

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri pariwisata, restoran, dan hotel memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi nasional. Indonesia sebagai negara yang memiliki banyak sektor pariwisata karena keindahan alam serta berbagai macam destinasi menarik menjadi minat bagi wisatawan dalam negeri maupun mancanegara. Banyaknya minat wisatawan asing yang datang ke Indonesia serta masyarakat lokal untuk berkunjung ke berbagai destinasi wisata tentunya dapat meningkatkan perekonomian serta penerimaan devisa negara. Menurut Komisi X DPR RI (2020) salah satu sektor unggulan dalam hal penerimaan devisa negara adalah sektor ekonomi kreatif dan pariwisata. Pentingnya industri pariwisata, restoran, dan hotel bagi pertumbuhan ekonomi serta penerimaan devisa negara juga didukung oleh data dari Badan Pusat Statistik (2019) yang mencatat adanya kenaikan jumlah penerimaan devisa tiap tahunnya pada sektor pariwisata dari tahun 2015-2018, yang mana dalam 4 tahun tersebut mengalami kenaikan sebesar 65,39%, kenaikan tersebut juga sebanding dengan jumlah kunjungan wisatawan luar negeri ke Indonesia serta jumlah perjalanan wisatawan dalam negeri pada tahun 2015-2019 yang mengalami kenaikan setiap tahunnya.

Salah satu sektor pariwisata yang menjadi tujuan wisatawan dalam melakukan perjalanan wisatanya adalah perhotelan. Menurut Hariyani, dkk (2021) hotel merupakan salah satu jenis akomodasi berupa bangunan yang digunakan dalam hal jasa pelayanan seperti penginapan, penyediaan makanan dan minuman, serta jasa lain untuk masyarakat umum yang dikelola secara komersil. Industri perhotelan menjadi usaha yang menguntungkan di wilayah yang terkenal akan destinasi wisatanya karena hotel merupakan faktor penting sebagai penunjang kegiatan wisata terutama bagi wisatawan yang berada di luar kota maupun luar negeri. Tidak hanya sebagai penunjang, berbagai macam pilihan hotel dengan segala macam fasilitas dan keunikannya dapat menjadikan hotel sebagai objek wisata yang menarik. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (2021) tingkat penghunian hotel, salah satunya hotel berbintang mengalami kenaikan setiap tahunnya dari tahun 2015-2018 yang jika ditotal naik sebesar 4,83%, namun pada tahun 2019 mengalami penurunan menjadi 54,81%, turun sebesar 3,94% dari tahun sebelumnya.

Hingga pada tahun 2020, dunia mengumumkan terjadi pandemi Covid-19 yang mana berdampak pada seluruh kegiatan masyarakat terutama kegiatan yang memerlukan mobilitas. Pemerintah Indonesia memberlakukan adanya pembatasan sosial berskala besar (PSBB), hal tersebut sangat mempengaruhi berbagai sektor terutama sektor pariwisata karena masyarakat tidak dibolehkan melakukan kegiatan berpergian, banyak objek wisata yang ditutup sementara, dan penutupan pintu masuk bagi warga asing yang akan berkunjung ke Indonesia. Pembatasan tersebut juga berefek pada industri perhotelan yang merupakan sektor penting dalam

kegiatan berwisata. Data dari Badan Pusat Statistik (2021) mencatat bahwa terjadi penurunan yang sangat signifikan sebesar 74,84% dari tahun 2019 pada jumlah kunjungan wisatawan mancanegara.

Pandemi Covid-19 juga berdampak pada Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang berdasarkan informasi dari harian kontan (2021) mengalami penurunan hingga di bawah level 4000 pada Maret 2020 yang sebelumnya berada pada level 6000 ke atas. Penurunan IHSG tersebut diikuti oleh penurunan harga saham di sektor pariwisata terutama perusahaan perhotelan. Penurunan harga saham perusahaan perhotelan bahkan mengalami penurunan hingga 64,52% selama satu tahun terakhir, berdasarkan data dari sindonews (2021). Penurunan harga saham diberbagai sektor salah satunya perhotelan disebabkan oleh kinerja perusahaan yang menurun akibat pembatasan kegiatan untuk mengurangi rantai penyebaran Covid-19, sehingga dari laporan keuangan perusahaan tercatat mengalami penurunan pendapatan serta berkurangnya tambahan modal karena sedikitnya investasi pada sektor pariwisata. Deputy Bidang Industri dan Investasi Kemenparekraf Fadjar Hutomo dalam Kompas.com menyebutkan bahwa pada tahun 2020 angka investasi di sektor pariwisata lebih kecil daripada investasi pada tahun 2019 (Catriana, 2020). Berkaitan dengan harga saham dan investasi, kedua hal tersebut sangat bergantung pada kinerja perusahaan dan laporan keuangan perusahaan. Sebelum melakukan investasi, investor harus terlebih dahulu melakukan analisis terhadap kinerja dan laporan keuangan serta melihat resiko perusahaan. Harahap (2007) menjelaskan bahwa Analisa laporan keuangan bertujuan untuk mengetahui situasi dan kondisi perusahaan, tujuan perusahaan,

mengetahui prospek perusahaan dimasa depan, menemukan masalah terkait keuangan perusahaan, serta menilai prestasi manajemen perusahaan. Kemudian, terkait risiko pada investasi, investasi saham mempunyai risiko yang termasuk tinggi namun memiliki tingkat pengembalian dan kerugian yang tinggi, sebanding dengan risiko perusahaan tersebut. Saham merupakan instrument pasar keuangan sebagai tanda penyertaan modal investor kepada perusahaan terbatas, saham juga memiliki keuntungan berupa deviden bagi para pemegang saham dari perusahaan dengan keuntungan yang menarik sehingga menjadi salah satu instrument pasar keuangan yang banyak diminati (Bursa Efek Indonesia, 2021). Harga saham perusahaan mengalami perubahan harga yang cukup fluktuatif. Selain itu, saham memiliki risiko perbedaan harga antara nilai pasar saham dengan nilai instrinsiknya. Nilai intrinsik saham adalah nilai wajar atau nilai sebenarnya dari suatu saham (Nurhaliza, 2021) kemudian menurut Tambunan (2008) saham lebih murah (*undervalued*) jika nilai intrinsic lebih tinggi dibandingkan dengan harga pasarnya, sedangkan saham menjadi lebih mahal (*overvalued*) apabila nilai instrinsiknya lebih rendah daripada harga pasar. Oleh karena itu, sangat penting melakukan analisis saat akan melakukan investasi. Analisis untuk menentukan keputusan dalam berinvestasi adalah dengan melakukan analisis fundamental perusahaan dan analisis teknikal. Analisis fundamental merupakan kegiatan dalam mempelajari kondisi suatu perusahaan terkait keuangan, operasional, serta bisnis hingga prospek perusahaan dimasa depan dengan menganalisis laporan keuangan dan rasio-rasio keuangan (BNI Life, 2021) sedangkan menurut Utomo (2016) analisis teknikal merupakan kegiatan memprediksi pergerakan harga saham dimasa depan dengan

menggunakan data historis serta jumlah permintaan dan penawaran saham. Kedua metode analisis tersebut dapat menjadi pertimbangan bagi investor dalam melakukan investasi, yang mana menurut Tambunan (2008) apabila harga saham *undervalued* maka baik untuk dibeli dengan pertimbangan harga akan naik, kemudian jika harga saham *overvalued* maka lebih baik tidak dibeli karena terlalu mahal dan harus mempertimbangkan risikonya. Metode dalam menentukan harga atau menilai harga intrinsik saham dapat dilakukan dengan metode *Discounted Cash Flow Valuation* dan *Relative Valuation*. Metode *Relative Valuation* merupakan metode yang sering digunakan karena memperhatikan *Price Earnings Ratio*, *Price Book Value* dan *Revenue Multiples* (Murhadi, 2009). Selain itu, dalam menilai harga intrinsik saham dapat dilakukan dengan pendekatan *dividend discount model* yang merupakan nilai sekarang dari kas bebas yang mengalir ke ekuitas (Palepu dan Healy, 2013). Turunnya harga saham di masa pandemi Covid-19 terutama pada sektor perhotelan sebagian besar disebabkan karena terhambatnya kegiatan operasi perusahaan sehingga keuntungan yang dihasilkan berkurang dan tentunya berdampak pada pembagian dividen. Namun meskipun mengalami penurunan pendapatan dan harga saham, masih terdapat perusahaan pada sektor perhotelan yang pada kuartal 1 tahun 2021 melakukan pembagian dividen dari keuntungan tahun buku 2020 dan akumulasi laba ditahan dari tahun sebelumnya (Investasi.kontan.co.id oleh Puspitasari, 2021). Perusahaan tersebut adalah PT Eastparc Hotel Tbk yang merupakan salah satu perusahaan yang memiliki hotel berbintang yang terkenal di daerah Yogyakarta. Berdasarkan data IDN Financials (2021), tercatat bahwa harga saham PT Eastparc Hotel Tbk sempat

mengalami penurunan pada awal pandemi di Indonesia tahun 2020 kemudian berada pada angka yang relatif stabil hingga pada Maret 2021-November 2021, harga saham PT Eastparc Hotel Tbk mulai mengalami kenaikan. Melihat dari hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan analisis fundamental pada PT Eastparc Hotel Tbk dengan melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan untuk menentukan nilai intrinsik saham sehingga dapat dijadikan dasar dalam memutuskan investasi terutama di masa pandemi Covid-19, mengenai hal tersebut penulis akan menjelaskannya pada karya tulis ini yang berjudul “ANALISIS FUNDAMENTAL DAN VALUASI HARGA SAHAM PT EASTPARC HOTEL TBK PADA MASA PANDEMI COVID-19 SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas antara lain:

- 1.) Bagaimana analisis lingkungan industri dan strategi bisnis perusahaan PT Eastparc Hotel Tbk?
- 2.) Bagaimana kebijakan akuntansi pada PT Eastparc Hotel Tbk tahun 2019-2021?
- 3.) Bagaimana kinerja keuangan pada PT Eastparc Hotel Tbk tahun 2019-2021?
- 4.) Bagaimana prospektif PT Eastparc Hotel Tbk di masa depan?
- 5.) Bagaimana menentukan nilai intrinsik saham PT Eastparc Hotel Tbk dan menilainya sebagai dasar pengambilan keputusan investasi?

1.3 Tujuan Penulisan

- 1.) Mengetahui serta memahami strategi, kondisi bisnis, dan persaingan perusahaan PT Eastparc Hotel Tbk.

- 2.) Mengetahui dan memahami dampak kebijakan akuntansi pada laporan keuangan PT Eastparc Hotel Tbk 2019-2021.
- 3.) Untuk mengetahui dan menilai kinerja keuangan pada laporan keuangan PT Eastparc Hotel Tbk 2019-2021.
- 4.) Untuk mengetahui prospektif kinerja PT Eastparc Hotel Tbk di masa depan.
- 5.) Untuk mengetahui dan menilai nilai intrinsik saham PT Eastparc Hotel Tbk sebagai dasar pengambilan keputusan investasi.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan karya tulis akhir ini berfokus pada analisis fundamental PT Eastparc Hotel Tbk pada masa pandemi Covid-19 tahun 2019-2021 dengan memahami strategi, aktivitas, dan lingkungan bisnis perusahaan serta memperhatikan persaingan dengan perusahaan lain. Analisis tersebut dilakukan untuk menentukan dan menilai harga instrinsik perusahaan dibandingkan dengan harga pasar saham PT Eastparc Hotel Tbk 2019-2021 serta prospektifnya di masa depan. Pendekatan yang dilakukan penulisan dalam menentukan harga intrinsik perusahaan yaitu menggunakan pendekatan *Dividend Discount Model*, *Discounted Free Cash Flow*, dan *Relative Valuation*.

1.5 Manfaat Penelitian

Penulisan karya tulis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- 1.) Penulis dalam mengembangkan pemikiran dan penerapan ilmu terkait analisis laporan keuangan yang telah dipelajari. Selain itu, dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai analisis fundamental perusahaan.

- 2.) Bagi investor sebelum memutuskan untuk melakukan investasi agar mengetahui risiko dan prospek perusahaan dimasa depan terutama pada perusahaan perhotelan.
- 3.) Bagi perusahaan sebagai evaluasi terhadap kinerja laporan keuangan perusahaan sehingga diharapkan mampu menjadikan perusahaan lebih baik.
- 4.) Bagi masyarakat sehingga dapat menambah wawasan dan ilmu mengenai analisis fundamental perusahaan. Selain itu dapat digunakan oleh akademisi sebagai referensi bacaan.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data dalam penulisan karya tulis ini menggunakan:

1. Metode Studi Kepustakaan

Dalam metode ini penulis melakukan kajian dan mengumpulkan data dari berbagai literasi yang relevan dengan topik yang dibahas seperti jurnal ilmiah, website resmi, media daring, buku, laporan penelitian, serta sumber lain yang menunjang dalam penyelesaian karya tulis ini.

2. Metode analisis data

Metode analisis data merupakan metode dalam mengolah data dengan melakukan analisis terhadap data yang diperoleh untuk menyelesaikan masalah yang akan dibahas.

3. Metode dokumentasi

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari dokumen resmi yaitu laporan keuangan perusahaan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah yang dikaji, rumusan masalah yang akan diselesaikan, tujuan yang hendak dicapai penulis dan manfaat penulisan karya tulis ini, ruang lingkup penulisan karya tulis, metode pengumpulan data, serta sistematika penulisan karya tulis.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai teori-teori yang mendukung serta relevan dengan topik yang dibahas. Landasan teori tersebut yaitu pengertian analisis fundamental, analisis laporan keuangan, analisis strategi dan lingkungan bisnis kinerja perusahaan, analisis akuntansi, analisis keuangan, analisis prospektif, serta valuasi harga saham.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis memberikan penjelasan mengenai metode pengumpulan data yang digunakan, penentuan objek penulisan dan gambaran umum terkait objek penelitian yang dibahas, kemudian pembahasan mengenai analisis fundamental dan valuasi harga saham perusahaan yang dijelaskan berdasarkan ilmu mengenai analisis laporan keuangan untuk menentukan nilai intrinsik saham sebagai hasil pada pembahasan.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan terhadap hasil pembahasan analisis fundamental dan valuasi harga saham PT Eastparc Hotel Tbk pada masa pandemi

Covid-19 serta menjawab rumusan masalah. Pada bab ini juga menyimpulkan mengenai keputusan yang seharusnya diambil dalam melakukan investasi.