

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak akhir tahun 1997 Indonesia mengalami krisis ekonomi. Kondisi seperti ini mengakibatkan ekonomi perusahaan semakin terpuruk, harga saham dan nilai tukar rupiah semakin merosot, serta minat investasi yang rendah. Properti merupakan salah satu sektor yang terpuruk sejak krisis ekonomi. Hal ini mengakibatkan harga saham properti di BEI juga terpuruk (Njo Anastasia, Yanny W.G dan Imelda Wijiyanti, 2003).

Investasi di bidang properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Seiring dengan perkembangan industri yang pesat membawa implikasi pada persaingan antar perusahaan dalam industri. Perusahaan dituntut untuk mempertahankan atau bahkan meningkatkan kinerjanya agar dapat bertahan dalam masa krisis maupun persaingan yang semakin ketat. Untuk memicu perkembangan, perusahaan melakukan penambahan modal yaitu salah satunya dengan menjual surat berharga perusahaan kepada pihak luar perusahaan atau lebih dikenal dengan sebutan investor (Vernande Nirohito, 2009).

Banyak cara untuk menanamkan investasi salah satunya adalah melakukan investasi di Pasar Modal. Menurut Jogiyanto (2003) investasi adalah penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu. Eduardus Tendelilin (2001) menyatakan investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lain yang dilakukan saat ini untuk

memperoleh keuntungan di masa datang. Investasi ke dalam produksi yang efisien akan meningkatkan *utility*, investasi ini dapat berupa aktiva nyata (seperti rumah, tanah dan emas) dan dapat berbentuk aktiva keuangan (seperti surat-surat berharga).

Pada umumnya hampir semua investasi mengandung unsur ketidakpastian atau risiko. Menurut Agus Sartono (1996), risiko adalah probabilitas tidak dicapainya tingkat keuntungan yang diharapkan atau kemungkinan *return* yang diterima menyimpang dari *return* yang diharapkan. Suad Husnan dan Eni Pujiadstuti (2002) mendefinisikan risiko sebagai kemungkinan untuk rusak atau hilang. Dalam pengertian investasi risiko selalu dikaitkan dengan tingkat variabilitas *return* yang dapat diperoleh dari surat berharga. Jika investor menginginkan tingkat keuntungan yang tinggi, maka investor harus bersedia menanggung risiko yang tinggi pula dan investor akan selalu memperhitungkan besarnya risiko saham. Ada dua jenis risiko dalam investasi yaitu risiko sistematis dan risiko tidak sistematis, risiko sistematis adalah risiko yang selalu ada dan tidak bisa dihilangkan melalui diversifikasi portofolio sedangkan risiko tidak sistematis adalah risiko yang bisa dihilangkan atau diminimalkan dengan diversifikasi atau portofolio risiko ini juga sering disebut risiko unik (Jogiyanto, 2003).

Untuk melakukan investasi dalam bentuk saham diperlukan analisis untuk mengukur nilai saham, yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal. Menurut Robbet Ang (1997) pendekatan fundamental adalah suatu studi yang mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan keuangan suatu bisnis dengan maksud untuk

lebih memahami sifat dasar dan karakteristik operasional dari perusahaan publik yang menerbitkan saham biasa tersebut, analisa fundamental berlandaskan atas kepercayaan bahwa nilai suatu saham sangat dipengaruhi oleh kinerja keuangan yang menerbitkan saham tersebut. Analisis fundamental juga bisa dilakukan dengan melihat kondisi internal perusahaan. Jogiyanto (2003) menyatakan bahwa untuk menghitung nilai intrinsik saham, maka analis bisa menggunakan data keuangan yang berasal dari dalam suatu perusahaan. Sehingga bisa disimpulkan bahwa pendekatan fundamental bisa dilakukan dengan menganalisis faktor fundamental dari internal perusahaan yang mendasarkan analisis dari data keuangan perusahaan dan analisis faktor fundamental yang didasarkan pada eksternal perusahaan seperti faktor ekonomi. Sedangkan analisis teknikal menggunakan data pasar yang dipublikasikan yaitu harga saham, volume perdagangan, indeks harga saham individual maupun gabungan untuk berusaha mengakses permintaan dan penawaran saham tertentu maupun pasar secara keseluruhan.

Njo Anastasia, dkk (2003), secara empiris membuktikan bahwa faktor fundamental (ROA, ROI, BV, DER, r) dan risiko sistematik (beta) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan properti secara bersama-sama. Secara parsial membuktikan bahwa hanya variabel *book value* yang mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga saham perusahaan properti.

Doddy Setiawan (2003) menguji pengaruh fundamental terhadap beta saham pada periode sebelum krisis moneter (1992-1996) dan periode sesudah

krisis moneter (1998-2001). Variabel yang digunakan adalah *asset growth*, *leverage*, likuiditas, *total asset turnover*, dan *return on investment*. Sampel yang digunakan adalah 56 perusahaan untuk periode sebelum krisis dan 105 perusahaan untuk periode sesudah krisis. Hasil penelitian ini menunjukkan ketidakkonsistenan yaitu pada periode sebelum krisis moneter, faktor fundamental secara simultan berpengaruh terhadap beta, sedangkan selama krisis faktor fundamental tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap beta. Pada periode sebelum krisis moneter, secara parsial faktor fundamental yang berpengaruh adalah *total asset turnover* dan *return on investment*. Sedangkan pada periode selama krisis moneter menunjukkan faktor fundamental yang berpengaruh adalah *leverage*. Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis meneliti kembali apakah faktor fundamental (ROA, ROE, BV, DER, r) dan risiko sistematis (beta) mempengaruhi harga saham properti.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti menerangkan masalah penelitian apakah faktor – faktor fundamental (ROA, ROE, BV, DER, r) dan risiko sistematis (beta) mempengaruhi harga saham perusahaan properti?

C. Tujuan Penelitian

Untuk membuktikan secara empiris bahwa faktor-faktor fundamental (ROA, ROE, BV, DER, r) dan risiko sistematis berpengaruh terhadap harga saham properti di BEI.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

Hasil penelitian ini diharapkan memberi wawasan bagi perkembangan studi akuntansi dan untuk memberi masukan dalam mengetahui pengaruh faktor fundamental dan penilaian tingkat risiko terhadap harga saham properti di BEI serta memberikan referensi bagi kemungkinan mengadakan penelitian lebih lanjut dengan menambahkan variabel lain sebagai pendukung.

2. Manfaat Praktis:

a. Manfaat bagi manajemen perusahaan:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengantisipasi dampak dari faktor fundamental dan risiko sistematis terhadap harga saham.

b. Manfaat bagi Investor:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan jumlah dan waktu berinvestasi pada saham properti.

E. Sistematika Penulisan Laporan Skripsi

Agar memudahkan pembahasan, materi skripsi dibagi menjadi lima bab:

1. **Pendahuluan:** bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.
2. **Tinjauan Pustaka dan Pengembangan Hipotesis:** bab ini berisi telaah teori berupa pasar modal, investasi, analisis fundamental, risiko, pengukuran risiko dan penelitian terdahulu serta kerangka konseptual atau model penelitian.
3. **Metoda Penelitian:** bab ini menerangkan tentang desain penelitian, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, variabel penelitian dan definisi operasional variabel, lokasi dan waktu penelitian, data dan prosedur pengumpulan data serta teknik analisis.
4. **Analisis Data dan Pembahasan:** bab ini berisi data penelitian, hasil penelitian dan pembahasan.
5. **Simpulan dan Saran:** bab ini berisi simpulan, keterbatasan penelitian dan saran untuk penelitian yang akan datang.