

Regulasi Pasar Modal : Harga Real Saham Estate?

Oleh:

Amanda Aditya Sri Nengsih,
Herlinda Maya Kumala Sari

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, 2026

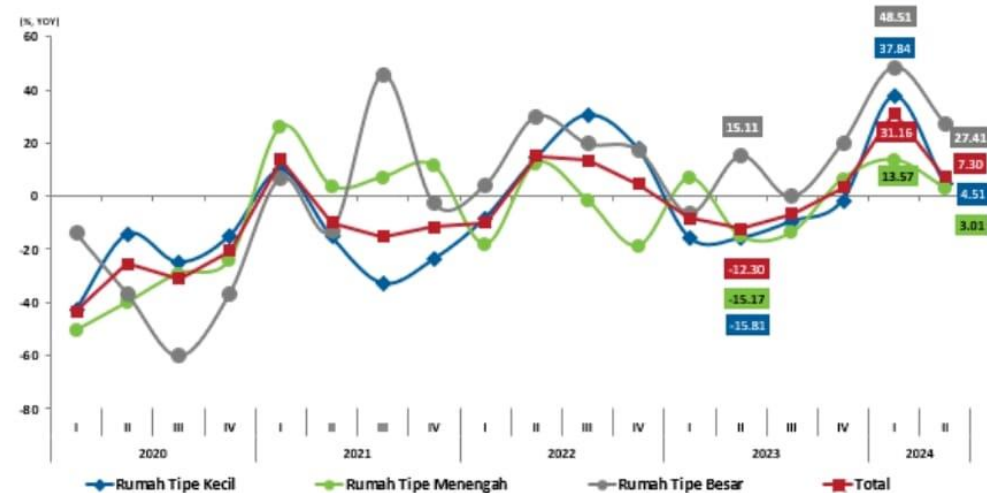


Pendahuluan

Indonesia dengan populasi yang besar dan pertumbuhan ekonomi yang pesat menciptakan permintaan tinggi akan tempat tinggal berkualitas, namun data pertumbuhan penjualan rumah menunjukkan penurunan.

Grafik 7

Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% , yoy)



Grafik Pertumbuhan Penjualan
Sumber: Bank Indonesia.

Pendahuluan

Melansir dari Bisnis.com (30/9/2024) sebanyak empat saham properti tercatat mengalami peningkatan hingga lebih dari 100% secara year-to-date (YtD). Keempat saham tersebut yaitu: BBSS, PANI, ASPI, & SMDM



PT. Pantai Indah Kupuk Dua TBK (PANI) mengalami pertumbuhan 144% secara year to date (YtD)

Pendahuluan

Harga Saham



Profitabilitas



Likuiditas



Pertumbuhan Perusahaan

Analisis Gap

- Pertumbuhan perusahaan berpengaruh harga saham.
- Profitabilitas berpengaruh pada harga saham, dapat menghasilkan laba.
- Likuiditas berpengaruh pada harga saham, dapat memberi sinyal positif pada investor.
- Likuiditas tidak berpengaruh pada harga saham dan Keputusan investor.
- Profitabilitas tidak berpengaruh pada harga saham, investor melihat kesehatan perusahaan.
- Pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh, investor memperhatikan aspek lain untuk meningkatkan harga sahamnya.

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

Pertanyaan Penelitian:

Apakah benar profitabilitas, Likuiditas dan pertumbuhan Perusahaan dapat mempengaruhi harga saham ?

Literatur Review

1) **Profitabilitas:** $ROE \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Ekuitas pemegang saham}}$

2) **Likuiditas:** $CR \frac{\text{Current Assets}}{\text{Current Liabilities}}$

3) **Pertumbuhan Perusahaan:**
(Cash Flow= Total Kas Masuk – Total Kas Keluar)

4) **Harga Saham:** $PEG \frac{PER}{\text{Pertumbuhan Earning per Share}}$

Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif, menggunakan data perusahaan properti tahun 2021-2023, penelitian menggunakan teknik purposive sampling, pengambilan sampel yang digunakan dengan standar berikut:

- Perusahaan yang tercatat di BEI secara terus menerus dari tahun 2021-2023
- Perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan tahunan 2021-2023.
- Perusahaan yang memiliki data terkait variabel yang digunakan dalam penelitian

Sehingga diperoleh 30 perusahaan sampel dari total populasi 156 perusahaan di sektor properti 2021-2023.

Hasil

- Persamaan Regresi

CEM

Dependent Variable: HARGA_SAHAM
Method: Panel Least Squares
Date: 10/22/25 Time: 20:37
Sample: 2021 2024
Periods included: 4
Cross-sections included: 22
Total panel (unbalanced) observations: 83

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	81.31852	60.49375	1.344247	0.1827
ROE	-367.7524	298.5549	-1.231775	0.2217
LIKUIDITAS	0.004279	0.007862	0.544240	0.5878
PERTUMBUHAN	-1.18E-11	4.46E-11	-0.263903	0.7925
R-squared	0.030992	Mean dependent var	72.06100	
Adjusted R-squared	-0.005806	S.D. dependent var	281.3003	
S.E. of regression	282.1157	Akaike info criterion	14.16950	
Sum squared resid	6287553.	Schwarz criterion	14.28608	
Log likelihood	-584.0344	Hannan-Quinn criter.	14.21634	
F-statistic	0.842221	Durbin-Watson stat	1.801360	
Prob(F-statistic)	0.474800			

FEM

Dependent Variable: HARGA_SAHAM
Method: Panel EGLS (Cross-section weights)
Date: 10/22/25 Time: 20:39
Sample: 2021 2024
Periods included: 4
Cross-sections included: 22
Total panel (unbalanced) observations: 83
Linear estimation after one-step weighting matrix

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	4.296608	15.86238	0.270868	0.7875
ROE	-256.3773	15.79699	-16.22951	0.0000
LIKUIDITAS	0.014703	0.003135	4.690160	0.0000
PERTUMBUHAN	6.10E-11	4.58E-12	13.31775	0.0000
Effects Specification				
Cross-section fixed (dummy variables)				
Weighted Statistics				
R-squared	0.997056	Mean dependent var	652.6877	
Adjusted R-squared	0.995837	S.D. dependent var	3618.908	
S.E. of regression	216.1802	Sum squared resid	2710565.	
F-statistic	818.3685	Durbin-Watson stat	2.467663	
Prob(F-statistic)	0.000000			
Unweighted Statistics				
R-squared	0.350770	Mean dependent var	72.06100	
Sum squared resid	4212623.	Durbin-Watson stat	2.696383	

REM

Dependent Variable: HARGA_SAHAM
Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
Date: 10/22/25 Time: 20:39
Sample: 2021 2024
Periods included: 4
Cross-sections included: 22
Total panel (unbalanced) observations: 83
Swamy and Arora estimator of component variances

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	70.63448	67.79564	1.041873	0.3006
ROE	-335.3462	306.1610	-1.095326	0.2767
LIKUIDITAS	0.005873	0.008965	0.655062	0.5143
PERTUMBUHAN	-9.49E-12	5.22E-11	-0.181905	0.8561
Effects Specification				
				S.D.
				Rho
Cross-section random				101.2570
Idiosyncratic random				268.2309
Weighted Statistics				
R-squared	0.027437	Mean dependent var	57.84070	
Adjusted R-squared	-0.009496	S.D. dependent var	264.0552	
S.E. of regression	265.3441	Sum squared resid	5562191.	
F-statistic	0.742892	Durbin-Watson stat	2.036252	
Prob(F-statistic)	0.529662			
Unweighted Statistics				
R-squared	0.030433	Mean dependent var	72.06100	
Sum squared resid	6291178.	Durbin-Watson stat	1.800302	

Setelah melakukan analisis regresi dengan tiga model yaitu *common effect*, *fixed effect*, dan *random effect* selanjutnya dilakukan beberapa uji pemilihan model terbaik regresi data panel dalam penelitian

Hasil

UJI CHOW

Redundant Fixed Effects Tests
Equation: Untitled
Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	170.133534	(21,58)	0.0000

Cross-section fixed effects test equation:
Dependent Variable: HARGA_SAHAM
Method: Panel EGLS (Cross-section weights)
Date: 10/22/25 Time: 20:39
Sample: 2021 2024
Periods included: 4
Cross-sections included: 22
Total panel (unbalanced) observations: 83
Use pre-specified GLS weights

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	83.98152	15.63258	5.372210	0.0000
ROE	-144.1123	37.15581	-3.878594	0.0002
LIKUIDITAS	-0.021393	0.004190	-5.105535	0.0000
PERTUMBUHAN	8.17E-11	7.00E-12	11.68194	0.0000

Weighted Statistics

R-squared	0.815684	Mean dependent var	652.6877
Adjusted R-squared	0.808685	S.D. dependent var	3618.908
S.E. of regression	1465.561	Sum squared resid	1.70E+08
F-statistic	116.5376	Durbin-Watson stat	0.105336
Prob(F-statistic)	0.000000		

Unweighted Statistics

R-squared	-0.301069	Mean dependent var	72.06100
Sum squared resid	8442179.	Durbin-Watson stat	1.363841

Nilai probabilitas pada F 0.0000

Chi-square sebesar $0.3286 > 0.05$

UJI HAUSMAN

Correlated Random Effects - Hausman Test
Equation: Untitled
Test cross-section random effects

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	1.590966	3	0.6614

Cross-section random effects test comparisons:

Variable	Fixed	Random	Var(Diff.)	Prob.
ROE	-255.352204	-335.346211	74827.463...	0.7700
LIKUIDITAS	0.031298	0.005873	0.000433	0.2216
PERTUMBUHAN	0.000000	-0.000000	0.000000	0.6975

Nilai probabilitas 0.6614

Cross-section random effects test equation:
Dependent Variable: HARGA_SAHAM
Method: Panel Least Squares
Date: 10/22/25 Time: 20:40
Sample: 2021 2024
Periods included: 4
Cross-sections included: 22
Total panel (unbalanced) observations: 83

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-78.78866	141.1328	-0.558259	0.5788
ROE	-255.3522	410.5630	-0.621956	0.5364
LIKUIDITAS	0.031298	0.022651	1.381775	0.1723
PERTUMBUHAN	6.30E-11	1.94E-10	0.325424	0.7460

Effects Specification

Cross-section fixed (dummy variables)

R-squared	0.356881	Mean dependent var	72.06100
Adjusted R-squared	0.090763	S.D. dependent var	281.3003
S.E. of regression	268.2309	Akaike info criterion	14.26559
Sum squared resid	4172973.	Schwarz criterion	14.99415
Log likelihood	-567.0218	Hannan-Quinn criter.	14.55828
F-statistic	1.341062	Durbin-Watson stat	2.751049
Prob(F-statistic)	0.180591		

Hasil

- Uji Asumsi Klasik

Uji Multikolinearitas

ROE	LIKUIDITAS	PERTUMBUHAN
1.000000	-0.282506	0.030640
-0.282506	1.000000	-0.053483
0.030640	-0.053483	1.000000

Nilai hubungan antar peubah independent kurang dari 0,8. sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinearitas.

Uji Heteroskedastisitas

Dependent Variable: ABS_RES
Method: Panel Least Squares
Date: 10/22/25 Time: 21:58
Sample: 2021 2024
Periods included: 4
Cross-sections included: 23
Total panel (unbalanced) observations: 88

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-1.523444	67.36620	-0.022614	0.9820
ROE	-38.03790	197.3604	-0.192733	0.8478
LIKUIDITAS	0.017281	0.011190	1.544325	0.1276
PERTUMBUHAN	7.65E-12	9.46E-11	0.080810	0.9359

Effects Specification

Cross-section fixed (dummy variables)

R-squared	0.704232	Mean dependent var	81.79852
Adjusted R-squared	0.584971	S.D. dependent var	204.3640
S.E. of regression	131.6569	Akaike info criterion	12.83898
Sum squared resid	1074679.	Schwarz criterion	13.57092
Log likelihood	-538.9152	Hannan-Quinn criter.	13.13386
F-statistic	5.904960	Durbin-Watson stat	2.332148
Prob(F-statistic)	0.000000		

Hasil uji dengan probabilitas 0,05 sehingga disimpulkan tidak muncul heteroskedastisitas.

Hasil

- Koefisien Determinasi

R-squared	0.648306	Mean dependent var	133.6208
Adjusted R-squared	0.515088	S.D. dependent var	277.1686
S.E. of regression	214.2425	Sum squared resid	3029390.
F-statistic	4.866515	Durbin-Watson stat	1.944810
Prob(F-statistic)	0.000000		

Hasil

- Uji Parsial (t-Statistik) dan Uji F-Statistik

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	71.74923	1.803207	39.78979	0.0000
ROE?	-116.8440	31.11655	-3.755045	0.0004
LIKUIDITAS?	0.006747	0.003153	2.139801	0.0361
PERTUMBUHAN?	1.10E-11	2.98E-12	3.680728	0.0005

Uji Parsial (t-Statistik)

R-squared	0.648306	Mean dependent var	133.6208
Adjusted R-squared	0.515088	S.D. dependent var	277.1686
S.E. of regression	214.2425	Sum squared resid	3029390.
F-statistic	4.866515	Durbin-Watson stat	1.944810
Prob(F-statistic)	0.000000		

Uji F-Statistik

Pembahasan

- Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham.

Berdasarkan hasil uji yang sudah dilakukan didapatkan hasil ROE Berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap harga saham. Hal ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan modalnya tidak menjadi standar bagi investor.

- Pengaruh Likuiditas Terhadap Harga Saham.

Berdasarkan hasil uji yang sudah dilakukan (CR) berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham. Hal ini menunjukkan semakin tinggi kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya maka semakin besar kepercayaan investor.

- Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Harga Saham.

Berdasarkan Hasil Uji yang dilakukan pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Hal ini menunjukkan semakin besar tingkat pertumbuhan semakin tinggi pula minat investor terhadap saham.

Kesimpulan

Penelitian ini mengkaji pengaruh profitabilitas, likuiditas dan pertumbuhan perusahaan terhadap harga saham perusahaan properti di bursa efek Indonesia periode 2021-2024. hasilnya menunjukkan profitabilitas berpengaruh negative dan tidak signifikan, sehingga peningkatan laba tidak selalu menaikkan harga saham. Likuiditas yang diukur dengan CR berpengaruh positif dan signifikan, mencerminkan meningkatnya kepercayaan investor terhadap stabilitas perusahaan. Pertumbuhan perusahaan juga berpengaruh positif dan signifikan yang menandakan kinerja dan ekspansi usaha mendorong kenaikan harga saham.

