

**ANALISIS VALUASI SAHAM DENGAN MENGGUNAKAN METODE
PRICE BOOK VALUE (PBV) DAN METODE PRICE EARNING RATIO
(PER) STUDI PADA SAHAM PT. INTILAND DEVELOPMENT
TBK YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PADA TAHUN 2018-2021**

**Khairul Amri Manurung¹, Lutfhie Rendy Nugroho², Febrizal Adil Lubis³
Heny Triastuti Kurnia Ningsih⁴**

¹²³⁴Akuntansi, Universitas Islam Sumatera Utara.

Email: khairul.amri.manurung.2018@gmail.com, lutfhierendyn@gmail.com,
adilfebrizallbs@gmail.com, henytrastuti@fe.uisu.ac.id

ABSTRACT

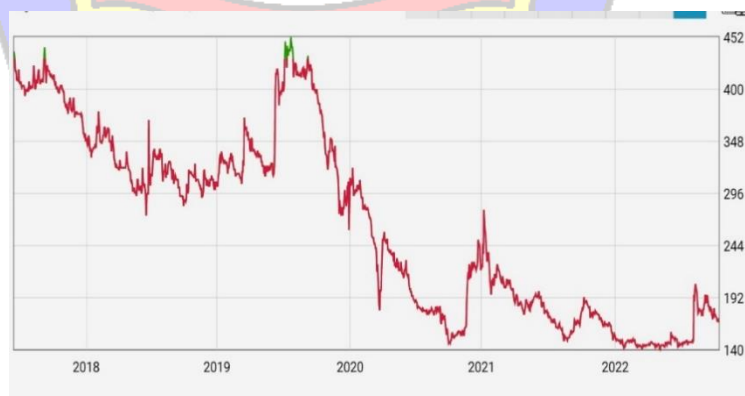
Value in a company will be greatly influenced by the performance of a management in managing the capital that has been invested by an investor. Investors will always evaluate the company's performance to find companies that have good prospects. Investment decisions must be made after valuing the stock price. Stock price valuation is comparing the real value of a stock with the current stock market price while taking into account fundamental factors. Price Earning Ratio is a fundamental analysis that is used to assess the fairness of stock prices by comparing the market value of shares with Earning Per Share (EPR) which is currently one of the most frequently used methods by investors as a yardstick to measure the market value of a stock. PER reflects the attractiveness of a stock because it shows how often investors in the market are willing to pay every Rp. The target is the shares of PT. Intiland Development Tbk. Listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2018-2021 period. In this study, the data used is secondary data with descriptive analysis type. PER results at PT. Intiland Development Tbk. Experiencing an increase every year and the PBV value tends to decrease every year. If investors assess stocks using Price Book Value Analysis, the results will tend to rise and the shares will be in an Overvalued position. If investors assess using the Price Earning Ratio method, the company value will be undervalued.

Kata Kunci: *Earning Per Share; Harga Saham; Investasi; Price Earning Ratio; Price Book Value; Valuasi.*

PENDAHULUAN

Suatu perusahaan sangat di pengaruhi oleh kinerja manajemen dalam mengelolah modal yang telah di investasikan (Dewantari et al., 2020). Tujuan utama dari suatu perusahaan yaitu untuk meningkatkan aset pemegang saham dengan memaksimalkan nilai dalam suatu perusahaan (Brigham & Houston, 2018). Analisi atau penilaian harga saham perlu dilakukan sebelum melakukan keputusan investasi (Nugraha & Sulasmiyati, 2017). Analisi fundamental yang dapat digunakan untuk menilai kewajaran harga saham adalah *Price Earning Ratio* (PER) dan *Price Book Value* (PBV). PER yakni hubungan antara pasar saham dengan

Earning Per Share yang saat ini digunakan secara luas oleh investor sebagai panduan umum untuk mengukur nilai saham. Sedangkan PBV akan menunjukkan seberapa besar suatu perusahaan dapat menciptakan suatu nilai yang relatif terhadap jumlah modal yang di investasikan oleh investor. Jika nilai PBV semakin tinggi maka akan menunjukkan nilai suatu perusahaan semakin baik dan apabila semakin rendahnya nilai PBV maka akan mencerminkan nilai perusahaan tidak baik (Pranita, 2018). Harga saham PT Intiland Development Tbk. pada tahun 2018-2021 mengalami penurunan.



Gambar Grafik Harga Saham PT Intiland Development Tbk

Sumber : (RTI Business, 2022)

Penelitian ini mempunyai beberapa tujuan utama yaitu untuk memperoleh nilai saham dan posisi dari nilai saham tersebut dengan memakai metode PER dan PBV sehingga dapat di jadikan sebagai dasar dalam

pengambilan keputusan investasi baik dalam hal membeli saham, menjual saham, atau terus melakukan investasi jangka Panjang terhadap saham PT Intiland Development Tbk. Berdasarkan uraian di atas maka peneliti terpacu untuk

melakukan penelitian berjudul "Analisis Valuasi Saham Dengan Menggunakan Metode *Price Book Value* (PBV) Dan *Price Earning Ratio* (PER) Studi Pada Saham PT. Intiland Development Tbk, yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2018-2021"

melakukan investasi (Investasi Jangka Panjang) terhadap perusahaan tersebut dengan adanya perolehan *capital gain* dan pembagian dividen oleh perusahaan (Gusti Ayu Ketut Rencana Sari Dew & Vijaya, 2018).

Laporan *Financial*

Saham

Saham menurut (Nurismalatri & Artika, 2022) yaitu merupakan tanda bukti dalam penyertaan kepemilikan modal (*stake holder*) dalam suatu perusahaan; kertas yang mencantumkan dengan jelas nilai nominal, nama perusahaan dan di ikuti dengan hak dan kewajiban yang di jelaskan kepada setiap pemegangnya; persediaan yang dapat langsung untuk dijual. Ekuitas pada umumnya dikenal dengan *Share* dan *Stock*, mewakili kepentingan kepemilikan dalam korporasi, maka istilah saham setiap sekuritas adalah bagian dalam kepemilikan (Gary Strumeyer, 2017).

Investasi

Investasi merupakan menempatkan sejumlah dana terhadap suatu perusahaan dengan tujuan akhir yaitu untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang terhadap dana yang telah diberikan terhadap suatu perusahaan (Ofori et al., 2020). Investasi mempunyai tujuan utama yaitu terciptanya keberlanjutan dalam

Laporan *Financial* (Setia Mulyawan, 2015) merupakan catatan yang berisikan mengenai informasi keadaan financial dari suatu perusahaan dalam periode tertentu agar dapat mengetahui dan mengevaluasi keadaan keuangan dari suatu perusahaan.

Ratio *Financial*

Menurut (Siregar & Nasution, 2021) "Ratio *Financial* adalah angka yang diperoleh dari relevan hasil perbandingan dari suatu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang signifikan. Sedangkan Ratio *Financial* menurut (Kasmir, SE, 2018) membagi suatu angka dengan angka lainnya. Analisa Ratio *Financial* menurut (Dr. Mamdud M. Hanafi, M.B.A., Prof. Dr. Abdul Halim, M.B.A, 2018) pada dasarnya ada lima yaitu Ratio Likuiditas, Ratio Aktivitas, Ratio Solvabilitas, Ratio Profitabilitas, Ratio Pasar.

Valuasi Saham

Keputusan investasi yang tepat akan menghasilkan return yang di

harapkan oleh investor maka dari itu investor harus melakukan valuasi saham terlebih dahulu terhadap saham saham yang akan di pilih untuk melakukan investasi dalam suatu perusahaan (Prof. Dr. Eduardus Tandelilin, MBA, CWM, 2017). Dalam penilaian saham dikenal 3 istilah yaitu nilai buku, nilai pasar, dan nilai instrinsik saham.

Price Earning Ratio (PER)

Price Earning Ratio adalah proses membandingkan antara harga saham

perlembar dengan laba saham perlembar dalam periode satu tahun. Price Earning Ratio akan meningkatkan penilaian investor terhadap saham perusahaan (Pramita Sari, 2014). Oleh karena itu dapat kita simpulkan bahwa Price Earning Ratio (PER) adalah proses perbandingan yang dapat di hitung dengan membagi harga pasar saham saat ini dengan Earning Per Share (EPS). Menurut (Wiratna Sujarweni, 2015) PER dapat dihitng dengan menggunakan rumus:

$$Price\ Earning\ Ratio = \frac{Harga\ Saham}{Earning\ Per\ Share}$$

PBV (Price Book Value)

Price Book Value (PBV) merupakan metode penilaian saham yang menggunakan nilai buku dan nilai pasar saham sebagai acuan penilaian Price Book Value digunakan untuk mengetahui

apakah harga suatu saham saat ini murah atau mahal dengan cara membandingkan harga saham dengan nilai bukunya.PBV dapat dihitng dengan menggunakan rumus :

$$Price\ Book\ Value = \frac{Harga\ Saham}{Book\ Value}$$

Earning Per Share (EPS)

Laba bersih akan menggambarkan laba yang akan peroleh pemegang saham setiap lembar saham yang dimiliki (Sutapa, 2018). Pendapatan yang dihasilkan oleh suatu perusahaan setelah memenuhi biaya produksi, kemudian Bungan, depresiasi dan pajak menjadi

milik pemegang saham, pemegang saham ekuitas, penghasilan ini akan dibagi dengan total jumlah saham ekuitas yang telah beredar yang disebut dengan Earning Per Share (Velankar et al., 2017). Laba bersih dapat dihitng menggunakan rumus :

$$Earning\ Per\ Share = \frac{Laba\ Besih}{Jumlah\ Saham\ Yang\ Beredar}$$

METODE

Jenis Data

Jenis yang telah digunakan dalam proses penelitian ini ialah data sekunder dengan jenis Analisa deskriptif yang diperoleh oleh peneliti dari laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan *sector property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan tahunan pada tahun 2018 sampai dengan 2021 dimana data yang peneliti dapatkan berasal dari website resmi bursa efek Indonesia yaitu www.idx.com.

Teknik Pengumpulan Data

Adapun Teknik atau metode penelitian yang kami gunakan untuk mengumpulkan data atau informasi dan kasus pendukung dalam melakukan penelitian ini adalah dengan menggunakan studi dokumentasi yang mengumpulkan laporan keuangan tahunan pada tahun 2018 sampai 2021 dalam perusahaan PT. Intiland Development Tbk.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis peneliti yang digunakan dalam peneliti ini adalah analisis deskriptif dengan menghitung variable data keuangan tahunan perusahaan dengan variable judul yang diteliti yang di hitung dengan menggunakan rumus yang tepat yang bertujuan untuk menghasilkan nilai saham yang sebenarnya

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data keuangan di hitung menggunakan Price Earning Ratio (PER) dan Price Book Value (PBV) untuk menilai perbandingan rasio keuangan dalam perusahaan tersebut pada tahun 2018 – 2021 yakni sebagai berikut :

a. Nilai harga penutupan saham yang dihitung menggunakan PER yaitu :

$$\text{Earning Per Share} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Jumlah Saham yang Beredar}}$$

$$\text{Tahun 2018} = \frac{203.665.763.497}{10.365.854.185} = 19,647$$

$$\text{Tahun 2019} = \frac{251.433.717.855}{10.365.854.185} = 24,255$$

$$\text{Tahun 2020} = \frac{76.766.474.625}{10.365.854.185} = 7,405$$

$$\text{Tahun 2021} = \frac{12.185.982.160}{10.365.854.185} = 1,175$$

$$\text{Price Earning Ratio} = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Earning Per Share}}$$

$$\text{Tahun 2018} = \frac{308}{19,647} = 15,676 \text{ Kali}$$

$$\text{Tahun 2019} = \frac{260}{24,255} = 10,719 \text{ Kali}$$

$$\text{Tahun 2020} = \frac{220}{7,404} = 29,709 \text{ Kali}$$

$$\text{Tahun 2021} = \frac{156}{1,175} = 132,765 \text{ Kali}$$

Tabel Hasil Price Earning Ratio Tahun 2018-2021

No	Tahun	Hasil PER
1.	2018	15,676 Kali
2.	2019	10,719 Kali
3.	2020	29,709 Kali
4.	2021	132,765 Kali

(Sumber : data yang diolah, 2022)

Berdasarkan hasil dari perhitungan PER diatas maka dapat ditampilkan dalam bentuk diagram sebagai berikut :



(Sumber : Data diolah, 2022)

Gambar Diagram Nilai PER PT Intiland Development Tbk. Tahun 2018-2021

Berdasarkan dari diagram, hasil perhitungan dari nilai PER diatas maka dapat kita ketahui bahwa nilai PER PT. Intiland Development Tbk. Mengalami peningkatan setiap tahunnya. Nilai PER tertinggi terjadi pada tahun 2021 dengan nilai 132,765 kali sedangkan nilai PER terendah terjadi pada tahun 2019 dengan nilai 10,719 kali.

Diagram PER pada tahun 2018 sampai 2019 mengalami penurunan. Pada tahun 2020 sampai pada tahun 2021, perkembangan PER pada PT. Intiland mengalami kenaikan yang sangat signifikan. Pada hasil diagram diatas menunjukkan bahwa hasil PER pada tahun 2020 mengalami peningkatan yang cenderung meningkat dengan stabil. Nilai PER 2018 (15,675) 2019 (10,719) 2020 (29,709) 2021 (132,765) ditutup dengan kenaikan pada akhir periode pengamatan.

b. Hasil Harga saham penutupan untuk menghitung *Price Book Value* (PBV)

$$\text{Nilai Buku} = \frac{\text{Ekuitas}}{\text{Jumlah Lembar Saham}}$$

$$\text{Tahun 2018} = \frac{6.515.652.571.077}{10.365.854.185} = 628,568$$

$$\text{Tahun 2019} = \frac{7.234.870.912.135}{10.365.854.185} = 697,952$$

$$\text{Tahun 2020} = \frac{6.049.249.422.919}{10.365.854.185} = 583,574$$

$$\text{Tahun 2021} = \frac{6.032.148.919.731}{10.365.854.185} = 581,924$$

$$Price\ Book\ Value = \frac{Harga\ Saham}{Book\ Value}$$

$$Tahun\ 2018 = \frac{308}{628,568} = 0,490\ Kali$$

$$Tahun\ 2019 = \frac{260}{697,952} = 0,372\ Kali$$

$$Tahun\ 2020 = \frac{220}{583,574} = 0,376\ Kali$$

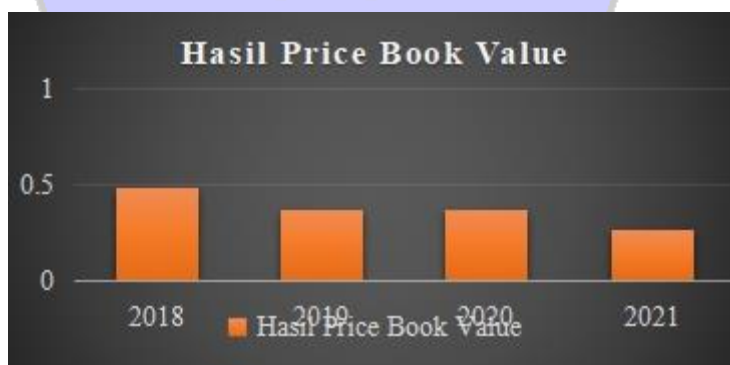
$$Tahun\ 2021 = \frac{156}{581,924} = 0,268\ Kali$$

Tabel Hasil *Price Book value*

No	Tahun	Hasil <i>Price Book value</i>
1.	2018	0,490 Kali
2.	2019	0,372 Kali
3.	2020	0,376 Kali
4.	2021	0,268 Kali

(Sumber : data yang diolah, 2022)

Tabel hasil perhitungan PBV diatas dapat memudahkan kita untuk menganalisis perkembangan PBV PT. Intiland Development Tbk. Tahun 2018 sampai 2019 maka hasil perhitungan tersebut ditampilkan dalam grafik sebagai berikut :



(Sumber : Data yang diolah, 2022)

Gambar Diagram Nilai PBV PT Intiland Development Tbk Tahun 2018-2019.

Berdasarkan pada grafik hasil perhitungan *Price Book Value* (PBV) diatas, maka dapat kita ketahui bahwasanya nilai perolehan dari hasil PBV mengalami penurunan dari tahun

2018 sampai pada tahun 2021. Nilai perolehan hasil PBV yang tertinggi berada pada tahun 2018 dengan nilai yang di hasilkan ialah sebesar 0,490 kali sedangkan hasil nilai PBV yang terendah

berada pada tahun 2021 dengan nilai perolehan yaitu sebesar 0,268 kali. Pada tahun 2018 sampai pada tahun 2019 hasil perolehan PER tidak mengalami peningkatan dan stabil.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari pembahasan peneliti maka dapat disimpulkan bahwa nilai saham PT. Intiland Development Tbk. Yang telah dihitung menggunakan metode *Price Earning Ratio* (PER) memiliki nilai yang dihasilkan meningkat atau cenderung naik dan posisi saham yang dihitung dengan membandingkan nilai instrinsik dengan harga pasar menunjukkan saham berada pada posisi *overvalue*. Sedangkan jika peneliti menggunakan metode valuasi

Price Book Value (PBV) maka nilai yang dihasilkan cenderung turun dan posisi saham yang dihitung dengan menggunakan nilai saham rata-rata tahun 2018 sampai tahun 2021 berada pada posisi *undervalue*. Oleh karena itu dapat kita tarik kesimpulan bahwasanya jika investor melakukan penilaian menggunakan metode PER sebaiknya investor harus menjual saham yang ia miliki dalam PT. Intiland Development Tbk. Dan jika para investor melakukan penilaian saham dengan menggunakan penilaian PBV maka investor sebaiknya harus membeli saham PT. Intiland Development Tbk. Dikarenakan harga terhatap saham tersebut mengalami penurunan harga.

REFERENSI

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2018). *Essentials of Financial Management* (14th ed.). Salemba Empat.
- Dewantari, N. L. S., Cipta, W., & Susila, G. P. A. J. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan Leverage Serta Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Food and Beverages Di Bei. *Prospek: Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 1(2), 74. <https://doi.org/10.23887/pjmb.v1i2.23157>
- Dr. Mamduh M. Hanafi, M.B.A., Prof. Dr. Abdul Halim, M.B.A, A. (2018). *Analisis laporan keuangan*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN.
- Gary Strumeyer, S. S. (2017). *The Capital Markets: Evolution of the Financial Ecosystem*.
- Gusti Ayu Ketut Rencana Sari Dew, & Vijaya, D. P. (2018). *Investasi dan pasar modal Indonesia* (1st ed.). Rajawali Pers.
- Kasmir, SE, M. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Nugraha, E. S., & Sulasmiyati, S. (2017). Analisis Nilai Intrinsik Saham Dengan Relative Valuation Techniques (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Rokok yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013 – 2016). *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 52(1), 106–113.
- Nurismalatri, N., & Artika, E. D. (2022). Pengaruh Current Ratio (CR)

- Dan Debt To Equity Ratio (DER) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Consumer Goods Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015-2020. *Jurnal Ilmiah PERKUSI*, 2(1), 71. <https://doi.org/10.32493/j.perkusi.v2i1.17625>
- Prof. Dr. Eduardus Tandelilin, MBA, CWM, C. (2017). *Pasar modal : manajemen portofolio & investasi*. Yogyakarta : PT Kanisius.
- Setia Mulyawan, S. (2015). *Manajemen Keuangan*. Humas Al-Jamiah UIN SGD Bandung.
- Siregar, M. Y., & Nasution, S. O. (2021). Effect of Cash Ratio, Total Asset Turn over and Debt to Equity Ratio on Net Profit Margin in Porselain, Ceramic and Glass listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2015-2019 Period. *Budapest International Research and Critics Institute- Journal (BIRCI-Journal)*, 4(3), 5610–5622.
- Sutapa, I. N. (2018). Pengaruh Rasio Dan Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Pada Indeks Lq45 Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Periode 2015-2016. *KRISNA: Kumpulan Riset Akuntansi*, 9(2), 11. <https://doi.org/10.22225/kr.9.2.467.11-19>
- Velankar, N., Chandani, A., & Ahuja, A. K. (2017). Impact of Eps and DPS on Stock Price: A Study of Selected Public Sector Banks of India. *Prestige International Journal of Management & IT - Sanchayan*, 06(01), 111–121. <https://doi.org/10.37922/pijmit.2017.v06i01.008>
- Wiratna Sujarweni. (2015). *Metodologi penelitian bisnis ekonomi* (1st ed.). Yogyakarta Pustaka Baru 2015.