

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Para investor mengatakan bahwa saat ini merupakan era investasi tanpa batas ruang dan waktu, sehingga investor menjadikan investasi sebagai salah satu pilihan untuk mengelola sumber dana yang dimilikinya. Tempat bagi para investor untuk berinvestasi biasa disebut dengan pasar modal. Pasar modal adalah tempat untuk menjual saham (*stock*) dan obligasi (*bond*) bagi berbagai pihak khususnya perusahaan. Hasil dari penjualan saham (*stock*) dan obligasi (*bond*) akan digunakan sebagai tambahan dana dan untuk memperkuat modal perusahaan (Fahmi, 2015:48). Dengan adanya pasar modal, para investor terbantu untuk menentukan pilihan investasi terbaik yang diharapkan dan dapat memberikan pengembalian keuntungan dengan tingkat yang tinggi dan resiko yang rendah.

Investasi dapat didefinisikan sebagai bentuk pengelolaan dana untuk memperoleh keuntungan dengan cara menempatkan dana pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan (*compounding*) (Fahmi, 2015:3). Investor sebelum mengambil keputusan untuk berinvestasi, terlebih dahulu investor harus mendapatkan informasi perusahaan yang menyajikan tentang keterangan, catatan atau gambaran baik itu keadaan masa lalu, sekarang maupun keadaan dimasa yang akan datang. Ada dua bentuk kegiatan investasi yaitu investasi dalam bentuk aset riil (*real assets*) dan investasi dalam bentuk surat berharga atau sekuritas (*financial assets*). Bentuk dari investasi aset riil (*real assets*) yaitu aktiva berwujud fisik sedangkan bentuk dari investasi surat berharga

atau sekuritas yang biasanya dilakukan di pasar modal dapat berupa obligasi, waran, reksadana, saham dan lain-lain. Salah satu investasi dari aktiva berwujud fisik yang mudah dilakukan oleh masyarakat yaitu saham. Saham adalah surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal dan bersifat kepemilikan (Hermuningsih, 2012:78).

Melakukan proses investasi perlu mempertimbangkan beberapa hal yaitu tingkat pengembalian yang diharapkan (*expected rate of return*), tingkat risiko (*rate of risk*) dan ketersediaan jumlah dana yang akan diinvestasikan. Pada umumnya mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari dana yang diinvestasikan merupakan harapan bagi semua investor. Besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan berbanding lurus dengan resiko yang dihadapi. Jika keuntungan yang diharapkan investor semakin besar, maka resiko yang dihadapi investor juga semakin besar. Dalam memilih emiten saham, para calon investor harus berhati-hati, maka dari itu mereka perlu mempertimbangkan dengan baik keputusannya ketika memilih saham dengan cara melihat *return* dan resiko dari saham tersebut.

Investor terkadang melakukan pembentukan portofolio (*diversifikasi*) saham. *Diversifikasi* saham adalah menyusun portofolio dengan menyertakan berbagai jenis investasi. Dengan melakukan *diversifikasi* saham diharapkan investor mendapatkan keuntungan yang semaksimal mungkin dengan resiko seminimal mungkin. *Diversifikasi* saham dapat membantu investor untuk mengetahui saham mana yang harus dibeli dan saham mana yang harus dijual atau dalam artian untuk mengetahui saham efisien dan saham yang tidak efisien. Dengan demikian, Salah

satu metode yang digunakan untuk menilai kelayakan investasi saham dapat melalui perhitungan estimasi menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM). Metode ini digunakan untuk mengamati reaksi di pasar dan merupakan sudut pandang bagi para investor untuk melihat kondisi-kondisi di pasar yang nantinya mereka dapat memutuskan tindakan apa yang diambil guna menghadapi berbagai kondisi, seperti risiko (*risk*) dan imbal hasil (*return*) serta harga keseimbangan suatu sekuritas.

Informasi mengenai kinerja pasar saham dapat dilihat di Bursa Efek Indonesia dan terdapat sembilan sektor saham yang tercatat didalamnya. Penelitian ini mengambil objek perusahaan manufaktur subsektor properti dan *real estate* dengan jangka waktu tiga periode yaitu dari tahun 2017-2019. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pilihan investasi saham yang efisien pada perusahaan manufaktur subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan pendekatan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dilihat dari sisi risiko dan *returnnya*.

Beberapa penelitian terdahulu terkait dengan penentuan keputusan investasi saham yaitu sebagai berikut: Susanti, dkk (2014) dengan judul “Penerapan Metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) sebagai Salah Satu Upaya untuk Menentukan Kelompok Saham Efisien (Studi pada Saham Perusahaan Sektor Industri Pengolahan yang Terdaftar di BEI Tahun 2009-2012)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 11 saham perusahaan sektor industri pengolahan yang dijadikan sebagai sampel penelitian, terdapat 2 saham perusahaan yang masuk dalam kelompok saham tidak efisien. Dan kelompok saham efisien berjumlah 9

saham perusahaan. Selanjutnya penelitian menurut Seftyanda, dkk (2014) dengan judul “Analisis Metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi Saham (Studi Pada Seluruh Saham yang Terdaftar di BEI Periode 2010-2012)”. Hasil dari penelitian ini yaitu dari 18 saham perusahaan sampel penelitian terdapat 12 saham efisien (*undervalued*). Saham efisien (*undervalued*) merupakan saham yang memiliki *return* individu (R_i) lebih besar daripada tingkat pengembalian yang diharapkan $[E(R_i)]$ dan berada diatas garis *Security Market Line* (SML). Dan yang terakhir yaitu penelitian yang dilakukan oleh Kurniawan, dkk (2015) dengan judul “Penerapan Metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) untuk Penetapan Kelompok Saham-Saham Efisien (Studi pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2013)”. Dengan hasil penelitian menunjukkan terdapat 1 saham perusahaan yang masuk dalam kategori saham tidak efisien (*overvalued*) sedangkan 14 saham perusahaan masuk dalam kategori saham efisien (*undervalued*).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada periode penelitian. Karena perbedaan periode penelitian akan memberikan hasil penelitian yang berbeda pula. Adapun perusahaan yang dipilih sebagai objek penelitian yaitu perusahaan manufaktur subsektor properti dan *real estate* karena potensi pertumbuhan emiten di subsektor ini cukup besar. Pasalnya, industri properti dan *real estate* merupakan salah satu bidang bisnis yang menarik. Menjadi menarik karena industri properti dan *real estate* menyediakan produk yang menjadi

kebutuhan masyarakat, seperti dalam hal hunian dan sejenisnya. Berikut grafik yang menunjukkan pergerakan harga saham perusahaan properti dan *real estate*:



Gambar 1.1 Kenaikan dan Penurunan Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016

Sumber : <http://finance.yahoo.com/>

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dinyatakan bahwa dari awal tahun 2012 sampai awal tahun 2013 harga saham perusahaan properti dan *real estate* mengalami kenaikan yang konstan. tak berlangsung lama pada pertengahan tahun 2013, harga saham perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan hingga awal tahun 2014 harga saham kembali mengalami kenaikan yang konstan. Pertengahan tahun 2015 harga saham kembali mengalami penurunan, tetapi tidak lama setelah itu pada perjalanan ke tahun berikutnya harga saham perusahaan properti dan *real estate* mengalami kenaikan yang cukup bagus hal ini menandakan semakin tinggi harga sebuah saham maka nilai perusahaannya juga akan semakin tinggi sekaligus kekayaan para pemegang saham juga akan semakin tinggi.

Pemilihan metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dalam penelitian ini dikarenakan hubungan antara risiko suatu aset dengan *return* yang diharapkan dapat diprediksi dengan tepat dengan metode ini. *Capital Asset Pricing Model*

(CAPM) juga dapat digunakan untuk memperkirakan keuntungan suatu sekuritas. Berdasarkan latar belakang di atas, maka judul penelitian yang saya ambil yaitu **“Metode *Capital Asset Pricing Model* dalam Penentuan Keputusan Investasi Saham pada Bursa Efek Indonesia (Studi Empiris pada Subsektor Properti dan *Real Estate*)”**.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka batasan masalah dalam penelitian ini meliputi :

- a. Penelitian ini mencakup tentang manajemen keuangan.
- b. Penelitian ini membahas tentang penentuan keputusan investasi saham dengan menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model*.
- c. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan manufaktur subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2019.

1.3 Rumusan Masalah

Capital Asset Pricing Model menjelaskan tentang hubungan antara *return* dan beta. Penggunaan CAPM telah memberi landasan bagi banyak investor dalam memahami persoalan risiko yang dikaji dengan mempergunakan beta. Pada tahap pembentukan portofolio menyangkut identifikasi sekuritas-sekuritas mana yang akan dipilih. Berdasarkan uraian inilah dan identifikasi masalah pada latar belakang, maka perumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana analisis pembentukan portofolio efisien dengan menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model* dalam memilih alternatif investasi terbaik ?

1.4 Tujuan Penelitian

Kegiatan penelitian penentuan keputusan investasi saham menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model* ini memiliki tujuan untuk mengetahui saham-saham yang masuk kedalam saham efisien dan saham tidak efisien guna menentukan pilihan investasi terbaik.

1.5 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu manajemen keuangan khususnya tentang penentuan keputusan investasi saham menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model*.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi STIE Widya Gama Lumajang

Sebagai tambahan referensi untuk pengembangan ilmu pengetahuan pada manajemen keuangan khususnya bidang investasi saham.

2) Bagi Penulis

Menambah wawasan dan menguji kembali pengetahuan tentang manajemen keuangan tentang penentuan keputusan investasi saham menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model*.

3) Bagi Investor

Sebagai sarana dalam memberikan informasi yang praktis ketika ingin berinvestasi saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate*.

Sehingga investor dapat mengetahui antara saham efisien dan saham tidak efisien.

4) Bagi Peneliti Lain

Dapat dijadikan sebagai rujukan dalam melakukan penelitian yang sama berkaitan dengan penentuan keputusan investasi saham dengan menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model*.

