

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Sektor strategis yang berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia adalah pembangunan infrastruktur, ketersediaan infrastruktur yang memadai dapat meningkatkan konektivitas regional, mempermudah distribusi barang dan jasa, dan menarik investasi asing (Kurniawan, A. & Supriati, D. (2025). Infrastruktur telah dipercepat dalam beberapa tahun terakhir oleh pemerintah melalui proyek strategis nasional seperti jalan tol, transportasi massal, dan perumahan. Dalam hal ini, keberhasilan proyek pembangunan sangat dibantu oleh sektor infrastruktur yang dikelola oleh BUMN konstruksi, seperti PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

Subsektor bangunan dan konstruksi memegang peranan krusial dalam mendukung pembangunan nasional. Perusahaan konstruksi, baik yang berstatus BUMN maupun swasta saling berkompetisi dalam memperoleh proyek. Penelitian sebelumnya mengindikasikan bahwa subsektor konstruksi dan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia memiliki karakteristik khusus, yakni tingginya kebutuhan modal serta ketergantungan yang signifikan terhadap pembiayaan berbasis utang (Anggarwati, 2024).

PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk adalah salah satu perusahaan konstruksi dan investasi terbesar dan termuka di Indonesia. Di bidang investasi, perusahaan membaginya ke dalam infrastruktur, energi, dan property. Di bidang jasa konstruksi, yang terdiri dari kontraktor (Gedung, sipil, dan EPC) dan kontraktor

spesialis (*specialist, plant*, dan peralatan) di Indonesia.

Setiap perusahaan pada dasarnya menghadapi tantangan keuangan, termasuk perusahaan konstruksi. Tingginya tingkat utang pada sektor ini disebabkan oleh banyaknya proyek yang harus dikerjakan, sementara dukungan pendanaan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) bersifat terbatas. Salah satu alternatif yang dapat ditempuh perusahaan untuk memperoleh tambahan modal dalam menyelesaikan proyek adalah melalui penawaran saham di pasar modal.

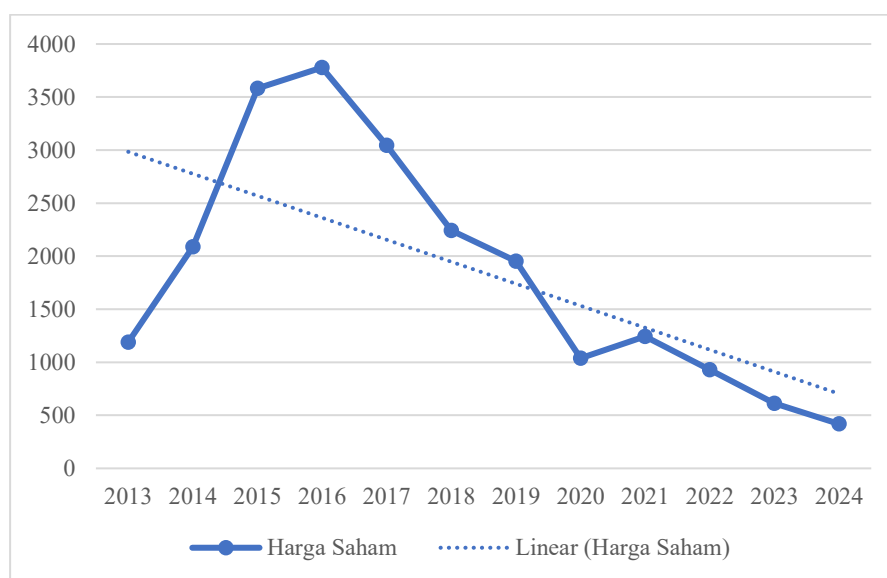
Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995, pasar modal didefinisikan sebagai kegiatan yang berkaitan dengan penawaran dan perdagangan efek umum, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.

Pasar modal merupakan instrumen keuangan yang memiliki fungsi fundamental sebagai mekanisme penghimpunan dana bagi perusahaan melalui penawaran efek kepada publik, sekaligus menjadi wahana investasi bagi masyarakat. Hasil penelitian tersebut menekankan bahwa efektivitas pasar modal dalam menjalankan fungsinya sangat ditentukan oleh adanya kepastian hukum, prinsip transparansi, serta perlindungan terhadap investor, sehingga keberadaannya mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional (Suhargon, Hidayah, dan Dermawan (2024).

Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada tahun 2021-2024 mengalami penurunan. Harga saham mencerminkan kondisi keuangan dan prospek suatu perusahaan. Pada perusahaan konstruksi, volatilitas harga saham dipengaruhi oleh

faktor makroekonomi, kebijakan pemerintah, serta kemampuan manajemen dalam menjaga stabilitas kinerja finansial.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai tren perubahan harga saham PT. Pembangunan Perumahan Tbk, data yang disajikan dalam bentuk grafik untuk memudahkan analisis tren pergerakan harga saham pada Gambar 1.1.



Sumber : Galeri Bursa Efek Indonesia (data diolah oleh peneliti, 2025)

Gambar. 1.1 Perkembangan Harga Saham PT. Pembangunan Perumahan Tbk periode 2013-2024

Berdasarkan Gambar 1.1, harga saham PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk selama periode 2013–2024 menunjukkan pola fluktuatif dengan kecenderungan penurunan signifikan dalam jangka panjang, khususnya sejak tahun 2016 hingga 2024. Harga saham sempat mengalami peningkatan tajam pada periode 2013–2016, dari Rp1.190 pada tahun 2013 menjadi puncaknya Rp3.778 pada tahun 2016. Kondisi ini mencerminkan tingginya optimisme pasar terhadap prospek dan kinerja perusahaan pada periode tersebut. Namun, setelah mencapai puncak pada tahun 2016, harga saham mulai mengalami tren penurunan yang berkelanjutan. Penurunan cukup tajam terjadi pada periode 2017–2019, di mana

harga saham turun dari Rp3.046 menjadi Rp1.953. Tren negatif ini semakin menguat pada periode 2020–2024, dengan harga saham menurun dari Rp1.040 pada tahun 2020 menjadi Rp419 pada tahun 2024. Penurunan tersebut menunjukkan melemahnya kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan, terutama dalam menghadapi tantangan eksternal dan internal yang berdampak pada sektor konstruksi dan infrastruktur.

Secara keseluruhan, penurunan harga saham yang berlangsung dalam jangka waktu panjang mengindikasikan adanya penilaian pasar yang relatif rendah terhadap nilai perusahaan. Kondisi ini dapat mencerminkan fenomena *undervaluation*, terutama apabila kinerja fundamental perusahaan tidak mengalami penurunan sebanding dengan harga sahamnya. Fenomena ini menguatkan pentingnya pengujian kembali relevansi faktor fundamental terhadap harga saham PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

Dalam proses pemilihan saham, investor umumnya menerapkan dua pendekatan utama, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah analisis yang menggunakan data pasar saham seperti volume transaksi, harga historis, dan tren pergerakan harga untuk memprediksi pergerakan harga saham di masa depan. Untuk tujuan jangka pendek, metode ini biasanya digunakan karena berfokus pada pola pergerakan pasar dan sinyal waktu untuk menentukan kapan saat yang tepat untuk membeli atau menjual saham (Chowdury, 2023). Sedangkan Analisis fundamental berfokus pada nilai intrinsik saham dengan menilai kinerja, prospek pertumbuhan, dan kondisi ekonomi makro yang dapat memengaruhi masa depan bisnis (Bodie, et al, 2023). Analisis ini menggunakan

data dari laporan keuangan seperti neraca, laporan laba-rugi, dan arus kas, serta indikator eksternal lainnya yang relevan.

Rasio solvabilitas atau *leverage* merupakan ukuran yang digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan membiayai asetnya melalui utang. Rasio ini memperlihatkan besarnya beban kewajiban yang harus ditanggung perusahaan dibandingkan dengan total aset yang dimiliki (Kasmir, 2019: 154). Dalam penelitian ini, ukuran solvabilitas yang dipilih adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*.

Debt to Equity Ratio (DER) menggambarkan perbandingan antara total utang dengan ekuitas pemegang saham sebagai dasar untuk menilai struktur modal Perusahaan. DER yang rendah menandakan bahwa pembiayaan perusahaan lebih banyak ditopang oleh modal sendiri sehingga risiko keuangannya relatif kecil. Sebaliknya, DER yang tinggi mengindikasikan ketergantungan besar terhadap pendanaan eksternal yang berimplikasi pada meningkatnya risiko baik bagi investor maupun kreditor (Brigham dan Houston, 2021).

Secara empiris, pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap harga saham masih menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Sejumlah penelitian menemukan bahwa DER berpengaruh negatif terhadap harga saham (Saraswati, 2022). Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat *leverage* yang tinggi meningkatkan risiko keuangan sehingga menurunkan minat investor. Namun, hasil yang berbeda ditemukan oleh (Riyadi & Iqbal, 2024) dan Feliciano (2024) yang menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh terhadap harga saham. Perbedaan temuan ini menunjukkan bahwa pengaruh DER terhadap harga saham tidak bersifat universal, melainkan dipengaruhi oleh karakteristik sektor industri, struktur pendanaan

perusahaan, serta periode pengamatan. Oleh karena itu, pengujian kembali pengaruh DER terhadap harga saham menjadi penting untuk memperoleh bukti empiris yang lebih kontekstual dan relevan dengan objek serta periode penelitian yang ditetapkan.

Selain menggunakan rasio solvabilitas, penelitian ini juga menggunakan rasio nilai pasar sebagai variabel yang dianalisis dalam mengukur kinerja perusahaan. Rasio nilai pasar merupakan ukuran yang menggambarkan bagaimana pasar menilai perusahaan berdasarkan harga saham yang beredar. Rasio ini tidak hanya merefleksikan respon investor terhadap kondisi keuangan perusahaan saat ini, tetapi juga ekspektasi terhadap prospek pertumbuhan di masa mendatang (Fahmi, 2020: 142). Maka dari itu, peneliti ingin mengetahui bagaimana kinerja perusahaan dengan menganalisis rasio nilai pasar dan mengetahui bagaimana pengaruh *Earning per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)* dan *Price to Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada perusahaan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

Earning per Share (EPS) atau laba per saham merupakan indikator fundamental yang banyak digunakan investor untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham. Semakin tinggi nilai EPS, semakin besar pula potensi keuntungan yang diperoleh pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki, sehingga meningkatkan daya tarik saham tersebut di pasar. EPS juga dipandang sebagai salah satu ukuran profitabilitas utama yang memiliki hubungan langsung dengan *return* yang diharapkan investor (Brigham dan Houston, 2021). Secara empiris, sebagian besar penelitian

menunjukkan bahwa EPS berpengaruh positif terhadap harga saham (Dewi & Andini, 2023; Riyadi & Iqbal, 2024). Namun demikian, beberapa penelitian lain menemukan hasil yang berbeda, yaitu EPS tidak berpengaruh terhadap harga saham (Pande & Nyoman, 2018; Qahfi & Salman, 2018). Perbedaan temuan ini mengindikasikan bahwa pengaruh EPS terhadap harga saham belum bersifat konklusif dan sangat dipengaruhi oleh karakteristik sektor industri, kondisi pasar modal, serta periode penelitian, sehingga masih diperlukan pengujian empiris lebih lanjut.

Price Earning Ratio (PER) merupakan rasio yang membandingkan harga saham dengan laba per lembar saham yang dihasilkan perusahaan dan mencerminkan ekspektasi investor terhadap pertumbuhan laba di masa depan (Harahap, 2020: 311). Nilai PER yang tinggi menunjukkan optimisme investor terhadap prospek perusahaan, sedangkan nilai PER yang rendah dapat mengindikasikan keraguan pasar terhadap kinerja perusahaan di masa mendatang. Secara empiris, hasil penelitian terkait pengaruh PER terhadap harga saham masih menunjukkan ketidakkonsistenan. Sejumlah penelitian menemukan bahwa PER berpengaruh terhadap harga saham (Siregar, 2018). Namun, sebagian besar penelitian lainnya justru menemukan bahwa PER tidak berpengaruh terhadap harga saham (Dewi & Andini, 2023; Fadhilah, 2023). Perbedaan temuan tersebut mengindikasikan bahwa pengaruh PER terhadap harga saham bersifat kontekstual, dipengaruhi oleh karakteristik sektor industri, kondisi pasar modal, serta periode penelitian, sehingga masih diperlukan pengujian empiris lebih lanjut untuk memperoleh kesimpulan yang lebih komprehensif.

Kemudian rasio yang diteliti adalah *Price to Book Value (PBV)* merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana pasar menghargai nilai buku suatu perusahaan. Semakin tinggi nilai PBV, semakin besar pula kepercayaan investor terhadap kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai tambah, sehingga saham diperdagangkan pada harga premium dibandingkan nilai bukunya (Fahmi, 2020: 146). Secara empiris, sebagian besar penelitian menemukan bahwa PBV berpengaruh terhadap harga saham (Aulia, 2020; Nugroho, 2021; Pratama, 2022). Namun demikian, beberapa penelitian lainnya menunjukkan hasil yang berbeda, yaitu PBV tidak berpengaruh terhadap harga saham (Safitri, dkk., 2021; Widiyawati & Biduri, 2024). Perbedaan temuan tersebut mengindikasikan bahwa pengaruh PBV terhadap harga saham belum bersifat universal dan sangat dipengaruhi oleh karakteristik sektor industri, kondisi fundamental perusahaan, serta dinamika pasar modal pada periode penelitian tertentu, sehingga masih diperlukan pengujian empiris lebih lanjut.

Berdasarkan hasil kajian penelitian terdahulu, pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham masih menunjukkan hasil yang inkonsisten. *Earning per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)* dan *Price to Book Value (PBV)* secara teoritis dipandang sebagai indikator penting dalam menilai kinerja dan prospek perusahaan, namun temuan empiris menunjukkan hasil yang beragam. Beberapa penelitian menemukan bahwa EPS, PER, dan PBV berpengaruh signifikan terhadap harga saham, sementara penelitian lain menunjukkan tidak adanya pengaruh yang signifikan. Berdasarkan ketidakkonsistenan tersebut, *research gap* dalam penelitian ini terletak pada belum adanya bukti empiris yang konsisten dan konklusif

mengenai pengaruh EPS, PER, dan PBV terhadap harga saham pada objek dan periode penelitian tertentu. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menguji kembali pengaruh EPS, PER, dan PBV terhadap harga saham pada objek dan periode penelitian yang ditetapkan, guna memperoleh bukti empiris yang lebih relevan dan kontekstual sesuai dengan kondisi pasar modal pada periode penelitian tersebut.

Berdasarkan fenomena, data empiris, dan inkonsistensi hasil penelitian sebelumnya, penulis memandang perlu melakukan kajian mendalam terkait pengaruh *EPS*, *PER*, *DER*, dan *PBV* terhadap harga saham PTPP. Oleh karena itu, judul penelitian yang dipilih adalah: “Pengaruh *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Debt To Equity Ratio (DER)* dan *Price To Book Value (PBV)* Terhadap Harga Saham (Pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.)”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan fenomena yang terjadi, harga saham PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk menunjukkan tren penurunan jangka panjang sejak tahun 2016 hingga 2024 meskipun perusahaan bergerak di sektor konstruksi yang menjadi prioritas pembangunan nasional. Penurunan harga saham ini mencerminkan melemahnya penilaian pasar terhadap nilai perusahaan dan berpotensi mengindikasikan ketidaksesuaian antara kinerja fundamental dengan persepsi investor. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai faktor-faktor keuangan yang memengaruhi pergerakan harga saham perusahaan, khususnya rasio fundamental seperti *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan *Price to Book Value (PBV)*. Berdasarkan permasalahan

pokok yang telah dipaparkan pada latar belakang, maka rumusan masalah penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana *Earning per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Price to Book Value (PBV)* dan Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. pada periode 2013–2024?
2. Bagaimana pengaruh *Earning per Share (EPS)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk?
3. Bagaimana pengaruh *Price Earning Ratio (PER)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk?
4. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk?
5. Bagaimana pengaruh *Price to Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. *Earning per Share (EPS)*, *Price to Earning Ratio (PER)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Price to Book Value (PBV)* dan Perkembangan Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. selama periode 2013–2024.
2. Pengaruh *Earning per Share (EPS)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
3. Pengaruh *Price Earning Ratio (PER)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

4. Pengaruh *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
5. Pengaruh *Price to Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik untuk pengembangan teori maupun penerapan praktis, antara lain:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah literatur terkait faktor-faktor yang memengaruhi harga saham, khususnya mengenai pengaruh *Earning per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Price to Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk., yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi tambahan untuk studi-studi selanjutnya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat membantu para investor memahami indikator-indikator keuangan yang perlu diperhatikan sebelum mengambil keputusan investasi, sehingga dapat meningkatkan kemampuan dalam melakukan analisis fundamental saham. Hasil penelitian juga ini diharapkan berguna sebagai sumber informasi, sumbangan pemikiran, dan bahan pembandingan bagi penelitian lain yang membahas topik serupa terkait pengaruh faktor fundamental terhadap harga saham.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan melalui website PT Pembangunan Perumahan (Persero) TBK. dan melalui Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Siliwangi yang beralamat di Jalan Siliwangi No. 24 Kota Tasikmalaya.

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian telah dilakukan selama 8 (delapan) bulan, terhitung mulai bulan September 2025 sampai dengan bulan April 2026, dengan waktu penelitian terlampir (Lampiran 1)