

PENGARUH ROE DAN DER TERHADAP PER UNTUK PERUSAHAAN PROPERTI DI BEI PERIODE 2010-2016

POSMA SARIGUNA JOHNSON KENNEDY¹, MONALISA ANTARIBABA²

Universitas Kristen Indonesia¹, Jl. Mayjen Sutoyo No.2, Cawang, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13630

Universitas Kristen Indonesia², Jl. Mayjen Sutoyo No.2, Cawang, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13630

ARTICLE INFO



Authors Email :

posmahutasoit@gmail.com

femona6@gmail.com

Keywords:

Debt to Equity Ratio, Price Earning Ratio, Property and Real Estate, Return on equity

DOI:

<https://doi.org/10.33096/jmb.v6i1.127>

ABSTRACT

This study aims to determine the effect of return on equity (ROE) and debt to equity (DER) on price earning ratios (PER) in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the period 2010-2016. Sampling in this study was conducted using purposive sampling technique, so the sample were 24 companies. The source of the data used comes from the company's financial statements. The study concludes that only ROE influence the PER, but ROE and DER variables together influence the PER for the period of 2010-2016.

ABSTRAK

Tujuan dari studi ini adalah untuk mengetahui pengaruh return on equity (ROE) dan debt to equity (DER) terhadap price earning ratio (PER) untuk perusahaan-perusahaan properti dan real estat (properti) yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2010-2016. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik purposive sampling, berjumlah 24 perusahaan properti. Sumber data yang digunakan berasal dari laporan keuangan perusahaan. Dari hasil yang didapat disimpulkan bahwa hanya ROE yang mempengaruhi PER, tetapi variabel ROE dan DER bersama-sama mempengaruhi PER untuk periode 2010-2016.

PENDAHULUAN

Bisnis properti dan perumahan termasuk sektor yang memikat investor sehingga mengalami pelonjakan. Bukan saja Investor melihat adanya peningkatan harga tanah dan bangunan. Disamping itu pemasok tanah bersifat permanen dan permintaan akan tanah terus melonjak sejalan dengan pembengkakan jumlah penduduk serta melonjaknya keperluan manusia akan kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Di Indonesia sendiri, saham perseroan properti dan perumahan mulai diminati sejak tahun 2000. Bidang properti dan perumahan menyumbang kurang lebih 10% pada pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Rasio keuangan adalah alat analisis keuangan yang paling umum dalam menghubungkan berbagai perkiraan yang terdapat pada laporan keuangan. Rasio keuangan dapat menjelaskan kondisi keuangan perusahaan. Ada lima rasio keuangan penting, yakni rasio profitabilitas, likuiditas, leverage, aktivitas dan nilai pasar. (Harahap, 2009)

Dalam studi ini, yang menjadi fokus utama adalah ingin melihat bagaimana rasio-rasio keuangan solvabilitas dan profitabilitas dalam mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Berdasarkan teori, menurut Brigham & Houston (2013) "Rasio solvabilitas ialah rasio yang mengukur perbandingan dana yang dipinjam dari kreditur. Rasio Profitabilitas, bertujuan

untuk mengukur efektivitas manajemen yang tercermin pada imbalan hasil dari investasi melakukan kegiatan penjualan.”

Tujuan penelitian ini adalah melihat bagaimana *return on equity* (ROE) yang mewakili rasio profitabilitas, dan *debt to equity* (DER) yang mewakili rasio solvabilitas mempengaruhi *price earning ratio* (PER) yang mewakili kinerja keuangan di perusahaan *property* dan *real estate* (properti), baik secara parsial maupun secara simultan. Berikut pengertian dan perumusannya (Brealey & Marcus, 2008):

Price Earning Ratio (PER)

PER adalah salah satu pendekatan yang bisa digunakan untuk menilai suatu saham atau membandingkan harga saham perusahaan harga dengan laba per lembar saham (*Earning per share*). PER juga merupakan ukuran untuk menentukan bagaimana pasar memberi harga atau menilai saham pada sebuah perusahaan. PER dirumuskan sebagai berikut:

$$PER = (\text{harga per saham})/(\text{laba per saham})$$

Return on Equity (ROE)

ROE yang mengukur keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi para pemegang saham berdasarkan total ekuitas. ROE dapat dihitung dengan cara:

$$ROE = (\text{Laba bersih})/(\text{Total ekuitas})$$

Debt to Equity Ratio (DER)

DER yaitu untuk menghitung kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka panjang dengan total ekuitas. DER dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$DER = (\text{Total debt})/(\text{Total equity})$$

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kuantitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui hubungan antar variabel, dua atau lebih variabel. Variabel dalam penelitian ini adalah asosiasi kausal untuk menemukan hubungan (dampak) dari variabel independen (X) dengan variabel Y sebagai variabel dependen (Sugiyono, 2012). Variabel dependen dalam penelitian ini menggunakan PER, sedangkan variabel independennya adalah ROE dan DER.

Salah satu cara untuk mencari tahu pengaruhnya dengan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda. Alat yang digunakan adalah SPSS versi 22, sebuah program komputer yang menganalisis data menggunakan analisis statistik (Priyatno, 2017).

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, dalam bentuk laporan keuangan tahunan perusahaan. Data berasal dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI), www.idx.co.id

Sampel penelitian menggunakan teknik purposive sampling dan harus memenuhi kriteria sebagai berikut: perusahaan yang telah terdaftar (terdaftar) di Bursa Efek Indonesia (BEI) sejak 2010-2016. Perusahaan belum dihapuskan dari IDX selama periode penelitian dan memiliki kebutuhan penelitian. Data Jumlah sampel yang memenuhi syarat adalah sebanyak 24 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2010-2016.

Sampel dalam penelitian ini adalah: Agung Podomoro Land, Alam Sutera Realty, Bekasi Asri Pemula, Bukit Darmo Property, Cowel Development, Ciputra Development, Ciputra Development, Intiland Development, Duta Pertiwi, Megapolitan Development, Goa Makasar Tourism Development, Suryamas Dutamakmur, Dadayasa Arthatama, Roda Vivatex, Rista, Bintang Mahkota Sejati, Pakuwon Jati, Indonesia Prima Property, Moderland Realty,

Metro Realty, Lippo Karawaci, Lippo Cikarang, Kawasan Industri Jababeka, Jaya Real Property, dan Perdana Gapura Prima.

Uji Hipotesis

Pengujian hipotesis dilakukan setelah seluruh data lolos uji asumsi klasik (Lind, Marchal, 2012). Pengujian menggunakan uji-t dengan tingkat signifikansi 95%, ketentuannya adalah sebagai berikut:

(1) Pengaruh ROE terhadap PER

H_{0b} : Signifikan ROE $> 0,05$ berarti variabel ROE (X_2) tidak berpengaruh secara parsial terhadap PER (variabel Y).

H_{1b} : Signifikan ROE $< 0,05$ berarti variabel ROE (X_2) berpengaruh secara parsial terhadap PER (variabel Y).

(2) Pengaruh DER terhadap PER

H_{0a} : Signifikan DER $> 0,05$. Berarti variabel DER (X_1) tidak berpengaruh secara parsial terhadap PER (variabel Y).

H_{1a} : Signifikan DER $< 0,05$. Berarti variabel DER (X_1) berpengaruh secara parsial terhadap PER (variabel Y).

Uji Simultan (uji F)

Uji F dihitung dimaksudkan untuk menguji model regresi atas pengaruh seluruh variabel independen yaitu X_1 , X_2 , X_3 secara simultan terhadap variabel dependen. Hipotesis yang digunakan adalah sebagai berikut (Ghozali, 2005):

(1) Jika signifikan uji F $>$ dari 5% , disimpulkan bahwa H_0 diterima, sebaliknya H_1 ditolak.

(2) Jika signifikansi uji F $<$ dari 5% , disimpulkan bahwa H_0 ditolak, sebaliknya H_1 diterima.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji asumsi klasik

Pertama kali yang dilakukan adalah uji asumsi klasik digunakan untuk mengetahui ada tidaknya normalias residual, multikorelitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas pada model regresi. Model regresi linier dapat disebut sebagai model yang baik jika model tersebut memenuhi beberapa asumsi klasik yaitu data residual terdistribusi normal, tidak adanya multikorelitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas. (Suliyanto, 2011)

Berdasarkan hasil pengujian asumsi klasik, didapat:

1. Uji Normalitas. Berdasarkan output kolmogorov-smirnov, nilai Sig.(2-tailed) sebesar 0,200 $>$ 0,05. Maka nilai residual terdistribusi dengan normal.
2. Uji Multikolineritas. Berdasarkan output nilai TOL (*Tolerance*) variabel ROE adalah 0,501, dan DER adalah 0,937. Masing-masing nilai tersebut lebih besar dari 0,1. Sedangkan nilai VIF (*Variance Infloating Factor*) variabel ROE adalah 1,995, dan DER adalah 1,067. Masing-masing nilai tersebut lebih kecil dari 10. Maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolineritas antar variabel bebas.
3. Uji Heteroskedastisitas. Dari hasil output, nilai signifikasi uji t masing-masing-masing variabel adalah sebagai berikut: (1) Nilai signifikansi variabel ROE = 3,101 $>$ 0,05 ; (3) Nilai signifikansi variabel DER = 0,327 $>$ 0,05. Karena signifikansi masing-masing variabel lebih besar dari 0,05 dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas pada model regresi.

4. Uji Autokorelasi. Berdasarkan output, nilai Durbin-Watson sebesar 1,976, maka dapat disimpulkan bahwa model persamaan regresi tidak mengandung masalah autokorelasi.

Hasil Uji Hipotesis

Dilakukan uji parsial (uji t) apakah variabel-variabel independen berpengaruh signifikan secara parsial terhadap variabel dependennya, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1. Uji Hipotesis Secara Parsial (Uji t)

Model	Unstandardized Coefficients			Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.942	.766		1.231	.234
	ROE	1.441	.470	.367	3.101	.043
	DER	.001	.004	.074	.327	.747

a. Dependent Variable: PER

Sumber data: diolah penulis

Berdasarkan output *coefficients*, maka uji t dapat dianalisis sebagai berikut:

- (1) Nilai t hitung pada variabel ROE = 3,101 > nilai t tabel = 2,086 atau probabilitasnya (nilai sig.) = 0,043 < 0,05. Hasil ini menunjukkan H_0 ditolak. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel ROE berpengaruh secara parsial terhadap PER.
- (2) Nilai t hitung pada variabel DER = 0,327 < nilai t tabel = 2,086 atau probabilitasnya (nilai sig.) = 0,747 > 0,05. Hasil ini menunjukkan H_0 diterima. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel *debt to equity* tidak berpengaruh secara parsial terhadap PER.

Uji Simultan (uji F)

Tabel 2. Uji Hipotesis Secara Simultan (Uji F)

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.486	3	.562	5.438	.000 ^b
	Residual	39.172	19	2.062		
	Total	43.201	23			

a. Dependent Variable: PER

b. Predictors: (Constant), DER, ROE

Sumber data: diolah penulis

Berdasarkan output tabel di atas, variabel ROE dan DER secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel PER pada perusahaan-perusahaan properti periode 2010-2016.

Uji Regresi Linier Berganda

Berdasarkan output dari tabel diperoleh hasil model regresi sebagai berikut:

$$PER = 0,944 + 1,441.ROE + 0,001.DER$$

Dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Konstan sebesar 0,944 yang berarti apabila variabel independen sama dengan nol, maka nilai PER adalah sebesar 0,944

- b. Nilai koefien regresi variabel ROE adalah 1,441. Hal ini berarti, jika ROE naik sebesar satu satuan maka nilai PER akan naik sebesar 1,441 dimana variabel lain dianggap tetap.
- c. Nilai koefien regresi variabel DER adalah 0,001. Hal ini berarti, jika DER naik sebesar satu satuan maka nilai PER akan naik sebesar 0,001 dimana variabel lain dianggap tetap.
- d. Nilai *R Square* didapat 20%, menunjukkan bahwa variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel-variabel independennya sebesar 20%, sisanya disebabkan oleh faktor-faktor lain.

SIMPULAN

Return on equity (ROE) berpengaruh terhadap *price earning ratio* (PER) di perusahaan *property* dan *real estate* (properti). Dikarenakan ROE adalah rasio profitabilitas yang merupakan pengukuran jangka panjang, maka rasio ini memiliki pengaruh dalam penilaian kinerja perusahaan properti. Sedangkan variabel *debt to equity ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap PER pada perusahaan-perusahaan properti periode 2010-2016.

Variabel DER tidak berpengaruh terhadap PER di perusahaan properti. Yang menyebabkan adalah sebagian besar sumber dana perseroan ini adalah dari internal, sehingga perseroan tidak mengeluarkan sejumlah dana untuk membayar utang kepada kreditur. Menurut Survei Bank Indonesia, menyatakan sesungguhnya dana dari dalam perseroan masih merupakan sumber utama pembiayaan pembangunan properti.

Dengan melihat hasil uji hipotesis dan berbagai teori, maka dapatlah dikatakan bahwa untuk mempertimbangkan kinerja perusahaan-perusahaan properti, ROE dapat dijadikan sebagai salah satu variabel yang digunakan untuk mempertimbangkan kinerja perusahaan. Tetapi variabel ini tidak dapat menjelaskan keseluruhan kinerja keuangan perusahaan properti. Sebagai saran, investor perlu mempertimbangkan rasio-rasio keuangan lainnya, seperti *net profit margin*, *return on asset*, *current ratio*, dan lainnya, serta faktor-faktor internal dan eksternal perusahaan. Sehingga investor dapat memprediksi bagaimana prospek perusahaan properti di masa yang akan datang. (Fahmi, 2011)

REFERENSI

- Brealey, Myers dan Marcus, 2008. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Perusahaan* Erlangga, Jakarta, 2008
- Brigham, Eugene, dan Houston, Joel, 2013. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta.
- Fahmi, Irham, 2011. *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi satu, Alfabeta, Bandung.
- Ghozali, Imam. 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan SPSS*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP
- Harahap, Sofyan Syafri, 2009. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Lind, Marchal, Wathen, 2012. *Teknik-teknik Statistika Dalam Bisnis dan Ekonomi*, Buku dua, Salemba Empat, Jakarta
- Priyatno Duwi, 2017. *Panduan Praktis Olah Data Menggunakan SPSS*, Penerbit ANDI, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2012. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methodes)*, Edisi kedelapan, Yogyakarta.
- Suliyanto, 2011. *Metode Riset Bisnis*, Penerbit Andi, Yogyakarta.