

**PENERAPAN ANALISIS FUNDAMENTAL DENGAN PENDEKATAN *PRICE EARNING RATIO* (PER) SEBAGAI DASAR PENILAIAN KEWAJARAN HARGA SAHAM DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI
(Studi Pada Subsektor Konstruksi Bangunan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2012)**

Nikmatul Uyun

Zahroh Z.A

Nila Firdausi N.

Fakultas Ilmu Administrasi

Universitas Brawijaya

Malang

Email: nikmatul.uyun@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan atas dasar setiap investasi saham tidak terlepas dari adanya resiko. Oleh karena itu, investor biasanya melakukan analisis dengan cermat dan didukung data-data yang akurat sebelum melakukan investasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perkembangan kondisi keuangan perusahaan dan penerapan analisis fundamental dengan pendekatan *price earning ratio* (PER) sebagai dasar penilaian kewajaran harga saham dalam pengambilan keputusan investasi pada sektor konstruksi bangunan yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010 sampai 2012. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa harga saham PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. (ADHI), PT. Jaya Konstruksi Manggala pratama, Tbk. (JKON), and PT. Total Bangun Persada, Tbk. (TOTL) dalam kondisi undervalued atau harga terlalu murah, sedangkan harga saham of PT. Wijaya Karya (Persero), Tbk. (WIKA) dalam kondisi overvalued atau harga saham terlalu murah.

Kata Kunci: Investasi, Analisis Fundamental, Pendekatan PER

ABSTRACT

This research was conducted based on an idea that there are several risks involved in any stocks investments. Therefore, investors usually analyze stocks carefully and use fundamental data before they do investments. The aim of this research was to determine the development of condition company financial and application of fundamental analyze and Price Earning Ratio (PER) method as the examination on intrinsic value of stock before doing investments in the building construction sector listed in Indonesia Stock Exchange (IDX) during 2010 until 2012 periods. The method of this research used a descriptif quantitative method. The result of this research showed that stocks of PT. Adhi Karya (Persero), Tbk. (ADHI), PT. Jaya Konstruksi Manggala pratama, Tbk. (JKON), and PT. Total Bangun Persada, Tbk. (TOTL) were undervalued, while stocks of PT. Wijaya Karya (Persero), Tbk. (WIKA) was overvalued.

Key words: Investment, Fundamental analysis, PER method

1. PENDAHULUAN

Setiap investasi pasti tidak terlepas dari adanya risiko, begitu pula investasi saham. Investasi saham sering disebut sebagai high risk, high return. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis yang cermat, teliti dan didukung dengan data-data yang akurat dalam menentukan investasi yang aman.

Terdapat beberapa analisis yang dapat dilakukan dalam menilai harga suatu saham, yaitu

analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis fundamental. Model pendekatan dalam analisis fundamental terbagi menjadi dua, yakni pendekatan *Price Earning Ratio* (PER) dan pendekatan *Present Value*.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *Price Earning Ratio* (PER). PER merupakan indikator kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan

perusahaan. Penilaian harga saham dalam pendekatan PER dilakukan dengan membandingkan nilai intrinsik saham dan harga pasar saham, sehingga diketahui kondisi harga saham dalam keadaan *undervalued*, *overvalued* atau *correctly value*.

Obyek dalam penelitian ini adalah subsektor konstruksi bangunan, karena pasar perusahaan sektor konstruksi bangunan di Indonesia sangat berpotensi, dimana Indonesia merupakan negara berkembang sehingga kebutuhan jasa konstruksi bangunan di Indonesia akan terus mengalami peningkatan seiring dengan pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah. Selama periode 1999-2004, laju pertumbuhan sektor konstruksi 6,7% per tahun dan berdasarkan data Biro Pusat Statistik (BPS) pada periode 2005-2009, total nilai konstruksi terus mengalami peningkatan yaitu: Rp. 67.318 triliun pada tahun 2005, Rp. 71.943 triliun pada tahun 2006, Rp. 79.391 triliun pada tahun 2008 dan Rp. 117.293 triliun pada tahun 2009 (Mulyo, 2013:30-32). Meningkatnya kebutuhan jasa konstruksi bangunan di Indonesia tersebut berpengaruh terhadap besarnya laba yang akan diperoleh perusahaan disubsektor konstruksi bangunan, karena besarnya laba yang diperoleh perusahaan akan mempengaruhi besarnya kebijakan dividen yang dibagikan oleh perusahaan dan disamping itu juga menunjukkan kinerja yang bagus.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan kondisi keuangan perusahaan ditinjau dari variabel fundamental dan mengetahui kewajaran harga saham dalam menentukan keputusan investasi dengan menggunakan analisis fundamental melalui pendekatan *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan subsektor konstruksi bangunan tahun 2010 sampai 2012.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Investasi

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam SAK (2002:13), "Investasi adalah suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, royalti, deviden, uang sewa) untuk apresiasi nilai investasi atau untuk manfaat lain bagi perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang diperoleh melalui hubungan perdagangan".

Proses investasi yang harus dilakukan oleh investor sebelum melakukan investasi adalah sebagai berikut: menentukan tujuan investasi, melakukan analisis, membentuk portofolio, mengevaluasi kinerja portofolio, dan merevisi

kerja portofolio (Halim, 2005:4-6). Tahapan-tahapan dalam proses transaksi tersebut dilakukan dengan tujuan untuk menentukan investasi yang tepat dan sesuai dengan tujuan serta ketersediaan dana yang dimiliki sehingga dapat memperkecil risiko yang mungkin terjadi.

2.2. Saham

"Saham merupakan surat bukti kepemilikan atas asset-asset perusahaan yang menerbitkan saham. Dengan memiliki saham suatu perusahaan, maka investor akan mempunyai hak terhadap pendapatan dan kekayaan perusahaan, setelah dikurangi dengan pembayaran semua kewajiban perusahaan" (Tandelilin, 2010:18).

Menurut Darmadji dan Hendy (2012:9-10), ada dua keuntungan yang diperoleh investor dengan membeli atau berinvestasi saham, yaitu *Dividen* dan *Capital gain*. *Dividen* yaitu pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan penerbit saham. *Capital gain* yaitu selisih antara harga beli dan harga jual saham.

2.3. Pendekatan Analisis Harga Saham

2.3.1. Analisis Teknikal

Pendekatan analisis teknikal menggunakan data pasar yang dipublikasikan, sehingga pendekatan ini disebut juga sebagai pendekatan analisis pasar (*market analysis*) atau analisis internal (*internal analysis*). Menurut Sunariyah (2006:168) analisis yang mendasari analisis teknikal adalah terdapat ketergantungan sistematis (*systematic dependencies*) dalam return yang dapat dieksploitasi ke return abnormal, pada pasar tidak efisien, tidak semua informasi harga masa lalu diamati ketika memprediksi distribusi return sekuritas, nilai suatu saham merupakan fungsi permintaan dan penawaran.

2.3.2. Analisis Fundamental

"Analisis fundamental merupakan salah satu cara untuk melakukan penilaian saham dengan mempelajari atau mengamati berbagai indikator yang terkait dengan kondisi makro ekonomi dan kondisi industri suatu perusahaan hingga berbagai indikator keuangan dan manajemen perusahaan" (Darmadji dan Hendy, 2012:149).

Analisis Fundamental dilakukan untuk memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang, dan menerapkan hubungan variabel-variabel sehingga diperoleh taksiran harga saham. Terdapat dua pendekatan

dalam analisis fundamental, yaitu pendekatan nilai sekarang (*Present value*) dan *price earning ratio* (PER).

2.4. Pendekatan dalam Analisis Fundamental

2.4.1. Pendekatan *Present Value*

Suatu saham dalam pendekatan *present value* diestimasi dengan cara mengkapitalisasi pendapatan (*capitalization of income method*). Menurut Sunariyah (2006:173) "*present value* suatu saham adalah sama dengan nilai sekarang dari arus kas dimasa yang akan datang yang pemodal harapkan yang diterima dari investasi pada saham tersebut. Dalam metode ini, dividen yang digunakan sebagai dasar model analisis." Asumsinya adalah hanya dividen yang diterima secara langsung dari perusahaan yang akan digunakan sebagai dasar penilaian saham biasa.

2.4.2. Pendekatan *Price Earning Ratio* (PER)

"PER merupakan indikator kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan sehingga banyak pelaku pasar modal yang menaruh perhatian terhadap pendekatan PER" (Sartono, 2006 : 106). "Pendekatan PER didasarkan pada perkiraan PERsaham di masa mendatang, sehingga dapat diketahui berapa lama investasi dalam suatu saham akan kembali" (Anaroga dan Pakarti, 2001 : 64).

Penilaian saham dengan pendekatan PER digunakan untuk membuat analisis harga saham dengan memperhatikan kinerja keuangan yang mempengaruhi nilai saham. Rumus PER yang digunakan untuk penilaian saham adalah sebagai berikut:

$$PER_1 = \frac{DPS_1 / r-g}{EPS_1}$$

(Habib, 2008:123)

2.5. Penilaian Harga Saham dalam Pengambilan Keputusan Investasi

Penilaian harga saham dilakukan dengan membandingkan harga pasar saham pada saat penutupan akhir tahun (*Close Price*) dengan nilai intrinsik saham, dari hasil perbandingan harga pasar saham dan nilai intrinsik saham akan diketahui harga saham tersebut wajar, terlalu murah, atau terlalu mahal. Informasi tersebut dapat digunakan sebagai dasar penentuan keputusan investasi di pasar modal. Nilai intrinsik saham dapat diketahui dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Nilai intrinsik (NI)} = EPS_1 \times PER_1$$

(Tandelilin, 2010:377)

Penilaian ini dilakukan dengan tujuan agar investor dapat menentukan keputusan investasi secara tepat dan menguntungkan. Dalam menentukan keputusan investasi saham digunakan pedoman sebagai berikut:

- Apabila $NI >$ harga pasar saat ini, maka harga saham dinilai terlalu murah (*undervalued*), keputusan yang diambil adalah membeli saham atau menahan apabila saham tersebut telah dimiliki.
- Apabila $NI <$ harga pasar saat ini, maka harga saham dinilai terlalu mahal (*overvalued*), keputusan yang diambil adalah menjual saham.
- Apabila $NI =$ harga pasar saat ini, maka harga saham dinilai wajar. Keputusan investasi yang dapat diambil tidak menjual ataupun membeli saham tersebut sampai kondisi yang menguntungkan bagi investor. (Jones, 2009:278)

3. METODE

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan metode kuantitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan tertentu pada hal yang dideskripsikan, yaitu penilaian saham sektor konstruksi bangunan dengan menggunakan analisis *Price Earning Ratio* (PER) dalam penentuan keputusan investasi.

3.2. Fokus Penelitian

Adapun fokus penelitian ini adalah:

- Analisis fundamental
 - Variabel-variabel fundamental. Variabel-variabel fundamental yang digunakan adalah EPS, DPS, ROE, DPR, dan PER.
 - Pendekatan *Price Earning Ratio* (PER).
- Penilaian kewajaran harga saham dan menentukan keputusan investasi.
 - Nilai intrinsik (Harga saham yang sebenarnya)
 - Nilai pasar saham.

3.3. Analisis Data

- Mendesripsikan perkembangan kondisi keuangan perusahaan ditinjau dari variabel fundamental yang meliputi: EPS, DPS, ROE, DPR, PER.

b. Menentukan estimasi PER perusahaan. Adapun tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut:

- a) Menentukan tingkat laba ditahan (b)
 $b = 1 - \text{DPR}$
- b) Menentukan *Earning Growth Rate* (g)
 $g = \text{ROE} \times b$
- c) Menentukan estimasi cash *Dividen Per Share* (DPS_1)
 $\text{DPS}_1 = \text{DPS} \times (1 + g_{\text{rata-rata}})$
- d) Menentukan estimasi *Earning Per Share* (EPS_1)
 $\text{EPS}_1 = \text{EPS} \times (1 + g_{\text{rata-rata}})$
- e) Menentukan Tingkat Pengembalian yang diharapkan (r)

$$r = \frac{1 - b_{\text{rata-rata}}}{\text{PER}_{\text{rata-rata}}} + g_{\text{rata-rata}}$$

f) Menentukan estimasi *Price Earning Ratio* (PER_1)

$$\text{PER}_1 = \frac{\text{DPS}_1 / r - g}{\text{EPS}_1}$$

- 2) Melakukan penilaian kewajaran harga saham dan menentukan keputusan investasi.
 - a. Menentukan nilai intrinsik saham dan membandingkannya dengan harga pasar saham (*Close Price*).
 - b. Menentukan keputusan investasi.

4. PEMBAHASAN

4.1.1. Perkembangan Kondisi Perusahaan ditinjau dari Variabel Fundamental

Tabel 1. Perkembangan Variabel Fundamental Perusahaan

Earning per Shares (EPS) dan perkembangannya								
Tahun	ADHI	g	JKON	g	TOTL	g	WIKA	g
2010	105,19	-	39,3	-	23,69	-	47,47	-
2011	101,37	-4%	46,7	19%	36,22	53%	66,67	40%
2012	118,61	17%	63,10	35%	53,29	47%	83,33	25%
Dividen per Shares (DPS) dan perkembangannya								
Tahun	ADHI	g	JKON	g	TOTL	g	WIKA	g
2010	32,35	-	13	-	14,67	-	17,084	-
2011	30,33	-6%	15	15%	44	200%	17,56	3%
2012	23,49	-23%	18,5	23%	29,33	-33%	22,41	28%
Dividen Payout Ratio (DPR) dan fluktuasinya								
Tahun	ADHI	g	JKON	g	TOTL	g	WIKA	g
2010	30,75	-	33,08	-	61,92	-	35,98	-
2011	29,92	-2,71%	32,12	-2,90%	121,48	96,17%	26,34	-26,82%
2012	19,80	-33,80%	29,32	-8,73%	55,04	-54,69%	26,90	2,13%
Return On Equity (ROE) dan fluktuasinya								
Tahun	ADHI	g	JKON	g	TOTL	g	WIKA	g
2010	37,26	-	22,76	-	22,68	-	26,77	-
2011	32,96	-11,54%	23,85	4,79%	25,56	12,70%	28,37	7,99%
2012	35,85	8,77%	18,24	23,52%	25,75	0,74%	17,95	-36,73%
Perbandingan PER Perusahaan dan PER Industry								
Tahun	ADHI	JKON	TOTL	WIKA	PER Industry			
2010	8,65	20,36	10,77	14,26	9,97			
2011	5,72	29,98	7,87	9,15	11,09			
2012	26,77	35,24	16,45	21,61	17,34			

Sumber: Data diolah penulis (2013)

a. *Earning per Shares* (EPS) dan perkembangannya

Earning per shares (EPS) merupakan jumlah pendapatan yang diperoleh dalam suatu periode tertentu untuk setiap lembar

saham yang beredar. ADHI merupakan perusahaan dengan EPS tertinggi selama tahun 2010-2012, yaitu dengan nilai EPS Rp. 105.19,- per lembar saham pada tahun 2010, Rp. 101.37,- per lembar saham pada tahun

2011 dan Rp. 118.61,- per lembar saham pada tahun 2012. Namun nilai EPS ADHI cukup fluktuatif jika dibandingkan dengan nilai EPS JKON, TOTL, dan WIKA yang terus mengalami kenaikan setiap tahunnya.

b. Dividen per Shares (DPS) dan perkembangannya

Dividen per shares atau DPS menggambarkan jumlah pendapatan per lembar saham yang akan didistribusikan kepada pemegang saham. Perusahaan dengan nilai DPS tertinggi pada tahun 2010 adalah ADHI dengan nilai Rp. 32,35,- per lembar saham, pada tahun 2011 dan 2012 nilai DPS tertinggi adalah TOTL dengan nilai Rp. 44,- per lembar saham pada tahun 2011 dan Rp. 29,33,- per lembar saham pada tahun 2012. Namun, dari tahun ke tahun, nilai DPS ADHI terus mengalami penurunan dan nilai DPS TOTL sangat fluktuatif, sedangkan nilai DPS JKON dan WIKA terus mengalami kenaikan dari tahun-ke tahun.

c. Dividen Payout Ratio (DPR) dan Fluktuasinya

Dividen Payout Ratio (DPR) menunjukkan besarnya dividen yang akan dibayarkan perusahaan kepada investor dari *earning* yang diperoleh perusahaan. TOTL merupakan perusahaan dengan nilai DPR tertinggi selama tiga tahun berturut-turut yaitu 61,92% pada tahun 2010, 121,48% pada tahun 2011 dan 55,04% pada tahun 2012, meskipun nilai DPR TOTL tertinggi namun nilai DPR TOTL sangat fluktuatif. Sama halnya dengan TOTL, nilai DPR WIKA juga fluktuatif sedangkan Nilai DPR ADHI dan JKON terus mengalami penurunan dari tahun ke tahun.

d. Return On Equity (ROE) dan Fluktuasinya

Return on equity (ROE) merupakan tingkat pengembalian atas modal. ADHI adalah perusahaan dengan ROE tertinggi selama tiga tahun berturut-turut dari tahun 2010 hingga 2012 jika dibandingkan dengan tiga perusahaan sampel yang lainnya. Pada tahun 2010, nilai ROE ADHI sebesar 37,26%, pada tahun 2011 sebesar 32,96% dan pada tahun 2012 sebesar 35,85%. Meskipun nilai ROE ADHI tertinggi, namun nilai ROE ADHI fluktuatif, hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan dalam keadaan kurang stabil. Sama halnya dengan ADHI, nilai ROE JKON dan WIKA juga fluktuatif yang cenderung turun sedangkan nilai ROE TOTL terus

mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, hal tersebut menunjukkan bahwa kondisi perusahaan TOTL dalam keadaan yang stabil.

e. Perbandingan PER perusahaan dan PER Industrinya

PER atau *Price Earning Ratio* merupakan indikator bagi prospek pendapatan perusahaan dimasa mendatang. Pada tahun 2010, hanya nilai PER ADHI yang berada dibawah nilai PER Industrinya, sedangkan nilai PER JKON, TOTL dan WIKA berada diatas nilai PER Industrinya. Pada tahun 2011, hanya nilai PER JKON yang berada diatas nilai PER Industri sedangkan ADHI, TOTL dan WIKA berada dibawah PER Industri. Pada tahun 2012, Nilai PER ADHI, JKON dan WIKA berada diatas PER Industri sedangkan Nilai PER TOTL berada dibawah nilai PER Industri. Nilai PER tertinggi selama tiga tahun berturut-turut adalah JKON yaitu 20,36 kali pada tahun 2010, 29,98 kali pada tahun 2011 dan 35,24 kali pada tahun 2012. Nilai PER JKON selama tiga tahun berturut-turut juga selalu berada diatas nilai PER Industrinya, hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan memiliki prospek pertumbuhan yang sangat baik dimata investor.

4.1.2. Menentukan Estimasi PER

Pendekatan PER dilakukan dengan menentukan estimasi PER pada tahun yang akan datang. Nilai Estimasi PER dihitung dengan tahapan menentukan tingkat laba di tahun (b), *Earning Growth Rate* (g), Estimasi DPS (DPS_1), Estimasi EPS (EPS_1) dan menentukan tingkat *return* yang diharapkan (r).

Tabel 2. Hasil Perhitungan estimasi PER

Nama Perusahaan	Nilai Estimasi PER
ADHI	10,1239 kali
JKON	26,5449 kali
TOTL	11,3912 kali
WIKA	13,5729 kali

Sumber: Data diolah penulis (2014)

4.2. Penilaian Kewajaran Saham dan Menentukan Keputusan Investasi

4.2.1. Penilaian Kewajaran Harga Saham

Penilaian kewajaran harga saham dilakukan dengan cara membandingkan nilai intrinsik saham dan harga pasar saham. Nilai Intrinsik saham ditentukan berdasarkan perkalian antara nilai

estimasi EPS (EPS_1) dan nilai estimasi PER (PER_1) sedangkan harga pasar saham diambil dari harga penutupan (*close price*) akhir tahun 2013. Hasil perbandingan akan menentukan kondisi saham tersebut dalam posisi *undervalued* (harga

terlalu murah), *overvalued* (harga terlalu mahal) atau *correctlyvalued* (harga wajar atau normal). Perhitungan nilai intrinsik saham dilakukan sebagai berikut:

Tabel 3. Penilaian kewajaran harga saham pada perusahaan subsektor konstruksi bangunan

Kode Perusahaan	Harga Sebenarnya/ <i>Intrinsic Value</i>	Harga Pasar Saham/ <i>Close Price</i> (Tahun 2013)	Kondisi Saham
ADHI	Rp. 1.511,60	Rp. 1.510	<i>Undervalued</i>
JKON	Rp. 1.922,54	Rp. 550	<i>Undervalued</i>
TOTL	Rp. 636,83	Rp. 500	<i>Undervalued</i>
WIKA	Rp. 1.322,65	Rp. 1.580	<i>Overvalued</i>

Sumber: Data diolah Penulis (2014)

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa tiga dari empat perusahaan subsektor konstruksi bangunan yang menjadi sampel berada dalam kondisi *undervalued* (Harga terlalu murah) yaitu ADHI, JKON dan TOTL. Rendahnya harga pasar saham dipengaruhi oleh rendahnya permintaan saham tersebut. Semakin rendah permintaan suatu saham maka semakin rendah harga pasar saham. Rendahnya permintaan saham dapat disebabkan oleh para investor yang memproyeksi kinerja perusahaan menurun di masa yang akan datang dan beredarnya informasi yang bersifat negatif di pasar modal. Sedangkan WIKA berada dalam posisi *overvalued* (Harga terlalu mahal). Tingginya harga pasar saham dapat

dipengaruhi oleh tingginya permintaan atas saham. Semakin tinggi permintaan suatu saham maka semakin mahal harga pasar saham. Tingginya permintaan saham dapat dipengaruhi oleh para investor yang memproyeksi kinerja perusahaan akan baik di masa yang akan datang dan beredarnya informasi yang bersifat positif di pasar modal.

4.2.2. Menentukan Keputusan Investasi Saham

Berdasarkan analisis fundamental yang telah dihitung sebelumnya, maka keputusan investasi dapat diambil adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Pengambilan Keputusan investasi Saham pada Perusahaan Subsektor Konstruksi Bangunan.

Kode Perusahaan	Kondisi Saham	Keputusan Investasi
ADHI	<i>Undervalued</i>	Membeli Saham
JKON	<i>Undervalued</i>	Membeli Saham
TOTL	<i>Undervalued</i>	Membeli Saham
WIKA	<i>Overvalued</i>	Menjual Saham

Sumber: Data diolah penulis (2014)

Berdasarkan tabel diatas, ADHI, JKON dan TOTL dalam kondisi *undervalued*, keputusan yang sebaiknya diambil oleh investor dalam kondisi ini adalah membeli saham tersebut, sedangkan WIKA dalam keadaan *overvalued*, keputusan yang sebaiknya diambil oleh investor adalah menjual saham tersebut.

Selain memperhatikan kondisi kewajaran harga saham, investor juga perlu memperhatikan perkembangan variabel fundamental. Berdasarkan perhitungan dan analisis variabel fundamental yang telah dilakukan sebelumnya, perkembangan

variabel fundamental ADHI selama tahun pengamatan cenderung mengalami penurunan dan variabel TOTL sangat fluktuatif sedangkan perkembangan variabel fundamental JKON selama tahun pengamatan cenderung mengalami kenaikan begitu juga dengan perkembangan variabel fundamental perusahaan WIKA.

Keputusan investasi yang sebaiknya diambil dengan tujuan investasi jangka panjang untuk saham ADHI dan TOTL adalah tidak membeli saham tersebut terlebih dahulu karena perkembangan variabel fundamental ADHI

selama tahun pengamatan cenderung mengalami penurunan dan variabel fundamental TOTL sangat fluktuatif walaupun harga saham dalam kondisi *undervalued*. Sedangkan pada JKON, keputusan yang sebaiknya diambil dengan tujuan investasi jangka panjang adalah membeli saham tersebut karena disamping harga saham yang murah, kondisi variabel fundamental JKON cenderung mengalami kenaikan.

Jika tujuan investasi adalah jangka pendek maka keputusan yang sebaiknya diambil oleh calon investor pada perusahaan ADHI, JKON dan TOTL adalah membeli saham-saham tersebut, karena ketiga saham tersebut memiliki nilai PER yang cenderung naik pada tahun 2012. Sedangkan bagi investor yang telah memiliki ketiga saham tersebut, keputusan yang sebaiknya diambil investor adalah menahan saham tersebut dengan harapan harga saham tersebut akan mengalami kenaikan dikemudian hari.

Pada perusahaan WIKA, berdasarkan penilaian kewajaran harga saham dengan pendekatan PER menunjukkan harga saham dalam kondisi *overvalued*, sehingga keputusan yang sebaiknya diambil investor yang telah memiliki saham WIKA dengan tujuan mendapatkan dividen adalah menahan saham tersebut apabila saham telah dimiliki karena perkembangan variabel fundamental cenderung mengalami kenaikan. Sedangkan bagi investor yang menginginkan capital gain, keputusan yang sebaiknya diambil adalah menjual saham tersebut karena dikhawatirkan harga saham akan turun dikemudian hari.

5. Kesimpulan dan Saran

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan penilaian kewajaran saham perusahaan dengan menggunakan analisis fundamental melalui pendekatan PER pada perusahaan subsektor konstruksi bangunan tahun 2010-2012 dapat diketahui bahwa perusahaan yang harga sahamnya berada dalam kondisi *undervalued* yaitu ADHI, JKON dan TOTL sedangkan WIKA berada dalam posisi *overvalued*.

Keputusan yang sebaiknya diambil oleh calon investor saham ADHI, JKON dan TOTL adalah membeli saham-saham tersebut, sedangkan keputusan yang sebaiknya diambil calon investor saham WIKA adalah menjual saham tersebut karena dikhawatirkan harga saham akan turun dikemudian hari.

5.2. Saran

Nilai intrinsik merupakan hasil dari perkalian estimasi EPS dan estimasi PER, dimana hasil dari setiap estimasi tentu terdapat ketidakpastian. Sehingga bagi investor yang ingin melakukan investasi saham sebaiknya tidak hanya mengandalkan analisis berdasarkan laporan keuangan perusahaan saja tetapi juga memahami kondisi perusahaan yang akan menjadi tujuan investasi saham dan kondisi perekonomian pada saat itu untuk mengurangi kemungkinan risiko yang dapat terjadi dikemudian hari karena investasi saham yang bersifat *high risk, high return*.

DAFTAR PUSTAKA

- Anoraga, Pandji dan Pakirti Piji. 2001. *Pengantar Pasar Modal*. Jakarta: Rineka Cipta
- Bodie, Zvi, Alex Kane dan Alan J.M. Penerjemah Zuliani Dalimunthe. 2006. *Investments*. Edisi 6. Jakarta: Salemba Empat.
- Darmadji, Tjiptono dan Hendy M. Fakhruddin. 2012. *Pasar modal di Indonesia (Pendekatan Tanya Jawab)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Habib, Arief. 2008. *Kiat Jitu Peramalan Saham Analisis dan Teknik*. Yogyakarta: CV. Andi Offset
- Halim, Abdul. 2005. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*, Edisi Kedua. Jakarta: Salemba Empat.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2002. *Standar Akuntansi Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Jones, P. Charles, 2009. *Investment Analysis and management*. New York: John Wiley, and Sins MS.
- Mulyo, Sulistijo S. 2013. *Bisnis Konstruksi Dihadang Banyak Persoalan*. Jakarta: PT.Elex Media Komputindo
- Sartono, Agus. 2006. *Majemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi Ketiga. Yogyakarta: BPFE
- Sunariyah, 2006. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Kelima. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Tandelilin, Eduardus. 2010. *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta: KANISIUS

