

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Harga saham merupakan nilai sekarang dari penghasilan yang akan diterima oleh pemodal dimasa yang akan datang. Harga saham menunjukkan prestasi perusahaan yang bergerak searah dengan kinerja perusahaan. Perusahaan yang memiliki prestasi yang baik dapat meningkatkan kinerja perusahaannya yang tercermin dari laporan keuangan perusahaan, sehingga investor akan tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Peningkatan permintaan investor terhadap perusahaan tersebut akan menyebabkan harga saham perusahaan yang bersangkutan cenderung meningkat pula. Laporan keuangan perusahaan dapat menjadi acuan bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi, seperti menjual, membeli, atau menanam saham.(Yuniarto, 2018)

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham suatu perusahaan adalah faktor internal dan faktor eksternal perusahaan tersebut. Penelitian ini menggunakan faktor internal perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan. Komponen internal perusahaan yang digunakan adalah proporsi iklan yang diproyeksikan dengan *Price Book Value (PBV)*, *Earning Per Share (EPS)* dan *Debt Equity Ratio (DER)*. *Price to Book Value* dapat digunakan sebagai dasar bagi para spekulan di ibukota untuk berpikir dalam membuat pilihan usaha. *Price Book Value* adalah nilai buku dari penawaran setelah mempertimbangkan nilai yang dimiliki oleh perusahaan. Kondisi *Price Book Value* dengan harga di atas satu memberikan gambaran harga saham berada pada posisi di atas biaya buku saham atau saham dalam kondisi over-load. Kondisi lain bisa juga *Price Book Value* berada di bawah satu, berarti harga saham di bawah harga bukunya berarti *under load*.

*Earning Per Share* adalah laba bersih yang siap dibagikan kepada pemegang saham di bagi dengan jumlah lembar saham perusahaan (Tandelilin, 2010).*Earning Per Share* yang tinggi merupakan daya tarik bagi investor. *Earning Per Share* yang tinggi menandakan perusahaan mampu memberikan dividen yang tinggi kepada pemegang saham sehingga harga saham meningkat.

Suatu perusahaan dikatakan baik jika perusahaan tersebut dibelanjai oleh modal sendiri. Dengan menggunakan *Debt Equity Ratio (DER)* kita dapat mengetahui sejauh mana perusahaan tersebut mampu memenuhi seluruh kewajibannya. “*Debt Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara utang jangka panjang dengan total ekuitas”. Dengan DER yang semakin tinggi menunjukkan semakin besar pula total hutang terhadap total ekuitas yang berarti dimana perusahaan tersebut dibelanjai dengan hutang, begitu juga sebaliknya.(Hery, 2015)

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sub sektor ini merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor property, real estate, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang property dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

**Gambar. 1.1. Performa Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Property, Real estate dan Kontruksi Bangunan**



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2021)

Pertumbuhan ekonomi dilihat dari performa indeks harga saham dari perusahaan property, real estate dan kontruksi bangunan mengalami fluktuasi yang signifikan pada pertengahan tahun 2019 sempat mengalami kenaikan yang signifikan namun di tahun 2020 mengalami penurunan drastis, hal ini menunjukkan kinerja yang kurang baik pada perusahaan property, real estate dan kontruksi bangunan. Penurunan tersebut terjadi di masa-masa pandemic covid 19 yaitu pertengahan tahun 2019 sampai 2020.

Adapun hubungan antara harga saham terhadap faktor-faktor yang mempengaruhinya yaitu pada Price Book Value menunjukkan seberapa jauh perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Jika nilai buku suatu perusahaan meningkat maka nilai perusahaan yang ditunjukkan dengan harga saham akan meningkat pula. Kemudian pada Earning Per Share (EPS) yaitu bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham dari setiap saham yang dimilikinya, ketika Earning Per Share nya tinggi maka akan meningkatkan harga saham demikian juga sebaliknya, dan faktor selanjutnya yaitu Semakin tinggi Debt to Equity Ratio maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya, sehingga minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut akan menurun.

Dari beberapa berita juga dapat dilihat fenomena yaitu Pandemi Covid-19 berdampak pada penjualan properti yang merosot tajam selama tahun lalu. Wakil Ketua Umum DPP Realestat Indonesia (REI) Hari Ganie mengatakan merebaknya Covid-19 berdampak pada berkurangnya transaksi di divisi properti, dengan subsektor transaksi penginapan mencapai 50 hingga 60 persen. Ia mengatakan pembusukan di sektor penginapan dan ritel memang lebih parah, mencapai 95 persen. "Anda akan mengatakan bahwa saat ini kami [para insinyur] sedang menghadapi masa-masa tergelap saat ini," kata Hari Ganie. (<https://bisnis.tempo.co/read/1421858/dampak-pandemi-ke-properti-rei-bisa-dibilang-kita-hadapi-masa-paling-kelam>)

Selanjutnya fenomena tentang pemulihan sektor property yang akan berdampak dalam beberapa tahun, diprediksi pemulihan sektor properti akan memerlukan waktu yang lama. Bukan tak mungkin, lanjutnya, pandemi masih berdampak pada penjualan properti dalam 1-2 tahun ke depan. "Per hari ini sektor perumahan properti sangat terdampak dari awal 2020 sampai hari ini dan kami

perkirakan sampai 1 tahun, atau bahkan 2 tahun ke depan masih juga terdampak," kata Hari. (<https://newssetup.kontan.co.id/news/rei-efek-pandemi-terhadap-penjualan-properti-akan-terasa-2-tahun-ke-depan-1>)

Berdasarkan fenomena dan uraian teori di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul **Pengaruh Price Book To Value, Earning Per Share Dan Debt Equity Ratio Terhadap Harga Saham Perusahaan Property, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2021.**

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh *Price Book to Value* terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021?
2. Apakah ada pengaruh *Earning Per Share* terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021?
3. Apakah ada pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021?
4. Apakah ada pengaruh *Price Book to Value*, *Earning Per Share* dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021 ?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, adapun tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Price Book to Value* terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Per Share* terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Price Book to Value*, *Earning Per Share* dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan terhadap Harga Harga Saham Perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2018-2021.

## 1.4. Manfat Penelitian

1. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam membentuk strategi investasi dan referensi berupa implikasi kebijakan untuk melakukan investasi di pasar modal.
2. Bagi peneliti terdahulu, hasil penelitian ini dapat digunakan untuk melihat konsistensi hasil dan perluasan penelitiannya, sehingga bermanfaat sebagai pembanding dan pengembangan hasil penelitian sejenis.

3. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dasar perluasan penelitian terutama yang berhubungan dengan faktor fundamental terhadap harga saham.

## **2.1 Harga Saham**

### **2.1.1. Pengertian Harga Saham**

Harga saham adalah biaya saham yang terjadi pada iklan saham pada waktu tertentu yang diputuskan oleh permintaan dan penawaran yang bersangkutan di dalam modal iklan (Jogiyanto, 2016).

### **2.1.2. Jenis-jenis Harga Saham**

Harga saham dapat dipisahkan menjadi tiga (Widoatmodjo, 2012), yaitu: 1. Harga Nominal.

## **2.2. Price Book to Value**

### **2.2.1 Pengertian Price Book to Value**

*Price Book Value* (PBV) merupakan salah satu indikator untuk menilai perusahaan. *Price Book Value* (PBV) menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. *Price Book Value* (PBV) merupakan perbandingan suatu harga saham dengan nilai buku.

### **2.2.2. Pengukuran Price Book Value**

Tujuan utama perusahaan sebenarnya tidak lagi hanya untuk memaksimalkan profit atau keuntungan, tujuan lain yang ingin dimaksimalkan oleh perusahaan yaitu memakmurkan para pemegang saham dengan memaksimalisasi nilai perusahaannya.

## **2.3. Earning per Share (EPS)**

### **2.3.1. Pengertian Earning Per Share (EPS)**

*Earning Per Share* (EPS) atau gaji per saham bisa menjadi bentuk keuntungan yang diberikan kepada pemegang saham dari setiap saham yang mereka klaim (Fahmi, 2011).

### **2.3.2. Pengukuran Earning Per Share**

Sependapat dengan (Kasmir, 2015) “*Earning Per Share* dapat menjadi proporsi derajat kemenangan administrasi dalam mencapai manfaat bagi pemegang saham”.