

PENGARUH ROE, DER, TATO, DAN PER TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIK DI BURSA EFEK INDONESIA

Diko Fitriansyah Azhari
Sri Mangesti Rahayu
Zahroh Z.A.

Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya
Malang
Email: diko.azhari@yahoo.com

ABSTRACT

Investors require accurate information for making decision, such as return on equity (ROE), debt to equity ratio (DER), total assets turnover (TATO), and price earning ratio (PER). The purpose of this study is to determine the influence of ROE, DER, TATO, and PER either jointly or individually to the stock price. Population of this study is the real estate company which is go public in Indonesian Stock Exchange between 2007 – 2010 as much as 45 company. Sample of this study as much as 21 company. Methods of sample selection was done by purposive sampling with the following considerations: (1) consecutively listing between 2007 – 2010; (2) the required data is available; (3) book closing per 31 December. The study concluded that: ROE, DER, TATO, and PER jointly have significant effect on stock price ($F \text{ value} = 3.268 > F \text{ table} = 2.51$ on sig. $F = 0.017$). The contribution of the four independent variables together to Stock Price is 16.3%, while the remaining 83.7% are affected by other variables that not examined in this study. ROE and PER individually have significant effect on stock price. DER and TATO doesn't have significant effect on stock price.

Keywords: ROE, DER, TATO, PER, stock price

ABSTRAK

Para investor memerlukan informasi-informasi akurat dalam menentukan pilihan, diantaranya adalah rasio *return on equity* (ROE), *debt to equity ratio* (DER), *total assets turnover* (TATO), dan *price earning ratio* (PER). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh ROE, DER, TATO dan PER secara simultan dan parsial terhadap harga saham. Populasi penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan real estate yang go public di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2007 – 2010 sebanyak 45 perusahaan. Sampel penelitian sejumlah 21 perusahaan. Metode pemilihan sampel dilakukan dengan cara *purposive sampling* dengan pertimbangan sebagai berikut: (1) listing berturut-turut dari tahun 2007 – 2010; (2) data yang dibutuhkan tersedia; (3) bulan tutup buku per 31 Desember. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: ROE, DER, TATO dan PER secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham ($F \text{ hitung} = 3,268 > F \text{ tabel} = 2,51$ pada sig. $F = 0.017$). ROE, DER, TATO dan PER secara simultan berkontribusi 16.3% dalam perubahan harga saham, sedangkan perubahan 83,7% lainnya disebabkan oleh faktor lain yang tidak diteliti. Secara individu, ROE dan PER memiliki pengaruh besar terhadap harga saham. Sedangkan DER dan TATO secara individu tidak berpengaruh besar terhadap harga saham.

Kata kunci: ROE, DER, TATO, PER, harga saham

PENDAHULUAN

Jumlah penduduk yang besar dan pertumbuhan ekonomi yang tinggi di Indonesia menciptakan kebutuhan akan tempat tinggal yang lebih baik dan juga tempat usaha serta tempat rekreasi di kota-kota besar di Indonesia. Hal ini membuka peluang bagi para pengusaha Property dan Real Estate untuk mengembangkan perumahan-perumahan yang sedang diminati masyarakat saat ini. Kondisi ini menimbulkan persaingan yang semakin ketat baik yang berskala besar maupun kecil, baik yang berada di daerah maupun di kota.

Disisi lain, tantangan akibat krisis ekonomi global masih menjadi tahun yang menantang bagi industri Property akibat imbas krisis ekonomi global yang berlanjut sampai semester pertama tahun 2009. Terbatasnya ekspansi kredit termasuk pinjaman Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dan tingkat penolakan aplikasi KPR yang meningkat secara signifikan sangat berdampak pada turunnya penjualan perumahan dan apartemen Perseroan. Hal ini mengakibatkan industry real estate di Indonesia tetap lemah. Ketidakpastian situasi ekonomi menyebabkan bank-bank Indonesia lebih hati-hati dan membatasi ekspansi kredit termasuk pinjaman KPR sehingga mengakibatkan . tingkat penolakan aplikasi KPR juga meningkat secara signifikan. Tingkat bunga KPR yang tinggi dibandingkan dengan BI rate telah mengurangi daya beli calon konsumen dan bank-bank mungkin lebih konservatif dalam menetapkan parameter kredit. Kondisi yang tidak menentu tersebut juga menghilangkan kepercayaan pembeli potensial untuk melakukan pembelian barang-barang bernilai besar, termasuk rumah (CTRS_AnnualReport-2009.pdf).

Ketidakpastian tersebut mulai jelas sejak bulan Mei 2009, saat masyarakat menyadari bahwa krisis ekonomi global tidak berdampak parah terhadap Indonesia, karena pemerintah telah mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk menghindari terjadinya krisis di Indonesia. Penjualan perumahan perlahan-lahan pulih seiring meningkatnya kepercayaan masyarakat (khususnya calon pembeli perumahan) terhadap kondisi ekonomi dan pinjaman KPR yang tersedia dengan bunga yang lebih terjangkau. Namun, pulihnya kondisi tersebut tidak diikuti dengan investasi real estate, sehingga upaya-upaya promosi yang kreatif masih diperlukan untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat (khususnya investor) bahwa investasi dibidang real estate masih sangat menjanjikan.

Perusahaan go public yang mengandalkan saham sebagai komoditi investasi sangatlah unik karena sifatnya yang peka terhadap perubahan keadaan bisnis. Informasi-informasi akurat dibutuhkan investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan. Salah satu faktor yang dapat digunakan untuk menentukan keputusan adalah kinerja keuangan perusahaan, hal itu dapat dilihat dari analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan ini mencakup (1) pertimbangan kinerja perusahaan dengan perusahaan lain dalam industri yang sama, dan (2) evaluasi kecenderungan posisi keuangan perusahaan sepanjang waktu (Bringham dan Houston, 2005: 78).

Berdasarkan kenyataan di atas bahwa harga saham menjadi pertimbangan penting bagi para investor dan beragamnya variabel-variabel yang dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan, maka menarik untuk diteliti lebih lanjut tentang "Pengaruh kinerja keuangan (ROE, DER, TATO dan PER) terhadap harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia".

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, khususnya dalam penentuan rasio keuangan yang digunakan untuk menilai harga saham. Menurut hasil penelitian Silvia (2010) menyatakan bahwa ROE dan PER memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Setiawan (2008) menyimpulkan bahwa PER merupakan salah rasio yang dapat digunakan untuk menilai harga saham. Eko (2004) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa jumlah uang beredar dan harga saham masa lalu memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Ayudhia (2009) menyimpulkan dari hasil penelitiannya bahwa LR, DER, ROI dan ROE memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah teknik analisis yang digunakan yaitu menggunakan analisis regresi berganda, sedangkan perbedaannya adalah pada variabel penelitian yang digunakan yaitu return on equity (ROE), debt to equity ratio (DER), total assets turnover (TATO), dan price earning ratio (PER), obyek penelitian yaitu perusahaan Property dan Real Estate yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia dan periode penelitian yaitu tahun 2007 - 2010.

B. Pengertian Laporan Keuangan

Laporan keuangan merupakan salah satu informasi keuangan yang dibutuhkan baik oleh

pihak internal maupun eksternal perusahaan. Oleh karena itu laporan keuangan tersebut harus dapat memberikan informasi yang lebih realistis dan dapat menggambarkan kondisi perusahaan yang mendekati keadaan sebenarnya. Standar Akuntansi Keuangan (SAK) memberikan pengertian tentang laporan keuangan yaitu laporan yang disusun dan terbit sekurang-kurangnya setahun sekali untuk memenuhi kebutuhan para pemakai. Laporan keuangan meliputi neraca, laporan laba/rugi, laporan perubahan posisi keuangan, catatan, dan laporan serta materi penjelasan yang merupakan bagian integral dari laporan keuangan (IAI, 2004: 07).

Laporan keuangan melaporkan sejarah pencapaian perusahaan dan juga memberikan landasan bersamaan dengan analisis bisnis dan ekonomi, untuk membuat gambaran dan peramalan keadaan masa depan. Laporan tahunan merupakan dokumen yang memberi informasi kepada pemegang saham dan diaudit sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang diterima umum. Laporan keuangan merupakan kartu angka untuk mencatat dan mengevaluasi kinerja suatu organisasi dan juga memberikan kompensasi kepada para partisipan/pemegang saham, pemilik perusahaan dan kreditur. Laporan ini memberikan informasi historis kuantitatif dasar yang merupakan sekumpulan in out yang penting, yang akan digunakan dalam menghitung nilai ekonomis perusahaan Weston dan Copeland (2005: 24),.

C. Pengertian Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu cerminan keadaan perusahaan. Investor dapat melihat kondisi perusahaan yang terefleksi dari pencapaian atas aktivitas-aktivitas yang dilakukan. Kinerja keuangan yang dilihat berdasarkan laporan keuangan yang disajikan oleh manajemen akan memberi arti pada saat dianalisis terhadap pelaksanaan kinerja yang telah dilakukan (Fahmi dalam Eko, 2004).

D. Saham dan Harga Saham

Secara umum saham terbagi dua yaitu saham biasa (*common stock*) dan saham preferen (*preferred stock*). Pemegang saham biasa berhak atas deviden selama perusahaan mendapat keuntungan. Hak suara RUPS sebesar jumlah saham yang dimilikinya. Saat likuidasi perusahaan, pemilik saham biasa berhak atas kekayaan perusahaan sebesar sahamnya setelah melunasi kewajiban. Sedangkan Saham preferen berhak atas deviden dan atau sebagian kekayaan perusahaan saat likuidasi terlebih dahulu daripada pemegang

saham biasa, dan juga dapat mengusulkan pencalonan direksi atau komisaris.

E. Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham

Kepastian dalam berbisnis menjadi faktor utama karena investor sangat menginginkan adanya suatu kepastian. Peningkatan kinerja perusahaan akan tercermin dengan peningkatan harga sahamnya. Sebagaimana layaknya pasar, pergerakan harga di pasar modal juga ditentukan oleh penawaran dan permintaan dari pelaku pasar. Harga yang diperoleh merupakan gambaran keseimbangan antara permintaan dan penawaran. Perubahan harga saham merupakan salah satu indikasi terjadinya perubahan prestasi perusahaan selama periode tertentu. Prestasi perusahaan adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola kekayaan yang dimiliki dan sumber daya tertentu untuk menghasilkan keuntungan.

Berdasarkan beberapa kajian penelitian terdahulu dan teori-teori terkait dengan harga saham, maka rasio-rasio yang digunakan dalam memprediksi mempengaruhi harga saham adalah return on equity (ROE), debt to equity ratio (DER), total assets turnover (TATO), dan price earning ratio (PER).

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian pengujian hipotesis.

B. Konsep dan Variabel

Terdapat dua konsep dalam penelitian ini yaitu kinerja keuangan dan harga saham. Penelitian ini terdapat empat variabel bebas yaitu ROE dengan notasi (X1), DER dengan notasi (X2), TATO dengan notasi (X3) dan PER dengan notasi (X4) serta satu variabel terikat yaitu harga saham dengan notasi (Y).

C. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan real estate yang go public di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2007 – 2010 sebanyak 45 perusahaan. Berdasarkan pemilihan sampel penelitian ini menggunakan pertimbangan kelengkapan data.

D. Sumber Data Penelitian

Data sekunder ini dalam bentuk dokumen-dokumen, yang berkompilasi secara sistematis dan berasal dari Bursa Efek Indonesia yang berupa data ROE, DER, TATO, PER dan harga saham.

E. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan model regresi berganda (*multiple regression*), baik

secara simultan maupun parsial. Hal ini disebabkan karena variabel terikat kemungkinan dipengaruhi oleh lebih dari satu variabel bebas. Variabel independen yang digunakan dalam regresi linier berganda adalah kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan rasio keuangan ROE, DER, TATO dan PER, sedangkan variabel dependen adalah harga saham.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyajian Data

Perusahaan property dan real estate adalah salah satu sektor industri yang listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri *property* dan *real estate* semakin berkembang pesat dari waktu ke waktu. Hal ini akibatnya oleh semakin bertambahnya jumlah penduduk namun persediaan tanah bersifat tetap. Industri *property* dan *real estate* mulai bermunculan pada tahun 1968 dan sekitar tahun 80-an, industri *property* dan *real estate* mulai terdaftar di BEI. Hingga akhir tahun 2013 sudah tercatat 46 perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI. Sebagai obyek penelitian ini adalah perusahaan real estate yang go public di BEI periode tahun 2007 – 2010 yaitu sejumlah 21 perusahaan yang telah memenuhi kriteria atau pertimbangan sebagai sampel penelitian. Data pokok penelitian berupa rasio yang meliputi rasio ROE, DER, Total Assets (TATO), PER dan Harga Saham.

B. Implikasi

Dari hasil analisis ini disimpulkan bahwa secara bersama-sama variabel ROE, DER, TATO dan PER mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham sebesar 16,3%. Artinya untuk para investor tidak cukup hanya bergantung pada empat variabel itu saja untuk memprediksi harga saham namun juga harus memperhitungkan faktor-faktor lain karena dari penelitian ini terbukti bahwa keempat rasio tersebut relative kecil pengaruhnya terhadap harga saham.

ROE memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham, artinya semakin tinggi ROE maka harga saham juga akan tinggi. Tingginya ROE mengartikan kemampuan perusahaan memberikan keuntungan yang tinggi atas modal yang diinvestasikan. Faktor ini berpengaruh terhadap penilaian para investor atas kemampuan perusahaan dalam mengelola modal untuk menghasilkan keuntungan lebih.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Tingginya nilai DER menunjukkan tingginya resiko finansial perusahaan. Artinya semakin besar hutang perusahaan semakin tinggi pula resiko

ketidakmampuan perusahaan dalam belunasi kewajibannya. Menghindari resiko adalah kebiasaan dari investor namun dari hasil penelitian ini investor tampaknya tidak peduli akan nilai DER.

TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Perputaran total aktiva diukur dari volume penjualan, artinya kemampuan semua aktiva dalam menciptakan penjualan belum tentu dapat meningkatkan laba karena ada sebagian laba tersebut digunakan untuk membayar hutang perusahaan. Oleh karena itu, dalam kasus ini investor harus mencari rasio lain yang dapat dipertimbangkan dalam memprediksi harga saham karena terbukti.

PER berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Semakin tinggi PER maka akan semakin tinggi pula harga saham, sehingga PER menjadi rasio yang baik dalam memprediksi harga saham. Pendekatan price earnings ratio (PER) merupakan pendekatan yang lazim dalam penilaian harga saham dengan model regresi cross sectional. Para investor menggunakan rasio ini untuk memprediksi sejauh mana perusahaan mendapatkan laba (*earning power*) dimasa depan. Investor bersedia membeli saham dengan PER yang tinggi karena mengharapkan akan memperoleh aliran kas masuk lebih besar di masa datang (Jogiyanto, 2000:104).

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Disimpulkan bahwa ROE, DER, TATO, dan PER secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan Property dan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia.
2. Disimpulkan bahwa ROE, DER, TATO dan PER secara bersama-sama berkontribusi sebesar 16.3% atas perubahan harga saham, sedangkan 83.7% perubahan harga saham dipengaruhi faktor lain yang tidak diteliti.
3. Dari hasil uji t disimpulkan bahwa:
 - a. ROE memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.
 - b. DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.
 - c. TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.
 - d. PER memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham.

B. Saran

1. Untuk memprediksi harga saham, para investor harus mempertimbangkan faktor-faktor lain selain ROE, DER TATO dan PER karena dari

- penelitian ini keempat terbukti rasio tersebut relatif kecil pengaruhnya terhadap harga saham.
2. Sebaiknya perusahaan mulai memberikan fokus lebih terhadap peningkatan ROE. Sebagaimana diketahui ROE menunjukkan pengelolaan modal investor dalam menghasilkan laba. Tingginya nilai ROE akan memberikan penilaian tinggi investor atas saham perusahaan pula.
 3. Para investor bisa menggunakan rasio ini untuk memprediksi sejauh mana perusahaan mendapatkan laba (earning power) dimasa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Ayudhia, 2009. Pengaruh L/R, DER, ROI, dan ROE Terhadap Nilai Perusahaan.

- Bringham, Eugene F, Joel F Houston, 2005, Manajemen Keuangan, Terjemahan: Herman Wibowo, Erlangga, Jakarta.
- Eko, 2004. Pengaruh Variabel-variabel Fundamental dan Teknikal Terhadap Harga Saham.
- Ikatan Akuntansi Indonesia, 2004, SAK (Standar Akuntansi Keuangan), Buku Satu, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Jogiyanto, 2007, Teori Portofolio & Analisis Investasi, BPFE, Yogyakarta.
- Setiawan, Rahmad, 2008. Analisis Price Earnings Ratio Dalam Penilaian Harga Saham Pada Kondisi Pasar Bearish Dan Bullish (Kajian Empiris Di Bursa Efek Jakarta Pada Masa Krisis Ekonomi)
- Silfia, 2010. Pengaruh ROE dan PER Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Real Estate Yang Go Publik Di Bursa Efek Indonesia.
- Weston. J. Fred; Thomas E. Copeland, 2005, Manajemen Keuangan, Terjemhan: A. Joko Wasana, Bina Rupa Aksara, Jakarta.
- CTRS_AnnualReport-2009.pdf