

JIRAM

Jurnal Ilmiah Riset Aplikasi Manajemen

Vol: 2 No 2 Tahun 2024

E-ISSN: 3031-2973

Diterima Redaksi: 05-06-2024 | Revisi: xx-xx-xxxx | Diterbitkan: 29-07-2024

PENGARUH RASIO PROFITABILITAS, RASIO SOLVABILITAS, DAN RASIO PASAR TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA TAHUN 2017 – 2020

Jimmy Purnomo Johan¹, Agus Rahman Alamsyah², Theresia Pradiani³¹Institut Teknologi dan Bisnis Asia Malang²Institut Teknologi dan Bisnis Asia Malang³Institut Teknologi dan Bisnis Asia Malang¹jimmyjohan77@gmail.com, ²agusra@asia.ac.id, ³thdiani12@gmail.com

ABSTRAK

Sektor properti menunjukkan kinerja cemerlang di tahun 2014, akan tetapi nilai riil dalam kontribusi sektor properti dan real estate terhadap PDB baru tercatat di tahun 2017, yaitu 3,85% dari PDB Indonesia. Hal ini mengakibatkan adanya kenaikan signifikan harga saham di sektor properti di tahun-tahun tersebut. Salah satu metode penentuan harga saham yang umum digunakan investor adalah analisis fundamental. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaruh dari komponen yang mempengaruhi analisis fundamental terhadap harga saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020. Komponen analisis fundamental yang diangkat menjadi variabel dalam penelitian ini adalah rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, dan rasio pasar. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan explanatory research, dengan populasi penelitian sebanyak 35 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah purposive sampling dengan kriteria memiliki kapitalisasi pasar terbesar di Bursa Efek Indonesia dan tidak mencatatkan kerugian dalam laporan keuangan tahunan periode 2017-2020. Didapatkan 8 perusahaan sebagai sampel dalam penelitian yang memenuhi kriteria tersebut. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Regresi Linier Berganda. Hasil penelitian ini adalah (1) Rasio profitabilitas yang diwakili oleh proksi ROE berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, (2) Rasio solvabilitas yang diwakili oleh proksi DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, (3) EPS sebagai proksi dari rasio pasar berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, (4) PBV sebagai proksi dari rasio pasar berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham sedangkan, (5) PER sebagai proksi dari rasio pasar berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap harga saham.

Kata Kunci: Rasio Profitabilitas, Rasio Solvabilitas, Rasio Pasar, Harga Saham

ABSTRACT

Property and Real Estate sector had shown a good performance in 2014, but contribution to overall Indonesian GDP only showed up in 2017, around 3,85% of Indonesian GDP in that year. This resulted in increase of real estate companies' stock price on following years. Fundamental Analysis is commonly used by investors to determine stock price. This research aims to study the influence of factors

contributing to stock price of real estate companies listed on Indonesian Stock Exchange in period of 2017-2020. Variables studied in this research are Profitability Ratio, Solvability Ratio, and Market Ratio. Research approach used in this research is explanatory research, in population of 35 real estate companies listed on Indonesian Stock Exchange. Sampling method used in this research is purposive sampling in requirement of having the largest market capitalization on Indonesian Stock Exchange and not reporting loss in annual financial statement within period of 2017-2020. Of 35 real estate companies listed on Indonesian Stock Exchange, 8 companies selected as sample to this research. Data analysis method used in this research is multiple linear regression analysis. This research found that (1) Profitability Ratio represented by ROE negatively influences stock price in significant manner, (2) Solvability Ratio represented by DER negatively influences stock price in significant manner, (3) EPS as proxy of market ratio positively influences stock price in significant manner, (4) PBV as proxy of market ratio positively influences stock price in significant manner, and (5) PER as proxy of market ratio positively influences stock price in insignificant manner.

Keywords: Profitability Ratio, Solvability Ratio, Market Ratio, Stock Price

PENDAHULUAN

Sektor properti adalah salah satu sektor industri besar di Indonesia. Hal ini terlihat dari kontribusi sektor properti terhadap GDP Indonesia, yakni 3% pada tahun 2014, 2,97% pada tahun 2015, 2,96% pada tahun 2016, dan 3,85% pada tahun 2017 (bps.go.id, 2021). Sektor properti berkembang di Indonesia karena beberapa faktor, yaitu jumlah penduduk Indonesia yang terus bertambah dengan index pertumbuhan penduduk di angka sekitar 1,3 pada tahun 2010 – 2019; pertumbuhan pendapatan per kapita penduduk Indonesia yang terus bertumbuh di atas 5% setiap tahunnya dalam tahun 2010 sampai 2016; dan tingginya persentase penduduk Indonesia dengan usia dalam rentang usia 20 – 40 tahun sebesar 32,5% dari jumlah penduduk Indonesia di tahun 2020 (bps.go.id, 2021).

Kegiatan ekonomi di sektor properti dipengaruhi oleh suku bunga BI. Sektor properti memiliki nilai transaksi yang besar, oleh karena itu sumber pendanaan dalam pembangunan dan penjualan properti umumnya difasilitasi melalui kredit bank. Sumber dana pembelian properti residensial di Indonesia melalui KPR di tahun 2010 – 2020 selalu di atas angka 60%; di sisi lain, sumber pendanaan bank bagi pengembang berada dalam kisaran 20% - 30% di tahun 2010 – 2020 (bi.go.id, 2021). Suku bunga BI yang rendah akan mendorong pembeli untuk melakukan pinjaman bank dalam proses pembelian properti. Pengembang juga akan lebih agresif dalam kegiatan pembangunan, karena biaya bunga yang rendah. Suku bunga BI yang tinggi mendorong masyarakat untuk menabung dan tidak membeli properti untuk sementara waktu, begitu juga dengan pengembang akan mengurangi aktivitas pembangunan.

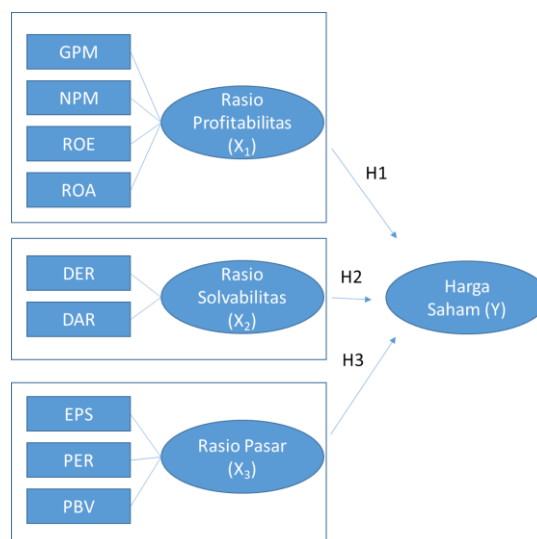
Kegiatan investasi saham di Bursa Efek Indonesia memiliki karakteristik tinggi resiko dan tinggi imbal balik. Indonesia termasuk dalam kategori negara emerging market yang memiliki karakteristik tinggi resiko dengan tingkat pertumbuhan imbal balik yang besar, hal ini menyebabkan banyak investor asing yang tertarik untuk berinvestasi di Bursa Efek Indonesia untuk mendiversifikasi dan meningkatkan potensi imbal balik portofolio mereka (Nguyen, Arouri, & Boubaker, 2014). Saham adalah kepemilikan atas perusahaan tertentu berupa penghasilan dan ekuitas kepemilikan perusahaan tersebut (Rusdin, 2008). Keuntungan yang didapat melalui investasi saham dapat berupa pembagian dividend ataupun capital gain, atau selisih harga pembelian dan penjualan saham (idx.co.id, 2021). Capital gain sangat dipengaruhi oleh supply dan demand yang ada di Bursa Efek Indonesia di periode tertentu, sehingga harga saham akan berubah dari waktu ke waktu. Penilaian harga wajar dari saham sendiri didasarkan

pada analisis fundamental dari saham tersebut, yaitu bagaimana kinerja perusahaan tersebut dalam mencetak laba dalam periode tertentu. Kinerja perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara global dicerminkan dari IHSG. Kinerja sektor properti perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat dinilai dengan indeks JKPROP.

Latar belakang dipilihnya sektor properti untuk penelitian ini karena; pertama, sektor properti berperan penting bagi ekonomi Indonesia karena menyediakan lapangan pekerjaan yang besar; kedua, properti merupakan kebutuhan dasar manusia, di mana jumlah penduduk Indonesia selalu bertambah sekitar 30% setiap tahunnya. Hal ini memicu surplus generasi muda masyarakat Indonesia dan permintaan akan properti yang selalu naik dari tahun ke tahunnya, dengan asumsi jumlah penduduk terus bertambah; ketiga, sektor properti merupakan penggerak ekonomi besar di Indonesia. Bila sektor energi dan komoditas adalah penggerak awal siklus ekonomi Indonesia, maka properti adalah bagian belakang dari pergerakan ekonomi Indonesia sebelum memasuki fase resesi ekonomi. Kenaikan kinerja sektor properti menunjukkan adanya perlambatan pertumbuhan ekonomi di sektor lainnya, seperti yang telah ditunjukkan oleh grafik hubungan IHSG dan JKPROP sebelumnya. Kinerja JKPROP mengalami kenaikan signifikan di tahun 2014, akan tetapi kinerja riil dari produk real estate Indonesia baru terlihat di tahun 2017. Hal inilah yang menjadi dasar utama untuk dilakukannya penelitian kinerja perusahaan di sektor properti pada 4 tahun terakhir, yaitu pada tahun 2017 – 2020. Berdasarkan latar belakang yang telah diungkapkan, penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham Perusahaan-Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2017 – 2020”.

METODE PENELITIAN

Kerangka konsep penelitian ini adalah sebagai berikut.



Gambar 1. 1. Kerangka Konsep

Penelitian ini menggunakan pendekatan *explanatory research* yaitu metode penelitian yang bertujuan menjelaskan kedudukan variabel-variabel yang diteliti serta pengaruh suatu variabel dengan variabel lainnya dalam sebuah penelitian (Sugiyono, 2017). Data kuantitatif dari penelitian ini adalah data rasio keuangan yang diperoleh dari laporan keuangan dari 8

perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode Agustus 2021. Populasi dalam penelitian ini adalah 35 perusahaan di sektor properti yang berada di dalam papan utama idx pada periode Agustus 2021. Sampel penelitian ini adalah 8 (delapan) perusahaan properti yang dipilih dengan metode *purposive sampling*. Delapan perusahaan properti tersebut yang dipilih mewakili penelitian ini adalah PT. Bumi Serpong Damai Tbk., PT. Pakuwon Jati Tbk., PT. Ciputra Development Tbk., PT. Puradelta Lestari Tbk., PT. Summarecon Agung Tbk., PT. Jaya Real Property Tbk., PT. PP Properti Tbk., dan PT. Metropolitan Land Tbk.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari pengolahan data dengan metode regresi linier berganda didapatkan hasil sebagai berikut.

Tabel 1.1. Tabel Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	354,157	176,694		2,004	,056
1 ROE	-4586,09	1205,325	-,654	-3,805	,001
DER	-158,287	63,957	-,284	-2,475	,020
EPS	8,457	,938	,999	9,020	,000
PER	4,151	3,143	,187	1,321	,198
PBV	300,255	101,596	,377	2,955	,007

a. Dependent Variable: Harga Saham

Dari tabel di atas maka dapat diolah persamaan sebagai berikut.

$$Y = 354,157 - 4586,094.X_{1,3} - 158,287.X_{2,1} + 8,457.X_{3,1} + 4,151.X_{3,2} + 300,255.X_{3,3} + e$$

1) Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Harga Saham

Rasio profitabilitas dalam penelitian ini diwakili oleh proksi GPM, NPM, ROE, dan ROA; yang selanjutnya dipilih hanya proksi ROE untuk memenuhi uji asumsi klasik di sub-bab sebelumnya. Berdasarkan hasil analisis koefisien regresi dan uji t di sub-bab sebelumnya ditemukan bahwa Rasio Profitabilitas yang diwakili oleh ROE berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Hal ini menyebabkan hipotesis pertama penelitian ini yang berbunyi “Rasio profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia” ditolak. Hasil temuan penelitian ini sejalan

dengan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Pratama, dkk. (2018) dan Utomo (2019) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

2) Pengaruh Rasio Solvabilitas Terhadap Harga Saham

Rasio solvabilitas dalam penelitian ini diwakili oleh proksi DER dan DAR. Selanjutnya dalam penelitian ini dengan alasan untuk memenuhi uji asumsi klasik, maka proksi DAR dikeluarkan dalam model regresi penelitian ini, sehingga penelitian ini hanya membahas DER sebagai proksi dari Rasio Solvabilitas. Hasil dari uji t di sub-bab sebelumnya mendapati bahwa Rasio Solvabilitas yang diwakili oleh proksi DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Harga Saham. Hipotesis kedua penelitian ini yang menyatakan bahwa “Rasio solvabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia” dinyatakan diterima. Hal ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Munira, dkk. (2018) dan Prastiko dan Triyonowati (2020).

3) Pengaruh Rasio Pasar Terhadap Harga Saham

Rasio pasar dalam penelitian ini diwakili oleh EPS, PER, dan PBV. Semua proksi ini telah lulus uji asumsi klasik sehingga dapat digunakan sebagai proksi rasio pasar. EPS dan PBV mempengaruhi positif dan signifikan harga saham, sementara PER berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap harga saham; dapat diambil benang merah bahwa rasio pasar berpengaruh positif terhadap harga saham. Hipotesis ketiga dari penelitian ini yang mengungkapkan bahwa “Rasio pasar berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”, diterima. Hal ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Rahmawati dan Abundanti (2018), Pratama, dkk. (2019), dan Putri (2018) bahwa EPS, PER, dan PBV berpengaruh positif terhadap harga saham.

KESIMPULAN

Ada tiga kesimpulan yang didapatkan melalui hasil analisis model regresi penelitian ini, yaitu:

- 1) Rasio profitabilitas yang diwakili oleh proksi ROE berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020. Rasio profitabilitas yang tinggi tidak menjamin kenaikan harga saham. Dalam penelitian ini mendapati bahwa rasio profitabilitas yang tinggi menurunkan harga saham karena investor juga memperhatikan hal lain dalam keputusan berinvestasi.
- 2) Rasio solvabilitas yang diwakili oleh proksi DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020. Rasio solvabilitas yang tinggi akan menyebabkan investor enggan untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. Permintaan akan saham perusahaan yang menurun akan menurunkan harga saham perusahaan tersebut.
- 3) Rasio pasar diwakili oleh proksi EPS, PER, dan PBV. Proksi EPS berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020. Proksi PBV berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020. Proksi PER proksi PER berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap harga saham properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020. Rasio pasar yang tinggi mencerminkan tingginya kepercayaan investor akan prospek perusahaan tersebut. Hal ini juga dapat dimaknai sebagai tingginya tingkat ketidak tahuan investor mengenai kondisi pasar yang sesungguhnya.

Implikasi

Rasio Solvabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Hal ini berkebalikan dengan temuan bahwa Rasio profitabilitas sebagai unsur utama dalam analisis fundamental berpengaruh negatif terhadap harga saham. Hal ini mengimplikasikan kemungkinan bahwa analisis fundamental tidak lagi relevan terhadap penilaian harga saham. Ada beberapa faktor eksternal lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini yang mempengaruhi harga saham.

Keterbatasan

Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam hal cakupan penelitian dan pemilihan variabel yang diteliti. Hasil dari penelitian ini dapat memberikan hasil yang lebih tepat dalam merepresentasikan keadaan pasar yang sesungguhnya dengan menambahkan faktor eksternal di dalam penelitian ini. Objek dan tahun penelitian yang berbeda pun dapat memberikan hasil yang berbeda dengan perlakuan yang sama dengan penelitian ini.

Saran

Berdasarkan kesimpulan temuan dari penelitian ini ada beberapa saran yang dapat penulis sampaikan kepada investor yang akan berinvestasi di pasar modal dalam kondisi yang sama dengan kondisi yang diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Rasio Profitabilitas dengan proksi ROE yang tinggi akan berpengaruh negative terhadap harga saham. Perlu digarisbawahi hal ini hanya berlaku dalam kondisi pandemi dan ekonomi yang stagnan seperti pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2020. Hal ini mengimplikasikan bahwa rasio profitabilitas yang rendah tidak serta merta berakhir pada rendahnya harga saham.
- 2) Rasio Solvabilitas dengan proksi DER yang tinggi akan berpengaruh negatif terhadap harga saham. Hal ini menjadi pertimbangan penting bagi investor dalam berinvestasi.
- 3) Rasio Pasar yang diwakili oleh proksi EPS, PER, dan PBV berpengaruh positif terhadap harga saham. Hal ini dapat ditafsirkan bahwa harga saham mengikuti kenaikan PER dan PBV, sehingga membeli saham perusahaan dengan valuasi murah seperti di saat pandemi atau karena kejenuhan pasar akan memaksimalkan imbal balik perusahaan.
- 4) Faktor eksternal perusahaan yang tidak diteliti dalam penelitian ini mempengaruhi harga saham. Temuan pertama penelitian ini yang menyatakan bahwa rasio profitabilitas berpengaruh negatif signifikan harga saham memberi kesimpulan bahwa faktor internal saja tidak cukup untuk menilai harga saham. Analisis teknikal dapat menjadi alternatif dan tambahan dalam keputusan berinvestasi di pasar modal.
- 5) Bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian di bidang yang sama, disarankan untuk memasukan faktor eksternal di dalam penelitian seperti analisa teknikal, aliran dana asing, index regional, dan lain-lain. Hal ini bertujuan agar penelitian selanjutnya dapat menghasilkan temuan yang lebih konklusif. Hendaknya penelitian selanjutnya dapat menguji ulang dan mengkonfirmasi hasil temuan dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmadji, T., & Fakhruddin, H. M. (2012). *Pasar Modal di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Dwinda, E. N., & Stella. (2021). Dividend Per Share , Earnings Per Share, Price Earnings Ratio, Book Value, dan Firm Size Terhadap Harga Saham. *E-Jurnal Manajemen TSM, Vol.1 No.1*, 29-36.
- Egam, G. Y., Ilat, V., & Pangerapan, S. (2017). Pengaruh Return on Asset (ROA), Return on Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), dan Earning per Share (EPS) Terhadap Harga Saham Perusahaan yang Tergabung dalam Indeks LQ45 di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2013-2015. *Jurnal EMBA*, 105-114.
- Fahmi, I. (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Indahsafitri, P. N., Wahono, B., & Khoirul, M. (2018). PENGARUH RETURN ON EQUITY (ROE), NET PROFIT MARGIN (NPM), GROSS PROFIT MARGIN (GPM) DAN EARNING PER SHARE (EPS) TERHADAP HARGA SAHAM (Studi Empiris Pada Perusahaan Yang Terdaftar Dalam LQ 45 BEI Periode 2013-2016). *e – Jurnal Riset Manajemen*, 67-81.
- Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Munira, M., & Merawati, E. (2018). Pengaruh ROE dan DER Terhadap Harga Saham Perusahaan Kertas di Indonesia. *Journal of Applied Business and Economics, Vol. 4 No.3*, 191-205.
- Nguyen, D. K., Arouri, M. E., & Boubaker, S. (2014). *Emerging Markets and the Global Economy*. London: Elsevier Science.
- Prastiko, E. H., & Triyonowati. (2020). Pengaruh Price Earning Ratio, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*.
- Pratama, C. A., Azizah, D. F., & Nurlaily, F. (2019). Pengaruh Return on Equity (ROE), Earning per Share (EPS), Current Ratio (CR), dan Debt to Equity Ratio (DER) Terhadap Harga Saham (Stud ipada Perusahaan Jakarta Islamic Index yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017. *Jurnal Administrasi Bisnis Vol. 66, No.1*, 10-17.
- Putri, H. T. (2018). PENGARUH EARNING PER SHARE (EPS) DAN PRICE BOOK VALUE (PBV) TERHADAP HARGA SAHAM PADA INDUSTRI RETAIL YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2013-2016. *J-MAS (Jurnal Manajemen dan Sains) Vol.3 No.2*, 195-202.
- Rahmadewi, P. W., & Abundanti, N. (2018). PENGARUH EPS, PER, CR, DAN ROE TERHADAP HARGA SAHAM DI BURSA EFEK INDONESIA. *E-Jurnal Manajemen Unud, Vol. 7, No. 4*, 2106-2133.
- Rusdin. (2008). *Pasar Modal*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Utomo, A. S. (2019). Pengaruh CSR, ROI, ROE Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal PETA, Vol. 4 No.1*, 82-94.