BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Investasi saham dinilai mempunyai tingkat risiko yang lebih besar dibandingkan dengan alternatif investasi yang lain seperti obligasi, deposito dan tabungan. Hal ini disebabkan oleh pendapatan yang diharapkan dari investasi saham bersifat tidak pasti. Pendapatan saham terdiri dari dividen (bagian laba yang dibagikan) dan *capital gain* (kenaikan harga saham). Kedua pendapatan saham tersebut haruslah lebih besar atau sama dengan pendapatan yang diharapkan (*expected return*) oleh *stockholders*. Kondisi inilah yang memotivasi investor untuk memiliki saham suatu perusahaan.

Saham-saham properti merupakan contoh saham yang seringkali dipilih investor untuk menginvestasikan modalnya, karena saham-saham industri properti, beberapa periode yang lalu telah terbukti mampu menghasilkan *capital gain* maupun dividen yang cukup besar. Hal ini wajar karena industri properti mengandung risiko yang lebih tinggi dari pada industri lain dan lebih peka dengan konjungtur ekonomi.

Beberapa kalangan memprediksikan bahwa sektor properti akan meningkat drastis. Kecenderungan ini berangkat dari hasil evaluasi kinerja pasar properti tahun 2003 yang sangat baik, kecenderungan nilai tukar rupiah yang stabil, tingkat inflasi yang semakin menurun, bunga pinjaman

perbankan yang semakin menurun diikuti dengan peningkatan *loan to deposit ratio* dari waktu ke waktu.

Pemilikan saham properti tidak sama dengan memiliki properti. Memiliki saham properti berarti ikut memiliki properti secara tidak langsung dan akan mendapat hasil dalam bentuk dividen dan dari kenaikan harga saham meskipun ide dasar investasinya tetap sama, mengambil keputusan dari kenaikkan harga properti.

Persoalan yang timbul adalah sejauh mana perusahaan-perusahaan properti mampu mempengaruhi harga sahamnya di pasar modal dan faktor atau variabel apa saja yang dapat dijadikan indikator sehingga memungkinkan perusahaan properti untuk mengendalikannya, sehingga tujuan meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan nilai saham properti yang diperdagangkan di pasar modal dapat tercapai.

Naik dan turunnya harga saham perusahaan properti dipengaruhi oleh beberapa faktor baik secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi terjadinya fluktuasi harga saham perusahaan. Dalam sudut pemegang saham, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham dapat dibagi menjadi tiga kategori yaitu faktor yang bersifat fundamental, faktor yang bersifat teknis dan faktor yang bersifat sosial, ekonomi dan politik (Usman 1990:166). Faktor tersebut akan membentuk kekuatan pasar yang akan mempengaruhi terjadinya transaksi saham perusahaan properti, sehingga mengakibatkan berbagai kemungkinan akan kenaikan maupun penurunan harga saham.

Bagi investor faktor fundamental memberikan gambaran yang jelas dan bersifat analitis terhadap prestasi manajemen perusahaan dalam mengelola setiap sumber modal yang tersedia seefektif dan seefisien mungkin. Peningkatan harga saham perusahaan properti akan menggambarkan bahwa nilai perusahaan semakin meningkat, sehingga akan berdampak positif terhadap kepercayaan dari investor dalam menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Respon positif dari investor ditunjukkan dengan cara menginvestasikan sejumlah modalnya di dalam perusahaan, karena investor percaya bahwa perusahaan akan mampu memberikan sejumlah keuntungan yang diisyaratkan.

Pada dasarnya ada dua jenis risiko yaitu *systematic risk* dan *unsystematic risk*. *Systematic risk* adalah risiko yang selalu ada tidak bisa dieliminasi dengan diversifikasi. Sebaliknya *unsystematic risk* yang bisa dieliminasi dengan menambah jumlah sekuritas (saham) dalam portofolio. Karena *systematic risk* dinyatakan dengan beta (b) tidak dapat didiversifikasikan, maka investasi perlu menaksir besarnya beta sebagai ukuran risiko investasi.

Terdapat berbagai teknik untuk memperkirakan nilai beta (b), diantaranya *historical beta* dan *adjusted beta*. Teknik-teknik tersebut didasarkan pada pengamatan terdapat perubahan *return* suatu sekuritas dan perubahan indeks pasar.

B. Perumusan Masalah

Seperti telah dijelaskan bahwa investasi saham-saham industri properti di Indonesia mempunyai tingkat risiko (b) yang relatif tinggi dan peka terhadap konjungtur ekonomi, maka penting bagi investor untuk mengetahui, memahami dan memprediksi perilaku variabel-variabel yang berpengaruh terhadap risiko sistematik (b) saham. Dan variabel-variabel fundamental merupakan indikator yang cukup baik. Sehingga permasalahannya adalah "Apakah faktor-faktor fundamental dan risiko sistematik mempengaruhi harga saham perusahaan properti baik secara bersama-sama maupun secara parsial?".

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor fundamental (Seperti *Return on Assets, Return on Equity, Dividend Payout Ratio, Net Profit Margin, Earning Per Share*) dan risiko sistematik (beta) mempengaruhi harga saham perusahaan properti baik secara bersama-sama maupun secara parsial.

D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis
   a. Dapat menerapkan teori yang didapat semasa kuliah.
   b. Dapat mengtahui perkembangan harga saham properti di BEJ.
2. Bagi Perusahaan

   Sebagai bahan informasi, masukan ataupun pertimbangan dalam menentukan kebijakan perusahaan yang berhubungan

dengan rasio keuangan dalam rangka menjaga kepercayaan investor terhadap perusahaan serta untuk melihat pola perilaku masing-masing variabel fundamental perusahaan.

3. Bagi Investor

   Sebagai bahan informasi, masukan dan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pilihan investasi saham khususnya disektor properti dengan menggunakan faktor-faktor fundamental dan risiko sistematik.

4. Bagi Lembaga

   Diharapkan dapat menjadi acuan dalam memecahkan masalah yang sejenis bagi peneliti lain di kemudian hari, khususnya tentang analisis faktor fundamental dan risiko sistematik terhadap harga saham.