

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Faktor demografi menunjukkan bahwa dunia memiliki jumlah penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Pertumbuhan akan populasi manusia terus meningkat karena angka kelahiran yang pesat. Perubahan mengenai demografi dan struktur usia menjadi salah satu faktor pertumbuhan karena memiliki usia produktif.

Perkembangan aspek kehidupan seperti aspek sosial, ekonomi, politik, dan budaya didorong oleh pertumbuhan penduduk. Kependudukan berpengaruh terhadap komposisi, distribusi, dan tingkat perkembangan penduduk (Sari *et al.*, 2023). Berikut merupakan tabel yang berisikan populasi pertumbuhan penduduk secara global dari tahun 2019 hingga 2023.

Tabel 1.1 Pertumbuhan Populasi Tahunan Global

Tahun	Populasi	Tingkat Pertumbuhan (%)	Tingkat Pertumbuhan (Jumlah)
2023	8.045.311.447	0,88%	70.206.291
2022	7.975.105.156	0,83%	65.810.005
2021	7.909.295.151	0,87%	68.342.271
2020	7.840.952.880	0,98%	76.001.848
2019	7.764.951.032	1,06%	81.161.204

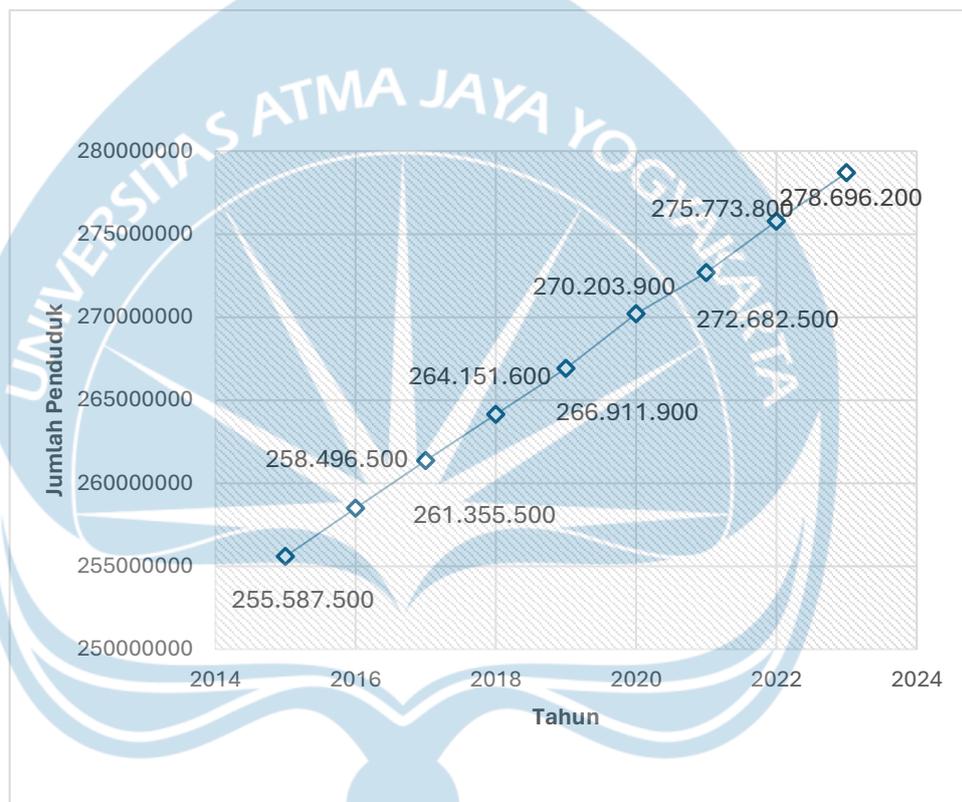
Sumber: Worldometer (2023).

Setiap negara di dunia mencatatkan pertumbuhan akan populasi, salah satunya adalah negara Indonesia. Indonesia adalah negara berkembang yang mempunyai penduduk mencapai 278 ribu jiwa (Annur, 2023). Badan Pusat Statistik menjelaskan, penduduk adalah orang yang tinggal di Indonesia lebih dari 6 bulan, atau orang yang kurang dari 6 bulan tetapi memiliki tujuan untuk menetap di Indonesia.

Faktor yang mempengaruhi jumlah penduduk di Indonesia yang pertama adalah kelahiran (*fertilitas*), faktor kedua adalah kematian (*mortalitas*). Tinggi rendahnya tingkat *mortalitas* dilihat dari indikator kualitas kesehatan

penduduk. Faktor ketiga adalah migrasi penduduk, yaitu penduduk yang keluar dan masuk pada wilayah tertentu dalam suatu periode (Arum, 2019).

Grafik 1.1 menunjukkan jumlah penduduk Indonesia yang terus bertambah setiap tahunnya. Grafik tersebut menunjukkan jumlah penduduk terbanyak pada tahun 2023 dan bisa mengalami pertumbuhan atau penurunan pada tahun selanjutnya tergantung angka kelahiran dan kematian.



Grafik 1.1 Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2015 - 2023

Sumber: Databooks (2023).

Perusahaan menciptakan produk dan jasa untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan dari masyarakat itu sendiri. Salah satu perusahaan yang memiliki peran penting, yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan ini merupakan perusahaan yang mendukung dan berkontribusi penting terkait pembangunan infrastruktur dan bisa membantu meningkatkan perekonomian negara (Rizqi & Anwar, 2021).

Siaran Pers Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian yang dilaksanakan pada 19 September 2023 menjelaskan, industri *property* sebagai

sektor unggulan yang berkontribusi memajukan dan menggerakkan perekonomian Indonesia, serta memiliki pengaruh terhadap PDB sebesar 9,43% pada kuartal II tahun 2023 dan untuk sektor *real estate* sebesar 2,40%. Kebutuhan akan *property* seperti membangun pusat perbelanjaan, rumah, apartemen, perhotelan, dan kendaraan merupakan kebutuhan manusia selain kebutuhan sandang dan papan (Pamungkas & Susilowati, 2023).

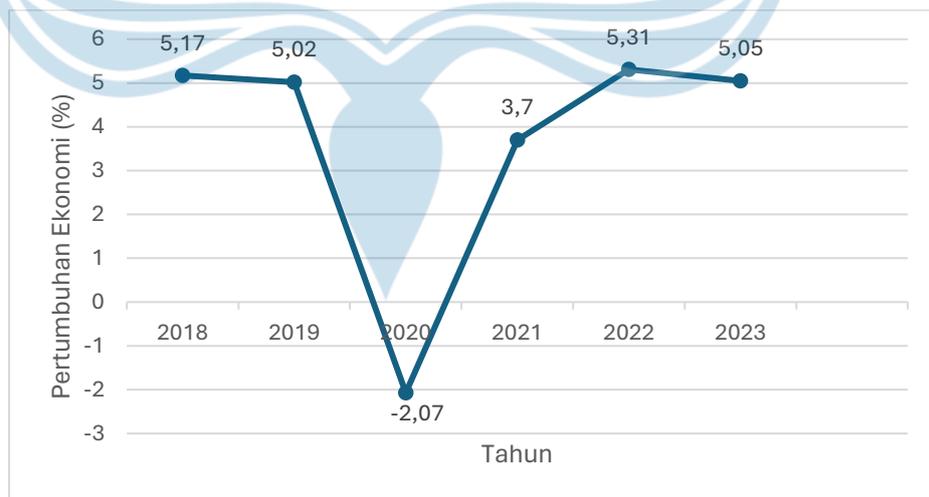
Perusahaan *property* dan *real estate* mendapatkan permintaan serta penawaran dan mempengaruhi harga saham. Keuntungan yang didapat perusahaan membuat banyak investor tertarik untuk membeli sebagian kepemilikan dari perusahaan. Banyak perusahaan yang menjual sebagian kepemilikannya kepada masyarakat luar atau investor. Investor umumnya melihat prospek saham perusahaan melalui laporan keuangan atau berita terbaru.

Pada 29 April 2019, Presiden Negara Indonesia Joko Widodo mengumumkan perpindahan Ibu Kota ke Nusantara, Kabupaten Kutai Kartanegara dan Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur. Terkait dengan adanya perpindahan IKN yang mulai dilaksanakan pada tahun 2022, pengumuman perubahan ibu kota merupakan keputusan pemerintah yang mempunyai dampak terhadap berbagai sektor perekonomian, termasuk sektor *property* dan *real estate*. Pemindahan ibu kota dapat meningkatkan permintaan *property* dan *real estate* di kawasan baru yang dipilih, termasuk pembangunan kantor pemerintahan, fasilitas umum, dan perumahan pejabat pemerintah serta warga terkait.

Hubungan antara pengumuman perpindahan ibu kota dan perusahaan *property* sangat erat, karena keputusan ini secara langsung mempengaruhi permintaan, penawaran di berbagai daerah. Banyak permintaan akan properti untuk pembangunan hunian di ibu kota baru. Peristiwa ini akan memicu investasi baru, pembangunan infrastruktur dan transformasi perkotaan di wilayah baru yang dipilih sebagai ibu kota negara, menciptakan peluang baru dan berpotensi mempengaruhi tren pasar dalam jangka panjang (Sembilan, 2021).

Pada akhir tahun 2019, terdapat berita mengenai ditemukan virus Covid-19 atau *Coronavirus Disease* di Wuhan, China. Virus Covid-19 masuk ke Indonesia pada tanggal 20 Maret 2020. Pandemi Covid-19 tidak hanya berdampak pada sektor kesehatan saja, tetapi semua industri atau sektor salah satunya *property* dan *real estate*. Pencegahan Covid-19 yang dilakukan pemerintah membuat kondisi ekonomi melemah dan menghambat laju pertumbuhan ekonomi Indonesia (Sembiring *et al.*, 2023). Kementerian keuangan menyatakan, pertumbuhan ekonomi merupakan perubahan kondisi perekonomian pada suatu negara atau wilayah. Tujuan suatu negara meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dengan memperhatikan kesejahteraan warga dalam bidang pendidikan, layanan kesehatan, dan infrastruktur.

Tingkat pertumbuhan ekonomi merupakan ukuran untuk melihat baik atau tidaknya kinerja selama periode tertentu. Faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi, diantaranya sumber daya manusia dan sumber daya alam. Kualitas SDM menurun, maka pengangguran meningkat, selain itu permintaan SDA dalam bentuk ekspor berdampak pada kondisi keuangan negara. Berikut merupakan grafik melalui laju pertumbuhan ekonomi di Indonesia selama 6 tahun terakhir.



Grafik 1.2 Laju Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2018 – 2023

Sumber: Databooks (2023).

Perusahaan *property* dan *real estate* memiliki pergerakan fluktuatif. Berdasarkan data di IDX, harga saham perusahaan tersebut seperti PT. Intiland

Development Tbk (DILD) mencatatkan harga saham tahun 2020 sebesar Rp220 dan tahun 2021 menurun sebesar Rp156, kemudian pada tahun 2022 meningkat menjadi Rp171, dan tahun 2023 sebesar Rp193. Perusahaan lainnya, yaitu ASRI memperoleh pendapatan usaha pada tahun 2019 sebesar Rp3,4 triliun, tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 1,4 triliun, tahun 2021 sebesar Rp2,8 triliun, dan pendapatan terbesar diperoleh tahun 2022 sebanyak Rp 4,4 triliun, dan mengalami penurunan menjadi Rp3,9 triliun pada tahun 2023.

Pembangunan IKN pada tahun 2024, yaitu pembangunan perumahan sebanyak 16.990 bagi Aparatur Sipil Negara (ASN), TNI, dan Polri yang akan berpindah menuju IKN. Pembangunan tersebut melibatkan beberapa perusahaan *property* dan *real estate*, seperti PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) (Akbar, 2023). Menurut Anggriani (2023) perusahaan *property* dan *real estate* yang juga terlibat dalam proyek pembangunan IKN. PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) membangun fasilitas hiburan dan olahraga, PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) membangun perumahan, dan *township*.

Pertumbuhan properti yang meningkat menandakan banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti (Yuniari *et al.*, 2023). Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan pilihan utama berinvestasi dana yang dimiliki investor (Hakim & Meirini, 2023). Perusahaan mendapatkan keuntungan atas produk atau pelayanan jasa yang akan dimasukan dan dicatatkan pada laporan keuangan.

Berdasarkan Prihadi (2019) laporan keuangan memperlihatkan dan menunjukkan kegiatan pencatatan seluruh transaksi keuangan di perusahaan. Informasi mengenai posisi keuangan dan kinerja perusahaan untuk masyarakat merupakan tujuan diterbitkan nya laporan keuangan. Laporan keuangan umumnya digunakan bagi para investor, pemegang saham untuk membuat keputusan berinvestasi, dan dasar keberhasilan mengelola kas, operasi, investasi yang dimiliki.

Laporan keuangan memiliki transaksi finansial yang dicatat, digolongkan, dan diringkas untuk berbagai tujuan (Syaharman, 2018). Laporan keuangan

berisi perhitungan mengenai faktor fundamental yang terjadi di perusahaan. Faktor fundamental merupakan faktor yang secara intrinsik memengaruhi nilai suatu perusahaan. Analisis fundamental berhubungan terhadap harga saham, karena semakin bagus kinerja perusahaan, maka memiliki pengaruh besar terhadap kenaikan harga saham. Analisis fundamental diukur melalui rasio yang ada pada laporan keuangan (Veronica & Pebriani, 2020). Rasio profitabilitas, yaitu rasio untuk mengukur tingkat keuntungan dari investasi dan penjualan. Rasio profitabilitas yang baik menggambarkan perusahaan mampu mencapai hasil untung yang baik (Wahyuni *et al.*, 2019).

Faktor fundamental yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu NPM, DER, dan PBV. *Net profit margin* (NPM) adalah hasil dari aktivitas atau operasional perusahaan selama periode tertentu (Daeli *et al.*, 2022). NPM digunakan untuk mengukur rasio keuangan dan melihat profitabilitas perusahaan. Jika perusahaan mampu mencapai NPM yang tinggi, maka semakin baik kinerja keuangan perusahaan. Hasil dari NPM dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap kesehatan keuangan perusahaan *property* dan *real estate*. Alasan penelitian memakai NPM, untuk menganalisis besarnya kemampuan perusahaan memperoleh laba dan melihat prospek pertumbuhan perusahaan.

Net profit margin memberikan gambaran tentang efisiensi operasional untuk memperoleh laba dari menjual properti. Perusahaan yang bergabung dalam pembangunan IKN dapat mempengaruhi harga saham. Perusahaan yang memiliki proyek pembangunan besar yang berdampak pada pembangunan IKN, membuat investor memiliki peluang untuk berinvestasi. Keterlibatan dalam proyek dan kinerja perusahaan yang baik bisa memberikan dorongan positif pada harga saham. Pembangunan ibu kota menjadi fokus perhatian publik, sehingga investor yang memiliki minat untuk berinvestasi akan melihat kinerja atau kondisi keuangan dari perusahaan *property* dan *real estate*.

Menurut Oktavira & Mudjijah (2023) DER merupakan tingkat pemakaian utang perusahaan untuk mendanai aktivitas operasional. Utang meningkat

pada perusahaan, menyebabkan biaya yang ditanggung akan semakin tinggi dan berpotensi menurunkan laba yang dicapai perusahaan. DER digunakan untuk melihat berapa dana yang diberikan peminjam dan pemilik perusahaan (Tanjung, 2021). DER merupakan rasio solvabilitas dan menunjukkan potensi, manfaat, serta risiko yang muncul dari penggunaan utang. DER didapatkan dari membagi hasil utang dan modal dikali seratus persen. Perusahaan yang mempunyai DER besar, maka semakin rendah harga saham tersebut (Estiasih *et al.*, 2020).

Alasan DER digunakan dalam penelitian ini, yaitu untuk menilai tingkat utang suatu perusahaan dibandingkan dengan ekuitasnya. Dalam konteks perusahaan *property* dan *real estate*, tingkat DER menggambarkan ketergantungan perusahaan dari utang untuk membiayai operasinya, maka investor bisa melihat rasio tersebut untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. DER yang tinggi mengakibatkan persepsi investor terhadap perusahaan lebih berisiko dan dapat mengurangi harga saham perusahaan.

PBV, yaitu rasio antara kinerja harga pasar saham dan nilai buku. PBV disebut rasio pasar, yang menganalisis nilai perusahaan dengan investasi modal. Peningkatan rasio PBV menggambarkan bahwa perusahaan berhasil menciptakan nilai yang tinggi untuk pemegang saham yang berinvestasi (Tarmizi *et al.*, 2022). Harga saham juga dapat dipengaruhi oleh *price to book value*, seperti kinerja yang baik akan memperoleh PBV yang meningkat dari tahun ke tahun, dan berdampak pada permintaan yang membuat harga saham meningkat.

PBV merupakan cara mengukur nilai suatu saham, dan melihat mahal atau murahnya suatu saham (Ardiyanto *et al.*, 2020). Perubahan dalam PBV dari waktu ke waktu dapat memberikan petunjuk mengenai kinerja perusahaan. Jika PBV meningkat dari waktu ke waktu, menunjukkan investor tertarik untuk melihat prospek pertumbuhan dan profitabilitas perusahaan. Penurunan PBV membantu investor untuk menganalisis mengenai masa depan perusahaan.

Perusahaan menghasilkan laba bersih setiap periode, dan dapat diukur melalui rasio yang disebut *Earning Per Share* (EPS). EPS digunakan melalui variabel moderasi dalam penelitian, karena hubungan variabel independen dan dependen dapat diperkuat atau diperlemah melalui EPS. Menurut Sukamulja (2019) EPS merupakan rasio untuk menghitung laba bersih yang terkandung di satu lembar saham beredar. EPS dihasilkan perusahaan tinggi, maka harga saham meningkat karena investor akan membeli saham perusahaan (Rizky *et al.*, 2018).

EPS membagikan informasi tentang seberapa baik perusahaan menghasilkan keuntungan yang dapat dibagikan kepada *stakeholders*. EPS dihitung dengan memperoleh data mengenai laba bersih dan jumlah saham beredar. Alasan EPS digunakan dalam penelitian ini, yaitu memberikan gambaran profitabilitas persaham perusahaan, memungkinkan investor untuk mengevaluasi kinerja masing-masing perusahaan dan membandingkannya dengan saham lain di industri yang sama.

Harga saham berperan penting dalam keputusan pembelian bagi masyarakat termasuk investor. Pengumuman perpindahan ibu kota dapat mempengaruhi perusahaan *property* dan *real estate* dari harga saham. Jika investor percaya peristiwa yang terjadi dapat memberikan peluang pertumbuhan bisnis, maka perusahaan yang mempunyai harga saham akan naik. Pergerakan saham bersifat tidak pasti tergantung kinerja perusahaan tersebut.

Menurut Sukamulja (2019) harga saham akan naik ketika memiliki pertumbuhan ekonomi yang kuat, yaitu kondisi saat perekonomian negara mengalami peningkatan dalam hal produksi, pendapatan, dan lapangan kerja secara berkelanjutan. Kondisi industri yang kuat mempengaruhi harga saham karena mencerminkan permintaan yang tinggi, dan investor dapat melihat prospek perusahaan pada industri yang kuat.

Keputusan yang tepat oleh perusahaan, seperti strategi kinerja keuangan aspek penjualan, biaya operasional, manajemen persediaan, terkait piutang atau utang, dan pengelolaan investasi yang tepat akan meningkatkan harga

saham. Investor akan melihat prospek kinerja yang baik sehingga muncul permintaan akan saham pada perusahaan, dan rendahnya penawaran saham untuk dijual (Sukamulja, 2019). Keputusan yang tidak tepat oleh perusahaan membuat investor melihat bahwa perusahaan tersebut mempunyai kinerja yang buruk dan permintaan akan saham menurun (Sukamulja, 2019).

Berdasarkan pemaparan di atas, perusahaan *property* dan *real estate* sangat berkaitan dengan peristiwa terkait pengumuman perpindahan IKN. Peristiwa tersebut akan memberi dampak seperti peningkatan permintaan properti karena sejumlah sarana akan dibangun. Pembangunan IKN membuat masyarakat dan investor ingin berinvestasi jangka panjang karena memungkinkan untuk mendapatkan keuntungan.

Beberapa perusahaan *property* dan *real estate* memiliki minat investasi dan berkontribusi atas pembangunan IKN dan memiliki harga saham lengkap tahun 2019 – 2023, diantaranya:

Tabel 1.2 Daftar Perusahaan yang Berkontribusi di IKN

No.	Perusahaan	Kode
1.	PT. Agung Podomoro Land Tbk.	APLN
2.	PT. Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI
3.	PT. Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE
4.	PT. Ciputra Development Tbk.	CTRA
5.	PT. Intiland Development Tbk.	DILD
6.	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk.	KIJA
7.	PT. Lippo Cikarang Tbk.	LPCK
8.	PT. Lippo Karawaci Tbk.	LPKR
9.	PT. Pakuwon Jati Tbk.	PWON
10.	PT. Summarecon Agung Tbk.	SMRA
11.	PT. PP Persero Tbk.	PPRO

Sumber: Berbagai macam artikel

Laporan keuangan perusahaan Agung Pomodoro Land Tbk. (APLN) pada tahun 2019 sejak pengumuman IKN mencatatkan pendapatan sebesar Rp3,79 triliun, tahun 2020 sebesar Rp4,95 triliun, tahun 2021 sebesar 4,25 triliun. Menurut Komisaris Independen APLN, yaitu Sofian Effendi penurunan pendapatan tahun 2021 disebabkan Pandemi Covid-19 yang terus berjalan sepanjang tahun.

Tahun 2022, pemulihan ekonomi menjadi peluang untuk memperoleh pendapatan bagi APLN sebesar Rp8,66 triliun. Permintaan properti dalam IKN menjadikan APLN berinvestasi di wilayah Samarinda karena jarak yang cukup dekat. APLN membuat properti *The Premiere Hills*. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) mencatatkan pada tahun 2045, IKN akan memiliki populasi mencapai 1,9 juta jiwa.

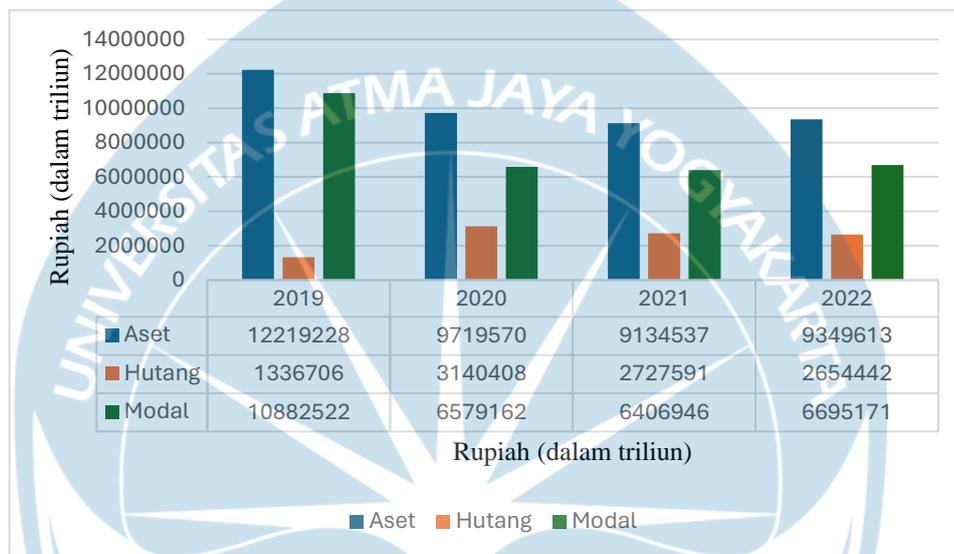
Pembangunan hunian dan apartemen *Llyod* dikembangkan oleh ASRI terkait IKN. Konsep hunian vertikal berlantai rendah dengan ruang terbuka hijau dan didukung teknologi yang memadai (Fadli & Alexander, 2022). Dilihat dari laporan keuangan, laba bersih tahun 2022 sebesar Rp1,08 triliun. Kinerja ASRI terkait peningkatan penjualan, pendapatan jasa dan usaha tahun 2022 mencapai Rp4,49 triliun, dibandingkan tahun 2021 sebesar Rp2,84 triliun.

Perusahaan lainnya, yaitu Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) juga terlibat dalam pembangunan IKN. BSDE mengajukan proposal pengembangan *township* atau hunian untuk pembangunan IKN. Perusahaan mencatatkan kinerja keuangan pada tahun 2022, yaitu pendapatan usaha sebesar Rp10,2 triliun dibandingkan tahun 2021 sebesar Rp7,65 triliun. Peningkatan laba usaha menjadi Rp3,70 triliun pada 2022 dibandingkan tahun 2021 sebesar Rp2,39 triliun.

Lippo *Group* mempunyai beberapa anak perusahaan, diantaranya PT. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) dan PT. Lippo Cikarang Tbk. (LPCK). Lippo akan membangun infrastruktur pendidikan dan kesehatan di IKN. Kinerja keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR), mengalami penurunan yang dilihat dari ekuitas tahun ke tahun. Ekuitas digunakan untuk melihat berapa besar pemegang saham memiliki klaim atas aset. Tahun 2019, perusahaan mencatatkan ekuitas sejumlah Rp34,3 triliun dan menurun sebesar 31,42% pada tahun 2020 sejumlah Rp23,5 triliun. Penurunan ini disebabkan dampak keuangan dari ketidakpastian ekonomi, dan kenaikan suku bunga.

Pada PT. Lippo Cikarang Tbk. (LPCK), hal yang sama juga dialami oleh perusahaan di bawah naungan Lippo *Group*. Tahun 2019, pendapatan

LPCCK sejumlah Rp1,6 triliun, mengalami peningkatan 8,8% menjadi Rp1,84 triliun pada tahun 2020. Pada tahun 2021, LPCCK mencatat pendapatan sebesar Rp1,84 triliun dan Rp1,2 triliun tahun 2022. Hingga pada kuartal II tahun 2023, LPCCK mendapatkan pendapatan Rp566,08 miliar dibandingkan kuartal II tahun 2022 mencapai Rp750 miliar. Penurunan disebabkan penjualan rumah hunian dan apartemen.



Grafik 1.3 Aset, Hutang, Modal PT. Lippo Cikarang Tbk. 2019 – 2022

Sumber: Lembar Saham (2024).

Grafik 1.3 menunjukkan bahwa LPCCK mempunyai kemampuan membayar utang dengan baik, dan aset lebih besar daripada utang. Dilihat dari aset dan ekuitas, perusahaan mengalami penurunan dari tahun 2019 – 2022. Penurunan ini disebabkan oleh laba bersih dan pendapatan.

PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON) mempunyai ketertarikan untuk berpartisipasi proyek pembangunan di IKN dan berencana membangun fasilitas hiburan dan olahraga. PWON juga menjadi perusahaan dengan penerima manfaat paling besar dari IKN, hal ini disebabkan PWON berfokus pada pendapatan berulang (*recurring income*) dari bangunan komersial. Pendapatan berulang adalah potensi keberlanjutan laba perusahaan (Marlina & Idayati, 2021).

Dalam IKN, PWON akan membangun mall dan hotel dengan proyek Superblok Pakuwon Nusantara. Superblok adalah jenis properti yang

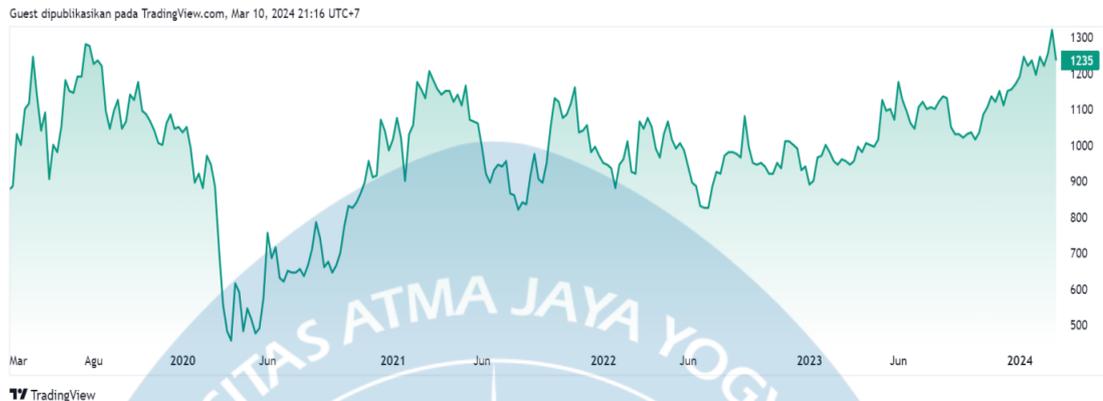
terintegrasi, contohnya antara pusat perbelanjaan dengan apartemen dan hotel. Tahap pertama dari proyek ini, yaitu membangun hotel *Four Points* dan sebagian dari mall. Superblok dibangun di kawasan inti pusat pemerintahan (KIPP) dan nilai investasi mencapai Rp5 triliun rupiah. Pembangunan proyek ini adalah proyek superblok ke-8 yang dikerjakan oleh PWON. Total superblok yang dibangun oleh PWON ada 7 diantaranya Jakarta, superblok Kota Kasablanka dan Gandaria City. Di Surabaya, superblok Pakuwon Mall dan superblok Tunjungan City. Superblok Pakuwon Mall di Bekasi, dan satu superblok di Solo dan Yogyakarta (Rhamadanty, 2023).

PWON memiliki kinerja keuangan yang stabil. Kinerja dari PWON didukung melalui pendapatan berulang dari sewa properti dan hotel. Pendapatan berulang PWON mencapai Rp2,20 triliun pada semester I 2023. Pendapatan dari pendapatan ritel *mall* Rp1,52 triliun, sewa perkantoran Rp155 miliar dan rumah sakit Rp522 miliar. Jono Syafei selaku Analis Henan Putihrai Sekuritas menjelaskan, bahwa prospek PWON akan tetap positif. Mayoritas proyek yang dikerjakan PWON merupakan gedung tinggi atau *highrise*.

PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) terlibat dalam proyek pembangunan IKN. Direktur perusahaan Budiarsa Sastrawinata menyatakan, bahwa CTRA berminat melakukan investasi di lahan 150 hektar sebagai tahap awal komitmen perusahaan dalam pembangunan IKN (Akbar, 2023). Pada tahun 2022, kinerja saham CTRA meningkat setelah pengumuman IKN pada tahun 2019. Perusahaan *property* ini mencapai laba bersih sebesar Rp1,52 triliun rupiah dan meningkat 50,5% dibandingkan laba bersih kuartal 3 tahun 2021 sebesar Rp1,01 triliun.

Direktur CTRA Harun Hajadi menjelaskan, pendapatan CTRA menurun karena terdapat beberapa penjualan yang belum dibukukan dalam laporan keuangan. Akhir tahun 2022, CTRA mencatatkan total aset senilai Rp41,9 triliun. Aset tersebut naik dari Rp40,66 triliun dibandingkan akhir Desember 2021. Grafik 1.5 menampilkan harga saham CTRA pada tahun 2020 – 2024

setelah pengumuman IKN. Selama 5 tahun, grafik CTRA menunjukkan harga saham yang fluktuatif.



Grafik 1.4 Line Chart Harga Saham CTRA (2020 – 2024)

Sumber: *Trading View* (2024).

Perusahaan lainnya yang berkontribusi dalam IKN, yaitu PT. Intiland Development Tbk (DILD). DILD merencanakan untuk mengembangkan properti seperti kawasan perusahaan dan fasilitasnya. Kekuatan pengembangan DILD, yaitu perkantoran, hotel, resort, apartemen, dan kawasan industri (Akbar, 2023). Laporan keuangan DILD pada semester I tahun 2022 mencatatkan pendapatan usaha Rp960,4 miliar, menurun 14,13% dari periode yang sama.

Perusahaan selanjutnya PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) memanfaatkan peluang investasi di IKN. Menurut Anggriani (2023) SMRA akan membangun rumah susun melalui skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Laba bersih pada laporan keuangan SMRA menunjukkan peningkatan. Pada tahun 2021 menunjukkan rugi bersih Rp50,3 miliar dan tahun 2022 memperoleh laba Rp28 miliar. IKN memerlukan fasilitas pendukung, seperti *real estate*, perumahan, perkantoran, tetapi dampak IKN terhadap sektor properti masih tergolong netral. Kondisi ini disebabkan perlunya modal yang besar untuk membuka lahan dan membangun infrastruktur dasar seperti jalan.

Pembangunan IKN membuat beberapa perusahaan berminat untuk investasi dan berkontribusi di dalamnya, tetapi terdapat perusahaan *property*

dan *real estate* yang belum atau tidak berkontribusi. Se jauh penelitian ini dilakukan, contoh perusahaan yang belum berkontribusi seperti PT. Bhuwantala Indah Permai Tbk. (BIPP), PT. Metropolitan Land Tbk. (MTLA), PT. Megapolitan Developments Tbk. (EMDE), serta perusahaan *property* dan *real estate* lainnya.

Dilihat dari harga saham perusahaan yang berkontribusi pada IKN, yaitu CTRA memiliki harga saham Rp1.040 pada tahun 2019, Rp985 tahun 2020, Rp970 tahun 2021, Rp940 tahun 2022, Rp1170 pada 2023. Harga saham perusahaan yang belum berkontribusi dalam IKN seperti BEST sebesar Rp216 pada tahun 2019, Rp180 tahun 2020, Rp112 tahun 2021, Rp133 tahun 2022 dan Rp137 pada 2023. MTLA mencatatkan harga saham tahun 2019 sebesar Rp580, Rp430 tahun 2020, Rp460 tahun 2021, Rp386 tahun 2022. Berdasarkan harga saham, yang berkontribusi atau memiliki minat berinvestasi dalam pembangunan IKN, yaitu *property* dan *real estate* mempunyai harga saham yang lebih tinggi.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang lainnya, penelitian ini memuat pembahasan mengenai pembangunan IKN yang diumumkan oleh Presiden Joko Widodo. Berdasarkan peristiwa tersebut, peneliti ingin melihat perusahaan *property* dan *real estate* melakukan kinerja perusahaan secara efektif serta efisien. Peneliti ingin melihat serta menganalisis perusahaan yang berkontribusi di IKN dan belum berkontribusi di IKN memiliki kinerja yang baik atau tidak dari adanya peristiwa tersebut. Peneliti juga ingin menganalisis apakah investor melihat kinerja perusahaan untuk membeli saham perusahaan *property* dan *real estate* yang berkontribusi dalam IKN.

Rasio NPM, DER, PBV digunakan untuk melihat kinerja perusahaan *property* dan *real estate* semenjak diluncurkan pengumuman IKN. Terdapat variabel *moderating*, yaitu *earning per share* untuk menjelaskan hubungan yang mempengaruhi variabel independen dan dependen, atau penghubung antara variabel. Peneliti menggunakan periode 2019 – 2023, karena pada periode tersebut pengumuman IKN diluncurkan.

Dampak dari pembangunan IKN terhadap sektor *property* dan *real estate* tidak terlalu terlihat. Berdasarkan Grafik 1.5 mengenai harga saham properti, tahun 2019 saham masih mengalami peningkatan, tetapi tahun 2020 – 2021 mulai mengalami penurunan. Penurunan terjadi karena Pandemi Covid-19 di Indonesia pada Maret 2020 yang berdampak pada penjualan rumah dan membuat harga saham turun. Saham CTRA tercatat turun 4,64%, PWON turun 6,90%, SMRA turun 18,56%, DILD turun 8,97%, dan LPKR turun 8,51%.



Grafik 1.5 Grafik Harga Saham Properti

Sumber: *Investing.com* (2024)

Dengan adanya fenomena tersebut, peneliti ingin melihat pengaruh antara NPM, DER, PBV sebagai faktor fundamental, melalui variabel moderasi yaitu *earning per share* maka judul diteliti, yaitu “Pengaruh Daya Tarik Fundamental Terhadap Harga Saham Kasus Pembangunan IKN Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Di BEI Tahun 2019 – 2023: Peran Moderasi EPS”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan terkait latar belakang tersebut, terdapat beberapa rumusan masalah, yaitu:

1. Apakah *net profit margin* berpengaruh positif terhadap harga saham kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023?
2. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh negatif terhadap harga saham kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023?
3. Apakah *price to book value* berpengaruh positif terhadap harga saham kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023?
4. Apakah *net profit margin* berpengaruh positif terhadap harga saham yang dimoderasi oleh *earning per share* kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023?
5. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh negatif terhadap harga saham yang dimoderasi oleh *earning per share* kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023?
6. Apakah *price to book value* berpengaruh positif terhadap harga saham yang dimoderasi oleh *earning per share* kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dilakukan dengan tujuan pembahasan yang disampaikan terbatas. Variabel independen adalah variabel yang mempengaruhi. Lambang variabel independen, yaitu X. Penelitian ini menggunakan beberapa variabel independen, yaitu:

1. Faktor Fundamental

Merupakan faktor yang mempengaruhi harga saham dan berkaitan langsung dengan kinerja perusahaan itu sendiri (Maulana, 2017). Faktor fundamental diukur melalui rasio keuangan. Penelitian ini memakai rasio keuangan, diantaranya:

a. *Net Profit Margin*

NPM adalah hasil dari aktivitas atau operasional perusahaan selama periode tertentu (Daeli *et al.*, 2022).

b. *Debt To Equity Ratio*

DER adalah rasio untuk menganalisis tingkat penggunaan utang untuk mendanai kegiatan operasional Oktavira & Mudjijah (2023).

c. *Price To Book Value*

PBV merupakan cara untuk mengukur nilai suatu saham, apakah saham tersebut mahal atau murah (Ardiyanto *et al.*, 2020).

Variabel dependen adalah variabel yang disebabkan adanya perubahan variabel lainnya, dilambangkan dengan Y. Penelitian ini memakai harga saham untuk variabel dependen.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasar perumusan masalah, terdapat tujuan penelitian, yaitu:

1. Untuk menganalisis pengaruh positif *net profit margin* terhadap harga saham kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023.
2. Untuk menganalisis pengaruh negatif *debt to equity ratio* terhadap harga saham kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023.
3. Untuk menganalisis pengaruh positif *price to book value* terhadap harga saham kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023.
4. Untuk menganalisis pengaruh positif *net profit margin* terhadap harga saham yang dimoderasi oleh *earning per share* kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023.
5. Untuk menganalisis pengaruh negatif *debt to equity ratio* terhadap harga saham yang dimoderasi oleh *earning per share* kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023.

6. Untuk menganalisis pengaruh positif *price to book value* terhadap harga saham yang dimoderasi oleh *earning per share* kasus pembangunan IKN pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2019 – 2023.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang akan dicapai, maka diharapkan memiliki manfaat yang berguna dan bisa diterapkan. Beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian ini diantaranya:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Mengembangkan teori keuangan akan faktor fundamental terhadap harga saham. Memperkuat teori-teori terkait harga saham suatu perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia.
 - b. Meningkatkan pemahaman akan pasar modal dengan memberikan informasi bagi investor dan perusahaan dalam memahami faktor yang berkaitan dengan harga saham. Meningkatkan efisiensi pasar modal dan membantu investor membuat keputusan berinvestasi.
2. Manfaat Praktik
 - a. Bagi bisnis/perusahaan.

Mengetahui harga saham bergantung pada faktor fundamental. Pengaruh NPM yang bisa dihasilkan perusahaan, DER untuk melihat tingkat utang yang dimiliki perusahaan, dan PBV terkait kondisi yang dapat menggambarkan pandangan investor terhadap perusahaan, serta berhubungan dengan informasi atau peristiwa yang terjadi didalam perusahaan jangka pendek maupun jangka panjang.
 - b. Bagi masyarakat.

Untuk memperoleh pengetahuan bagaimana *net profit margin*, *debt to equity ratio*, *price to book value* mempengaruhi harga saham dengan pergerakan pasar yang tidak pasti, dan untuk mengambil keputusan pembelian saham terkait dengan pengelolaan keuangan perusahaan, memudahkan dan membantu investor untuk melihat harga saham perusahaan tersebut.

c. Bagi Investor.

Membantu menganalisis faktor fundamental dari harga saham yang diperoleh untuk mengambil keputusan investasi terhadap perusahaan yang memiliki potensi keuntungan yang diharapkan, dan membantu memahami risiko serta strategi investasi yang tepat untuk jangka pendek atau jangka panjang.

1.6 Sistematika Penelitian

Penulis menguraikan secara singkat masing-masing bab agar lebih terarah dengan sistematika berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas mengenai mekanisme terkait penelitian mulai dari latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini membahas terkait tinjauan pustaka berisi teori serta artikel mengenai pembahasan dari *net profit margin*, *debt to equity ratio*, *price to book value*, serta variabel moderasi *earning per share* dalam rangka pembangunan IKN perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI, tabel penelitian terdahulu, pengembangan hipotesis, dan kerangka penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini membahas metode dengan objek penelitian, subjek penelitian, sampel yang akan diteliti, definisi operasional, jenis serta sumber data, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas mengenai gambaran umum, deskripsi penelitian berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan, dan pembahasan akan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap sampel yang diteliti.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini membahas penutup berisi saran dan kesimpulan yang diambil dari penelitian yang telah dilakukan.