

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kondisi perekonomian global saat ini sedang mengalami gejala ketidakstabilan, terutama akibat konflik perdagangan global yang melibatkan negara-negara seperti China (Tiongkok), Amerika Serikat, serta beberapa negara maju di kawasan Eropa dan Asia. Ketidakstabilan ekonomi global tersebut memberikan dampak terhadap negara-negara berkembang termasuk negara Indonesia. Analisis dampak ketidakpastian global ini menciptakan tantangan yang signifikan bagi ketahanan ekonomi Indonesia yang tercermin dari dinamika geopolitik, naiknya tingkat inflasi, dan ketergantungan pada ekspor berbagai komoditas (Logo Buke et al., 2025). Ketika suatu perekonomian terjadi ketidakstabilan dapat berdampak pada kegiatan pasar modal Indonesia yang ikut menjadi kurang stabil, sehingga menyebabkan volatilitas pada Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) (Ervina et al., 2023). Selain itu dengan ketidakstabilan pasar keuangan global memberikan dampak tidak langsung bagi melemahnya nilai tukar rupiah, hal tersebut dapat mendorong Bank Indonesia untuk menaikkan tingkat suku bunga (*interest rate*).

Kondisi tersebut memungkinkan terganggunya aktivitas perusahaan khususnya yang sensitif terhadap kenaikan suku bunga (*interest rate*), dimana nantinya akan menambah biaya beban bunga serta berpeluang mengurangi pendapatan usaha. Salah satu sektor yang terdampak oleh permasalahan di atas yaitu perusahaan yang

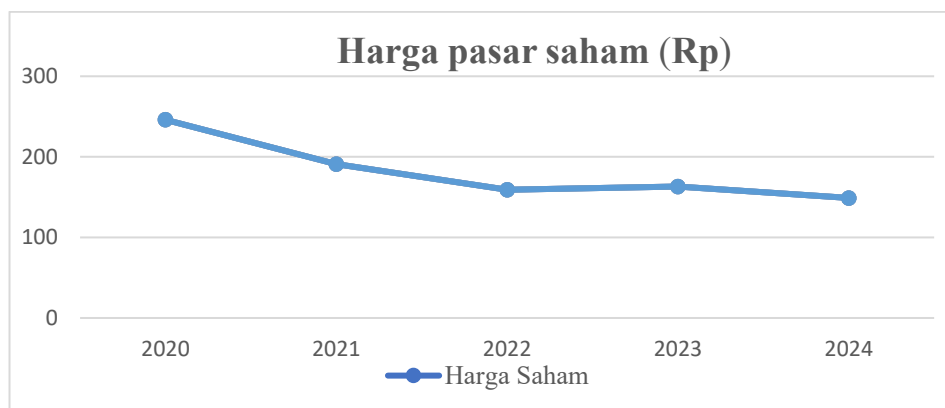
memfokuskan bisnisnya pada sektor properti dan *real estate*, dimana sektor ini sangat bergantung pada kebijakan tingkat suku bunga yang ditetapkan Bank Indonesia.

Sektor properti dan *real estate* memiliki pengaruh cukup besar terhadap perekonomian Indonesia. Pengembangan dan pembangunan *real estate* di Indonesia terus dilakukan, berbagai kota besar mulai melakukan pembangunan ke kawasan yang lebih modern. Kawasan seperti *JABODETABEK* sudah banyak ditemui kawasan-kawasan *elite*, yang didukung oleh berbagai properti mewah dan modern yang ada di kawasan itu. Hal tersebut merupakan hasil pengembangan dan Pembangunan yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan besar, salah satunya yaitu PT. Puradelta Lestari Tbk selaku perusahaan yang melakukan pengembangan kawasan *elite Kota Deltamas* yang berada di daerah Cikarang, kabupaten Bekasi.

Sektor properti dan *real estate* tidak terlepas dari berbagai tantangan global ataupun dalam negeri, terutama dalam volatilitas harga bahan baku impor yang disertai dengan tarif dagangnya, serta tingkat suku bunga atau *interest rate* yang terus berfluktuasi dan tidak menentu. Berdasarkan tantangan-tantangan yang dihadapi tersebut nantinya akan berdampak pada meningkatnya risiko investasi, sehingga memberikan sinyal kepada investor untuk memindah investasinya dari saham ke investasi rendah risiko. Para investor seringkali meningkatkan jumlah investasinya pada *asset* portofolio lain yang lebih aman seperti emas dan obligasi, ketika terjadi fluktuasi suku bunga internasional dan ketegangan geopolitik (Khaddafi et al., 2025). Pemindahan investasi tersebut dapat meningkatkan

penawaran saham dan pada akhirnya dapat menyebabkan tren saham suatu perusahaan turun.

PT. Puradelta Lestari Tbk sudah *listing* di BEI dan memiliki kode emiten yaitu DMAS, dimana PT. Puradelta Lestari Tbk turut merasakan dampak dari ketidakstabilan ekonomi yang terjadi, beragam tantangan yang dihadapi diduga menjadi faktor penurunan harga pasar saham DMAS yang dapat diamati pada *Gambar 1.1*. Terlepas dari berbagai macam tantangan global, salah satu tantangan makroekonomi yang penting untuk diperhatikan pada perusahaan ini adalah *interest rate* atau tingkat suku bunga.

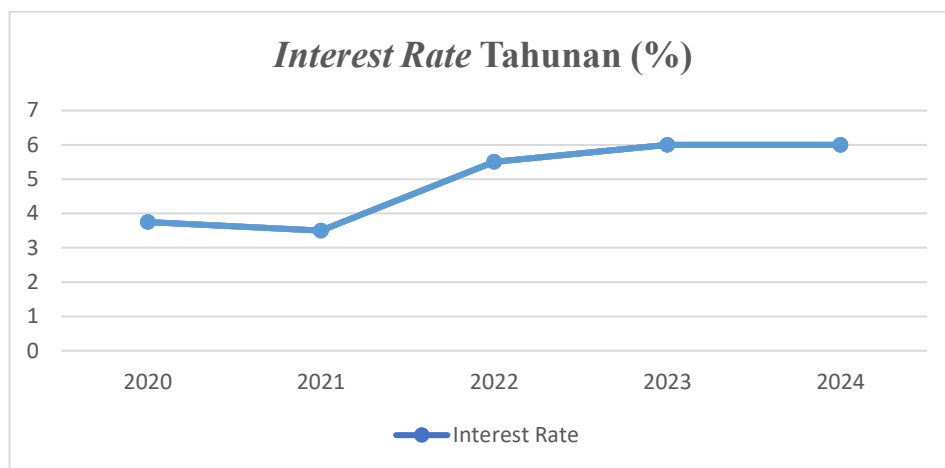


Sumber: *Annual report* PT. Puradelta Lestari Tbk (diolah peneliti)

**Gambar 1. 1**  
**Fluktuasi Harga pasar saham**

*Interest rate* merupakan faktor makroekonomi yang dapat dipengaruhi kondisi perekonomian global. Di sisi lain, kebijakan moneter yang diberlakukan yaitu dengan kenaikan suku bunga acuan yang bertujuan untuk menekan laju inflasi dan menguatkan nilai tukar rupiah, namun pada praktiknya justru dapat memberikan dampak negatif terhadap harga pasar saham-saham yang bergerak di sektor properti

dan *real estate*. Saat ini tingkat suku bunga di Indonesia sejak 3 (tiga) tahun terakhir terus mengalami kenaikan, tingkat suku bunga dapat dilihat pada *Gambar 1.2*. Dengan tingkat suku bunga yang meningkat setiap tahunnya, sehingga dapat diidentifikasi sebagai salah satu faktor yang memengaruhi penurunan harga saham DMAS, untuk itu diperlukan penelitian lebih mendalam pada PT. Puradelta Lestari Tbk.



Sumber: *website* resmi BI [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

**Gambar 1. 2**  
**Kebijakan Suku Bunga Tahunan**

Penilaian terkait harga pasar saham dengan faktor makroekonomi seperti *interest rate* tentunya memiliki pengaruh baik signifikan ataupun tidak signifikan terhadap harga pasar saham beberapa perusahaan diberbagai sektor usaha. Temuan empiris terkait pengaruh *interest rate* (suku bunga) terhadap harga pasar saham yang menunjukkan *interest rate* memiliki pengaruh signifikan terhadap harga pasar saham (Alghamdi et al., 2025). Sementara penelitian serupa menunjukkan bahwa *interest rate* tidak berpengaruh signifikan terhadap harga pasar saham (Hamamah,

2024). Atas tidak konsistennya hasil penelitian mengindikasikan bahwa penilaian harga pasar saham dalam kasus ini yaitu pada PT. Puradelta Lestari Tbk, memerlukan pertimbangan variabel-variabel penilaian lain seperti *Economic Value Added* dan *Market Value Added*.

*Economic Value Added* merupakan suatu pendekatan yang terbilang modern untuk mengevaluasi suatu performa pasar saham, EVA pada hakikatnya mengukur kapabilitas manajemen dalam menciptakan *value added* bagi perusahaan (Tandelilin, 2010: 324). EVA merupakan alternatif dalam menilai kinerja perusahaan karena dapat memberikan penilaian terhadap pencapaian keuangan perusahaan, hal tersebut karena EVA memiliki hubungan langsung dengan nilai pasar. EVA dinilai lebih *powerfull* daripada pendekatan yang hanya menggunakan *accounting profit*, karena pendekatan ini menyajikan informasi laba yang lebih akurat.

Pada dasarnya ada asumsi yang menyatakan ketika manajemen memberikan kinerja yang baik/efektif, dengan melihat seberapa besar nilai tambah yang dimiliki perusahaan. Suatu perusahaan yang berpotensi menghasilkan *value added* bagi para calon investor saham, berpeluang mendorong peningkatan harga pasar saham (Tandelilin, 2010: 324). Temuan empiris pada salah satu penelitian menyatakan EVA mempunyai hubungan pengaruh yang positif dan signifikan dengan harga pasar saham (Anastasia et al., 2024). Sementara hasil penelitian lain menyatakan bahwa EVA tidak memiliki hubungan yang signifikan dengan harga pasar saham (Octaviany et al., 2021).

*Market Value Added* (MVA) adalah pendekatan yang mengukur selisih antara nilai pasar dengan total modal investasi (*Book Value of Equity*) dari para investor atau pemegang saham. MVA sendiri dapat digunakan ketika ingin menilai pencapaian kinerja keuangan perusahaan dengan dilandaskan pada dampak tindakan manajemen terhadap kesejahteraan pemegang saham. *Market Value Added* dan *Economic Value Added* pada beberapa literatur disebutkan secara teoritis saling berkaitan, hal tersebut didasarkan karena MVA dapat menggambarkan kapitalisasi pasar atas seluruh proyeksi EVA di masa depan.

*Market Value Added* secara tidak langsung dapat memengaruhi harga pasar saham dengan memberikan gambaran kepada calon investor apakah suatu saham memiliki nilai yang wajar dan memiliki prospek yang berkelanjutan. Sehingga MVA dapat memberikan sinyal kepada para investor, untuk membeli saham perusahaan yang memiliki MVA yang tinggi dan konsisten karena beranggapan kinerja keuangan perusahaan itu baik dan *sustainable*. Temuan empiris menunjukkan MVA memiliki pengaruh signifikan (positif) dengan harga pasar saham (Balqis et al., 2024). Sementara temuan empiris dari penelitian serupa menunjukkan MVA signifikan tidak berpengaruh terhadap harga pasar saham (Al Rafi et al., 2024).

Pada penelitian sebelumnya memberikan rekomendasi dan saran berupa eksplorasi mendalam pada faktor-faktor kondisi ekonomi agar dapat memperkaya analisis (Balqis et al., 2024). Selain itu penelitian lain juga merekomendasikan penelitian selanjutnya agar menambahkan variabel lain seperti tingkat suku bunga atau *interest rate* (Femmy Juliastuti et al., 2024). Sehingga penulis dalam

melakukan *research* ini menggabungkan beberapa variabel yang diprediksi dapat memengaruhi harga pasar saham diantaranya: Faktor makroekonomi yang diproksikan oleh *Interest Rate* atau tingkat suku bunga, kemudian pendekatan penilaian saham dengan keberhasilan adanya nilai tambah ekonomi yaitu *Economic Value Added*, dan penilaian suatu emiten di pasar modal yaitu *Market Value Added* selaku pendekatan atas nilai tambah pasar. Fokus penelitian ini pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia yang belum banyak dieksplorasi untuk kebutuhan penelitian akademik. Maka dipilih PT. Puradelta Lestari Tbk karena perusahaan ini baru *Initial Public Offering* (IPO) 10 (sepuluh) tahun lalu atau tepatnya mulai dari tahun 2015, namun saat ini tren harga pasar sahamnya mengalami penurunan.

Berdasarkan pertimbangan permasalahan, saran penelitian sebelumnya, dan hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten terkait pengaruh *Interest rate*, EVA, dan MVA terhadap harga pasar saham. Oleh karena itu, perlu dilakukannya penelitian lanjutan yang lebih mendalam, agar dapat memberikan wawasan yang lebih baik khususnya pada sektor properti dan *real estate*. Sehingga penulis memutuskan mengambil judul penelitian yaitu “**PENGARUH *INTEREST RATE*, *ECONOMIC VALUE ADDED*, DAN *MARKET VALUE ADDED* TERHADAP HARGA PASAR SAHAM** (Kasus pada PT. Puradelta Lestari Tbk)”, dengan periode penelitian dari tahun 2015 hingga tahun 2024.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pertimbangan masalah sebelumnya yaitu tentang tren penurunan pada harga pasar saham PT. Puradelta Lestari Tbk yang dapat disebabkan oleh adanya pengaruh dari *Interest Rate*, EVA, dan MVA. Sehingga dirumuskan pertanyaan-pertanyaan yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian, diantaranya:

1. Bagaimana *Interest Rate*, *Economic Value Added*, *Market Value Added*, dan Harga Pasar Saham pada PT. Puradelta Lestari Tbk?
2. Bagaimana pengaruh *Interest Rate* terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk?
3. Bagaimana pengaruh *Economic Value Added* terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk?
4. Bagaimana pengaruh *Market Value Added* terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Selaras dengan identifikasi masalah yang telah dibuat, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis sebagai berikut:

1. *Interest Rate*, *Economic Value Added*, *Market Value Added*, dan Harga Pasar Saham pada PT. Puradelta Lestari Tbk.
2. Pengaruh *Interest Rate* terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk.

3. Pengaruh *Economic Value Added* terhadap Harga Pasar Saham pada PT. Puradelta Lestari Tbk.
4. Pengaruh *Market Value Added* terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk.

#### **1.4 Kegunaan Hasil Penelitian**

Penulis berharap bahwa temuan pada penelitian bisa dimanfaatkan dan dipergunakan oleh pihak yang memerlukan, terutamanya bagi perkembangan keilmuan dan bidang terapan ilmu:

- a. Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Hasil pada penelitian ini diharapkan dapat memiliki nilai manfaat yang baik sebagai *literature* dan referensi pendukung terkait indikator-indikator yang memengaruhi Harga pasar saham, serta analisis *Interest Rate*, EVA, dan MVA terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk.

- b. Terapan Ilmu Pengetahuan

- 1) Bagi Penulis

Memperluas wawasan ilmiah manajemen khususnya bidang keuangan, tentang pengaruh *Interest Rate*, *Economic Value Added* (EVA), dan *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Pasar Saham PT. Puradelta Lestari Tbk.

- 2) Bagi Investor dan Pemegang Saham

Memberikan informasi sebagai panduan bagi investor dalam memahami sejauh mana pengaruh yang diberikan oleh *Interest Rate*,

*Economic Value Added (EVA)*, *Market Value Added (MVA)* Terhadap Harga Pasar Saham. Sehingga dari pemahaman tersebut dapat membantu seorang investor saham dalam mengambil keputusan investasi yang strategis dan lebih tepat.

### 3) Pihak Lain

Hasil penelitian ini bagi manajemen perusahaan PT. Puradelta Lestari Tbk, dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi dan referensi pendukung dalam membuat rencana strategis di pasar saham.

## **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Pada penelitian ini untuk lokasi dan jangka waktu pelaksanaan penelitian dijelaskan secara terperinci dalam sub-bab berikut:

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian dilaksanakan di PT. Puradelta Lestari Tbk, dimana data yang dipakai dan diolah bersumber dari *Annual Report* yang dipublikasikan, data-data terkait *annual report* bisa diakses melalui *website* resmi perusahaan: [www.deltamas.id](http://www.deltamas.id) dan *website*: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Perihal data terkait *interest rate* dapat diakses atau diambil dari sumber resmi Bank Indonesia pada *website*: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).

### **1.5.2 Waktu Penelitian**

Penelitian berlangsung selama 8 (delapan) bulan, tehitung dari bulan September 2025 hingga bulan April 2026. Rincian kegiatan selama penelitian tersaji dalam lampiran 1 (satu).