

# ANALISIS PENILAIAN HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA DENGAN *PRICE TO BOOK VALUE*

**Nova Madona Veronika**

Program Studi D3 Akuntansi  
STIE Putra Bangsa Kebumen

[novamadona.17nov@gmail.com](mailto:novamadona.17nov@gmail.com)

## **Abstrak**

Industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang akan terus bertumbuh, ditandai dengan semakin meningkatnya jumlah gedung, perkantoran, mall, hotel, perumahan dari tahun ke tahun. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penilaian harga saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2018. Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data penelitian ini diambil dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada laporan keuangan selama 3 tahun. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Teknik pengambilan sampel dengan menggunakan *purposive sampling* dan jumlah sampel yang digunakan sebanyak 13 perusahaan dari 48 perusahaan sektor Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasil penelitiannya adalah 6 perusahaan dengan posisi saham *Overvalue* (BSDE, COWL, MKPI, PWON, SMRA), 5 perusahaan dengan posisi saham *Undervalue* (APLN, ASRI, BEST, LPCK, LPKR, NIRO) dan 2 perusahaan dengan posisi saham *Fairvalue* (EMDE dan KIJA). Dapat disimpulkan bahwa secara umum harga saham dan nilai intrinsiknya mengalami fluktuasi.

Kata Kunci : Harga Saham, Perusahaan *Property* dan *Real Esatate*, *Price to Book Value*.

## **Abstract**

*The property and real estate industry is an industry that will continue to grow, marked by the increasing number of buildings, offices, malls, hotels, housing from year to year. This study aims to determine and analyze the valuation of stock prices on Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2016-2018. This research uses secondary data. This research data was taken from Property and Real Estate companies in the financial statements for 3 years. This research method uses a descriptive qualitative approach. The sampling technique using purposive sampling and the number of samples used by 13 companies from 48 companies in the Property and Real Estate Industry sector listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI). The results of his research are 6 companies with Overvalued stock positions (BSDE, COWL, MKPI, PWON, SMRA), 5 companies with Undervalued stock positions (APLN, ASRI, BEST, LPCK, LPKR, NIRO) and 2 companies with Fairvalue shares (EMDE and KIJA). It can be concluded that in general the stock price and intrinsic value have fluctuated.*

**Keywords:** *Rating of Stock Prices, Property Companies and Real Esatate, Price to Book Value, Overvalue, Undervalue, Fairvalue.*

# ANALISIS PENILAIAN HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA DENGAN *PRICE TO BOOK VALUE*

## PENDAHULUAN

Sektor properti dan *real estate* memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Dapat dilihat bahwa sektor properti dan *real estate* memberikan dampak besar yang dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lain, terutama perkembangan produk keuangan.

Secara sederhana saham dapat didefinisikan sebagai sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan suatu perusahaan dan pemegang saham memiliki hak klaim atas penghasilan dan aset perusahaan. Imbalan yang akan diperoleh dengan kepemilikan saham adalah dividen atau *capital gain*.

Nilai perusahaan yang baik dapat dilihat dari harga sahamnya yaitu nilai saham sebenarnya atau nilai intrinsiknya. Salah satu pendekatan dalam menentukan nilai intrinsik saham adalah *Price to Book Value* (PBV). Rasio ini banyak digunakan dalam pengambilan keputusan investasi. *Price to Book Value* merupakan rasio harga saham terhadap nilai buku perusahaan (*price to book value ratio*), dimana nilai buku dihitung sebagai hasil bagi dari ekuitas pemegang saham dengan jumlah saham yang beredar. Semakin rendah *Price to Book Value* berarti semakin rendah harga saham relatif terhadap nilai bukunya, sebaliknya semakin tinggi *Price to Book Value* maka semakin tinggi harga saham.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Penilaian Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia dengan *Price to Book Value*”.

## Rumusan Masalah :

Bagaimana penilaian terhadap harga saham yang diproxikan dengan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Saham

Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2012:5), saham (*stock*) merupakan tanda penyertaan atau pemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Saham berwujud selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut.

### Pengertian Harga Saham

Menurut Martelena dan Malinda (2011:57), harga pasar saham adalah nilai suatu saham yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran yang terbentuk di bursa saham.

Menurut Brigham dan Houston (2011:7), harga saham menentukan kekayaan pemegang saham. Harga saham pada satu waktu tertentu akan bergantung pada arus kas yang diharapkan diterima dimasa depan oleh investor jika investor membeli saham.

### Pengertian *Price to Book Value*

Menurut Tryfino (2009:11), *Price to Book Value* (PBV) adalah perhitungan atau perbandingan antara *market value* dengan *book value* suatu saham. Dengan rasio PBV ini, investor dapat mengetahui langsung sudah berapa kali *market value* suatu saham dihargai dari *book value*-nya. Rasioni dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga suatu saham sehingga darigambaran tersebut, secara tidak langsung rasio PBV ini juga memberikan pengaruh terhadap harga saham.

Pada metode *Price to Book Value* (PBV) untuk menentukan posisi saham *undervalue*, *overvalue* dan *fairvalue* langkah yang dilakukan cukup sederhana. Investor maupun calon investor tidak perlu menentukan besarnya nilai intrinsik melainkan cukup dengan melihat beberapa nilai hasil perhitungan rasio PBV. Semakin besar rasio PBV semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal (investor) relatif dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan di perusahaan.

Menentukan posisi saham berdasarkan *Price to Book Value* adalah :

1.  $PBV > 1$ , maka saham dalam posisi *overvalue* (harga saham mahal).
2.  $PBV = 1$ , maka saham dalam posisi *fairvalue* (harga saham wajar/seimbang).
3.  $PBV < 1$ , maka saham dalam posisi *undervalue* (harga saham rendah).

$$Book\ Value\ Per\ Share = \frac{Total\ Ekuitas}{Jumlah\ Saham\ yang\ Beredar} \dots\dots (1)$$

$$PBV = \frac{Harga\ Pasar\ Saham}{Harga\ Buku\ per\ Lembar\ Saham} \dots\dots\dots\dots\dots\dots (3)$$

# ANALISIS PENILAIAN HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA DENGAN *PRICE TO BOOK VALUE*

**Tabel II.2 Pedoman Penilaian Saham**

Keterangan	Kondisi Saham
PBV > 1	<i>Undervalue</i>
PBV = 1	<i>Fairvalue</i>
PBV < 1	<i>Undervalue</i>

Sumber : <http://www.kompasiana.com/susianti>

Keterangan:

- a. Jika nilai pasar suatu saham lebih tinggi dari nilai intrinsiknya, berarti saham tersebut tergolong mahal (*overvalue*) maka investor bisa mengambil keputusan untuk menjual saham tersebut.
- b. Jika nilai pasar suatu saham di bawah nilai intrinsiknya, berarti saham tersebut tergolong murah (*undervalue*) sehingga investor sebaliknya membeli saham tersebut.
- c. Jika nilai pasar suatu saham saat ini sama dengan nilai intrinsiknya, berarti saham tersebut dinilai wajar harganya (*fairvalue*) dan berada dalam kondisi seimbang.

## METODOLOGI PENELITIAN

### Objek Penelitian

Objek yang dijadikan penelitian adalah perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2016-2018.

### Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data yang dilakukan untuk penelitian adalah data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016-2018. Sumber data dalam penelitian ini adalah data perusahaan sub sektor "*Property* dan *Real Estate*" yang diakses melalui [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) atau Indonesian *Stock Exchange* yang merupakan situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI).

### Sumber Pengumpulan Data

Sesuai dengan jenis data yang diperlukan yaitu data sekunder dari sampel yang digunakan, maka metode pengumpulan data digunakan dengan teknik dokumentasi yang didasarkan pada laporan keuangan perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) melalui [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) periode tahun 2016-2018.

### Populasi Penelitian

Berdasarkan pengertian diatas, maka populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2016-2018. Jumlah populasi sebanyak 48

perusahaan dan tidak semua populasi ini akan menjadi obyek penelitian, sehingga perlu dilakukan pengambilan sampel lebih lanjut. Adapun kriteria-kriteria yang dijadikan sampel penelitian, yaitu :

1. Perusahaan tidak melakukan *corporate action* seperti *right issue*, *warrant*, pengumuman dividend dan saham bonus.
2. Perusahaan yang laporan keuangan audit dapat diperoleh.
3. Tidak ada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham.
4. Tercatat saham mempunyai data yang lengkap selama periode pengamatan seperti aktivitas volume perdagangan.

Tabel III.2 Kriteria Penentuan Sampel

Keterangan	Jumlah
Perusahaan Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Listing di BEI periode tahun 2016-2018	48
<b>Kriteria</b>	
Perusahaan yang melakukan <i>corporate action</i> seperti <i>right issue</i> , <i>warrant</i> , pengumuman deviden, saham bonus, dan merger.	(9)
Perusahaan yang laporan keuangan auditya tidak dapat diperoleh	(9)
Adanya faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham	(7)
Tercatat saham tidak mempunyai data yang lengkap selama periode pengamatan seperti aktivitas volume perdagangan	(10)
<b>Perusahaan yang menjadi sampel</b>	<b>13</b>

### Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah analisa kuantitatif. Analisa kuantitatif merupakan suatu analisa yang dilakukan melalui pengukuran yang berupa angka-angka.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Tabel IV.14 Perhitungan PBV**

No	Kode Perusahaan	Tahun		
		2016	2017	2018
1.	APLN	0,45	0,40	0,25
2.	ASRI	0,94	0,82	0,67
3.	BEST	0,74	0,63	0,51
4.	BSDE	1,44	1,12	0,81
5.	COWL	4,20	3,64	2,21
6.	EMDE	0,68	1,11	1,07
7.	KIJA	1,10	1,02	1,03
8.	LPCK	0,85	0,30	0,14
9.	LPKR	0,76	0,43	0,22
10.	MKPI	7,13	8,07	4,28
11.	NIRO	0,69	0,60	0,54

# ANALISIS PENILAIAN HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA DENGAN *PRICE TO BOOK VALUE*

12.	PWON	2,56	2,58	2,06
13.	SMRA	2,48	1,65	1,34

Analisis nilai PBV menurun dari tahun 2016-2018 :

1. Kondisi *market* secara global  
Kondisi *market* properti di Indonesia cenderung tidak begitu baik sehingga saham yang berada di sektor properti banyak mengalami penurunan.
2. Harga Komoditas  
Ketika harga komoditas turun, kinerja perusahaan secara langsung akan ikut turun terkena dampaknya.
3. Perusahaan dalam kondisi merugi  
Ketika perusahaan melaporkan kondisi sedang merugi maka *market* akan merespon hal tersebut sebagai sesuatu yang luar biasa sehingga harga saham cenderung akan turun dengan cepat.

**Tabel V.1 Rata-rata Harga Saham**

No	Kode Perusahaan	Rata-rata Harga Saham		
		2016	2017	2018
1	APLN	275	223	181
2	ASRI	418	359	340
3	BEST	283	296	235
4	BSDE	1.925	1.787	1.492
5	COWL	795	1.147	603
6	EMDE	155	255	257
7	KIJA	276	310	242
8	LPCK	6.245	4.060	2.118
9	LPKR	784	549	303
10	MKPI	21.104	29.350	24.658
11	NIRO	102	73	91
12	PWON	581	628	577
13	SMRA	1.599	1.160	853

Sumber : [www.investing.com](http://www.investing.com)

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Perusahaan yang posisi sahamnya *undervalue* atau nilai intrinsik saham lebih besar dari harga pasar, ada 6 yaitu :
  - 1) Agung Podomoro Land Tbk (APLN)
  - 2) Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)
  - 3) Bekasi Fajar Industri Estate Tbk (BEST)
  - 4) Lippo Cikarang Tbk (LPKC)
  - 5) Lippo Cikarang (LPKR)
  - 6) Nirvana Development (NIRO)
2. Perusahaan yang posisi sahamnya *overvalue* atau nilai intrinsik saham lebih kecil dari harga pasar, ada 5 yaitu :
  - 1) Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)
  - 2) Cowell Development Tbk (COWL)
  - 3) Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI)
  - 4) Pakuwon Jati Tbk (PWON)
  - 5) Summarecon Agung Tbk (SMRA)
3. Perusahaan yang posisi sahamnya *fairvalue* atau nilai intrinsik wajar/seimbang dari harga pasar, ada 2 yaitu :
  - 1) Megapolitan Development Tbk (EMDE)
  - 2) Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)

### Saran

1. Bagi Investor  
Sebelum investor menginvestasikan dananya sebaiknya mempelajari terlebih dahulu perusahaan mana yang investor minati untuk menginvestasikan dananya seperti mempelajari sejarah perusahaan tersebut dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
2. Bagi Perusahaan  
Perusahaan harus memperbaiki kinerja perusahaan, sehingga siap bersaing dengan perusahaan-perusahaan yang lain, dalam persaingan usaha dalam sektor *Property* dan *Real Estate* di Indonesia.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya  
Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi peneliti selanjutnya sebagai referensi dan bahan pertimbangan serta pembandingan dalam menganalisis lebih banyak variabel yang dianggap dapat berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate*.  
Bagi peneliti selanjutnya dapat menambah data sampel penelitian dengan memperbesar populasi dan jumlah sampel, memperluas periode waktu serta menambah variabel internal maupun external lainnya seperti memasukkan faktor variabel makro ekonomi. Selain itu dapat menguji faktor internal DER, EPS, NPM, PBV, inflasi dan kurs dari sektor bisnis lainnya yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sehingga dapat membandingkan ataupun generalisasi di luar industri *property* dan *real estate*.

**ANALISIS PENILAIAN HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR SUB  
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA DENGAN  
*PRICE TO BOOK VALUE***

**DAFTAR PUSTAKA**

- Beliani, Maria Magdalena Inge dan M. Budiantara. 2015. Pengaruh Price Earning Ratio dan Price To Book Value Terhadap Harga Saham Perusahaan Asuransi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2012. *JRAMB*, Prodi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, UMB Yogyakarta 1(1): 76-86.
- Badan Pusat Statistik. 2018. Realisasi Investasi Penanaman Dalam Negeri. <https://www.bps.go.id/statictable/2014/01/15/1317/realisasi-investasi-penanaman-modal-dalam-negeri-menurut-sektor-ekonomi-sup-1-sup-miliar-rupiah-2000-2017.html>. diakses pada 30 Desember pukul 11.00 WIB.
- Darmadji, Tjiptono, dan Fakhruddin. 2012. *Pasar Modal di Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta. Salemba Empat.
- Dewi, Putu Dina Aristya Dan I.G.N.A. Suaryana. 2013. Pengaruh EPS, DER, dan PBV Terhadap Harga Saham. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana* 4.1 (2013): 215-229.
- Hidayat, Achmad Nizar dan Yuyun Isbanah. 2018. Determinant Harga Saham Perusahaan Sektor Pertambangan di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal BISMA (Bisnis dan Manajemen)* 10(2): 113-117.
- Itabillah, E. Amaliah. 2011. *Pengaruh CR, QR, NPM, ROA, EPS, ROE, DER dan PBV Terhadap Harga Saham Perusahaan Property Dan Real Estate yang Terdaftar di BEI*. Universitas Maritim Raja Ali Haji
- Jogiyanto Hartono, 2017. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Kesebelas. Penerbit BPFE-Yogyakarta (Anggota IKAPI). Yogyakarta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung :Alfabeta.
- Sunariyah, 2011. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Keenam. Yogyakarta. UPP STIM YKPN.
- Tandelilin, E. 2010. *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Penerbit PT Kanisius (Anggota IKAPI). Yogyakarta.
- Tryfino. 2009. *Cara Cerdas Berinvestasi Saham*. Jakarta. Transmedia Pustaka
- <http://ekbis.sindonews.com/read/2012/10/21/33/681676/hatta-sektor-properti-roda-perekonomian-bangsa.pdf>
- (30 Desember 2018 Pukul 15.00 WIB)
- <http://eprints.perbanas.ac.id/1>
- <http://eprints.perbanas.ac.id/588/5/BAB%20II.pdf>
- <http://eprints.umpo.ac.id/2247/6/Bab%20IV.pdf>
- <https://repository.widyatama.ac.id/xmlui/bitstream/handle.pdf>
- [www.idx.com](http://www.idx.com)
- [www.Investing.com](http://www.Investing.com)