

**PENGARUH PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE***

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Akuntansi



Oleh :

**AZ ZAHRA SALSABILA ATIKAH FIRDAUS**

**NIM : 2019310119**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HAYAM WURUK PERBANAS  
SURABAYA**

**2024**

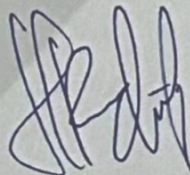
## PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Az zahra' Salsabila A.F.  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 28 Juni 1999  
NIM : 2019310119  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : Akuntansi  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul : Pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real Estate*

**Disetujui dan diterima baik oleh :**

Dosen Pembimbing

Tanggal : 16 Juli 2024

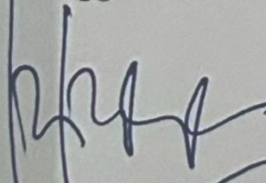


**Agustina Ratna Dwiati, S.E., M.SA.**

**NIDN: 0731088604**

Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi

Tanggal : 16 Juli 2024



**Dr. Nurul Hasanah Uswati Dewi, S.E., M.Si., CTA**

**NIDN : 0716067802**



# **PENGARUH PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE**

Az zahra Salsabilah Atikah Firdaus<sup>1</sup>

UNIVERSITAS HAYAM WURUK PERBANAS

SURABAYA

Email: [azzahrafirda28@gmail.com](mailto:azzahrafirda28@gmail.com)

## **ABSTRACT**

*Along with rapid economic development, investment has become an important alternative for individuals to gain profits in the future. To simplify the investment process, investment media such as the capital market are needed. The capital market is expected to provide alternative funding for companies and become an investment tool for investors. One important factor for the survival of the industry is the availability of funding sources in the form of shares. Share prices are often used as an indicator of a company's success. This research aims to determine the effect of profitability on company share prices. The method used in this research is a quantitative method, with secondary data obtained from the official website of the Indonesia Stock Exchange ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). The data collection method used is the documentation method, and data analysis is carried out using quantitative analysis. The analytical tools used are simple linear regression analysis and descriptive statistics, while hypothesis testing is carried out using a partial t test at a significance level of 47.1%. The research results show that the simple linear regression model obtained is  $Y = 107.492 + 1255.111X$ . Based on the partial t test, it was found that there is an influence of profitability (EPS) on share prices in property and real estate companies.*

**Keywords:** *Manajemen Kualitas, TQM, Six Sigma, ISO 9001.*

## **PENDAHULUAN**

Pasar Modal pada hakikatnya tidak jauh berbeda dengan pasar tradisional, dimana terdapat penjual, pembeli, dan proses tawar menawar harga. Pasar modal diharapkan mampu memberikan alternatif pendanaan bagi perusahaan dan dapat dijadikan sebagai alternatif dalam berinvestasi.

Faktor pendukung untuk kelangsungan sebuah Industri atau Perusahaan salah satunya adalah dengan

tersedianya dana. Sumber dana yang memungkinkan dapat diperoleh yaitu pada pasar modal. Pasar modal di Indonesia yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI) dapat menjadi media pertemuan antara investor dan perusahaan guna melangsungkan aktivitas pasar modal dan dapat menyebabkan turunnya jumlah permintaan dan penawaran saham, sehingga berdampak pada perubahan harga, perubahan harga inilah yang tentunya harus selalu di waspadai oleh para Investor.

Proses penjualan saham dipasar modal umumnya menggunakan sistem lelang dan terbuka. Menurut Hartono (2003), semakin besar penawaran saham maka harga saham akan semakin tinggi. Harga saham dijadikan sebagai indikator untuk mengukur keberhasilan pengelolaan perusahaan. kondisi persaingan menuntut setiap perusahaan untuk membaca dengan baik terhadap situasi internalnya baik dibidang pemasaran, produksi, sumber daya manusia dan keuangan.

PT Esta Multi Usaha Tbk (ESTA) didirikan pada tahun 2011 sebagai PT Esta Asri Propertindo yang berfokus pada properti, seperti hotel dan ruko komersial di berbagai kota di Indonesia. Perusahaan ini mengelola hotel 88, hotel berstandar internasional di kota bekasi dengan 70 unit kamar, restoran, dan ruang pertemuan. Selanjutnya perusahaan berganti nama pada tahun 2019 dan merambah ke bisnis rental kendaraan untuk mendukung unit – unit properti lainnya yang sudah mapan. Adapun ringkasan pasar PT Esta Multi Usaha Tbk sejak tahun 2020 hingga tahun 2023

Rentang tahun 2021 – 2023 memiliki harga saham senilai Rp 72,00 – Rp 204,00 dengan kapitalisasi pasar senilai 194,03 M IDR, dan volume rata – rata senilai Rp 19,56 juta. Berdasarkan grafik diatas terjadi kenaikan yang signifikan pada

pertengahan tahun antara tahun 2022 dan tahun 2023. Harga saham tertinggi yaitu pada bulan Juni 2022 yakni Rp 1.450,00, kenaikan tersebut dipicu kondisi perekonomian ditengah masyarakat yang semakin membaik. Sedangkan harga saham terendah yaitu pada bulan Februari 2023 yakni Rp 78,00. dikarenakan emiten yang bergerak di sektor properti, memiliki tingkat profitabilitas yang buruk sesuai informasi yang didapatkan dari laman cnbc indonesia.

PT Planet Properindo Jaya Tbk (PLAN) memiliki dan mengelola Vue Palace Hotel, sebuah hotel bintang 4 di bandung. Hotel ini mnyediakan 102 kamar dengan fasilitas yang lengkap. Hotel ini dibangun pada tahun 2003 dengn lokasi yang tidak jauh dari bandara, sehingga letaknya strategis. Adapun ringkasan pasar PT Planet Properindo Jaya Tbk sejak tahun 2020 hingga tahun 2023.

Rentang tahun 2020 – 2023 memiliki harga saham senilai Rp 22,00 – Rp 35,00 dengan kapitalisasi pasar senilai 24,21 M IDR, dan volume rata – rata senilai Rp 192,54 ribu. Berdasarkan grafik diatas terjadi kenaikan yang signifikan pada pertengahan tahun antara tahun 2020 dan tahun 2022. Harga saham tertinggi yaitu pada bulan Oktober 2020 yakni Rp 284,00, karena pada saat itu kinerja perusahaan masih mengalami pertumbuhan pendapatan

yang positif. Sedangkan harga saham terendah yaitu pada bulan April dan Mei 2023 yakni Rp 23,00 dikarenakan PLAN masih dalam kategori *downtrend* terutama karena faktor Covid-19 dan penurunan kinerja fundamental

Faktor yang mempengaruhi harga saham adalah profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menghasilkan laba atau keuntungan. Keuntungan tersebut diperoleh dari modal yang dimilikinya. Menurut Sudana **Invalid source specified**. Profitabilitas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan guna menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aset, modal, atau penjualan perusahaan. Sedangkan menurut Fahmi **Invalid source specified**., profitabilitas adalah rasio yang mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan sesuai dengan besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam penjualan maupun Investasi. Menurut Kasmir **Invalid source specified**., rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam periode tertentu. Menurut penelitian Yuansyah **Invalid source specified**., menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan. Adapun

teori yang digunakan adalah teori sinyal (*Signalling Theory*). Secara umum sinyal dijadikan sebagai isyarat yang dilaksanakan oleh perusahaan pada investor.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul **“Pengaruh profitabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan”**.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Menurut Ramdhan (2021), metode penelitian adalah cara untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu yang mana didalamnya terdapat data penelitian sebagai informasi faktual (misalnya, pengukuran atau statistik) yang digunakan sebagai dasar penalaran, diskusi, atau perhitungan. terdapat dua data penelitian yaitu penelitian kuantitatif dan penelitian kualitatif.

Jenis Penelitian yang akan dilakukan merupakan jenis penelitian Kuantitatif, dimana data yang dikumpulkan dalam bentuk angka -angka yang di peroleh dari lapangan. Data tersebut merupakan data sekunder yaitu laporan keuangan Perusahaan.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Teori Sinyal**

Teori yang digunakan untuk memahami manajemen keuangan salah satunya adalah teori sinyal. Sinyal dijadikan sebagai isyarat yang

dilaksanakan oleh perseorangan pada investor. Sinyal yang disampaikan dapat berupa sinyal positif dan negatif. Dalam perumusan *Signalling Theory*, Spence (1973) berpendapat, sinyal dan apa yang disampaikan sinyal penyampaian sinyal dalam pasar kerja dihubungkan dengan indikator ekonomi sebagai model dari fungsi sinyal.

Menurut Sulistyanto **Invalid source specified.**, tujuan teori sinyal adalah memperjelas bahwa laporan keuangan digunakan oleh perusahaan untuk memberikan tanda baik atau tidak baik kepada pengguna, selain itu juga mendefinisikan laporan keuangan dalam suatu perusahaan, jika laporan keuangan perusahaan bagus, maka menjadi tanda bahwa perusahaan tersebut sudah baik dalam sistem kerjanya. Informasi yang diterima sebagai pengungkapan perusahaan dalam bentuk laporan keuangan sebagai tanda untuk mengetahui reaksi pasar terhadap perusahaan, semakin tinggi nilai perusahaan maka menjadi daya tarik tersendiri untuk investor. Struktur modal menjadi salah satu sinyal yang ingin disampaikan oleh manager ke pasar. Jika menginginkan perusahaan baik dan harga saham mengalami peningkatan maka harus melakukan komunikasi dengan investor terkait dengan struktur modal, dan keuangan, pihak manajemen akan

memberikan sinyal baik kepada pihak yang berkepentingan.

## 2. Pasar Modal

Menurut Tandelilin (2017), pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana melalui proses jual beli sekuritas, dapat diartikan pula sebagai pasar untuk memperjual belikan sekuritas yang memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi.

Menurut Samsul (2006), Pasar Modal adalah tempat atau sarana bertemunya antara permintaan dan penawaran atas instrumen keuangan jangka panjang, umumnya lebih dari 1(satu) tahun.

Berdasarkan pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa pasar modal adalah tempat atau sarana bertemunya antara permintaan dan penawaran dimana memiliki sekuritas jangka panjang yaitu 1(satu) tahun ke atas, baik dimiliki oleh pemerintah maupun swasta yang melakukan proses perdagangan yang disebut dengan Bursa Efek. Bursa Efek sebagai Media Investasi yang terkenal di Indonesia adalah pasar modal, pasar modal ini merupakan tempat bertemunya pihak pemilik dana dan yang membutuhkan dana dengan cara memperjual belikan sekuritas.

## 3. Rasio Profitabilitas

Analisis rasio merupakan metode analisis yang paling banyak digunakan dalam menganalisis laporan keuangan. Analisis rasio adalah salah satu cara memperoleh informasi yang sangat bermanfaat dari laporan keuangan perusahaan. Ia didesain untuk menjelaskan hubungan antara item-item pada laporan keuangan (neraca & labarugi). Analisis rasio ini bermanfaat menstandarkan jumlah dan memungkinkan perbandingan antar perusahaan maupun antar tahun dalam satu perusahaan

Menurut Seto,dkk.(2022), mengatakan Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan dalam mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan atau profit. Rasio merupakan alat yang digunakan untuk menjelaskan hubungan tertentu antara angka yang satu dengan yang lain dari suatu laporan keuangan. sedangkan analisis rasio merupakan bentuk atau cara yang umum digunakan dalam analisis laporan finansial (keuangan). Rasio profitabilitas dapat mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki seperti aset, modal atau penjualan. Rasio-rasio profitabilitas yang sering digunakan diantaranya *return on assets*(ROA), *return on equity*(ROE),

*profit margin ratio*, dan *basic earning power*(Siswanto,ely. 2021).

#### **4. Pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham**

Hasil perhitungan regresi yang dilakukan dengan menggunakan program bantuan SPSS, didapat nilai koefisien variabel *earning per share* (X) sebesar 1255,111 ini menunjukkan jika terdapat peningkatan *earning per share* sebesar 100%, maka akan meningkatkan harga saham (Y) sebesar 1255,111. Jika terdapat penurunan *earning per share* sebesar 100%.

Dilihat dari nilai thitung EPS sebesar 6,607 sedangkan nilai ttabel sebesar 2,009. Hal ini menunjukkan bahwa thitung  $6,607 >$  ttabel 2,009 maka  $H_0$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh variabel *earning per share* (X) terhadap harga saham (Y). Dalam hal ini menunjukkan bahwa semakin besar nilai *earning per share* maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba pemegang saham, hal ini dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada saham perusahaan tersebut.

penelitian sebelumnya, penelitian yang paling sesuai adalah penelitian yang dilakukan oleh Derma Tasya Sinaga (2015) yang berjudul Pengaruh

Profitabilitas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia. Jenis penelitian sama – sama menggunakan analisis data kuantitatif , dan sama – sama menggunakan regresi linear sederhana.. Penelitian ini sama – sama menggunakan dua variabel yaitu, satu variabel Independen EPS (X) dan satu variabel dependen yaitu Harga Saham (Y). Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Derma Tasya Sinaga pada uji t variabel EPS berpengaruh positif , begitupun dengan penelitian ini.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dari uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa dari hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa variabel yang ada pengaruh terhadap harga saham adalah variabel profitabilitas (Earning Per Share), maka dengan demikian profitabilitas memiliki pengaruh terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI. EPS memiliki pengaruh yang positif terhadap harga saham. Dengan demikian, apabila EPS mengalami peningkatan maka harga saham akan ikut meningkat dan ketika EPS menurun maka harga saham pun ikut menurun.

## Daftar Pustaka

- Ambarwati, P., Enas., dan Marlina, N, L. 2019. Pengaruh Net Profit Margin (NPM) dan Return on Equity (ROE) Terhadap Harga Saham. s.l. : Business Management and Entrepreneurship Journal (BMEJ), hal. 100-119.
- Dr. Muhammad Ramdhan, S.Pd., M.M. 2021. Metode Penelitian. Surabaya : Cipta Media Nusantara, hal. 1-4.
- Dr. Sri Handini, MM & Dra Erwin Dyah Astawinetu, MM. 2020. Teori Portofolio dan Pasar Modal Indonesia. Teori Portofolio dan Pasar Modal Indonesia. s.l. : SCOPINDO MEDIA PUSTAKA, hal. 66.
- Fahmi, Irham. 2010. Manajemen Kinerja. Bandung : Alfabet.
- Hartono, Jogyanto. 2003. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Yogyakarta : BPFPE.
- Jogyanto. 2014. Analisa dan Desain. Yogyakarta : Penerbit Andi, hal. 172.
- Kasmir. 2012. Analisis Laporan Keuangan. Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal. 114.
- Kemenperin, Tim Pengelola Website. 2019. Industri Tekstil dan Pakaian Tumbuh Paling Tinggi. Kemenperin:-Industri-Tekstil-dan-Pakaian-Tumbuh-Paling-Tinggi. [Online] 9 July 2019. [Dikutip: 11 October 2023.] <https://kemenperin.go.id/artikel/21230/Kemenperin:-Industri-Tekstil-dan-Pakaian-Tumbuh-Paling-Tinggi>.
- Sugiyono. 2019, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D., hal. 126.
- Rusatra, Prof. Dr. I Wayan. 2017. Pengembangan Industri Tekstil Nasional. Kebijakan Inovasi & Pengelolaan Menuju Peningkatan Daya Saing. Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia, , hal. 153.



- Samsul, Mohamad. 2006. Pasar Modal & Manajemen Portofolio. Pasar Modal & Manajemen Portofolio. s.l. : Penerbit Erlangga, hal. 41.
- Sartono, Agus. 2010. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Yogyakarta : BPFE, hal. 9.
- Sudana, I Made. 2011. Manajemen Keuangan Perusahaan : Teori dan Praktik. Jakarta : Erlangga, hal. 22.
- Sulistiyanto, Sri. 2018. Manajemen Laba Teori dan Model Empiris. Jakarta : Grasindo.
- Tandelilin, E. 2017. Pasar Modal Manajemen Portofolio & Investasi . [pengar. buku] Ed. G. Sudibyo. Pasar Modal Manajemen Portofolio & Investasi . Yogyakarta : PT Kanisius.
- Yuansyah, Randi. 2016. Pengaruh Profitabilitas dan Lverage terhadap harga saham pada perusahaan. Palembang : Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Yanti Kumala Dewi. 2020. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham. Surabaya : STIE Mahardika Surabaya.
- Andrainus Prawin Lyman. 2019. Pengaruh Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham. Malang : Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya,.
- Jeni Jaenudin. 2012. Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas terhadap Saham Perusahaan LQ4 di Bursa Efek Indonesia. Lampung : Universitas Lampung.
- Anita Suwandani, Suhendra, Anita Wijayanti. 2017. Pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham Perusahaan Manufaktur Sektor Makanan dan Minuman di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2015. Surakarta : UNIBA Surabakarta.
- Melsa Fitriani. 2021. Pengaruh Profitabilitas terhadap Harga Saham Emiten Jakarta Islamic Index di Bursa Efek Indonesia