

ANALISIS PERFORMA PERUSAHAAN PT PANTAI INDAH KAPUK 2, TBK DIBANDINGKAN DENGAN PERUSAHAAN SEJENIS PADA SAAT *CORPORATE ACTION*

EZAQI AZRA RAMADHAN



**PROGRAM STUDI BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
Bogor Indonesia

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Perpustakaan IPB University



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Analisis Performa Perusahaan PT. Pantai Indah Kapuk 2, Tbk Dibandingkan dengan Perusahaan Sejenis pada Saat *Corporate Action*” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, September 2024

Ezaqi Azra Ramadhan
K1401201076

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



ABSTRAK

EZAQI AZRA RAMADHAN. Analisis Performa Perusahaan PT. Pantai Indah Kapuk 2, Tbk Dibandingkan dengan Perusahaan Sejenis pada Saat *Corporate Action*. Dibimbing oleh SITI JAHROH dan ASADUDDIN ABDULLAH.

Industri properti Indonesia mengalami penurunan setelah pandemi Covid-19, namun emiten PANI justru mengalami kenaikan harga saham signifikan. Pergerakan harga saham PANI menunjukkan terjadinya anomali, sehingga menarik untuk dianalisis oleh para investor. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab kenaikan harga saham melalui analisis *corporate action* serta analisis rasio keuangan dan intrinsik emiten PANI dengan emiten properti lainnya. Data yang digunakan yaitu prospektus *right issue* PANI dan laporan keuangan dari emiten PANI, MKPI, CTRA, BSDE, dan PWON dari tahun 2020-2023. Untuk melakukan analisis, diperlukan analisis *corporate action*, analisis teknikal, dan analisis fundamental. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tujuan *corporate action* emiten PANI adalah untuk mengembangkan bisnis, yang berdampak positif terhadap sentimen investor dan menyebabkan peningkatan harga saham. Meskipun rasio keuangan PANI mengalami peningkatan, nilainya masih tergolong rendah dibandingkan emiten properti lainnya. Berdasarkan analisis nilai intrinsik, saham PANI dinilai *overvalue*, sehingga dikategorikan mahal. Hal ini menunjukkan bahwa kenaikan harga saham PANI tidak sejalan dengan performa keuangan perusahaan.

Kata kunci: analisis fundamental, anomali, *overvalue*, properti, *right issue*

ABSTRACT

EZAQI AZRA RAMADHAN. Analysis of Company Performance of PT Pantai Indah Kapuk 2, Tbk Compared to Similar Companies at the Time of Corporate Action. Supervised by SITI JAHROH and ASADUDDIN ABDULLAH.

Indonesia's property industry has experienced a decline after the Covid-19 pandemic, but PANI has experienced a significant increase in share price. PANI's share price movement shows anomalies, making it interesting for investors to analyze. This study aims to analyze the cause of the increase in share price through corporate action analysis and analysis of financial and intrinsic ratios of PANI issuers with other property issuers. The data used are PANI's right issue prospectus and financial statements from PANI, MKPI, CTRA, BSDE, and PWON from 2020-2023. In order to analyze, corporate action analysis, technical analysis, and fundamental analysis are required. The results show that the purpose of PANI's corporate action is to develop its business, which has a positive impact on investor sentiment and causes an increase in share price. Although PANI's financial ratios have increased, the value is still relatively low compared to other property issuers. Based on intrinsic value analysis, PANI shares are overvalued, so they are categorized as expensive. This shows that the increase in PANI's share price is not in line with the company's financial performance.

Keywords: anomaly, fundamental analysis, overvalue, property, right issue



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2024
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

**ANALISIS PERFORMA PERUSAHAAN PT PANTAI INDAH
KAPUK 2, TBK DIBANDINGKAN DENGAN PERUSAHAAN
SEJENIS PADA SAAT *CORPORATE ACTION***

EZAQI AZRA RAMADHAN

Skripsi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana pada
Program Studi Bisnis

**PROGRAM STUDI BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

@Hak cipta milik IPB University

IPB University





@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

1. Dr. Asep Taryana, S.T.P., M.M.

2. Khairiyah Kamilah, S.E., M.Si.

Judul Skripsi : Analisis Performa Perusahaan PT. Pantai Indah Kapuk 2, Tbk
Dibandingkan dengan Perusahaan Sejenis pada Saat *Corporate
Action*

Nama : Ezaqi Azra Ramadhan
NIM : K1401201076

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc.



Pembimbing 2:
Asaduddin Abdullah B.Sc., M.Sc.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc.
NIP 197711262008122001



Tanggal Ujian:
5 September 2024

Tanggal Lulus : 20 September 2024

@Hak cipta milik IPB University

IPB University



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Maret 2024 sampai bulan Agustus 2024 ini ialah investasi saham, dengan judul “Analisis Performa Perusahaan PT. Pantai Indah Kapuk 2, Tbk Dibandingkan dengan Perusahaan Sejenis pada Saat *Corporate Action*”.

Terima kasih penulis ucapkan kepada para pembimbing, Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc. dan Asaduddin Abdullah B.Sc., M.Sc. yang telah membimbing dan banyak memberi saran. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc. selaku pembimbing akademik, Dr. Ir, Popong Nurhayati, M.M. selaku moderator seminar, serta Dr. Asep Taryana, S.T.P., M.M. dan Khairiyah Kamilah, S.E., M.Si. selaku penguji luar komisi pembimbing. Ungkapan terima kasih juga disampaikan kepada ayah, ibu, serta seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya. Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, September 2024

Ezaqi Azra Ramadhan



DAFTAR ISI

| | |
|--|----|
| DAFTAR TABEL | |
| DAFTAR GAMBAR | |
| DAFTAR LAMPIRAN | |
| I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 3 |
| 1.3 Tujuan | 4 |
| 1.4 Manfaat | 4 |
| 1.5 Ruang Lingkup | 4 |
| II TINJAUAN PUSTAKA | 5 |
| 2.1 Investasi | 5 |
| 2.2 Saham | 5 |
| 2.3 <i>Corporate Action</i> | 5 |
| 2.4 Analisis Fundamental | 6 |
| III METODE | 10 |
| 3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian | 10 |
| 3.2 Jenis dan Sumber Data | 10 |
| 3.3 Metode Pengambilan Sampel | 10 |
| 3.4 Metode Pengolahan dan Analisis Data | 10 |
| IV HASIL DAN PEMBAHASAN | 13 |
| 4.1 Gambaran Umum Perusahaan | 13 |
| 4.2 Analisis <i>Corporate Action</i> PT. Pantai Indah Kapuk 2, Tbk | 15 |
| 4.3 Analisis Rasio Keuangan | 21 |
| 4.4 Analisis Nilai Intrinsik | 25 |
| 4.5 Implikasi Manajerial | 28 |
| V SIMPULAN DAN SARAN | 30 |
| 5.1 Simpulan | 30 |
| 5.2 Saran | 30 |
| DAFTAR PUSTAKA | 31 |
| LAMPIRAN | 33 |
| RIWAYAT HIDUP | 37 |

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



DAFTAR TABEL

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Peningkatan laba bersih dan harga saham penutupan PANI tahun 2018-2023 | 4 |
| | Jumlah sampel kapitalisasi pasar emiten properti | 10 |
| | Hasil analisis rasio DER | 21 |
| | Hasil analisis rasio ROA | 22 |
| | Hasil analisis rasio ROE | 23 |
| | Hasil analisis rasio NPM | 24 |
| | Hasil analisis rasio EPS | 25 |
| | Hasil analisis rasio PER | 26 |
| | Hasil analisis rasio PBV | 27 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Laju pertumbuhan industri properti dan PDB properti nasional tahun 2011-2023 (dalam persen) | 1 |
| 2 | Pergerakan saham PANI tahun 2018-2023 | 3 |
| 3 | Kerangka pemikiran | 9 |
| 4 | Pergerakan saham PANI setelah akuisisi | 16 |
| 5 | Pergerakan saham PANI setelah <i>right issue</i> pertama | 17 |
| 6 | Pergerakan saham PANI setelah <i>right issue</i> kedua | 18 |
| 7 | Analisis <i>price action</i> emiten MKPI | 18 |
| 8 | Analisis <i>price action</i> emiten CTRA | 19 |
| 9 | Analisis <i>price action</i> emiten BSDE | 20 |
| 10 | Analisis <i>price action</i> emiten PWON | 20 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | | |
|---|-----------------------|----|
| 1 | Perhitungan Rasio DER | 33 |
| 2 | Perhitungan Rasio ROA | 33 |
| 3 | Perhitungan Rasio ROE | 34 |
| 4 | Perhitungan Rasio NPM | 34 |
| 5 | Perhitungan Rasio EPS | 35 |
| 6 | Perhitungan Rasio PER | 35 |
| 7 | Perhitungan Rasio PBV | 36 |