

**PERBEDAAN KINERJA KEUANGAN
DI HARGA SAHAM MURAH DAN MAHAL
PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
(Studi Pada PT. Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016)**

Siti Muzayyanah

Muhammad Nanang Choiruddin

Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang

Email: siti.muzayyanah99@gmail.com

Email: na2ng_choiruddin@yahoo.co.id

Abstrak : *Property and real estate sector that many people choose to become an investment option and property growth in Indonesia. The purpose of this study is to determine the financial performance of companies and differences in financial performance in stock prices cheap and expensive sub sector of property and real estate. This type of research is descriptive quantitative. The sampling technique used purposive sampling based on predetermined criteria that fit with research purpose. The method used is financial ratios of current ration, return on equity, return on assets, earnings per share and price to earnings ratio and using different test tools. That is Independent sample t-test used to measure differences in financial performance at cheap and expensive stock prices. The results of this study indicate the financial performance in the sub-sector property and real estate has a less good condition. Because of the performance of low-cost and expensive on average has a poor performance despite some companies that have good performance. There is no difference on financial performance in cheap and expensive stock prices which means that cheap stocks are also in good financial condition and not good as well as happening in expensive stock price.*

Keyword : *Financial Performance, Stock Price, Financial Performance Difference In Cheap and Expensive Share Price.*

PENDAHULUAN

Pembangunan perekonomian nasional sektor properti memiliki peranan penting didalam pertumbuhan ekonomi nasional. Properti yang bertitik berat dibidang pembangunan perumahan dan konstruksi merupakan salah satu sektor yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan efek berantai (*multiplier effect*) cukup panjang karena sektor ini punya dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan

sektor-sektor ekonomi lainnya. Sektor properti secara langsung maupun tidak langsung telah mendorong produktifitas nasional, mengurangi pengangguran, dan menekan angka kemiskinan. (Satriagung, 2016)

Sektor properti mengalami kenaikan yang terjadi pada tahun 2011 sampai dengan awal tahun 2014 yaitu dengan begitu banyaknya kenaikannya harga saham properti yang berkisaran seratus persen sampai dengan tiga ratus persen atau pertahunnya berkisaran tiga puluh persen sampai dengan seratus persen dan pada pertengahan tahun 2014 sampai dengan sepanjang 2015 sektor properti mengalami penurunan yang disebabkan oleh beberapa faktor yang pertama stabilitas politik saat pilpres maupun setelah pilpres, Kedua aturan LTV atau *Loan To Value*, ketiga suku bunga naik dua persen sampai dengan tiga persen, keempat aturan pajak yang sempat simpang siur mengenai PPNBM, kelima ekonomi global yang sedang lemah sehingga menurunkan daya beli masyarakat dan nilai tukar dollar yang tinggi dan belum stabil. (<http://www.kompasiana.com>)

Pada tahun 2016 kondisi bisnis properti mengalami perbaikan yaitu dengan adanya kebijakan-kebijakan yang menguntungkan dibisnis properti yaitu adanya koreksi suku bunga SBI dan juga penurunan LTV untuk kepemilikan rumah dan juga adanya kebijakan *tax amnesty* yang memberikan konstribusi positif bagi perkembangan bisnis properti. Dengan kondisi yang menguntungkan ini membuat semua orang ingin berinvestasi kembali di unit-unit properti. (Ardianto, 2016)

Sejatinya ada beberapa hal yang mendasari membaiknya kondisi bisnis properti secara fundamental di Indonesia. Pertama, koreksi dari Bank Indonesia terkait suku bunga SBI, dari mulai Januari 2016 yang masih berada di kisaran angka 7,25% menguat pada posisi 6,40% pada Agustus 2016. (Ardianto, 2016)

Kondisi itupun diperkuat dengan kebijakan pemerintah terkait penurunan LTV untuk kepemilikan rumah. Jika pada awalnya untuk rumah pertama 30%, rumah kedua 40% dan ketiga 50%. Maka saat ini uang muka untuk rumah pertama menjadi 15%, rumah kedua 20% dan ketiga 25%. (Ardianto, 2016)

Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa

mendatang. Umumnya investasi dibedakan menjadi dua, yaitu investasi pada aset-aset finansial (*financial asset*) dan investasi pada aset-aset riil (*real asset*). Investasi pada aset-aset finansial dilakukan di pasar uang, misalnya berupa sertifikat deposito, *commercial paper*, surat berharga pasar uang, dan lainnya. Investasi dapat juga dilakukan dipasar modal, misalnya berupa saham, obligasi, waran, opsi, dan lain-lain. Sedangkan investasi pada aset riil dapat berbentuk pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, pembukaan perkebunan dan lainnya.

Melakukan investasi dipasar modal diperlukan pengetahuan yang cukup, pengalaman, serta naluri bisnis untuk menganalisis efek-efek mana yang akan dibeli, mana yang akan dijual, dan mana yang akan tetap dimiliki. (Halim. 2005:4)

Ada tiga hal yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan tujuan investasi yaitu : (a) tingkat pengambilan yang diharapkan (*expected rate of return*), (b) tingkat resiko (*rate of risk*), dan (c) ketersediaan jumlah dana yang akan diinvestasikan. Apabila dana cukup tersedia, maka investor menginginkan pengembalian yang maksimal dengan resiko tertentu. Umumnya hubungan antara risiko (*risk*) dan tingkat pengembalian yang diharapkan (*expected rate of return*) bersifat linier, artinya semakin tinggi resiko, maka semakin tinggi pula tingkat pengembalian yang diharapkan. (Halim. 2005:4)

Investor melakukan analisis terhadap suatu efek atau sekelompok efek. Salah satu tujuan penilaian ini adalah untuk mengidentifikasi efek yang salah harga (*mispriced*), apakah harganya terlalu tinggi atau terlalu rendah. Untuk itu ada dua pendekatan yang dapat dilakukan, yaitu: (a) pendekatan fundamental dan (b) pendekatan teknikal. (Halim. 2005:5)

Dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah dilihat dari kinerja keuangan perusahaan yang menggunakan alat ukur rasio keuangan *Current Ratio*, *Return on asset*, *Return on equity*, dan *Earning per share*. Dan penelitian ini fokus pada kinerja keuangan diharga saham murah dan mahal. Berdasarkan latar belakang inilah membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Perbedaan Kinerja Keuangan di Harga Saham Murah dan Mahal pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* (Studi pada Tahun 2012-2016)

KAJIAN PUSTAKA

Kinerja Keuangan

Indikator kinerja keuangan akan dicerminkan oleh rasio-rasio, bagi perusahaan publik indikator rasio-rasio ini akan menjadi salah satu titik fokus dalam pengambilan keputusan, terutama dalam menilai harga saham. Setiap analisis mempunyai pandangan yang berbeda tentang rasio keuangan, hal ini sangat tergantung pada titik fokus yang ingin diharapkan. Pemberian kredit akan menaruh perhatian pada likuiditas perusahaan. Pemegang saham menaruh perhatian pada likuiditas perusahaan. Perusahaan menaruh perhatian pada pendapatan sekarang dan yang akan datang, sedang pembelian obligasi lebih menekankan keamanan dana dalam jangka panjang atau solvabilitas. (Kamaludin, 2011: 33)

Laporan Keuangan

Laporan keuangan adalah hasil akhir dari suatu proses pencatatan yang merupakan suatu proses pencatatan yang merupakan suatu ringkasan dari transaksi keuangan yang terjadi selama tahun buku yang bersangkutan. Laporan keuangan yang terdiri beberapa lembar kertas yang berisi angka-angka. Namun dibalik angka-angka tersebut tersimpan berbagai informasi mulai dari aktiva riil, aktiva keuangan, kewajiban perusahaan, laba perusahaan, hingga prediksi kedepan apa yang akan dialami oleh perusahaan. Bagi seorang analis pasar secara riil kertas laporan keuangan sangat banyak hal yang dapat digali, sedangkan bagi orang awam angka-angka tersebut tidak memiliki makna apa-apa. Bagi seorang analis laporan keuangan sangat berguna dalam menilai kewajaran harga saham, menilai kebangkrutan perusahaan dan menilai kewajaran laporan keuangan yang disajikan (Kamaludin, 2011: 34).

Rasio Keuangan

Rasio keuangan dirancang untuk membantu mengevaluasi laporan keuangan atau membantu kita untuk mengidentifikasi beberapa kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan. Rasio keuangan dapat juga sebagai pembanding posisi perusahaan dengan pesaing, untuk kebijakan keuangan perusahaan kedepan. Ada dua cara dalam menilai rasio keuangan agar lebih berarti; (1) menilai rasio keuangan antar waktu (sebaiknya waktu yang cukup lama, misal 5 tahun agar dapat

diketahui arah pergerakannya), dan (2) membandingkan rasio keuangan perusahaan dengan rasio industri. Penilaian yang kedua ini akan dapat menilai perusahaan apakah lebih baik atau tidak dibandingkan dengan pesaing kita (Kamaludin, 2011: 40).

Rasio keuangan yang selalu digunakan untuk mengukur tingkat kesehatan perusahaan biasanya telah tersajikan dalam laporan keuangan perusahaan. Sehingga mempermudah investor untuk lebih cepat mengambil keputusan (Sinaga, 2011:113).

Untuk mengukur kondisi perusahaan biasanya menggunakan rasio keuangan antara lain:

a) *Current ration (CR)*

Current ration (CR) adalah rasio yang biasa digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek (*short run solvency*) yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun Murhadi (2013:57).

b) *Return on equity (ROE)*

Return on equity (ROE) mencerminkan seberapa besar return yang dihasilkan bagi pemegang saham atas setiap rupiah uang yang ditanamkannya Murhadi (2013:64).

c) *Return On Asset (ROA)*

Return on asset (ROA) mencerminkan seberapa besar return yang dihasilkan atas setiap rupiah uang yang ditanamkan dalam bentuk aset Murhadi (2013:64).

d) *Earnings per share (EPS)*

EPS mencerminkan pendapatan perlembar saham yang akan diperoleh pemegang saham, bila semua pendapatan tersebut dibagikan dalam bentuk deviden Murhadi (2013:64).

e) *Price to earnings ration (PER)*

Price to earnings ration (PER) menggambarkan perbandingan antara harga pasar dengan pendapatan perlembar saham. PER yang terlalu tinggi, mengindikasikan bahwa harga pasar saham perusahaan tersebut telah mahal Murhadi (2013:65).

Saham

Saham biasa (*common stock*) merupakan salah satu jenis efek yang paling banyak diperdagangkan dipasar modal. Saham dapat didefinisikan

sebagsurat berharga sebagai bukti penyertaan atau pemilikn individu maupun institusi dalam suatu perusahaan (Anoraga & Pakarti, 2008:58).

Harga saham

a) *Base price* (harga dasar)

Harga perdana (untuk menentukan nilai dasar), dipergunakan dalam perhitungan indeks harga saham. Harga dasar akan berubah sesuai dengan aksi emiten. Untuk saham baru, harga dasar merupakan harga perdananya (Anoraga & Pakarti, 2008:59).

b) *Market Price*

Market price merupakan harga pada pasar rill, dan merupakan harga yang paling mudah ditentukan kerana merupakan harga dari suatu saham pada pasar yang sedang berlangsung atau jika pasar sudah tutup, maka harga pasar adalah harga penutupan (*closing price*). Harga pasar inimerupakan jual dari investor yang satu dengan investor yang lain, dan disebut sebagai harga dipasar sekunder. Harga pasar inilah yang menyatakan naik-turunnya suatu saham dan setiap hari di umumkan di surat-surat kabar atau media-media lainnya (Anoraga & Pakarti, 2008:59).

c) Pendekatan *Price Earnings Ration*

Pendekatan *Price Earnings Ration* atau PER sering digunakan oleh analis saham untuk menilai harga saham pada dasarnya PER memberikan indikasi tentang jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan dana pada tingkat harga saham dan keuntungan perusahaan pada suatu priode tertentu. Oleh karena itu, rasio ini menggambarkan kesedian investor membayar suatu jumlah tertentu untuk setiap rupiah perolehan laba perusahaan (Halim. 2005:27).

Kerangka Berfikir



Gambar 1. Kerangka Berpikir

Investor perlu melihat hasil kinerja keuangan perusahaan untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan apakah dapat dijadikan sebagai pilihan untuk berinvestasi atau sebaiknya menghindari untuk menunggu kondisi perusahaan membaik. Jika ditinjau dari laporan keuangan perusahaan dapat diketahui mana perusahaan memiliki kinerja yang baik dan kurang baik. Untuk melihat kinerja keuangan bisa dilakukan dengan melihat rasio keuangan perusahaan yaitu *current ration*, *return on equity*, *return on asset*, *earning per share*, dan *price to earnings ration*. Maka peneliti merumuskan hipotesis sebagai berikut:

Hipotesis:

H₀ : Terdapat perbedaan analisis kinerja keuangan *Current ration*, *Return on equity*, *Return on asset*, dan *Erning Pershare*, diantara saham yang murah dan mahal

H_a : Tidak ada perbedaan analisis kinerja keuangan *Current ration*, *Return on equity*, *Return on asset*, dan *Erning Pershare*, diantara saham yang murah dan mahal

METODE

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif deskriptif. Untuk menjelaskan kinerja keuangan menganalisis laporan keuangan perusahaan di sub sektor properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012 sampai 2016.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah letak dimana penelitian akan dilakukan untuk memperoleh data atau informasi yang diperlukan yang berkaitan dengan permasalahan peneliti. Adapun lokasi penelitian ini adalah di Galeri Investasi Universitas Islam Negri Maulana Malik Ibrahim Malang, Jl. Gajayana No.50 Malang.

Populasi dan Sampel

Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi, atau kejadian dimana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian (Kuncoro. 2003:103). Dalam penelitian ini populasinya adalah semua perusahaan yang masuk di sub sektor Properti dan *Real Estate* yang pada saat ini berjumlah 47 perusahaan.

Sampel adalah suatu himpunan bagian (*subset*) dari unit populasi (Kuncoro. 2003:103). Sampel penelitian ini diambil dari perusahaan yang ada di sub sektor Properti dan *Real Estate* yang memenuhi kriteria-kriteria yang telah ditentukan oleh peneliti maka diperoleh 34 perusahaan yang awalnya sebanyak 47 perusahaan.

Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah Purposive Sampling di mana penelitian ini tidak dilakukan pada seluruh populasi, tapi terfokus pada target dengan mempertimbangkan kriteria-kriteria tertentu yang telah dibuat terhadap objek yang sesuai dengan tujuan penelitian, dalam hal ini penelitian dilakukan pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Kriteria-kriteria tertentu yang telah dibuat oleh peneliti terhadap objek dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan di Subsektor Properti Dan *Real Estate*
2. Memberikan laporan keuangan tahunan secara priodik kepada BEI dengan lengkap pada tahun 2012-2016
3. Menghapus rasio yang ekstern, yaitu rasio yang terlalu tinggi atau terlalu rendah.

Data dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder *eksternal* karena data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti adalah data dari sumber internet yaitu disitus resmi www.idx.co.id. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan berupa neraca dan laporan laba rugi periode tahun 2012-2016.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data sekunder yang berupa laporan keuangan perusahaan yang merupakan data peneliti. Sumber data tersebut diperoleh dari dari sumber internet yaitu disitus resmi www.idx.co.id.

Definisi Operasional Variabel

Tabel 1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Variabel	Konsep	Indikator	Satuan	skala
<i>Current ration</i>	Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek (<i>short run solvency</i>) yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	$CR = \frac{Current Asset}{Current liabilities}$	kali	Rasio
<i>Return on equity</i>	Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar return yang dihasilkan bagi pemegang saham atas setiap rupiah uang yang ditanamkannya	$ROE = \frac{Net Income}{Total Equity}$	persentase	Rasio
<i>Return on asset</i>	Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar return yang dihasilkan atas setiap rupiah uang yang ditanamkan dalam bentuk aset	$ROA = \frac{Net Income}{Total Asset}$	persentase	Rasio
<i>Earning per share</i>	Rasio ini digunakan untuk mengukur pendapatan perlembar saham yang akan diperoleh pemegang saham, bila semua pendapatan tersebut dibagikan dalam bentuk deviden	$EPS = \frac{Net Income}{Jumlah Saham Biasa}$	Rupiah	Rasio
<i>Price to earnings ration</i>	Menerangkan perbandingan antara harga pasar dengan pendapatan perlembar saham. PER yang terlalu tinggi, mengindikasikan bahwa harga pasar saham perusahaan tersebut telah mahal	$PER = \frac{Price Perlembar Saham}{EPS}$	Kali	Rasio

Sumber: Diolah oleh Peneliti, April 2017

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti adalah dengan teknik analisis kuantitatif deskriptif dengan menggunakan rasio keuangan, yaitu rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio investasi. Dan dengan menggunakan pendekatan ukuran tendensi sentral dimana penelitian akan mengukur rata-rata dari data yang diteliti Untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan diperlukan alat analisis berupa rasio-rasio keuangan dan laporan keuangan yang mengukur atau mengidentifikasi tingkat kinerja perusahaan.

1. Analisis Kinerja Keuangan

Current ration (CR) adalah rasio yang biasa digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek (*short run solvency*) yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun. (Murhadi. 2013:57)

$$\text{Current ration} = \frac{\text{Current Asset}}{\text{Current liabilities}}$$

Return on equity (ROE) mencerminkan seberapa besar return yang dihasilkan bagi pemegang saham atas setiap rupiah uang yang ditanamkannya. (Murhadi. 2013:64)

$$\text{Return On Equity} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Total Equity}}$$

Return on asset (ROA) mencerminkan seberapa besar return yang dihasilkan atas setiap rupiah uang yang ditanamkan dalam bentuk aset. (Murhadi. 2013:64)

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Total Asset}}$$

Earnings per share (EPS) adalah pendapatan perlembar saham yang dapat dilihat dilaporan laba rugi. EPS mencerminkan pendapatan perlembar saham yang akan diperoleh pemegang saham, bila semua pendapatan tersebut dibagikan dalam bentuk deviden. (Murhadi. 2013:64)

$$\text{Earnings Per Share} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Jumlah Saham Biasa}}$$

Price to earnings ration (PER) menggambarkan perbandingan antara harga pasar dengan pendapatan perlembar saham. PER yang terlalu tinggi, mengindikasikan bahwa harga pasar saham perusahaan tersebut telah mahal. (Murhadi. 2013:65)

$$\text{PER} = \frac{\text{Price Perlembar Saham}}{\text{EPS}}$$

2. Uji Normalitas

Untuk mengetahui keakuratan dan kevalidan untuk uji statistik. Maka data-data tersebut harus diuji dengan melakukan uji normalitas data yang menggunakan uji *One-Sample Kolmogorov-smirnov test* terhadap masing-masing variabel dengan menggunakan aplikasi SPSS 16.

3. Uji Independent test

Apabila data yang ada tidak berdistribusi normal atau jumlah data sangat sedikit maka digunakan alternatif metode statistik yang tidak harus memakai suatu parameter tertentu, yaitu metode statistik non parametrik. Namun, bila data berdistribusi normal dapat digunakan metode parametrik

Metode non parametrik dan parametrik untuk melakukan uji beda yang digunakan dua sample tidak saling berhubungan (*two Independent sample*) yaitu *test* parametrik dengan *Independent sample t-test* dan *test* no parametrik dengan *Manny Whitney*. (Sujarweni. 2012:103)

Dalam penelitian ini untuk menguji data menggunakan uji beda *Independent Sample T-Test* dengan sampel berhubungan dan menggunakan aplikasi SPSS versi 16.

Sig. > 0,05 maka H_0 ditolak

Sig. < 0,05 maka H_0 diterima

HASIL PENELITIAN

Pengklasifikasian Harga Saham Murah dan Mahal

Tabel 2. Harga Saham Murah Pada Tahun 2012- 2016

NO	Perusahaan	Rata-Rata PER Masa Lalu	PER 2016	Keterangan
1	APLN	0,67	0,46	Murah
2	BKDP	14,43	-17,69	Murah
3	DART	8,18	5,89	Murah
4	EMDE	33,34	7,16	Murah
5	FMII	268,46	4,91	Murah
6	GWSA	5,35	4,79	Murah
7	JRPT	7,58	2,36	Murah
8	KIJA	19,54	14,14	Murah
9	LPKR	15,37	13,54	Murah
10	MKPI	21,49	20,36	Murah
11	MTLA	12,43	8,48	Murah
12	MTSM	-52,42	-36,03	Murah
13	NIRO	181,98	-66,59	Murah
14	PLIN	79,21	23,73	Murah
15	PUDP	6,99	5,46	Murah
16	RBMS	6,22	-4,14	Murah
17	SCBD	32,66	16,32	Murah

Sumber: Diolah Peneliti, Juli 2017

Tabel 3. Harga Saham Mahal Pada Tahun 2012- 2016

NO	Perusahaan	Rata-Rata PER Masa Lalu	PER 2016	Keterangan
1	ASRI	0,96	1,36	Mahal

2	BAPA	15,34	18,20	Mahal
3	BIPP	1,93	15,44	Mahal
4	BSDE	10,98	16,58	Mahal
5	CTRA	10,69	17,59	Mahal
6	DILD	13,73	17,43	Mahal
7	DUTI	12,66	13,20	Mahal
8	GMTD	5,45	8,12	Mahal
9	GPRA	9,82	16,65	Mahal
10	LAMI	5,11	22,39	Mahal
11	LPCK	6,36	6,53	Mahal
12	MDLN	8,13	8,55	Mahal
13	MORE	-0,61	1,18	Mahal
14	PWON	13,09	15,28	Mahal
15	RDTX	6,62	10,34	Mahal
16	SMDM	16,19	17,75	Mahal
17	SMRA	16,38	31,59	Mahal

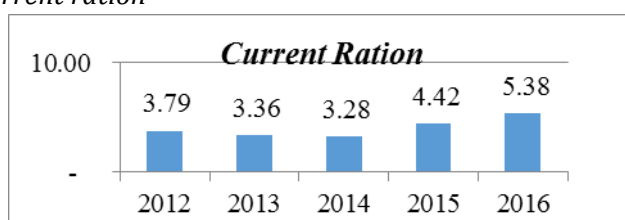
Sumber: Diolah Peneliti, Juli 2017

Dapat dilihat dari tabel 2 dan tabel 3 bahwa harga saham pada posisi murah terdapat 17 perusahaan dan perusahaan yang pada kondisi mahal ada 17 perusahaan. Dari hasil diats menunjukkan bahwa harga saham yang murah dan mahal memiliki posis. yang seimbang dimana sama-sama 17 perusahaan.

Analisis Kinerja Keuangan

1. Saham Kondisi Murah

a) *Current ration*



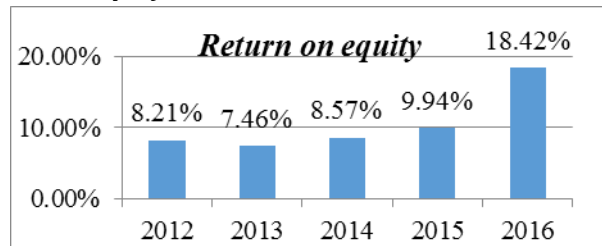
Gambar 2. Pertumbuhan *Current Ration* Pada Saham Murah di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti, Juli 2017

Dilihat dari gambar 2 dapat disimpulkan bahwa perusahaan di subsektor properti dan *Real Estate* mampu menutupi kewajiban jangka pendeknya dengan begitu dilihat dari kinerja *Current ration*

maka perusahaan ini bagus dalam mengelola dana yang ada pada perusahaan.

b) *Return on equity*



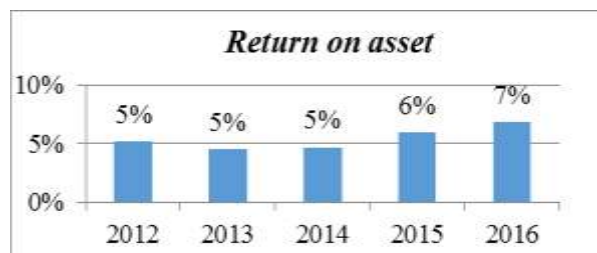
Gambar 3. Pertumbuhan *Return on equity* Pada Saham Murah di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Dilihat dari gambar 3 dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rasio *return on equity* mengalami fluktuasi dimana dapat dilihat bahwa menunjukkan nilai *return on equity* ada yang bernilai kecil dan besar. Dilihat dari grafik diatas rata-rata pertumbuhan *return on equity* menunjukkan nilai bagus karena ada peningkatan dimana ini berarti bahwa kinerja *return on equity* tidak menunjukan nilai yang positif.

c) *Return on asset*

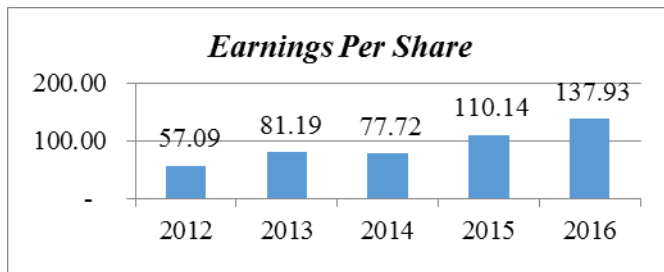
Dilihat dari gambar 4 di bawah, dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rasio *return on asset* mengalami fluktuasi dimana dapat dilihat bahwa pertumbuhan menunjukkan ada nilai yang kecil dan besar. Dilihat dari grafik diatas rata-rata pertumbuhan *return on asset* mengalami kenaikan dimana menunjukkan nilai yang positif bagi kinerja *return on asset*.



Gambar 4. Pertumbuhan *Return on asset* Pada Saham Murah di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

d) *Earnings Per Share*



Gambar 5. Pertumbuhan *Earning per share* Pada Saham Murah di Tahun 2012-2016

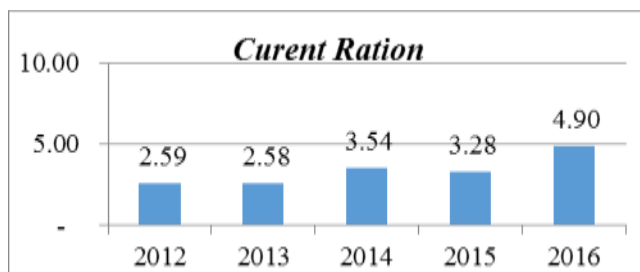
Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Dilihat dari gambar 5 di atas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rasio *earnings per share* mengalami kenaikan dimana dapat dilihat bahwa pertumbuhan menunjukkan kinerja yang bagus dimana nilainya setiap tahun selalu membaik. Dengan begitu sektor ini dapat dijadikan sebagai pilihan untuk investasi.

2. Saham Kondisi Mahal

a) *Current ration*

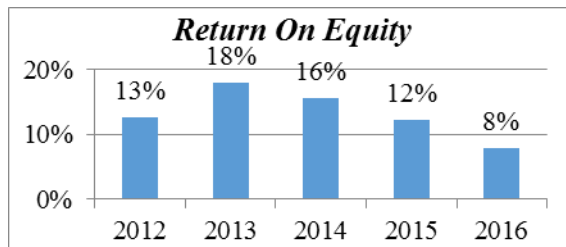
Dilihat dari gambar 6 di bawah diatas dapat disimpulkan bahwa perusahaan disub sektor properti dan *Real Estate* mampu menutupi kewajibannya jangka pendeknya dengan begitu dilihat dari kinerja *Current ration* maka perusahaan ini bagus dalam mengelola dana yang ada pada perusahaan.



Gambar 6. Pertumbuhan *Carrent Ration* Pada Saham Mahal di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti. Juli 2017

b) *Return on equity*

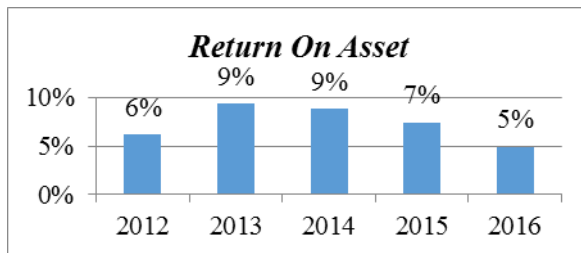


Gambar 7. Pertumbuhan *Return on equity* Pada Saham Mahal di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Dilihat dari gambar 7 di atas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rasio *return on equity* mengalami fluktuasi dimana dapat dilihat bahwa menunjukkan nilai *return on equity* ada yang bernilai kecil dan besar. Dilihat dari grafik diatas rata-rata pertumbuhan *return on equity* menunjukkan nilai yang terus menurun dimana ini berarti bahwa kinerja *return on equity* tidak menunjukkan nilai yang positif.

c) *Return on asset*



Gambar 8. Pertumbuhan *Return on asset* Pada Saham Mahal di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Dilihat dari gambar 8 di atas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rasio *return on asset* mengalami fluktuasi dimana dapat dilihat bahwa pertumbuhan menunjukkan ada nilai yang kecil dan besar. Dilihat dari grafik diatas rata-rata pertumbuhan *return on asset* mengalami kenaikan dimana menunjukkan nilai yang positif bagi kinerja *return on asset*.

d) *Earnings Per Share*



Gambar 9. Pertumbuhan *Earning per share* Pada Saham Mahal di Tahun 2012-2016

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Dilihat dari gambar 9 di atas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rasio *earnings per share* mengalami fluktuasi dimana dapat dilihat bahwa pertumbuhan menunjukkan ada nilai yang kecil dan besar. Dilihat dari grafik diatas rata-rata pertumbuhan *earning per share* mengalami kenaikan dimana menunjukkan nilai yang positif bagi kinerja *earning per share*. Dengan begitu sektor ini dapat dijadikan sebagai pilihan untuk investasi.

Uji Normalitas

Berdasarkan Syarat data variabel terdistribusi normal adalah jika nilai Sig. > 0.05. Dari hasil tabel 4 di bawah menunjukkan bahwa harga saham Log_murah. Log_CR1. Log_ROE1. Log_ROA1 dan Log_EPS1 menunjukkan terdistribusi normal karena nilai Sig. > 0.05. Nilai signifikan *Kolmogorov Smirnov* variabel harga saham Log_murah sebesar 0.238 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Log_CR1 sebesar 0.064 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Log_ROE1 sebesar 0.300 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Log_ROA1 sebesar 0.353 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal dan Log_EPS1 sebesar 0.158 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Dengan ini data berdistribusi normal dan dapat dilakukan pengolahan data kembali untuk penelitian selanjutnya. Berikut ini tabel hasil uji normalitas disajikan.

Tabel 4 Uji Normalitas Harga Saham Murah dan Kinerja Keuangan

		One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test				
		Log_Murah	Log_CR1	Log_ROE1	Log_ROA1	Log_EPS1
N		70	85	68	67	70
Normal Parameters ^a	Mean	1,1609	,4932	-1,0677	-1,2603	1,5617
	Std. Deviation	,55071	,29728	,39958	,36323	,72439
Most	Absolute	,123	,142	,118	,114	,135

Extreme Positive	,123	,142	,064	,069	,075
Differences Negative	-,112	-,133	-,118	-,114	-,135
Kolmogorov-Smirnov Z	1,032	1,311	,973	,930	1,127
Asymp. Sig. (2-tailed)	,238	,064	,300	,353	,158

a, Test distribution is Normal,

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Tabel 5. Uji Normalitas Harga Saham Murah dan Kinerja Keuangan

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test						
		Log_Mahal	Log_CR2	Log_ROE2	Log_ROA2	Log_EPS2
N		82	85	82	82	82
Normal Mean		,9829	,4384	-,9677	,7922	1.6919
Parameters ^a	Std, Deviation	,28400	,23687	,36150	,32196	,75819
Most Absolute		,091	,142	,135	,151	,058
Extreme Positive		,091	,142	,077	,056	,048
Differences Negative		-,088	-,116	-,135	-,151	-,058
Kolmogorov-Smirnov Z		,827	1,309	1,224	1,364	,524
Asymp. Sig. (2-tailed)		,500	,065	,100	,048	,946

a, Test distribution is Normal,

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Berdasarkan Syarat data variabel terdistribusi normal adalah jika nilai Sig. > 0.05. Dari hasil tabel 5 diatas menunjukkan bahwa harga saham Log_mahal. Log_CR2. Log_ROE2. dan Log_EPS2 menunjukkan terdistribusi normal karena nilai Sig. > 0.05 sedangkan Log_ROA2. menunjukkan tidak normal karena nilai Sig. < 0.05. Nilai signifikan *Kolmogorov Smirnov* variabel harga saham Log_mahal sebesar 0.500 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Log_CR2 sebesar 0.065 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Log_ROE2 sebesar 0.100 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal. Log_ROA2 sebesar 0.048 < 0.05 yang berarti berdistribusi tidak normal dan Log_EPS2 sebesar 0.946 > 0.05 yang berarti berdistribusi normal.

Uji Beda *Independent Sample T-Test*

Tabel 6. Uji Independent Sampel T-Test pada Saham Murah dan Mahal

Tabel 4.3
Uji Independent Sample T-Test pada Saham Murah dan Mahal

Group Statistics					
Harga	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	
Log_CR	Murah	85	4932	29728	.03224
	Mahal	85	4344	23687	.02569
Log_ROE	Murah	86	5923	39958	.04846
	Mahal	82	50323	36150	.03992
Log_EPS	Murah	70	15017	72439	.08658
	Mahal	82	16919	78819	.08373

Independent Samples Test									
		Levene's Test for Equality of Variances				t-test for Equality of Means			
		F	Sig.	t	df	t Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference
Log_CR	Equal variances assumed	1.337	.249	1.328	168	.186	.05476	.04123	-.02684, .13635
	Equal variances not assumed			1.328	160.021	.186	.05476	.04123	-.02684, .13635
Log_ROE	Equal variances assumed	.000	.949	-1.608	148	.110	-.10000	.06220	-.22291, .02291
	Equal variances not assumed			-1.593	71.6	.114	-.10000	.06278	-.22415, .02415
Log_EPS	Equal variances assumed	.000	.418	-1.078	150	.283	-.13025	.12088	-.36916, .10860
	Equal variances not assumed			-1.083	148.091	.281	-.13025	.12044	-.36826, .10776

Sumber: Data Penelitian Agustus 2017

Berdasarkan hasil uji statistik pada tabel 6 kinerja keuangan *curret ration* (CR), *return on equity* (ROE), *ernings per share* (EPS), Dilihat dari uji statistik nilai signifikasi (*Levene's Test for Equality of Variances*) CR 0.249 > 0.05, ROE 0.348 > 0.05, dan EPS 0.418 > 0.05 karena nilai signifikasi lebih dari 0.05 maka H_0 diterima atau signifikan. artinya tidak ada perbedaan diantara harga saham murah dan mahal. Dengan begitu uji beda t-test harus menggunakan asumsi equal variance assumed. Dari output SPSS terlihat bahwa nilai t pada equal variance assumed adalah CR 1.328, ROE -1.608, dan EPS -1.078 dengan probabilitas signifikansi CR 0.186 > 0.05, ROE 0.110 > 0.05, dan EPS 0.283 > 0.05. jadi dapat disimpulkan bahwa rata-rata kinerja keuangan diharga saham murah dan mahal signifikan atau tidak ada perbedaan.

Tabel 7 Uji Mann Withney Test pada Saham Murah dan Mahal

Ranks				
	Harga	N	Mean Rank	Sum of Ranks
Log_R OA	Murah	67	70,16	4701,00
	Mahal	82	78,95	6474,00

Ranks				
	Harga	N	Mean Rank	Sum of Ranks
Log_R OA	Murah	67	70,16	4701,00
	Mahal	82	78,95	6474,00
	Total	149		

Test Statistics^a	
	Log_ROA
<i>Mann-Whitney U</i>	2423,000
<i>Wilcoxon W</i>	4701,000
<i>Z</i>	-1,241
<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>	,215

a. Grouping Variable: Harga

Sumber: Diolah Peneliti. Agustus 2017

Berdasarkan dari hasil uji statistik *Mann Withney Test* kinerja keuangan return on asset (ROA) pada tabel 7 menunjukkan rata-rata *ranks* harga murah sebesar 70.16 dan mahal 78.98 yang berarti rata-rata kinerja keuangan harga saham mahal lebih tinggi dari pada kinerja keuangan harga saham murah. Nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* 0.215 > 0.05 karena nilai signifikasi lebih dari 0.05 maka H_0 ditolak atau tidak signifikan. artinya tidak ada perbedaan diantara kinerja keuangan *return on asset* di saham yang berharga murah dan mahal.

PEMBAHASAN

Kinerja keuangan diharga saham murah

Berdasarkan kondisi kinerja keuangan yang berharga murah dan mahal maka dapat dikatakan bahwa rata-rata kinerja keuangan di subsektor *property* dan *real estate* memiliki kondisi yang kurang baik karena dari hasil penelitian kinerja keuangan yang berharga murah dan mahal rata-rata memiliki kinerja yang kurang baik meskipun ada beberapa perusahaan yang memiliki kinerja yang baik.

Perbedaan Kinerja Keuangan diharga Saham Murah dan Mahal

Berdasarkan kinerja keuangan diharga saham murah dan mahal secara statistik dan kinerja keuangan menunjukkan tidak ada perbedaan diantara kinerja keuangan diharga saham murah dan mahal. Harga saham dipengaruhi oleh pasar sedangkan kinerja fundamental

dipengaruhi oleh aktifitas-aktifitas yang ada didalam perusahaan dan faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah dan lain-lain.

Kinerja keuangan disubsektor properti dan real estate diharga saham murah dan mahal menunjukkan tidak ada perbedaan ini disebabkan oleh beberapah hal. Dimana kondisi politik mempengaruhi yang menyebabkan sub sektor properti dan real estate sulit untuk bertumbuh positif meskipun ada beberapa kebijakan pemerintah yang bagus untuk industri ini namun kebijakan ini tidak berpengaruh.

Dalam saham yang berharga murah dan kinerja keuangan yang bagus bisa dijadikan sebagai pilihan berinvestasi untuk investor yang memiliki dana terbatas dan bisa dijadikan sebagai investasi jangka panjang.

Kondisi ini disebabkan oleh perlambatan ekonomi makro, dan konsumsi masyarakat dan beberapa kebijakan yang digulirkan pemerintah seperti penyederhanaan perizinan yang juga belum berdampak signifikan dan juga masih ada kebijakan pemerintah penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih harus disosialisasikan keseluruh pemerintah daerah. (www.beritasatu.com)

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. kondisi kinerja keuangan yang berharga murah dan mahal dapat dikatakan bahwa rata-rata kinerja keuangan di subsektor *property* dan *real estate* memiliki kondisi yang kurang baik karena dari hasil penelitian kinerja keuangan yang berharga murah dan mahal rata-rata memiliki kinerja yang kurang baik meskipun ada beberapa perusahaan yang memiliki kinerja yang baik.
2. kinerja keuangan diharga saham murah dan mahal tidak terdapat perbedaan yang artinya diharga saham murah juga berada pada kondisi kinerja keuangan yang bagus dan tidak bagus begitu pula yang terjadi diharga saham mahal dikondisi kinerja keuangan yang bagus dan tidak bagus. Maka investor dalam menentukan investasinya bukan hanya dilihat dari segi harga saham murah dan mahal saja namun juga harus melihat kondisi kinerja keuangan yang lain karena

tidak semua harga saham murah itu menunjukkan perusahaannya itu sedang mengalami keterpurukan tetapi juga ada perusahaan yang menunjukkan kinerja yang positif begitu juga dengan kondisi kinerja keuangan perusahaan diharga saham mahal tidak selalu menunjukkan kinerja yang positif tetapi juga menunjukkan kinerja perusahaan yang sedang terpuruk.

SARAN

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat diperoleh beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi investor dalam hal mengambil keputusan untuk melakukan pembelian di pasar modal hendaknya lebih memperhatikan dari segi analisis fundamental dari setiap perusahaan atau dari kinerja perusahaan persektor karena perusahaan yang berharga murah dan mahal disubsektor properti dan real estate tidak ada perbedaan. Sebaiknya para investor melihat kinerja dari persektor industri karena jika hanya melihat harga belum bisa dijadikan sebagai pilihan investasi. Namun jika hanya memiliki dana yang terbatas maka bisa dilakukan dengan melihat kinerja fundamentalnya perusahaan yang akan dipilih.
2. Bagi perusahaan disub sektor properti dan *real estate* diharapkan dapat meningkatkan kinerja perusahaan tiap tahunnya dan memberikan laporan keuangan yang riil dan lengkap agar para investor tertarik dengan perusahaan dan mau menanamkan modalnya di perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.
3. Bagi penelitian selanjutnya sebaiknya menggunkan objek yang lebih luas, tidak hanya pada perusahaan disub sektor properti dan *real estate* namun juga pada perusahaan lain. Penelitian selanjutnya perlu menambahkan Periode yang lebih panjang karena setiap tahunnya kinerja keuangan selalu menunjukkan kinerja yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- Anoraga, P. Dan Pakarti, P. 2008. Pengantar Pasar Modal. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ardianto, W. 2016. 4 Saham Properti ini Wajib Anda Miliki. <http://properti.liputan6.com/> , diakses 28 februari 2017
- Halim, A. 2005. *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.

- Kamaludin, 2011. *Manajemen Keuangan Konsep Dasar dan Penerapannya*. Bandung: Mandar Maju.
- Kuncoro, M. 2003. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.
- Murhadi, W. R. 2013. *Analisis Laporan Keuangan, Proyeksi dan Valuasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat.
- Satriagung, E. 2016. Properti menggerakkan Ekonomi. <http://kanalsatu.com/>, diakses 20 februari 2017.
- Sinaga. Benni. 2011. *Kitab Suci Pemain Saham*. Jakarta: Duajari Terangkat
- Sujarweni, V.W. 2012. *Statistika untuk Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- <http://www.kompasiana.com>. Diperoleh pada tanggal 28 februari 2017. Dari http://www.kompasiana.com/aswansaleh/pr-diksi-sektor-properti-di2016_567b7c829693733e05c8ed33