

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal sedang naik daun pada saat sekarang ini. Banyak investor yang melirik investasi di sektor sekuritas karena sangat menjanjikan apabila ditekuni. Saham merupakan salah satu surat berharga yang banyak peminatnya bagi investor karena tingkat likuiditasnya yang tinggi dibandingkan dengan investasi lainnya. Untuk memperoleh tingkat pengembalian atas investasi merupakan tujuan utama bagi investor baik itu berupa deviden ataupun *capital gain*. Pergerakan harga saham yang berfluktuatif turut mempengaruhi perubahan tingkat pengembalian atas saham tersebut. Sehingga sebelum melakukan investasi seorang investor / calon investor perlu mengetahui tentang kewajaran harga saham tersebut di pasar. Sudah banyak perusahaan *go public* yang telah mempublis laporan keuangannya guna keperluan pihak eksternal misalnya seorang investor.

Untuk menilai saham digunakan dua metode analisis yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal. Analisis faktor fundamental sangat penting bagi investor maupun pihak perusahaan. Bagi investor analisis ini biasanya digunakan untuk memberikan informasi tentang kondisi keuangan perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan yang digunakan untuk menilai perkembangan perusahaan sebelum para investor mengambil keputusan untuk menginvestasikan modalnya. Investor akan semakin tertarik untuk menginvestasikan modalnya jika nilai perusahaan yang ditunjukkan pada laporan keuangan menunjukkan nilai yang positif dan semakin meningkat tiap tahunnya. Bagi perusahaan analisis ini digunakan untuk menilai dan mengoptimalkan kinerjanya guna menarik para investor. Melalui penilaian saham inilah para investor akan bisa memutuskan untuk menentukan strategi investasi melalui keputusan membeli, menjual, atau mempertahankan sebuah saham tertentu. (Nugroho, 2013)

Analisis faktor fundamental terdiri dari dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Dalam melakukan analisis fundamental internal, investor disarankan

lima komponen fundamental yaitu dengan menggunakan *Return on Equity*, *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, *Earning Per Share*, dan *Price Book Value*.

Ada 3 alasan yang mendasari penggunaan komponen tersebut menurut Tandelilin (2010) yaitu yang pertama, karena pada dasarnya komponen PER dan EPS bisa dipakai untuk mengestimasi nilai intrinsik saham perusahaan yang berguna untuk menentukan keputusan untuk membeli atau menjual saham. Kedua, deviden yang bayarkan perusahaan pada dasarnya dibayarkan dari *earning*. Ketiga, adanya hubungan antara perubahan antara *earning* dengan perubahan harga saham yang tentunya juga berhubungan dengan return saham. Selain alasan diatas alasan lain yaitu ROE sebagai parameter dari pengolahan ekuitas untuk mendapatkan laba. Kelima, DER sebagai proksi untuk menilai tingkat ketergantungan modal perusahaan dari pihak eksternal. PBV untuk menilai seberapa jauh sebuah perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan.

Dengan mempertimbangkan rasio-rasio tersebut saat memilih saham akan memudahkan calon investor dalam memilih emiten yang memang berkualitas baik dan berharga wajar. Membeli saham adalah membeli bisnis perusahaan. Oleh karena itu, dengan mendapatkan perusahaan terbaik berdasarkan penilaian fundamental maka sama dengan mempersenjatai investor agar mampu mendapatkan profit dan menghindari jebakan-jebakan di pasar.

Selain tujuan investor menanamkan modal untuk mendapatkan *return*, tidak bisa dipungkiri seorang investor tersebut akan dihadapkan dengan resiko yang terjadi. Pada umumnya hampir semua investasi mengandung unsur ketidakpastian atau resiko. Investor tidak tahu dengan pasti hasil yang akan diperolehnya dari investasi yang dilakukan. Dalam keadaan semacam itu dikatakan bahwa investor tersebut menghadapi resiko dalam investasi yang dilakukannya. Yang bisa ia lakukan adalah memperkirakan berapa keuntungan yang diharapkan dari investasinya, dan seberapa jauh kemungkinan hasil yang sebenarnya nanti akan menyimpang dari hasil yang diharapkan. Karena investor menghadapi kesempatan

investasi yang beresiko, pilihan investasi tidak dapat hanya mengandalkan pada tingkat keuntungan yang diharapkan.

Resiko yang dihadapi oleh investor ketika menginvestasikan dananya menurut Tandelilin (2010) dibagi menjadi dua yaitu resiko tidak sistematis dan resiko sistematis. Resiko tidak sistematis adalah resiko yang tidak berkaitan dengan perubahan pasar secara keseluruhan. Resiko sistematis adalah resiko yang berkaitan dengan perubahan yang terjadi di pasar secara keseluruhan. Perubahan pasar tersebut akan mempengaruhi variabilitas *return* suatu investasi. Dengan kata lain resiko sistematis adalah resiko yang tidak dapat dikurangi dengan melakukan diversifikasi. Dalam manajemen portofolio disebutkan bahwa resiko perusahaan bisa diminimalkan dengan melakukan diversifikasi aset dalam suatu portofolio

Investor yang rasional akan berusaha mendapatkan total *return* maksimum dengan tingkat resiko yang minimum. Mengingat bahwa secara rasional investor pasti ingin meminimalkan resiko yang ditanggungnya dalam melakukan investasi, maka para investor akan cenderung melakukan diversifikasi melalui pembentukan portofolio dan berarti jenis resiko tersebut menjadi tidak relevan lagi dalam pengukuran resiko pada investasi saham (resiko tidak sistematis). Jadi satu-satunya resiko yang relevan dan mencerminkan resiko dalam investasi saham adalah resiko yang tidak bisa dieliminasi, yaitu resiko sistematis yang dilambangkan dengan symbol beta

Apabila investor mengharapkan untuk memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi, maka ia harus bersedia menanggung resiko yang tinggi juga. Pemilihan investasi dapat berbeda untuk setiap individu, karena hal tersebut akan sangat bergantung pada perilaku investor terhadap variabel-variabel penentu tingkat pengembalian suatu investasi. Pada investasi dalam bentuk saham di pasar modal, tingkat pengembalian setiap saham dapat tidak sama karena besarnya dividen kas dan keuntungan atau kerugian dalam menjual setiap saham berbeda. Oleh karena itu, dalam melakukan investasi, investor seharusnya mempertimbangkan secara matang mengenai beberapa hal yang sangat penting dalam pengambilan keputusan

investasi yang dilakukannya, yaitu berapa tingkat pengembalian yang diharapkan. Perilaku investor terhadap variabel-variabel penentu tingkat pengembalian saham tersebut dapat berbeda-beda, seorang investor dapat mendasarkan pertimbangannya pada resiko saham (resiko sistematis) yang harus ditanggungnya atau dapat juga menjadikan faktor fundamental saham sebagai pertimbangan utamanya dalam melakukan investasi.

Saham yang cukup menjanjikan saat ini salah satunya saham dari sektor *property* dan *real estate*. Properti harganya akan cenderung naik seiring dengan harga tanah yang mengalami kenaikan setiap tahunnya. Penawaran tanah yang bersifat tetap dibarengi dengan permintaan akan tanah yang meningkat, jumlah penduduk yang bertambah, kebutuhan akan tempat tinggal, kantor, perkantoran dan lain-lain. Sudah selayaknya perusahaan pengembang dapat memperoleh keuntungan dari kenaikan harga properti tersebut. Dengan keuntungan perusahaan yang tinggi itu diharapkan dapat memperbaiki kinerja keuangannya sehingga dapat mendongkrak harga saham yang telah diterbitkannya.

Prospek bisnis properti pada tahun 2016 akan bangkit di mata pengembang. Pada tahun 2016 ini diyakini sebagai momentum tinggal landas buat bisnis properti. Investasi di sektor properti diprediksi bakal mengalami peningkatan 10% hingga 15% pada tahun ini. Beberapa pengembang menghadapainya dengan optimis dengan sejumlah strategi. Bahkan ada diantaranya berani melansir proyek-proyek baru. Proyek baru tersebut berukuran besar dengan estimasi ratusan miliar hingga triliun rupiah. Sementara pengembang lainnya lebih menerapkan strategi merambah segmen baru menengah kebawah sebelum merambah pasar menengah atas. Bisnis properti akan bangkit dari keterpurukan jika suku bunga tidak naik, likuiditas perumahan rakyat (KPR) terjamin dan tidak ada tambahan aturan yang tidak karuan. (Properti. Kompas, 2 Januari 2016)

1.2 Rumusan masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka muncullah rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana resiko sistematis mempengaruhi secara simultan maupun parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI periode 2013-2015 ?
2. Bagaimana faktor fundamental mempengaruhi secara simultan maupun parsial terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI periode 2013-2015 ?

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini diberi batasan hanya pada resiko sistematis dan faktor fundamental terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI periode 2013-2015

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui signifikansi secara simultan maupun parsial pengaruh resiko sistematis terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI periode 2013-2015
2. Untuk mengetahui signifikansi secara simultan maupun parsial pengaruh faktor fundamental terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI periode 2013-2015

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat umum

Dapat mengidentifikasi peran resiko sistematis (beta) dan faktor fundamental (*return on equity, debt to equity ratio, price earning ratio, earning per share, dan price book value*) yang memiliki pengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI periode 2013-2015

1.5.2 Manfaat bagi beberapa pihak

1. Untuk menambah wawasan dan pandangan kepada peneliti, tentang resiko sistematis dan faktor fundamental dalam mempelajari pergeseran *return* saham perusahaan sektor *real estate* dan *property* di BEI serta variabel-variabel yang mempengaruhinya
2. Melalui penelitian ini diharapkan dapat melengkapi temuan-temuan empiris yang telah ada mengenai pengaruh faktor fundamental dan resiko sistematis terhadap *return* saham dalam kaitannya dengan ilmu manajemen keuangan dan investasi
3. Sebagai referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang tertarik mendalami dunia investasi, untuk mendapatkan penemuan-penemuan baru yang berguna bagi kemajuan dan pengembangan ilmu pengetahuan.
4. Sebagai pedoman bagi para investor khususnya dan masyarakat umumnya, dalam memberikan informasi yang lebih lengkap, dan jelas mengenai pengaruh faktor fundamental dan resiko sistematis terhadap return saham properti di BEI, sehingga dapat mempertimbangkan pengambilan keputusan yang akurat dalam menginvestasikan dana nya di pasar modal.

