliti dari awal sampai akhir.

Semoga Allah SWT akan mencatatnya sebagai amal baik yang terus mengalir bagi mereka berdua.

4. Bapak Dr. Kasman Damang, SE., ME dan Bapak Dr. Nur Alamzah, SE., M.Si selaku dosen penguji yang telah menguji peneliti.
5. Seluruh dosen-dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Terima kasih pula kepada seluruh staf administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Unhas.
6. Teman-teman seperjuangan Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin angkatan 2017, teman-teman di Anak Bulukumba, serta seluruh teman yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah ikhlas membagikan segala ilmu dan waktunya yang bermanfaat dan dapat membantu penulis selama menempuh pendidikan di Program Studi Manajemen.
7. Ikatan Mahasiswa Manajemen (IMMAJ), Teman-teman presidium, pengurus, dan keluarga mahasiswa ekonomi dari tahun ke tahun. Terima kasih atas proses pengkaderan yang telah diberikan selama ini.

Peneliti menyadari skripsi ini masih terdapat keterbatasan dan masih jauh dari kesempurnaan walaupun telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Apabila terdapat kesalahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab peneliti dan bukan para pemberi bantuan. Dengan demikian, peneliti mengharapkan kritik dan saran yang bersifat positif demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan bisa dikembangkan lebih lanjut.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 24 November 2021

Useng Lienardo

ABSTRAK

Analisis Pengaruh *Leverage* dan *Return on Asset* Terhadap *Earning Per Share* Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2019)

Useng Lienardo

Muhammad Ali

Andi Aswan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *leverage* (*financial leverage, operating leverage*) dan *return on asset* perusahaan real estat dan properti terhadap *earning per share* baik secara parsial maupun simultan. Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan real estat dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2019.

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan statistik deskriptif komparatif. Dalam menentukan sampel, penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan regresi linear berganda.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *financial leverage* tidak berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share*. Hal ini juga serupa dengan variabel *operating leverage*. Variabel ini tidak berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share* perusahaan. Sedangkan *return on asset* secara parsial berpengaruh terhadap *earning per share*. Selain itu, penelitian ini juga menunjukkan bahwa variabel *financial leverage, operating leverage*, dan *return on asset* berpengaruh secara simultan terhadap *earning per share*.

Kata Kunci: *Financial Leverage, Operating Leverage, Return on Asset, Earning per Share*

ABSTRACT

Analysis of the Effect of Leverage and Return on Asset on Company's Earning Per Share (Study on Real Estate and Property Company Listed in BEI Year 2015-2019)

Useng Lienardo

Muhammad Ali

Andi Aswan

This study aims to find out and analyze the effect of real estate and property company's leverage (financial leverage, operating leverage and return on asset on earning per share both partially and simultaneously. The object in this research is real estate and property companies listed in Indonesian Stock Exchange (BEI) in the period 2015-2019.

This research uses secondary data. This research also uses comparative descriptive statistical approach. In determining the sample, this research uses purposive sampling. Hypothetical testing is performed by using multiple linear regression.

The result of this research showed that financial leverage had not affect partially on earning per share. This result also similar to operating leverage variable. This variable had not affected the company's earning per share. While return on asset partially affect earning per share. Moreover, this research also shown that financial leverage, operating leverage, and return on asset variables affect simultaneously on earning per share.

Keyword: *Financial Leverage, Operating Leverage, Return on Asset, Earning per Share*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL..... ii
HALAMAN PERSETUJUAN iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
PERNYATAAN KEASLIAN..... v
PRAKATA vi
ABSTRAK ix
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xv
DAFTAR GAMBAR..... xvii
DAFTAR LAMPIRAN xviii

BAB 1 PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 9
1.3 Tujuan Penelitian..... 10
1.4 Kegunaan Penelitian 10
1.5 Sistematika Penulisan 11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA..... 13
2.1 Landasan Teori 13
2.1.1 Laporan Keuangan 13
2.1.1.1 Pengertian Laporan Keuangan 13
2.1.1.2 Unsur-Unsur Laporan Keuangan 13
2.1.1.3 Tujuan Laporan Keuangan 14
2.1.2 Rasio Keuangan 15
2.1.2.1 Jenis-jenis Rasio Keuangan 16
2.1.2.1.1 Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*)..... 17
2.1.2.1.2 Rasio Solvabilitas (*Solvability Ratio*) 17
2.1.2.1.3 Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*)..... 18

2.1.2.1.4 Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*)..... 18
2.1.2.1.5 Rasio Pertumbuhan..... 19
2.1.2.1.6 Rasio Penilaian 19
2.1.3 *Return on Asset*..... 19
2.1.3.1 Rumus *Return on Asset*..... 20
2.1.4 *Leverage* 20
2.1.4.1 Pengertian *Leverage* 20
2.1.4.2 Jenis *Leverage* 21
2.1.5 *Financial Leverage* 21
2.1.5.1 Pengertian *Financial Leverage* 21
2.1.5.2 Rumus *Financial Leverage* 22
2.1.6 *Operating Leverage* 22
2.1.6.1 Pengertian *Operating Leverage*..... 22
2.1.6.2 Rumus *Operating Leverage*..... 23
2.1.7 Pasar Modal 23
2.1.8 Investasi 24
2.1.9 Saham..... 25
2.1.9.1 Pengertian Saham..... 25
2.1.9.2 Jenis Saham..... 26
2.1.9.3 Keuntungan Saham..... 26
2.1.10 *Earning per Share* (EPS) 27
2.2 Penelitian Terdahulu 27
2.3 Kerangka Pemikiran 31
2.4 Hipotesis Penelitian..... 32

BAB 3 METODE PENELITIAN 34
3.1 Rancangan Penelitian 34
3.2 Tempat Dan Waktu Penelitian..... 34
3.3 Populasi Dan Sampel..... 35
3.3.1 Populasi..... 35
3.3.2 Sampel 35
3.4 Jenis Dan Sumber Data 37

3.4.1 Jenis Data 37
3.4.2 Sumber Data 37
3.5 Teknik Pengumpulan Data 38
3.6 Variabel Penelitian Dan Definisi Operasional 38
3.6.1 Variabel Independen (X) 38
3.6.2 Variabel Dependen (Y) 40
3.7 Teknik Analisis Data 42
3.7.1 Uji Asumsi Klasik 42
3.7.2 Analisis Regresi Berganda 45
3.7.3 Pengujian Hipotesis 45

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN 47
4.1 Hasil Penelitian 47
4.1.1 Analisis Statistik Deskriptif 47
4.1.2 Statistik Deskriptif 56
4.1.3 Hasil Uji Asumsi Klasik 57
4.1.3.1 Uji Normalitas 57
4.1.3.2 Uji Multikolinearitas 65
4.1.3.3 Uji Heteroskedastisitas 66
4.1.3.4 Uji Autokorelasi 67
4.2 Hasil Uji Regresi Linear Berganda 68
4.3 Pengujian Hipotesis 70
4.3.1 Hasil Uji T (Parsial) 70
4.3.2 Hasil Uji F (Simultan) 72
4.3.3 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2) 73
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian 74

BAB 5 Penutup 78
5.1 Kesimpulan 78
5.2 Saran 78

DAFTAR PUSTAKA 80

LAMPIRAN 82

DAFTAR TABEL

Tabel Halaman

1.1 Laba Bersih Pada Perusahaan Real Estat dan Properti Periode 2015-2019 (Dalam Jutaan Rupiah) 6

2.1 Penelitian Terdahulu 28

3.1 Daftar Sampel Penelitian 36

3.2 Definisi Operasional Variabel 40

3.3 Bentuk Transformasi Data 43

4.1 *Financial Leverage* Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2019 48

4.2 *Operating Leverage* Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2019 50

4.3 *Return on Asset* Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2019 52

4.4 *Earning per Share* Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2019 55

4.5 Statistik Deskriptif Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2019 56

4.6 *Kolmohorov Smirnov test* (Data Asli) 59

4.7 *Kolmohorov Smirnov test* (Data Disesuaikan) 62

4.8 *Kolmohorov Smirnov Test* (Data Ditransformasi) 65

4.9 Hasil Uji Multikolinearitas 66

4.10 Hasil Uji Autokorelasi 68

4.11 Hasil uji analisis regresi linear berganda 69

4.12 Hasil uji T (Parsial) 71

4.13 Hasil Uji F (Simultan) 73

4.14 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2) 73

DAFTAR GAMBAR

Gambar Halaman

2.1 Kerangka Pemikiran 32

4.1 Grafik Histogram (Data Asli) 58

4.2 *Normal Probability Plots* (Data Asli) 59

4.3 Data Outlier 60

4.4 Data outlier (data disesuaikan) 61

4.5 Histogram (data disesuaikan) 61

4.6 *Normal Probability Plots* (data disesuaikan) 62

4.7 Histogram (Data Ditransformasi) 63

4.8 *Normal Probability Plots* (Data Ditransformasi) 64

4.9 Data Outlier (Data Ditransformasi) 64

4.10 Hasil Uji Heteroskedastisitas 67

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Halaman

1 Biodata..... 83

2 Populasi Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 85

3 *Financial Leverage* (DFL) Perusahaan Real Estat Dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2019 88

4 *Operating Leverage* (DOL) Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2019 90

5 *Return on Asset* (ROA) Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2019 92

6 *Earning per Share* (EPS) Perusahaan Real Estat dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015-2019 94

7 Output SPSS 25..... 96

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan yang berdiri dan bergabung di dunia bisnis Indonesia semakin meningkat dari tahun ke tahun. Perusahaan-perusahaan yang muncul akan saling berkompetisi demi mendapatkan konsumen sebanyak mungkin untuk mencapai tujuan perusahaan, meningkatkan kinerja keuangan, menjaga kelangsungan hidup perusahaan serta melakukan ekspansi perusahaannya. Dengan adanya kompetisi yang semakin ketat, perusahaan harus mampu beradaptasi dengan segala keadaan yang terjadi dan mampu mengelola setiap bagian-bagian dalam perusahaan agar lebih unggul dari perusahaan-perusahaan pesaing yang dihadapi.

Untuk menjaga kelangsungan hidupnya, perusahaan membutuhkan modal untuk menjalankan bisnisnya, apapun bidang usaha yang dijalankan oleh perusahaan tersebut. Modal kegiatan operasional perusahaan selalu memanfaatkan sumber daya dan sumber dana yang dimiliki dan harus dikelola secara optimal demi memperoleh laba.

Setiap perusahaan juga wajib mengambil keputusan dalam menentukan struktur modalnya, yaitu berkaitan dengan penetapan apakah kebutuhan dana perusahaan dipenuhi dengan modal perusahaan itu sendiri (internal) atau modal luar (eksternal) (Riyanto, 2001). Penetapan untuk penggunaan jenis dana juga harus direncanakan dan dikendalikan secara optimal. Apabila perusahaan memilih

dana dari sumber eksternal, maka perusahaan akan meminjam dana dari bank atau menerbitkan surat berharga seperti saham atau obligasi.

Saham adalah surat bukti kepemilikan modal pada suatu perusahaan, yang berarti turut serta memiliki aset-aset perusahaan dimana pemegangnya berhak mendapatkan bagian dari hasil perusahaan dan juga berhak hadir dalam rapat umum pemegang saham (RUPS) perusahaan tersebut. Sedangkan obligasi adalah sertifikat yang menyatakan sebagai bukti peminjaman sejumlah uang oleh penerbit obligasi kepada kreditor atau pemegang obligasi. Dengan kata lain pemegang obligasi adalah investor yang membeli surat utang perusahaan atau pemerintah. Saham dan obligasi merupakan salah satu sumber dana eksternal yang di peroleh perusahaan dengan cara menerbitkannya dan menjualnya ke pasar modal.

Dana eksternal (surat berharga atau utang) yang dipakai oleh perusahaan memiliki sebuah istilah, yaitu *leverage*. *Leverage* adalah penggunaan aktiva dan sumber dana suatu perusahaan yang memiliki biaya tetap. Yang berarti sumber dana yang berasal dari pinjaman karena memiliki bunga sebagai biaya tetap. Pinjaman tersebut dipakai dengan tujuan untuk meningkatkan keuntungan potensial perusahaan.

Menurut (Sjahrial, 2010), ada dua jenis *leverage* yaitu *leverage* operasi dan *leverage* keuangan. *Leverage* operasi adalah penggunaan aset dan sumber dana dengan beban tetap dengan harapan *return* yang dihasilkan akan dapat menutup biaya tetap dan biaya variabel perusahaan (Halim, 2015). Sedangkan *leverage* keuangan diartikan sejauh mana strategi pendanaan perusahaan melalui utang untuk digunakan dalam meningkatkan produksi, dan menghasilkan profitabilitas yang mampu menutup biaya bunga, dan pajak pendapatan (Harmono, 2009).

Perusahaan harus memperhatikan *leverage* yang diambilnya. Apabila *leverage* pada perusahaan tersebut semakin besar, maka akan mengakibatkan perusahaan harus membayar biaya tetap (bunga) yang besar. Semakin besar beban tetap yang ditanggung perusahaan, maka semakin besar kemungkinan perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya sehingga akan membuat perusahaan rugi dan berpotensi pailit.

Selain resiko pailit, perusahaan yang memiliki *leverage* yang besar juga dapat merusak citranya kepada para investor dan menjadikan perusahaannya kurang diminati dalam berinvestasi dikarenakan kinerja perusahaan yang buruk khususnya pada perusahaan yang telah *go public*. Hal tersebut dapat diketahui karena perusahaan telah menerbitkan saham atau obligasi ke publik sehingga semua catatan keuangan perusahaan sudah terekspos ke masyarakat.

Untuk itu, sebelum melakukan investasi ke suatu perusahaan investor wajib menilai perusahaan yang akan diinvestasikannya agar di masa yang akan datang investor tersebut tidak mengalami kerugian. Salah satu cara menilai suatu perusahaan adalah dengan melihat kinerja keuangannya. Kinerja keuangan perusahaan dapat dilihat dalam laporan keuangan. Dari laporan tersebut, pihak investor dapat menilai sejauh mana pihak manajemen mampu mengelola aset-aset perusahaannya. Cara menilai kinerjanya dapat dilakukan dengan menilai *leverage*-nya yaitu dengan melihat *leverage* keuangan (*financial leverage*) dan *leverage* operasi (*operating leverage*) dengan analisis rasio keuangan.

Analisa *leverage* digunakan untuk mengukur komposisi perbandingan antara dana atau modal sendiri yang dicerminkan dalam komponen modal dengan dana luar. Ukuran *leverage* operasi adalah DOL (*Degree of Operating Leverage*), yaitu rasio yang memperlihatkan pengaruh penjualan terhadap laba operasi atau

laba sebelum bunga dan pajak. Sedangkan analisis *leverage* keuangan adalah penggunaan beban tetap dengan tujuan meningkatkan atau mengoptimalkan pendapatan per lembar saham. Ukuran *leverage* keuangan adalah DFL (*Degree of Financial Leverage*), yang didefinisikan sebagai persentase perubahan pendapatan per lembar saham sebagai akibat persentase dalam laba operasi (EBIT).

Selain menilai *leverage* perusahaan, calon investor juga dapat menilai perusahaan dengan menggunakan analisis rasio keuangan seperti *return on asset*. *Return on asset* adalah rasio yang menunjukkan bagaimana perusahaan menggunakan seluruh asetnya dalam menghasilkan keuntungan (laba bersih). Semakin tinggi rasio *return on asset* yang dimiliki oleh perusahaan maka semakin efisien perusahaan tersebut dalam menghasilkan laba. Hal ini menjadikan perusahaan menarik di mata para investor. Namun, apabila *return on asset*-nya kecil, maka perusahaan tersebut kurang menarik bagi investor.

Pendapatan per lembar saham (*earning per share*) yang disingkat EPS juga merupakan salah satu pertimbangan sebelum melakukan investasi ke dalam perusahaan. EPS adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih untuk dibagikan ke para investornya. Apabila EPS suatu perusahaan tinggi, maka semakin banyak investor yang mau membeli saham perusahaan tersebut sehingga menyebabkan harga saham semakin tinggi (Hidayat, 2019).

Pada umumnya tujuan utama investor melakukan investasi yaitu untuk memperoleh tingkat pengembalian yang diharapkan yang disebut dengan *return*. *Return* yang diterima investor dapat berupa *capital gain* atau dividen. *Capital gain* merupakan selisih antara harga beli dan harga jual saham. Harga saham yang

dijual lebih tinggi dari harga saham yang dibeli disebut *capital gain* dan harga saham yang dijual lebih rendah dari harga yang dibeli disebut *capital loss*. Dividen merupakan pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan dan berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan. Dividen yang dibagikan perusahaan dapat berupa dividen tunai atau dividen saham.

Walaupun investasi dilakukan dengan tujuan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang, investor tetap harus menghadapi resiko investasinya, yaitu investor tidak dapat mengetahui apa yang akan terjadi di masa depan. Bisa saja harga saham yang dibelinya akan naik dan memperoleh *capital gain* atau saham yang dibelinya akan turun drastis sehingga investor mengalami *capital loss*. Salah satu perusahaan yang memiliki resiko tinggi adalah perusahaan di sektor real estat dan properti.

Perusahaan sektor real estat dan properti mengandung risiko tinggi disebabkan karena pembiayaan pada sektor ini membutuhkan dana yang cukup besar dikarenakan sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva-aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Walaupun hasil dari penjualan tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang perusahaan tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan ke dalam bentuk kas dalam jangka waktu yang singkat. Hal tersebut dapat menyebabkan perusahaan tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.

Untuk itu, penting bagi investor dalam menganalisis rasio keuangan pada perusahaan real estat dan properti apabila ingin menginvestasikan dananya dalam bentuk saham. Menurut (Brigham dan Houston, 2006) penggunaan utang (*leverage*) dalam memenuhi kebutuhan modal perusahaan akan menyebabkan pendapatan per lembar saham berubah dan juga mengakibatkan perubahan harga

saham perusahaan. Utang tersebut dapat berupa *leverage* operasi dan *leverage* keuangan. Penggunaan utang juga mempengaruhi *return on asset* perusahaan dikarenakan pembayaran beban bunga yang akan selalu dibayar pada saat jatuh tempo sehingga mempengaruhi jumlah laba bersih yang diperoleh. Untuk menghitung *leverage* operasi, *leverage* keuangan dan *return on asset* dibutuhkan beberapa data yang diambil dari laporan keuangan perusahaan, seperti data laba kotor (*earning before tax and interest*), data penjualan, data pendapatan per lembar saham (EPS), data total aktiva perusahaan serta data laba bersih dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019.

Ada pula data laba bersih perusahaan real estat dan properti pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2019 dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1.1 Laba Bersih Pada Perusahaan Real Estat dan Properti Periode 2015-2019 (Dalam Jutaan Rupiah)

No.	Kode Emiten	Tahun				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	APLN	1,116,763	939,737	1,882,581	205,780	120,812
2	BCIP	5,356	49,428	53,530	50,247	23,202
3	BEST	211,936	336,288	483,387	422,537	380,153
4	BIKA	76,628	(77,981)	(44,354)	(45,683)	(82,554)
5	BIPP	125,182	27,224	(31,034)	(79,203)	(946)
6	BKDP	(28,277)	(28,948)	(43,170)	(36,654)	(30,945)
7	BKSL	61,674	562,427	468,559	368,591	68,928
8	BSDE	2,351,380	2,037,538	5,166,720	1,701,818	3,130,076
9	CTRA	1,740,300	1,170,706	1,018,529	1,302,702	1,283,281
10	DART	177,766	191,876	30,178	13,121	(260,777)
11	DILD	419,044	297,351	271,537	194,107	436,709
12	DMAS	1,368,208	757,548	657,120	496,365	1,335,421
13	DUTI	670,949	840,651	648,646	1,126,657	1,289,963
14	ELTY	(724,167)	(547,265)	(269,806)	2,726,726	(818,854)
15	EMDE	61,268	65,470	106,212	16,095	(34,639)
16	FMII	159,505	276,909	8,731	5,908	2,719
17	GMTD	118,495	86,915	68,230	61,443	(70,116)
18	GPRA	72,893	46,996	37,316	50,425	55,223
19	GWSA	1,263,864	210,149	188,500	210,570	126,542

20	INPP	112,288	181,567	147,427	122,894	2,081,142
21	JRPT	869,777	1,017,849	1,117,126	1,049,746	1,037,202
22	KIJA	331,443	426,542	149,841	67,100	141,140
23	LCGP	(654)	3,140	(13,395)	(7,142)	(8,874)
24	LPCK	914,989	539,796	368,440	2,027,361	384,032
25	LPKR	1,024,121	1,227,374	856,984	1,662,685	(2,061,418)
26	LPLI	(307,083)	(213,024)	(344,723)	(61,945)	(19,452)
27	MDLN	873,420	501,350	614,774	25,266	409,603
28	MMLP	114,654	399,207	293,065	281,313	273,821
29	MTLA	239,983	316,514	551,011	507,228	487,622
30	MTSM	(4,678)	(2,365)	(4,803)	(6,943)	(8,068)
31	NIRO	(28,007)	(31,337)	3,722	(35,053)	(42,279)
32	OMRE	(23,146)	318,395	(66,194)	133,966	(60,443)
33	PPRO	300,329	366,102	459,643	496,783	360,895
34	PUDP	27,592	22,920	6,018	5,727	4,344
35	PTPP	845,563	1,148,476	1,723,853	1,958,993	1,208,271
36	PWON	1,400,554	1,780,255	2,024,627	2,826,936	3,239,796
37	RMBS	(3,086)	(6,713)	14,520	5,404	(23,680)
38	RODA	479,642	61,152	40,698	102	(276,048)
39	SMDM	75,240	20,430	19,737	85,390	73,368

Sumber: Hasil Kajian Literatur, 2021

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa perusahaan dengan nilai laba/rugi bersih tertinggi sebesar Rp 5.166.720.070.985 dimiliki oleh PT Bumi Serpong Damai dengan kode emiten BSDE. Sedangkan nilai laba/rugi bersih terendah ada pada PT Lippo Karawaci Tbk. yang mengalami rugi sebesar Rp −2.061.418.000.000. Dari data diatas dapat dilihat pula pertumbuhan laba bersih perusahaan yang berfluktuasi. Terdapat perusahaan yang memiliki laba bersih yang tinggi pada tahun 2015 dan langsung turun di tahun berikutnya begitu pula sebaliknya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa secara statistik laba bersih yang diperoleh perusahaan real estat dan properti berfluktuasi.

Terdapat penelitian terdahulu mengenai pengaruh *financial leverage*, *operating leverage* terhadap *earning per share*. Salah satunya adalah penelitian dari (Maimunah dan Rahajeng, 2015) degan judul “Pengaruh Analisis *Financial*

Leverage Terhadap Peningkatan *Earning per Share* (EPS)". Beliau menemukan bahwa *financial leverage* tidak terdapat pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan *earning per share*. Ada pula penelitian yang dilakukan oleh (Putra, 2013) berjudul "Analisis Pengaruh *Operating Leverage* dan *Financial Leverage* Terhadap *Earning per Share* (EPS) di Perusahaan Properti Yang Terdaftar di BEI (2007-2011)". Beliau menemukan bahwa *operating leverage* dan *financial leverage* secara simultan berpengaruh positif terhadap *earning per share*. Secara parsial *operating leverage* tidak berpengaruh terhadap *earning per share* dan *financial leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share.*

Penelitian lain juga dilakukan oleh (Fahmi, 2014) yang berjudul "Pengaruh *Financial Leverage*, *Operating Leverage*, dan *Total Asset Turnover* terhadap *Earning per Share* pada Perusahaan *Oil and Gas dan Coal Mining* yang Ada di Bursa Efek Indonesia". Hasil penelitian ini menyatakan bahwa *financial leverage*, *operating leverage* dan *total asset turn over* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *earning per share* (EPS) dan variabel *financial leverage* dan *operating leverage* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *earning per share*.

Selain penelitian mengenai *leverage* terhadap *earning per share* (EPS), adapula penelitian terkait *return on asset* terhadap EPS, yaitu dari (Septiana, 2020) yang berjudul "Pengaruh *Return on Asset* Terhadap *Earning per Share* Pada PT Indo Tambangraya Megah Tbk.". Hasil penelitian beliau menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan variabel *return on asset* terhadap *earning per share* pada PT Indo Tambangraya Megah Tbk. Adapula pula penelitian dari (Kartono, 2020) berjudul "Pengaruh *Return on Asset* Terhadap *Earning per Share* Pada PT. Mandom Indonesia Tbk Periode 2012-2020". Hasil dari penelitian ini

menyatakan bahwa variabel *return on asset* mempunyai pengaruh signifikan terhadap *earning per share* pada PT Mandom Indonesia Tbk.

Penelitian dengan tema yang sama juga dilakukan oleh (Fatmawati, 2015) yang berjudul "Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Asset*, *Net Profit Margin* dan *Current Ratio* Terhadap *Earning per Share* Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2011-2014". Dalam penelitiannya beliau menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio*, *Return on Asset*, *Net Profit Margin* dan *Current Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap *earning per share* dan hanya variabel *return on asset* yang tidak berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share* pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti tertarik melakukan pembahasan lebih lanjut dalam bentuk proposal skripsi dengan judul "Analisis Pengaruh *Leverage* dan *Return on Asset* Terhadap *Earning per Share* Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Real Estat dan Properti Yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2019)".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka peneliti merumuskan masalah penelitian sebagai berikut.

1. Apakah *financial leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti?
2. Apakah *operating leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti?
3. Apakah *return on asset* berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti?

4. Apakah *financial leverage*, *operating leverage* dan *return on asset* berpengaruh secara simultan terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui pengaruh *financial leverage* terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.
2. Untuk mengetahui pengaruh *operating leverage* terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.
3. Untuk mengetahui pengaruh *return on asset* terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.
4. Untuk mengetahui apakah *financial leverage* dan *operating leverage* berpengaruh secara simultan terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan pembaca tentang *financial leverage*, *operating leverage* dan *return on*

asset serta pengaruh nya terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Kegunaan praktis
   a. Bagi perusahaan penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan untuk perusahaan properti dan real estat bahwa *financial leverage*, *operating leverage* dan *return on asset* dapat mempengaruhi *earing per share* perusahaan real estat dan properti.
   b. Bagi investor, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, terutama di sektor properti dan real estat.
   c. Bagi pihak lainnya, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan maupun rujukan untuk penelitian selanjutnya.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi penjelasan mengenai landasan teori yang membahas mengenai teori dan konsep umum yang akan digunakan dalam penelitian serta penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai bagaimana penelitian ini dilakukan. Dimulai dari rancangan penelitian, tempat dan waktu

penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai analisis data dan informasi yang didapatkan dari hasil studi kepustakaan. Dengan demikian akan diperoleh suatu hasil analisis yang akan dijadikan dasar dalam pembuatan kesimpulan dan saran penelitian ini.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Laporan Keuangan

2.1.1.1 Pengertian Laporan Keuangan

Laporan keuangan memiliki peran yang penting dalam menilai suatu kesehatan suatu perusahaan disebabkan karena informasi yang tercantum dalam laporan keuangan akan bermanfaat dalam pengambilan keputusan bagi perusahaan itu sendiri ataupun bagi investor. Laporan keuangan (Fahmi, 2015) merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan yang dapat dijadikan sebagai gambaran kinerja perusahaan tersebut.

Menurut (Sujarweni, 2017) “Laporan keuangan adalah catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode akuntansi yang dapat digunakan untuk menggambarkan kinerja perusahaan tersebut”.

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa laporan keuangan adalah catatan yang berisi informasi yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode akuntansi yang dapat dijadikan sebagai gambaran kinerja perusahaan tersebut.

2.1.1.2 Unsur-unsur Laporan Keuangan

Berdasarkan standar akuntansi keuangan (Lubis, 2017), laporan keuangan terdiri dari:

1. Laporan laba rugi adalah laporan keuangan yang berisi informasi hasil usaha (pendapatan dan beban) perusahaan pada suatu periode akuntansi.
2. Laporan perubahan ekuitas adalah laporan keuangan yang menunjukkan perubahan ekuitas selama satu periode akuntansi.
3. Laporan posisi keuangan menginformasikan posisi keuangan perusahaan atau laporan yang berisi informasi jumlah harta yang dimiliki, jumlah kewajiban, dan modal perusahaan pada suatu periode akuntansi.
4. Laporan arus kas adalah laporan yang berisi informasi perubahan dalam posisi keuangan sebagai akibat dari kegiatan usaha, pembelanjaan, dan investasi selama periode yang bersangkutan.
5. Catatan atas laporan keuangan menginformasikan kebijakan akuntansi yang mempengaruhi posisi keuangan dari keuangan suatu perusahaan.

2.1.1.3 Tujuan Laporan Keuangan

Secara umum, tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja keuangan, dan laporan arus kas suatu perusahaan yang bermanfaat bagi penggunanya dalam pengambilan keputusan ekonomi atau siapapun yang tidak dalam posisi dapat menggunakannya untuk memenuhi kebutuhan informasi tertentu (Lubis, 2017). Untuk lebih rinci tujuan laporan keuangan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan informasi terpercaya mengenai sumber-sumber ekonomi dan kewajiban serta modal yang dimiliki perusahaan.

2. Memberikan informasi yang dapat dipercaya mengenai perubahan sumber–sumber ekonomi perusahaan yang timbul dalam aktivitas operasi demi memperoleh laba.
3. Memberikan informasi keuangan yang membantu para pemakai laporan untuk mengestimasikan potensi perusahaan dalam menghasilkan laba di masa yang akan datang.
4. Memberikan informasi penting lainnya tentang perubahan sumber-sumber ekonomi dan kewajiban, seperti informasi aktivitas pembiayaan dan investasi.
5. Untuk mengungkapkan sejauh mungkin informasi lain yang berhubungan dengan laporan keuangan yang relevan bagi pemakai laporan, seperti informasi mengenai kebijakan akuntansi yang dipakai perusahaan.

2.1.2 Rasio Keuangan

Menurut James C. Van Horne (Kasmir, 2019), rasio keuangan adalah suatu indeks yang menghubungkan dua angka akuntansi yang diperoleh dengan membagi satu angka dengan angka lainnya yang hasilnya akan memperlihatkan kondisi kesehatan suatu perusahaan.

Jadi, rasio keuangan (kasmir, 2019) merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan suatu perusahaan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya.

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa rasio keuangan adalah suatu kegiatan membandingkan angka-angka akuntansi yang ada dalam laporan keuangan suatu perusahaan yang diperoleh dengan cara membagi satu angka

dengan angka lainnya yang akan menjadi acuan dalam menilai kesehatan perusahan.

Dalam praktiknya, analisis rasio keuangan dapat digolongkan menjadi sebagai berikut:

1. Rasio neraca, yaitu membandingkan angka-angka akuntansi yang hanya bersumber dari neraca.
2. Laporan laba rugi, yaitu membandingkan angka-angka akuntansi yang hanya bersumber dari laporan laba rugi.
3. Rasio antar laporan, yaitu membandingkan angka-angka akuntansi dari sumber data campuran baik yang ada di neraca maupun dan di laba rugi.

2.1.2.1 Jenis-jenis Rasio Keuangan

Jenis-jenis rasio keuangan yang dapat digunakan untuk menilai kinerja manajemen beragam aspek tergantung dari kebutuhan perusahaan (Kasmir, 2019). Dalam praktiknya terdapat beberapa macam jenis rasio keuangan yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. berikut ini jenis-jenis rasio keuangan yaitu:

1. Rasio likuiditas (*liquidity ratio*)
2. Rasio solvabilitas (*solvability ratio*)
3. Rasio aktivitas (*activity ratio*)
4. Rasio profitabilitas (*profitability ratio*)
5. Rasio pertumbuhan (*growth ratio*)
6. Rasio penilaian.

2.1.2.1.1 Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*)

Fred Weston (Kasmir, 2019), menyebutkan bahwa rasio likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban (utang) jangka pendeknya. Artinya, apabila perusahaan ditagih maka akan mampu untuk memenuhi kewajiban (utang) tersebut terutama yang sudah jatuh tempo.

Jenis-jenis rasio likuiditas yang dapat digunakan terdiri dari:

1. Rasio lancar
2. Rasio sangat lancar
3. Rasio kas
4. Rasio perputaran kas
5. *Inventory to net working capital.*

2.1.2.1.2 Rasio Solvabilitas (*Solvability Ratio*)

Rasio solvabilitas (Kasmir, 2019) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva (aset) yang dimiliki perusahaan dibiayakan dengan utang baik jangka panjang maupun jangka pendek. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. Dalam arti lain dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidasi).

Adapun jenis-jenis rasio solvabilitas antara lain:

1. *Debt to asset ratio* (DAR)
2. *Debt to equity ratio* (DER)
3. *Long term debt to equity ratio*

4. *Times interest earned*
5. *Fixed charge coverage.*

2.1.2.1.3 Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*)

Rasio aktivitas (Kasmir, 2019) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Atau dapat pula dikatakan rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan. Jenis-jenis rasio aktivitas antara lain:

1. Perputaran piutang (*receivable turnover*)
2. Perputaran sediaan (*inventory turnover*)
3. Perputaran modal kerja (*working capital turnover*)
4. Perputaran aktiva tetap (*fixed asset turnover*)
5. Perputaran aktiva (*asset turnover*).

2.1.2.1.4 Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*)

Rasio profitabilitas (Kasmir, 2019) adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atau rasio yang menunjukkan efisiensi manajemen suatu perusahaan. Jenis-jenis rasio profitabilitas sebagai berikut:

1. *Profit margin profit margin on sales*
2. *Return of asset*
3. *Return on equity*
4. Pendapatan per lembar saham (*earning per share*).

2.1.2.1.5 Rasio Pertumbuhan

Rasio pertumbuhan (Kasmir, 2019) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan mempertahankan posisi ekonominya di tengah pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya. Dalam rasio yang dianalisis adalah pertumbuhan penjualan, pertumbuhan laba bersih, pertumbuhan pendapatan perusahaan dan pertumbuhan dividen per saham.

2.1.2.1.6 Rasio Penilaian

Rasio penilaian yaitu rasio yang memberikan ukuran kemampuan manajemen menciptakan nilai pasar usahanya di atas biaya investasi, seperti:

1. Rasio harga saham terhadap pendapatan
2. Rasio nilai pasar saham terhadap nilai buku.

2.1.3 *Return on Asset*

Return on asset atau biasa disebut dengan *return on investment* adalah rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan (Kasmir, 2019). Selain itu, menurut (Muhammad, 2014) *return on asset* (ROA) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola dana yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva yang menghasilkan keuntungan. (Hery, 2017) menyatakan bahwa rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aktiva.

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan *return on asset* adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola seluruh aktiva yang dipakai untuk menghasilkan keuntungan (laba bersih).

2.1.3.1 Rumus *Return on Asset*

Return on asset dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut (Kasmir, 2019):

$$\text{ROA} = \frac{Laba\ Bersih}{Total\ Aktiva}$$

Keterangan:
ROA= *Return on Asset*

2.1.4 *Leverage*

2.1.4.1 Pengertian *Leverage*

Leverage (Sjahrial, 2010) adalah penggunaan aktiva dan sumber dana suatu perusahaan yang memiliki biaya tetap yang berarti sumber dana yang berasal dari pinjaman karena memiliki bunga sebagai beban tetap dengan maksud agar meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham. Selain itu menurut (Harmono, 2009) *leverage* adalah momen ungkit (*lever*) perusahaan dengan asumsi penjualannya akan berpotensi meningkat.

Menurut (Halim, 2015) *leverage* adalah penggunaan aset atau dana suatu perusahaan dimana atas penggunaan dana tersebut perusahaan harus menanggung beban tetap berupa penyusutan atau bunga.

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa, *leverage* adalah sebuah momen dimana perusahaan menggunakan aset atau dana yang memiliki beban tetap atau bunga (utang) dengan asumsi bahwa profitabilitas perusahaan akan berpotensi meningkat.

2.1.4.2 Jenis *Leverage*

Leverage terbagi menjadi dua macam, yaitu *leverage* keuangan (*financial leverage*) dan *leverage* operasi (*operating leverage*). Perusahaan menggunakan kedua *leverage* tersebut dengan tujuan agar perusahaan dapat memperoleh keuntungan lebih besar daripada biaya aktiva dan sumber dananya. Dengan demikian akan meningkatkan keuntungan bagi pemegang saham. Sebaliknya, penggunaan *leverage* juga meningkatkan resiko dalam mencari laba, karena jika perusahaan ternyata mendapat laba yang lebih rendah dari biaya tetapnya maka penggunaan *leverage* akan menurunkan keuntungan pemegang saham (Sjahrial, 2010).

2.1.5 *Financial Leverage*

2.1.5.1 Pengertian *Financial Leverage*

Financial leverage (Sjahrial, 2010) adalah penggunaan sumber dana yang memiliki beban tetap dengan asumsi akan memperoleh keuntungan yang lebih besar daripada beban tetapnya sehingga akan meningkatkan keuntungan bagi pemegang saham. Dengan demikian alasan penggunaan dana dengan beban tetap adalah untuk meningkatkan pendapatan yang tersedia bagi para pemegang saham. Selain itu, (Harmono, 2009) berpendapat bahwa *financial leverage* dapat diartikan sejauh mana strategi pendanaan perusahaan melalui utang untuk

digunakan dalam meningkatkan produksi, dan menghasilkan profitabilitas yang mampu menutup biaya bunga, dan pajak pendapatan. Tambahan pula, menurut (Tampubolon, 2013) *financial leverage* adalah pengukuran resiko dan peningkatan apabila dibandingkan dari biaya keuangan atau tingkat bunga.

2.1.5.2 Rumus *Financial Leverage*

Financial leverage dapat di hitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{DFL} = \frac{\%\ Perubahan\ EPS}{\%\ Perubahan\ EBIT}$$

Keterangan:

DFL= Degree *of Financial Leverage* (tingkat *leverage* keuangan)

EPS= Pendapatan per lembar saham

EBIT= Pendapatan sebelum bunga dan pajak

2.1.6 *Operating Leverage*

2.1.6.1 Pengertian *Operating Leverage*

Operating leverage (Harmono, 2009) adalah meningkatnya sumbangan beban produksi tetap terhadap total biaya operasi pada berbagai tingkat penjualan. Selain itu, menurut (Tampubolon, 2013) *operating leverage* adalah *leverage* yang digunakan untuk mengukur resiko operasional dan peningkatannya dibandingkan biaya tetap operasional.

(Halim, 2015) berpendapat bahwa *operating leverage* adalah penggunaan aset dengan beban tetap dengan harapan *return* yang dihasilkan akan dapat menutup biaya tetap dan biaya variabel perusahaan.

Dari beberapa pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa *operating leverage* adalah rasio perbandingan antara persentase perubahan pendapatan sebelum bunga dan pajak terhadap persentase perubahan penjualan yang biasa dipakai untuk menghitung resiko penggunaan aset dengan beban tetap dengan harapan *return* yang dihasilkan akan dapat menutup biaya tetap dan biaya variabel perusahaan.

2.1.6.2 Rumus *Operating Leverage*

Secara sistematis perhitungan *operating leverage* dapat dituliskan sebagai berikut

$$\text{DOL} = \frac{\%\ Perubahan\ EBIT}{\%\ Perubahan\ Penjualan}$$

Keterangan:

DOL= *Degree of Operating Leverage* (tingkat *leverage* operasi)

EBIT= Pendapatan sebelum bunga dan pajak

2.1.7 Pasar Modal

Menurut UU Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang pasar modal "Pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, perusahaan public yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek".

Arti umum pasar adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi di tempat tertentu, begitu pula yang terjadi di pasar modal yang merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli surat-surat berharga. Pasar modal ini dapat dilakukan di mana

saja melalui media elektronik untuk saling bertemu antara penjual dan pembeli. (Ratnasari, 2012).

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa pasar modal adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli yang kegiatannya bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan surat-surat berharga (Efek), perusahaan public yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek baik melalui media elektronik maupun saling tatap muka.

2.1.8 Investasi

Investasi (Halim, 2005) pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana atau aset dalam jangka waktu tertentu dengan harapan aset atau dana yang ditanamkan akan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Selain itu menurut (Hartono, 2017) Investasi adalah penundaan pemakaian dana untuk konsumsi saat ini untuk dimasukkan ke aktiva (aset) produktif selama periode waktu tertentu.

Investasi ke dalam aktiva (aset) dapat berupa aktiva nyata ataupun aktiva keuangan yang dapat diperjualbelikan ke investor lain. Aset nyata dapat berupa bangunan, rumah, tanah, dan emas sedangkan untuk aset keuangan contohnya adalah surat-surat berharga seperti saham dan obligasi.

Dalam melakukan investasi ke dalam aset keuangan, hal tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Investasi langsung dilakukan dengan membeli secara langsung aset keuangan dari suatu perusahaan baik melalui perantara atau dengan prosedur lain. Sedangkan secara investasi tidak langsung dilakukan dengan membeli surat berharga dari perusahaan investasi

yang mempunyai portofolio aktiva-aktiva keuangan dari perusahaan yang ingin dibeli.

2.1.9 Saham

2.1.9.1 Pengertian Saham

Saham (Ekananda, 2019) adalah lembaran kertas yang menyatakan sebagai surat bukti kepemilikan perusahaan, yaitu turut serta memiliki aset-aset perusahaan yang menerbitkan saham. Sehingga pemegang saham berhak untuk memperoleh bagian dari pendapatan bersih perusahaan. Semakin besar saham yang dimilikinya, maka semakin besar pula kekuasaannya. Selain itu, Menurut BEI (www.idx.co.id) Saham adalah "tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas aset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)".

Tambahan pula, saham (Prasetyo, 2017) adalah tanda bukti penyertaan modal pada suatu perusahaan dimana dengan memilikinya pemegang saham menjadi salah satu pemilik perusahaan dan berhak mendapatkan bagian dari hasil perusahaan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa saham adalah surat bukti kepemilikan modal pada suatu perusahaan, yang berarti turut serta memiliki aset-aset perusahaan dimana pemegangnya berhak mendapatkan bagian dari hasil perusahaan dan juga berhak hadir dalam rapat umum pemegang saham (RUPS) perusahaan tersebut.

2.1.9.2 Jenis Saham

Menurut (Ratnasari, 2012) saham terbagi ke dalam 2 segi, yaitu dari segi cara peralihan dan segi hak tagih.

1. Dari segi peralihan
   - Saham atas unjuk adalah saham yang tidak mempunyai nama atau tidak tertulis nama pemilik dalam saham tersebut. Saham ini dapat dialihkan atau dijual ke pihak lain dengan mudah.
   - Saham atas nama adalah saham yang tertera nama pemilik saham, sehingga bila ingin dialihkan kepada pihak lain harus melalui prosedur tertentu.
2. Dari segi hak tagih
   - Saham biasa. Bagi pemilik saham ini, hak untuk memperoleh dividen akan didahulukan lebih dulu kepada saham preferen. Begitu pula dengan hak terhadap aset apabila perusahaan dilikuidasi.
   - Saham Preferen adalah saham yang memperoleh hak utama dalam pembagian dividen serta aset apabila perusahaan dilikuidasi.

2.1.9.3 Keuntungan Saham

Pada dasarnya, ada dua keuntungan yang diperoleh investor dengan membeli atau memiliki saham selama periode tertentu.

1. Dividen merupakan pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan dan berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan. Dividen yang dibagikan perusahaan dapat berupa dividen tunai atau dividen saham.
2. *Capital Gain* merupakan selisih antara harga beli dan harga jual saham yang dilakukan investor.

2.1.10 *Earning per Share* (EPS)

Earning per Share (EPS) (Hidayat, 2019) adalah tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar sahamnya yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Selain itu, menurut (Darmajid dan Fakhruddin, 2006) *earning per share* merupakan rasio yang menunjukkan bagian laba yang akan diperoleh untuk setiap lembar saham yang dimiliki investor. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *earning per share* adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih untuk dibagikan ke para investornya. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

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

Keterangan:
EPS= *Earning per Share* (pendapatan per lembar saham)

EPS yang tinggi memiliki arti bahwa perusahaan menunjukkan kinerja yang bagus. Hal ini tentu saja akan menarik minat para investor dan calon investor baru. Akan tetapi, nantinya tidak semua laba yang dihasilkan oleh perusahaan akan dibagikan kepada para pemegang sahamnya, karena keputusan pembagian berdasarkan hasil rapat umum pemegang saham (RUPS) tentang kebijakan pembagian deviden. EPS atau pendapatan per lembar saham akan semakin tinggi dengan tingkat utang yang semakin tinggi saat utang digunakan untuk menggantikan modal (Brigham dan Houston, 2006).

2.2 Penelitian Terdahulu

Beberapa peneliti terdahulu yang melakukan penelitian berkaitan dengan pengaruh *financial leverage, operating leverage* dan *return on asset* terhadap *earning per share* perusahaan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

NO	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel yang digunakan	Hasil Penelitian
1.	Indo Ratmana Putra (2013)	Analisis Pengaruh *Operating Leverage* Dan *Financial Leverage* Terhadap *Earning per Share* (EPS) di Perusahaan Properti Yang Terdaftar di BEI (2007-2011)	Dependen: EPS Independen: 1. *Operating leverage* 2. *Financial leverage*	1. *Operating leverage* dan *financial leverage* secara simultan berpengaruh positif terhadap *earning per share*. 2. Secara parsial *operating leverage* tidak berpengaruh terhadap *earning per share*. 3. *Financial leverage* berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share*.
2.	Maimunah dan Rahajeng (2015)	Pengaruh Analisis *Financial Leverage* Terhadap Peningkatan	Dependen: EPS Independen: *Financial leverage*	*Financial leverage* tidak terdapat pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan *earning per share*.

		Earning per Share (EPS)		
3.	Muhammad Hidayat dan Mukhtar Galib (2019)	Analisis *Leverage* Operasi dan *Leverage* Keuangan Terhadap *Earning per Share* (EPS) di Perusahaan Industri Pabrik Kertas yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Dependen: EPS Independen: 1. *Operating leverage* 2. *Financial leverage*	1. DOL (Degree of *Operating Leverage*) mempunyai pengaruh signifikan namun memiliki arah negatif terhadap EPS (*Earning per Share*). 2. Variabel DFL (Degree *of Financial Leverage*) tidak memiliki pengaruh signifikan dan memiliki arah negatif terhadap EPS (*Earning per Share*).
4.	Raden Muhammad Fahmi (2014)	Pengaruh *Financial Leverage*, *Operating Leverage*, dan *Total Asset Turnover* terhadap *Earning per Share* pada Perusahaan *Oil and Gas* dan *Coal Mining*	Dependen: EPS Independen 1. *Financial leverage* 2. *Operating leverage* *3. Total Asset Turnover*	1. *Financial leverage*, *operating leverage* dan total asset turn over secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *earning per share* (EPS). 2. Variabel *financial leverage* berpengaruh

		yang Ada di Bursa Efek Indonesia		signifikan terhadap *earning per share*. 3. Variabel *operating leverage* berpengaruh signifikan terhadap *earning per share*.
5.	Dian Anugrah Sanusi (2020)	*Financial Leverage* Terhadap *Earning per Share* Perusahaan Makanan dan Minuman di Bursa Efek Indonesia	Dependen: EPS Independen: *Financial leverage*	Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara *financial leverage* terhadap *earning per share* pada perusahaan makanan dan minuman yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
6.	Hamid (2016)	Pengaruh *Financial Leverage* Terhadap *Return on Equity* (ROE) dan *Earning per Share* (EPS) pada Sektor Industri Dasar dan Kimia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Dependen: 1. ROE 2. EPS Independen *Financial leverage*	*Financial leverage* mempunyai pengaruh signifikan terhadap *earning per share* pada sektor industri dasar dan kimia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7.	Septiana (2020)	Pengaruh *Return on Asset* Terhadap	Dependen: EPS	Terdapat pengaruh positif dan signifikan variabel *return on asset*

		Earning per Share Pada PT Indo Tambangraya Megah Tbk	Independen: *Return on Asset*	terhadap earning per share pada PT Indo Tambangraya Megah Tbk.
8.	Kartono (2020)	Pengaruh *Return on Asset* Terhadap *Earning per Share* Pada PT. Mandom Indonesia Tbk Periode 2012-2020	Dependen: EPS Independen: *Return on Asset*	*Return on asset* mempunyai pengaruh signifikan terhadap *earning per share* pada PT Mandom Indonesia Tbk.
9	Noni Fatmawati (2015)	Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Asset*, *Net Profit Margin* dan *Current Ratio* Terhadap *Earning per Share* Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Di BEI Periode 2011-2014	Dependen: EPS Independen: *Return on Asset* Net Profit Margin Current Ratio	1. *Debt to Equity Ratio*, *Return On Asset*, *Net Profit Margin* dan *Current Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap *earning per share*. 2. variabel *return on asset* yang tidak berpengaruh secara parsial terhadap *earning per share*.

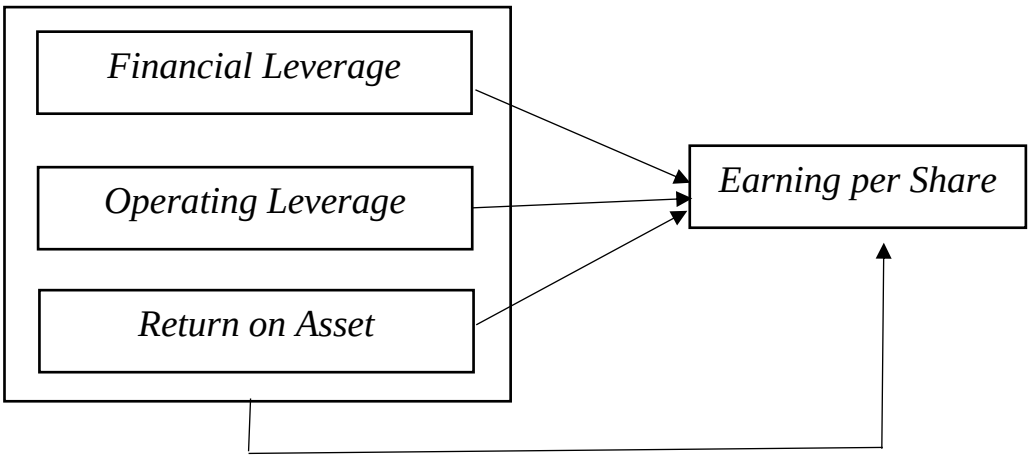
Sumber: Hasil Kajian Literatur, 2021

2.3 Kerangka Pemikiran

Penelitian ini menggunakan dua jenis variabel yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel dependen yang dimaksudkan adalah *earning per share,* sedangkan variabel independen adalah *financial leverage*, *operating*

leverage dan *return on asset*. Penelitian ini tentunya diperlukan oleh berbagai pihak, bukan hanya perusahaan namun penelitian juga diperlukan bagi para investor. Analisis *financial leverage, operating leverage* dan *return on asset* adalah salah satu alat yang digunakan untuk menganalisis *earning per share*. Dan dari analisis tersebut dapat menggambar kinerja suatu perusahaan. Maka kerangka pemikiran pengaruh *financial leverage*, *operating leverage* dan *return on asset* terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti yang terdaftar di BEI dapat dilihat pada gambar 2.1 berikut ini:

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran



2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan, maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut.

1. *Financial leverage* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.

2. *Operating leverage* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.
3. *Return on asset* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.
4. *Financial leverage*, *operating leverage* dan *return on asset* berpengaruh secara simultan terhadap *earning per share* perusahaan real estat dan properti.