

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam melakukan kegiatan investasi tujuan utama seorang investor adalah untuk memperoleh imbalan (return) atas investasinya, berupa *dividen* dan *capital gain* yaitu selisih harga pasar dan harga nominalnya. Sedangkan tujuan perusahaan menerima investasi tersebut adalah untuk memperoleh hasil yang diharapkan (*expected return*), walaupun ada kemungkinan dihadapinya resiko. Dalam menghimpun dana dari masyarakat atau dana dari pemegang saham, perusahaan berkewajiban untuk menjaga dan memelihara kondisi keuangan perusahaan dengan baik serta memperhatikan dan menjaga likuiditas, *leverage*, prospek perusahaan, profitabilitas dan kinerja (*performance*) perusahaan.

Harga saham di pasar modal memiliki peranan yang penting karena harga saham dapat berubah-ubah tiap waktu. Untuk meningkatkan harga saham, maka perusahaan sangat perlu mengetahui faktor- faktor yang sangat berpengaruh terhadap peningkatan harga saham (Adriyanto et al., 2020).

Bagi pemegang saham, faktor fundamental memberikan gambaran yang jelas dan bersifat analisis terhadap prestasi manajemen perusahaan dalam mengelola perusahaan menjadi tanggung jawabnya. Faktor fundamental perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap return sahan. Faktor fundamental yang terdiri dari *Return on Assets* (ROA) dan *Price to Book Value* (PBV) terbukti berpengaruh signifikan terhadap return (N. Sari & Febriyani, 2016).

Dalam melakukan investasi saham adalah investasi yang banyak dilakukan oleh perusahaan. Namun dengan bermain saham tentunya memiliki resiko yang paling tinggi. Para investor bisa kehilangan semua modalnya dan akhirnya bankrut. Namun untuk menghindari permasalahan seperti itu maka para investor mencari alternative dan solusinya. Maka diperlukanlah kemampuan dan keahlian yang matang dalam bermain saham yaitu dengan memahami analisis saham yaitu analisis fundamental dan analisis teknikal (Jusman, 2019).

Bagi perusahaan publik nilai perusahaan yang biasanya dicerminkan oleh harga pasar (*market price*) saham perusahaan tersebut. Para investor membeli saham biasa karena mereka mengharapkan suatu imbalan (*return*) atas investasi mereka. Imbalan ini dapat berupa apresiasi harga saham dan deviden kepada para pemegang saham (Asakdiyah, 2017).

Analisis fundamental adalah analisis memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham (Firnanda Novita R, Maureen Inesella LT, 2018).

Analisis fundamental berkaitan dengan penilaian kinerja perusahaan, tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan mencapai sarannya. Untuk menganalisis kinerja perusahaan dapat digunakan rasio keuangan yang terbagi dalam empat kelompok, yaitu rasio *likuiditas*, *leverage*, *profitabilitas*, dan aktivitas. Dengan analisis tersebut, para analisis mencoba memperkirakan harga saham dimasa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor

fundamental yang mempengaruhi harga saham dimasa yang akan datang dan menerapkan hubungan faktor-faktor tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham (Nirohito, 2009).

Ini lah perusahaan property dengan fundamental terbaik selama 5 tahun terakhir

**Tabel 1.1**

**Perusahaan Properti Terbaik**

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE
1	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
2	Lippo Karawaci Tbk	LPKR
3	Ciputra Development Tbk	CTRA
4	Pakuwon Jati Tbk	PWON
5	Agung Podomoro Land Tbk	APLN

Analisis Fundamental bertujuan untuk mengetahui sifat-sifat dasar dan karakteristik operasional dari perusahaan publik dan juga untuk memastikan bahwa saham yang dibeli merupakan saham perusahaan yang berkinerja baik (Nurastuti2, 2020).

Risiko sistematis atau lebih dikenal dengan risiko pasar merupakan risiko yang berkaitan dengan perubahan yang terjadi di pasar secara keseluruhan. Dengan kata lain risiko sistematis merupakan risiko yang tidak dapat didiversifikasi (Nurastuti2, 2020).

Sebenarnya iklim investasi di bidang property mulai bangkit sejak tahun 2000 dan saat ini beberapa bank telah menurunkan suku bunga kredit menjadi 15%. Kegiatan ini membangkitkan pasar property yang sejalan dengan perbaikan kinerja beberapa emiten property. Banyak perusahaan mencari alternatif perusahaan lewat pasar modal termasuk perusahaan properti. Tahun ini saja, sudah ada sekitar tiga perusahaan properti yang mencatatkan diri di Bursa Efek Indonesia (BEI) yakni PT Jaya Sukses Makmur Tbk (RISE), PT Pollux Properti Indonesia Tbk (POLL), dan PT Dafam Property Indonesia Tbk (DFAM). Ketiga perusahaan ini kompak mencatatkan kenaikan harga saham di pencatatan perdananya. Bahkan hingga saat ini, harga saham ketiga emiten itu masih menanjak sejak masa pencatatannya. Saham DFAM misalnya, menguat hingga 865% sejak *listing*. Lalu, harga saham RISE naik sebesar 32,63% dan harga saham POLL menguat 39,37% sejak *listing* di bursa. Saat ini, masih ada perusahaan properti yang berencana melantai di bursa. Misalnya PT Trimitra Propertindo yang menetapkan harga penawaran sebesar Rp 390 per saham dan akan melepas 773,3 juta saham. Selama *year to date*, saham-saham di sektor properti sudah mencatatkan penurunan yang cukup signifikan. Dari data yang ada di BEI, saham-saham yang berada di sektor properti, real estate, dan konstruksi menurun sebesar 7,84% sejak awal tahun.

Fenomena yang berkaitan untuk investasi properti yang lain, terjadi paradoks harga saham. Harga saham PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari PT

PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 Oktober 2016 di harga Rp1.464 -- setara Rp366 per saham bila dihitung berdasarkan penyesuaian harga baru setelah stock split 1:4— harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 54,4 persen ke Rp167 pada penutupan perdagangan 9 April 2018. Harga penutupan kemarin tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016 (<https://www.bareksa.com> Evi Rahmayanti, 2018)

Dalam melakukan kegiatan investasi akan ada unsur ketidak pastian. Karena semakin tinggi tingkat keuntungan yang didapatkan, maka risiko yang akan ditanggung dari investasi tersebut juga semakin tinggi. Oleh karena itu, sebelum melakukan kegiatan investasi seorang investor perlu melakukan analisis sebelum berinvestasi, khususnya adalah investasi dalam saham. Biasanya investor akan melakukan analisis fundamental dan analisa teknikal. Analisis teknikal menggunakan data perubahan harga dimasa lalu sebagai upaya untuk memperkirakan harga sekuritas dimasa yang akan datang, sedangkan analisis fundamental yang berkaitan dengan penilaian kinerja perusahaan, tentang efektifitas dan efisiensi perusahaan mencapai sasarannya. Dengan analisis tersebut, para analisis mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan mengestimasi nilai dari faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan menerapkan hubungan faktor-faktor tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham (Maulana, 2017).

Pada saat melakukan kegiatan investasi para investor tidak mengetahui secara pasti pada hasil yang akan diperoleh dari investasi yang mereka lakukan di pasar modal (Fitria Maulana, 2017). Hal semacam itulah yang akan menjadi

pertimbangan bahwa investor menghadapi risiko dalam investasi yang mereka lakukan. Banyak nya penyimpangan dan salah prediksi serta salah perhitungan pada kegiatan investasi di pasar modal menjadi resiko terbanyak pada kegiatan investasi sehingga apa yang di harapkan tidak sesuai dengan ekspektasi sebenarnya yang di dapatkan. Langkah yang dapat dilakukan oleh investor yaitu dengan melakukan perhitungan dalam pemilihan dan penentuan portofolio. Pola perilaku investor di bursa efek dalam transaksi jual beli surat berharga atau sekuritas juga menjadi pertimbangan yang penting. Hal lainnya yaitu mempertimbangkan kemungkinan risiko yang akan dihadapi dalam penentuan portofolio tersebut.

Resiko lain pada kegiatan investasi yaitu dibagi menjadi dua sistematis (*systematic risk*) dan risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*). Bagian dari risiko sekuritas yang tidak dapat dihilangkan dengan membentuk portofolio disebut dengan risiko sistematis (*systematic risk*), sedangkan bagian dari risiko sekuritas yang dapat dihilangkan dengan membentuk portofolio yang *well-diversified* disebut dengan risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*). Risiko Sistematis biasa juga disebut risiko pasar di mana risiko terjadi karena kejadian-kejadian di luar perusahaan.

Pada umumnya faktor-faktor fundamental yang diteliti adalah nilai intrinsik, nilai pasar, *return on total assets* (ROA), *return on interest* (ROI), *return on equity* (ROE), *book value* (BV), *debt equity ratio* (DER), *dividend earning*, *price earning ratio* (PER), *dividend payout ratio* (DPR), *dividend yield*, dan likuiditas saham. Akan tetapi, dalam penelitian ini faktor-faktor fundamental

yang akan diteliti adalah *Return on asset* (ROA), *Current ratio* (CR), *Earning price share* (EPS), dan resiko sistematis yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah inflasi, nilai kurs, dan resiko suku bunga.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas dapat disimpulkan identifikasi masalah sebagai berikut :

- 1 Perusahaan mengalami kesulitan dalam mempertimbangkan faktor fundamental dan faktor teknis dalam pengambilan keputusan investasi.
- 2 Investor belum memperoleh informasi yang benar dan tepat serta mengalami kesulitan dalam berinvestasi di pasar modal.
- 3 Investor belum dapat memprediksikan tingkat keuntungan (*return*) saham di pasar modal akibat naik turunnya harga saham yang tidak dapat ditentukan secara pasti
- 4 Adanya hasil penelitian yang belum konsisten mengenai pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Earnings Per Share* (EPS), *Current Ratio* (CR), Inflasi, nilai kurs dan resiko suku bunga terhadap return saham.
- 5 Perusahaan belum memahami faktor-faktor yang memengaruhi return saham. sehingga mengalami kesulitan dalam berinvestasi
- 6 Investor memerlukan informasi mengenai faktor yang memengaruhi Return Saham dalam mempertimbangkan return yang diharapkan akan diterima (*expected return*) dan besaran risiko

yang harus ditanggung sebagai konsekuensi logis dari kegiatan investasi

- 7 Belum pahamnya investor tentang fungsi penggunaan analisa teknikal dan fundamental dalam kegiatan investasi saham di bursa efek sehingga banyak investor yang salah arti kegunaannya
- 8 Dalam analisa fundamental investor belum mengetahui rasio-rasio perusahaan tersebut sehingga investor harus melihat ke rasio keuangan perusahaan bukan memahami chart,candle stick dan sebagainya
- 9 Investor belum terlalu responsive terhadap pembacaan media karena analisa fundamental berkaitan dengan perkembangan perusahaan masa lalu
- 10 Investasi saham memiliki berbagai macam risiko dan ketidakpastian yang sulit untuk diprediksi oleh para investor, dalam menentukan Return Saham yang akan diterimanya.

### **1.3 Batasan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul “**Analisis Faktor Fundamental dan Resiko Sistemik Terhadap Harga Saham Properti di BEI**”



## 1.4 Rumusan Masalah

Dari uraian diatas, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah *return on asset* berpengaruh terhadap harga saham?
- 2) Bagaimanakah *earning price share* berpengaruh terhadap harga saham?
- 3) Bagaimanakah *current ratio* berpengaruh terhadap harga saham?
- 4) Bagaimanakah inflasi berpengaruh terhadap harga saham?
- 5) Bagaimanakah nilai kurs berpengaruh terhadap harga saham?
- 6) Bagaimanakah resiko suku bunga berpengaruh terhadap harga saham?

## 1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1.5.1 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang sudah dirumuskan di atas,tujuan penulis adalah :

- 1) Untuk mengetahui pengaruh faktor fundamental yaitu *Return On Asset* (ROA) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh faktor fundamental, *EarningPer Share* (EPS) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.

- 3) Untuk mengetahui pengaruh factor fundamental *Current Ratio* (CR) berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 4) Untuk mengetahui pengaruh resiko sistemik inflasi berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 5) Untuk mengetahui pengaruh Resiko Sistemik nilai kurs berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.
- 6) Untuk mengetahui pengaruh Resiko Sistemik resiko suku bunga berpengaruh secara simultan dan berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia.

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

- 1) Bagi Akademis

Bagi akademis diharapkan dapat memberikan referensi dan pengetahuan tentang analisis fundamental dan resiko sistemik terhadap harga saham property di bursa efek Indonesia tahun 2015 - 2019.

2) Bagi Perusahaan

Melalui penelitian yang dilakukan ini dapat digunakan sebagai tinjauan untuk melakukan strategi dalam kegiatannya untuk mengontrol nilai sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat memudahkan dalam melakukan penelitian berikutnya, serta mengetahui lebih dalam mengenai analisis fundamental dan resiko sistemik.