

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Industri properti adalah salah satu sektor yang memiliki peran yang sangat penting, terutama dalam bidang perekonomian dan pembangunan suatu negara, serta berfungsi sebagai salah satu indikator untuk menilai kemajuan ekonomi suatu negara. Di Indonesia, beberapa perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan telah mencatat peningkatan kinerja yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Berdasarkan hasil penelitian dari Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat (LPEM) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (FEB UI) 2023, menyatakan bahwa selama periode tahun 2018-2022 industri properti, *real estate* dan konstruksi bangunan telah memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perekonomian nasional dengan jumlah sekitar Rp 4,7- Rp 5,8 triliun per tahun (Zahra, 2023).

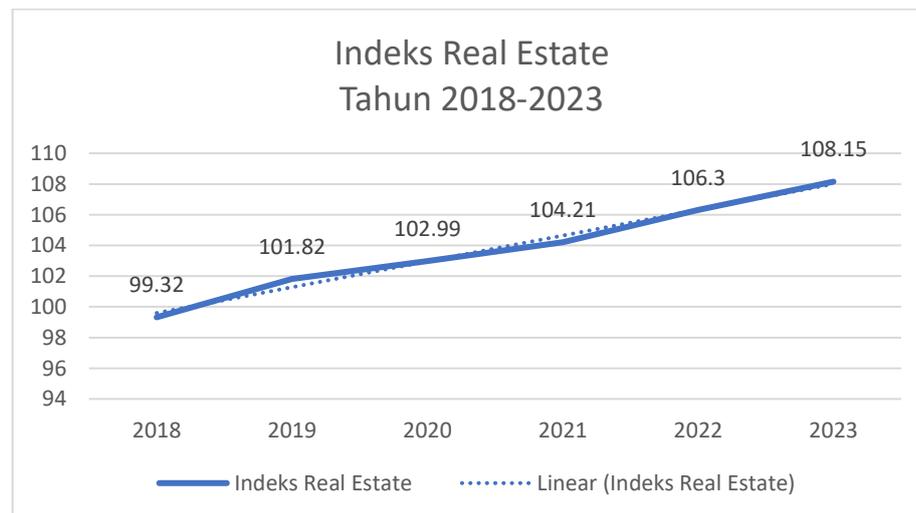
Perkembangan industri pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan di Indonesia pada saat ini menunjukkan bahwa sektor ini berkembang dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya jumlah perusahaan-perusahaan yang *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan tujuan saham perusahaan tersebut dapat dibeli oleh investor. Sampai saat ini perusahaan yang *listing* di Sub-sektor perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia meningkat menjadi 86 perusahaan di tahun 2023 dari tahun sebelumnya tahun 2018 sebanyak 54 perusahaan (Yuliasuti, 2023). Sedangkan untuk Sub-sektor konstruksi

bangunan berjumlah 19 perusahaan pada tahun 2018 kini meningkat menjadi 26 perusahaan pada tahun 2023 (Kayo, 2023).

Meskipun jumlah perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan di Indonesia semakin bertambah, namun tidak menutup kemungkinan bahwa sektor ini memiliki permasalahan. Pada triwulan I tahun 2018 dan 2019 terdapat tiga masalah utama yang dihadapi oleh para pengusaha diantaranya tidak stabilnya harga bahan bangunan, penurunan permintaan dan meningkatnya persaingan. Harga bahan bangunan sangat menentukan kontrak pekerjaan. Bila harga bangunan tidak stabil maka akan merugikan kontraktor karena rentang waktu antara kontrak dan pelaksanaan berbeda (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2019). Adanya peningkatan pembangunan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang cukup baik maka tentunya akan menandakan adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah yang lebih baik. Oleh karena itu, industri properti, *real estate* dan konstruksi bangunan di Indonesia dihadapkan dengan persaingan yang semakin ketat dalam menarik minat investor untuk menanamkan modal pada perusahaan. Salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan investor saat berinvestasi di perusahaan adalah harga saham.

Harga saham adalah harga dari suatu saham yang terbentuk dari permintaan dan penawaran yang terjadi di pasar modal pada waktu tertentu. Harga saham dapat mencerminkan nilai dari suatu perusahaan. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut, begitupun sebaliknya semakin rendah harga saham maka semakin rendah pula nilai perusahaan tersebut (Ardiyanto et al., 2020).

Di Indonesia, indeks *real estate* mengacu pada Indeks Harga Properti Residensial yang mengukur harga rumah di 18 kota, termasuk rumah kecil, menengah dan besar. Indeks *real estate* di Indonesia meningkat menjadi 108,15 poin pada triwulan IV tahun 2023 dari 107,87 poin pada triwulan III tahun 2023. Indeks *real estate* di Indonesia rata-rata sebesar 103,45 poin dari tahun 2018 hingga tahun 2023, dan mencapai rekor tertinggi sepanjang masa sebesar 108,15 poin pada triwulan IV tahun 2023 dan rekor terendah sebesar 99,32 poin pada triwulan I tahun 2018. Berikut merupakan grafik dari indeks *real estate* dari tahun 2018-2023.



Sumber: <https://tradingeconomics.com/indonesia/housing-index>

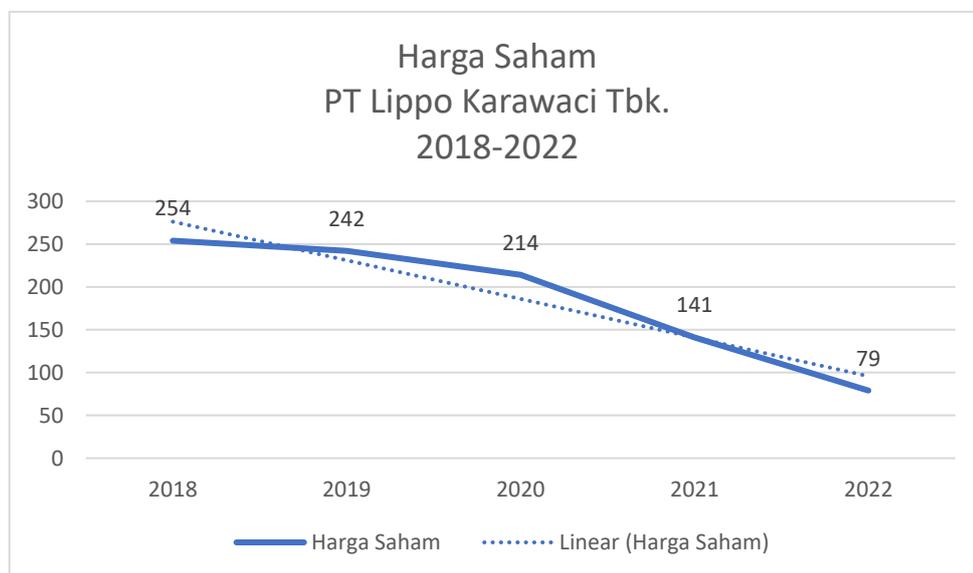
Gambar 1.1

Grafik Indeks *Real Estate* Tahun 2018-2023

PT Lippo Karawaci Tbk merupakan salah satu perusahaan terkemuka dalam industri *real estate* di Indonesia dan sebagai perusahaan properti terbuka terbesar berdasarkan asset, pendapatan dan laba bersih. Perusahaan ini juga merupakan suatu pengembang wilayah perkotaan residensial dan komersial di Indonesia yang memiliki kegiatan utama yaitu pembangunan perkotaan, layanan kesehatan, rumah

sakit, mal ritel, pembangunan terpadu skala besar dan infrastruktur serta pengelolaan properti dan portofolio.

Meskipun semakin bertambahnya perusahaan yang *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI) seperti yang telah disebutkan diatas akan menyebabkan harga saham naik, namun pada PT Lippo Karawaci Tbk selama 5 tahun terakhir harga saham cenderung mengalami penurunan. Berikut ini merupakan fenomena harga saham pada PT Lippo Karawaci Tbk. dari tahun 2018-2022.



Sumber: www.lippokarawaci.co.id. (data diolah peneliti, 2023)

Gambar 1.2

Grafik Harga Saham PT Lippo Karawaci Tbk. Periode 2018-2022

Berdasarkan Gambar 1.2 dapat diketahui bahwa harga saham dari PT Lippo Karawaci Tbk. cenderung mengalami penurunan dari tahun 2018-2022. Pada tahun 2018 harga saham pada PT Lippo Karawaci Tbk. adalah Rp. 254, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2019 dan 2020 menjadi sebesar Rp. 242 dan Rp 214. Lalu pada dua tahun berikutnya yaitu tahun 2021 dan 2022 mengalami

penurunan yang cukup jauh dari tahun sebelumnya yaitu menjadi sebesar Rp. 141 dan Rp. 79.

Ada 2 cara yang dapat dilakukan oleh investor dalam memilih saham yang tepat untuk berinvestasi yaitu dengan melakukan analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal adalah analisis yang menggunakan data pasar saham seperti volume transaksi saham untuk menentukan nilai saham. Sedangkan analisis fundamental adalah pendekatan analisis harga saham yang berorientasi pada kinerja perusahaan dan analisis ekonomi yang mempengaruhi masa depan perusahaan. Analisis fundamental ini menggunakan data yang berasal dari laporan keuangan perusahaan. Ada beberapa rasio yang dapat digunakan untuk analisis fundamental salah satunya adalah rasio pasar.

Menurut Fahmi (2015: 138) rasio nilai pasar merupakan rasio yang menggambarkan kondisi yang terjadi di pasar. Rasio ini dapat memberikan gambaran dan pemahaman bagi pihak manajemen perusahaan mengenai kebijakan yang akan dilaksanakan dan dampaknya pada masa yang akan datang. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga pasar saham perusahaan diantaranya *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)* dan *Price to Book Value (PBV)*.

Earning Per Share (EPS) atau yang lebih dikenal dengan laba per saham merupakan rasio yang banyak diperhatikan oleh calon investor karena dari rasio ini dapat menunjukkan prospek pendapatan di masa yang akan datang dari setiap lembar saham yang dimiliki oleh investor (Pratiwi et al., 2020). Apabila perusahaan memiliki *Earning Per Share (EPS)* yang tinggi maka akan semakin banyak investor

yang membeli saham perusahaan tersebut dan mengakibatkan harga saham akan naik, begitupun sebaliknya apabila perusahaan memiliki *Earning Per Share (EPS)* yang rendah maka akan mengakibatkan harga saham turun (Muzaki, 2020). Bukti empiris yang mendukung penelitian ini adalah Sari & Santoso (2017), penelitian yang menyatakan bahwa *Earning Per Share (EPS)* berpengaruh terhadap Harga Saham.

Price Earning Ratio (PER) merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara harga saham di pasar dengan laba per lembar saham yang diperoleh oleh perusahaan. *Price Earning Ratio (PER)* yang tinggi menunjukkan ekspektasi investor terhadap kinerja prestasi perusahaan di masa yang akan datang cukup tinggi. Dengan kata lain jika nilai *Price Earning Ratio (PER)* suatu saham naik maka harga saham akan naik, begitupun sebaliknya apabila nilai *Price Earning Ratio (PER)* suatu saham rendah maka harga saham menjadi turun (Harahap, 2008: 311) Bukti empiris yang mendukung penelitian ini adalah Rahmadewi & Abundanti (2018), yang menyatakan bahwa *Price Earning Ratio (PER)* berpengaruh terhadap Harga Saham.

Menurut Sihombing (2008: 95) menyebutkan bahwa *Price to Book Value (PBV)* merupakan suatu nilai yang dapat digunakan untuk membandingkan apakah sebuah saham mahal atau lebih murah dibandingkan dengan saham lainnya. Nilai *Price to Book Value (PBV)* yang semakin besar menunjukkan harga pasar dari saham itu semakin tinggi. Jika harga pasar dari suatu saham semakin tinggi, maka return saham yang disyaratkan juga semakin tinggi. Begitupun sebaliknya, jika nilai *Price to Book Value (PBV)* semakin kecil maka menunjukkan harga pasar dari saham itu semakin rendah. Jika harga pasar dari suatu saham semakin rendah maka

return saham yang disyaratkan juga semakin rendah (Jamaluddin et al., 2021). Bukti empiris yang mendukung penelitian ini adalah Dewi & Suaryana (2013), yang menyatakan bahwa *Price to Book Value (PBV)* berpengaruh terhadap Harga Saham.

Berdasarkan fenomena diatas dapat disimpulkan bahwa selama tahun 2018-2022 harga saham dari PT Lippo Karawaci Tbk cenderung mengalami penurunan, dan hasil dari berbagai penelitian menyatakan bahwa *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)* dan *Price to Book Value (PBV)* berpengaruh terhadap Harga Saham. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH *EARNING PER SHARE (EPS)*, *PRICE EARNING RATIO (PER)* DAN *PRICE TO BOOK VALUE (PBV)* TERHADAP HARGA SAHAM (Kasus pada PT LIPPO KARAWACI TBK.)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan permasalahan pokok yang telah dipaparkan di latar belakang maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Price to Book Value (PBV)* dan Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk. pada periode 2013-2022.
2. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk.
3. Bagaimana pengaruh *Price Earning Ratio (PER)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk.
4. Bagaimana pengaruh *Price to Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis sebagai berikut:

1. *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)*, *Price to Book Value (PBV)* dan Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk. pada periode 2013-2022.
2. Pengaruh *Earning Per Share (EPS)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk.
3. Pengaruh *Price Earning Ratio (PER)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk.
4. Pengaruh *Price to Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang diperoleh dapat diharapkan berguna untuk pengembangan ilmu dan terapan ilmu:

1.4.1. Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah literatur mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham dan analisa pengaruh *Earning Per Share (EPS)*, *Price Earning Ratio (PER)* dan *Price To Book Value (PBV)* terhadap Harga Saham pada PT Lippo Karawaci Tbk. yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sehingga dapat digunakan sebagai tambahan referensi bagi penelitian berikutnya.

1.4.2. Terapan Ilmu Pengetahuan

a. Bagi Investor

Dari penelitian ini diharapkan para investor mampu mengetahui hal-hal apa saja yang perlu diperhatikan sebelum melakukan investasi.

b. Bagi Perusahaan

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi bagi pihak manajemen perusahaan dalam upaya meningkatkan kinerja perusahaan melalui analisis harga saham dan sebagai bahan dalam pengambilan keputusan.

1.5 Lokasi dan Jadwal Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di website resmi perusahaan yang menyediakan informasi laporan keuangan perusahaan PT Lippo Karawaci Tbk. yaitu www.lippokarawaci.co.id.

1.5.2 Jadwal Penelitian

Waktu yang digunakan untuk melakukan penelitian ini yaitu dimulai dari bulan September 2023 hingga bulan Juni 2024. Jadwal penelitian terlampir.