

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada Era Perekonomian Modern seperti saat ini, perubahan skema perekonomian dunia cenderung lebih cepat berfluktuasi yang disebabkan oleh perdagangan bebas (*Free Trade Area*) yang sudah diterapkan di seluruh dunia khususnya Asia Pasifik. Hal itu dapat mengubah tatanan perekonomian dunia menjadi semakin kompleks dengan berbagai masalah yang ada.

Perubahan gelombang perekonomian yang sudah terjadi pada saat ini menuntut kalangan pengusaha untuk melakukan tindakan yang bijaksana agar perusahaan dapat terus bertahan di persaingan yang semakin luas serta dapat meningkatkan kinerja perusahaan terutama di bidang keuangan. Alternatif yang dapat dilakukan oleh perusahaan salah satunya dengan cara melakukan investasi yang baik dan efektif.

Menurut Faizal Henry Noor (2009) Investasi adalah mengorbankan peluang konsumsi saat ini, untuk mendapat manfaat di masa datang. Salah satu alternatif yang dapat dilakukan oleh perusahaan adalah melakukan investasi di pasar modal.

Pasar modal merupakan alternatif bagi perusahaan yang ingin menginvestasikan dananya. Selain itu, pasar modal merupakan tempat bertemunya pihak-pihak yang berkepentingan dengan dana investasi yaitu pihak yang mempunyai kelebihan (*surplus*) dana dengan pihak yang kekurangan (*defisit*) dana. Pihak yang mempunyai kelebihan dana dapat

meminjamkan dananya kepada pihak yang kekurangan dana dengan asumsi dimasa yang akan datang dapat memperoleh keuntungan tertentu. Sebaliknya, pihak yang kekurangan dapat menghimpun dana secara cepat dan mudah yang langsung bisa digunakan untuk mengembangkan perusahaan mereka. Menurut (Handaru, 1996) Pasar modal merupakan salah satu wahana yang dapat dimanfaatkan untuk memobilisasi dana, baik dari dalam atau luar negeri. Kehadiran pasar modal memperbanyak pilihan sumber dana (khususnya dana jangka panjang) bagi perusahaan. Hal ini berarti keputusan pembelanjaan dapat menjadi semakin bervariasi.

Disisi lain bursa merupakan tempat untuk melakukan kegiatan perdagangan saham dengan volume yang besar dan berasal dari berbagai macam sektor industri perusahaan. Oleh sebab itu para investor harus mempunyai kemampuan dan pengetahuan tentang resiko yang mungkin timbul serta seberapa besar pengembalian dari dana yang telah di investasikan. Resiko yang timbul merupakan cerminan dari pengembalian yang diharapkan oleh investor. Hal itu sesuai dengan teori ekonomi yang menyebutkan bahwa semakin tinggi tingkat pengembalian yang diharapkan akan di ikuti pula dengan resiko yang tinggi. Untuk dapat mengetahui hubungan antara tingkat pengembalian yang diharapkan (*return*) dengan resiko (*risk*) yang mungkin timbul dapat menggunakan metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dan *Arbitrage Pricing Theory* (APT).

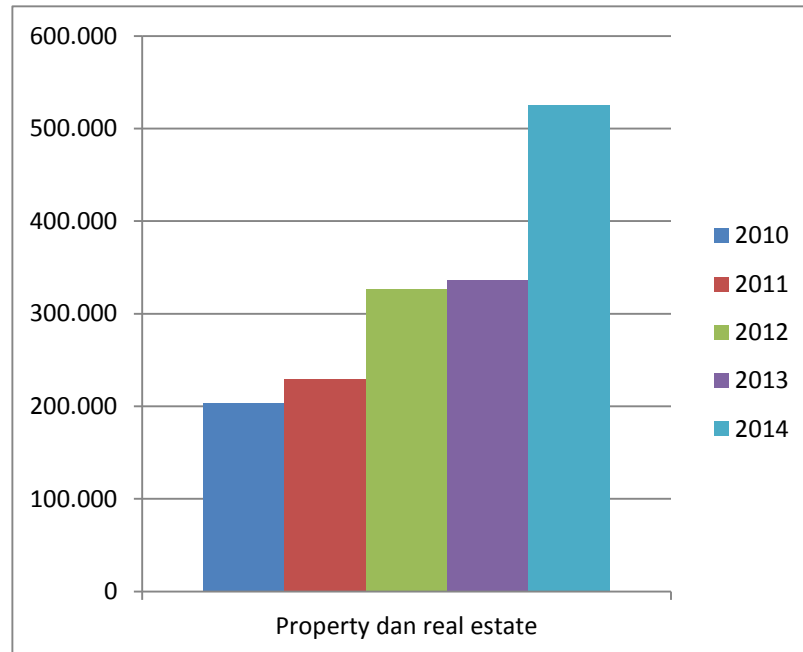
Capital Asset Pricing Model (CAPM) merupakan model untuk menentukan harga suatu asset. Model ini mendasarkan diri pada kondisi ekuilibrium. Dalam keadaan *ekuilibrium* tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh pemodal untuk suatu saham akan dipengaruhi oleh resiko saham

tersebut. Resiko bukan lagi diartikan sebagai deviasi standart tingkat keuntungan, akan tetapi diukur dengan beta. Penggunaan parameter ini konsisten dengan teori portofolio yang mengatakan apabila pemodal melakukan diversifikasi dengan baik, maka pengukur resiko adalah sumbangan resiko dari tambahan saham ke dalam portofolio. Apabila pemodal memegang portofolio pasar, maka sumbangan resiko ini tidak lain adalah beta. (Suad Husnan, 2001:177)

Arbitrage Pricing Theory (APT) merupakan suatu kajian yang menunjukkan bahwa suatu aset dan harga di pasar, serta keputusan yang berusaha megkaji dan menjelaskan bagaimana suatu aset dan nilainya di pasar serta keputusan investasi, layak (*feasible*) untuk diterapkan. Ada 3 (tiga) asumsi yang mendasari model APT, yaitu pasar modal dalam kondisi pasar persaingan sempurna, para investor lebih menyukai kekayaan yang pasti daripada kurang pasti, hasil dari proses stokastik dimana pendapatan aset dapat dianggap sebagai K model faktor (Irham Fahmi, 2015:197)

Property dan real estate merupakan salah satu alternatif investasi jangka panjang dan *property* merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. Harga tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun yang disebabkan oleh jumlah tanah yang terbatas sedangkan permintaan akan semakin tinggi karena semakin bertambahnya jumlah penduduk dan penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah tersebut yang membuat industri *property dan real estate* semakin diminati oleh para investor. Hal ini dibuktikan dengan harga saham sektor *property dan real estate* yang mengalami kenaikan dari tahun 2010-2014 yang bisa dilihat pada gambar 1.1 dibawah ini:

Gambar 1.1
Pergerakan Indeks Harga Saham Sektor *Property* dan *Real Estate*
tahun 2010-2014



Sumber: IDX Statistik tahun 2010-2014/ www.idx.co.id (data diolah)

Hal tersebut yang melandasi penulis memilih sektor *property* dan *real estate* yang akan di analisis menggunakan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dan *Arbitrage Pricing Theory* (APT).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dan *Arbitrage Pricing Theory* (APT) dalam memprediksi tingkat *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2014?

2. Bagaimana perbandingan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dan *Arbitrage Pricing Theory* (APT) dalam memprediksi tingkat *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2014?
3. Apakah ada perbedaan yang signifikan antara metode *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dan *Arbitrage Pricing Theory* (APT) dalam memprediksi tingkat *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010-2014?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perkembangan *Capital Asset Pricing Model* dan *Arbitrage Pricing Theory* dalam memprediksi tingkat *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2014.
2. Untuk mengetahui perbandingan *Capital Asset Pricing Model* dan *Arbitrage Pricing Theory* yang digunakan dalam memprediksi tingkat *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2010-2014.
3. Untuk mengetahui apakah ada perbedaan yang signifikan antara *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dan *Arbitrage Pricing Theory* (APT) dalam memprediksi tingkat *return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2010-2014.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak terutama pihak yang memiliki kepentingan langsung dalam masalah yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

A. Bagi Penulis

Hasil penelitian dan analisa yang telah diselesaikan dapat digunakan sebagai acuan serta tambahan ilmu pengetahuan khususnya untuk penilaian saham perusahaan.

B. Bagi Investor dan calon investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai media informasi dan pertimbangan oleh para investor sebelum mengambil keputusan investasi khususnya pada saham sektor *Property* dan *Real Estate*.

C. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai informasi, bahan pembelajaran, serta bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.