

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.I Latar Belakang**

Pandangan yang selama ini ada di dalam masyarakat kita menyebutkan bahwa investasi sebagai sesuatu yang mahal dan penuh risiko. Padahal kita tahu bahwa dengan menyimpan uang di celengan, membeli tanah, membeli emas adalah beberapa contoh jenis investasi yang cukup mudah dilaksanakan bagi sebagian masyarakat kita. Investasi merupakan kegiatan menunda konsumsi untuk mendapatkan nilai yang lebih besar di masa yang akan datang (Arifin, 2009). Jenis investasi lain yang sudah berkembang dan sudah banyak dilakukan di hampir seluruh negara di dunia ini adalah investasi di pasar modal. Salah satu contoh instrumen investasi pada pasar modal adalah saham.

Instrumen dalam pasar modal mengandung suatu unsur ketidakpastian dan termasuk di dalamnya adalah saham. Hal tersebut diatas menindikasikan bahwa instrument dalam pasar modal mengandung suatu unsur ketidakpastian dan termasuk di dalamnya adalah saham. Saham mengandung unsur ketidakpastian karenanya unsur expectation memegang peranan (Elisa Marisa, 2012) . Investor harus memahami secara pasti bahwa berinvestasi terdapat potensi mendapat keuntungan dan juga potensi menderita kerugian. Seorang investor dalam berinvestasi harus mampu memaksimalkan tingkat *return* yang diperoleh dan meminimalkan potensi risiko yang akan terjadi.

Perdagangan saham saat ini telah mengalami kemajuan yang sangat pesat. Hal ini bisa terjadi karena adanya kemajuan teknologi informasi. Kemajuan teknologi informasi telah banyak membantu transaksi di pasar modal. Setiap investor dapat melakukan investasi dengan mudah dan tanpa harus datang langsung ke tempat dia akan berinvestasi. Jadi, perputaran modal dalam suatu negara tidak hanya berasal dari investor dalam negeri tapi juga berasal dari investor asing. Setiap kejadian baik dari bidang ekonomi, politik dan keamanan yang terjadi di dalam dan luar negeri nantinya akan mempengaruhi pasar modal di suatu negara.

Jika suatu kejadian direspon positif oleh para pelaku pasar maka hal ini akan membawa dampak yang baik pula dalam transaksi di pasar modal. Kondisi yang baik di pasar modal diharapkan dapat memberikan keuntungan yang baik bagi para investor. Namun, lain halnya jika suatu kejadian direspon negatif maka hal ini juga akan berimbas kurang baik dalam pasar modal.

Para investor banyak yang menyukai adanya risiko yang tinggi karena dalam risiko yang tinggi tersebut cenderung terdapat potensi tingkat *return* yang tinggi pula. Konsep ini dikenal dengan istilah "*High Return High Risk, Low Return Low Risk*". Konsep ini mengatakan bahwa setiap potensi keuntungan tinggi yang mungkin diperoleh cenderung menyimpan potensi kerugian yang tinggi, sementara potensi *return* yang relatif normal akan memberikan tingkat risiko kerugian yang relatif rendah pula.

Risiko investasi terbagi atas dua kelompok; pertama, risiko sistematis dan yang kedua, risiko tidak sistematis. Risiko sistematis merupakan risiko yang tidak dapat dihilangkan dengan melakukan diversifikasi, karena fluktuasi risiko ini

dipengaruhi oleh factor - faktor makro yang dapat mempengaruhi pasar secara keseluruhan. Risiko tidak sistematis merupakan risiko yang dapat dihilangkan dengan melakukan diversifikasi, karena risiko ini hanya ada dalam satu perusahaan atau industri tertentu.

Faktor yang mempengaruhi risiko tidak sistematis salah satunya adalah likuiditas perusahaan. Kemampuan likuiditas keuangan antar perusahaan cenderung berbeda-beda. Berdasarkan Suyanto (2007) kriteria perusahaan yang mempunyai posisi keuangan kuat adalah mampu memenuhi kewajiban keuangannya kepada pihak luar secara tepat waktu, mampu menjaga kondisi modal kerja yang cukup, mampu membayar bunga dan kewajiban dividen yang harus dibayarkan, dan menjaga posisi kredit utang yang aman.

Rasio likuiditas bertujuan menaksir kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan komitmen pembayaran keuangannya. Semakin tinggi angka rasio likuiditas, akan semakin baik bagi investor. Perusahaan yang memiliki rasio likuiditas tinggi akan diminati para investor dan akan berimbas pula pada harga saham yang cenderung akan naik karena tingginya permintaan. Kenaikan harga saham ini mengindikasikan meningkatnya kinerja perusahaan dan hal ini juga akan berdampak pada para investor karena mereka akan memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi dari investasinya.

Selain likuiditas perusahaan, struktur modal juga mempengaruhi risiko tidak sistematis. Struktur modal tidak terlepas dari pendanaan perusahaan yang banyak di dapat dari hutang. Semakin besar proporsi hutang dalam struktur modal suatu perusahaan, maka akan semakin berisiko. Penggunaan hutang yang semakin besar

dalam struktur modal perusahaan menyebabkan biaya bunga semakin besar, sehingga perusahaan perlu memiliki dana yang besar untuk pembayaran hutang itu sendiri. Jika hutang perusahaan lebih besar dari pendapatannya, kemungkinan perusahaan akan bangkrut. Hal ini menjadi pertimbangan sendiri bagi para investor karena risiko investasinya tentu saja akan semakin besar.

Sektor properti sebagai salah satu media investasi saat ini telah mengalami pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Meskipun saat ini dunia sedang mengalami krisis global seolah tak menyurutkan niat para pengembang dan pelaku bisnis properti untuk tetap melakukan berbagai kegiatan-kegiatan pembangunan. Baik itu dalam hal pembangunan perumahan, apartemen dan mal-mal. Di samping itu, perkembangan sektor properti juga dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar.

Banyak masyarakat menginvestasikan modalnya di industri property dikarenakan harga tanah yang cenderung naik. Penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring penambahan penduduk. Kenaikan yang terjadi pada harga tanah diperkirakan 40%. Selain itu, harga tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah (Suyanto, 2007). Investasi di bidang properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun sejak krisis ekonomi tahun 1998, banyak perusahaan pengembang mengalami kesulitan karena memiliki hutang dolar Amerika dalam jumlah besar. Suku bunga kredit melonjak hingga 50% sehingga pengembang kesulitan membayar cicilan kredit (Suyanto, 2007).

Setelah mengalami penurunan penjualan pada tahun 2006, tampaknya pasar properti akan siap bangkit kembali mulai semester II tahun 2007. Berdasarkan

pengamatan Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), paling tidak ada tiga faktor pemicu bangkitnya kembali bisnis properti tahun 2007. Faktor tersebut adalah stabilnya laju inflasi selama tahun 2007 pada level 5,5-6,0 persen, tingkat suku bunga KPR sebesar 10-11 persen dan menguatnya kurs rupiah pada level Rp 8.700 - Rp 9.000 per dollar AS. (Suyanto, 2007)

Berdasarkan latar belakang yang diatas, maka penulis akan melakukan penelitian mengenai **“Pengaruh Tingkat Likuiditas dan Struktur Modal Perusahaan terhadap Risiko Investasi Saham Perusahaan Properti Real Estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia”**

## **I.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, penulis merumuskan masalah sebagai berikut

1. Apakah tingkat likuiditas perusahaan berpengaruh terhadap risiko investasi saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah struktur modal perusahaan berpengaruh terhadap risiko investasi saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah tingkat likuiditas perusahaan dan struktur modal perusahaan berpengaruh terhadap risiko investasi saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh antara tingkat likuiditas perusahaan terhadap risiko investasi saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang

terdaftar di BEI

2. Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh antara struktur modal perusahaan terhadap risiko investasi saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI
- 3 Untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh antara tingkat likuiditas perusahaan dan struktur modal perusahaan terhadap risiko investasi saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan guna menambah wawasan, pengetahuan, dan sebagai sumber bacaan atau referensi yang dapat memberikan informasi pada pihak- pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai masalah ini.

##### 2. Manfaat Praktis

###### a. Bagi Manajemen Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak manajemen perusahaan berupa referensi pemikiran yang dapat digunakan sebagai masukan untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang dapat dilihat dari rasio keuangan sebagai gambaran kondisi perusahaan yang sedang berjalan dengan baik. Kondisi tersebut dapat menarik investor untuk menanamkan modal di perusahaan sehingga dapat menambah modal

usaha, pengembangan perusahaan dan sebagai bahan informasi dalam pengambilan keputusan.

b. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan informasi tentang pengaruh laporan keuangan terhadap harga saham yang diperdagangkan di pasar modal, sehingga dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan serta dapat dipergunakan sebagai salah satu alat untuk memilih atau menentukan perusahaan yang mempunyai rasio keuangan yang baik sehingga akan mengurangi resiko kerugian dimasa yang akan datang.