

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **a. Profil dan Sejarah Perusahaan**

Gambar 1.1 Logo Bank Tabungan Negara



(Sumber : [www.btn.co.id/](http://www.btn.co.id/))

Bank Tabungan Negara atau BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Sejak tahun 2012, bank ini dipimpin oleh Maryono sebagai direktur utama. Cikal bakal BTN dimulai dengan didirikannya Postspaarbank di Batavia pada tahun 1897. Pada tahun 1942, pada masa pendudukan Jepang di Indonesia, bank ini dibekukan dan digantikan dengan Tyokin Kyoku atau chokinkyoku. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia sekitar tahun 1950 bank ini diambil alih oleh pemerintah Indonesia dan diubah menjadi Kantor Tabungan Pos sesuai dengan Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950. Nama dan bentuk perusahaan selanjutnya berubah beberapa kali hingga akhirnya pada tahun 1963 diubah menjadi nama dan bentuk resmi yang berlaku saat ini yaitu Bank Tabungan Negara. Pada tahun 1968 BTN resmi berganti status menjadi bank milik negara mengikuti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1964. Lalu pada tahun 1974 pelayanan BTN lebih memfokuskan diri pada jasa penyedia kredit pemilikan rumah atau KPR. Kementerian Keuangan memberikan layanan khusus ini kepada BTN dengan dikeluarkannya surat pada tanggal 29 Januari 1974. Layanan ini pertama kali beroperasi pada tanggal 10 Desember 1976. Pada tahun 1989 BTN telah beroperasi menjadi bank umum dan sudah mulai menerbitkan obligasi.

Status hukum BTN pun berubah menjadi perusahaan perseroan (Persero) pada tahun 1992. Pada tahun 1994 BTN mendapatkan izin menjadi bank devisa. Keunggulan BTN mulai terlihat pada tahun 2002 dimana BTN menjadi bank umum dengan fokus pinjaman tanpa subsidi untuk perumahan. Hal ini terbukti dengan keluarnya surat dari Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) tanggal 21 Agustus 2002. Pada tahun 2003 terjadi restrukturisasi perusahaan. Restrukturisasi dilakukan secara menyeluruh dan sudah tertulis dalam RJP berdasarkan surat Menteri BUMN tanggal 31 Maret 2003 dan ketetapan Direksi Bank BTN tanggal 3 Desember 2004. Tak berhenti sampai di sana, pada tahun 2008 BTN juga yang telah melakukan pendaftaran transaksi Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK Eba) di Bapepam. Bank BTN merupakan bank pertama di Indonesia yang berhasil melakukannya. Selanjutnya pada tahun 2009, BTN melakukan pencatatan perdana dan listing transaksi di Bursa Efek Indonesia. Dengan visi "menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan" Bank BTN nyatanya telah menjadi salah satu bank terkemuka di Indonesia.

#### **b. Visi dan Misi Perusahaan**

##### **Visi**

Menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan

##### **Misi**

1. Menjadikan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan tabungan
2. Mengembangkan *human capital* yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi, serta penerapan *Good Corporate Governance* dan *Compliance*.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini
4. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya

#### **1.2 Latar Belakang**

Bank berasal dari bahasa Italia yaitu *banca* yang berarti tempat penukaran uang. Pengertian bank secara umum yaitu sebuah lembaga intermediasi keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang,

meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Sedangkan menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian bank menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa kegiatan perbankan meliputi tiga kegiatan yaitu, menghimpun dana dan menyalurkan dana hal ini adalah kegiatan pokok bank, memberikan jasa bank lainnya hanya sebagai kegiatan pendukung bank saja. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Pihak Bank biasanya memberikan balas jasa yang menarik seperti bunga dan hadiah lainnya agar masyarakat lebih giat lagi menabung. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kegiatan utama.

(Sumber : <https://ferdinandwisnu.wordpress.com/2013/03/10/pengertian-bank-jenis-jenis-bank-fungsi-bank-dan-reformasi-bank/>). Banyak berbagai macam jenis bank di Indonesia sekarang ini, ada sekitar enam bank yang terbagi dalam berbagai jenis. Yaitu Bank sentral, Bank umum konvensional yang terbagi atas enam yaitu bank pemerintah, bank swasta, bank swasta nasional nondevisa, bank pembangunan daerah, bank campuran dan bank asing. Bank umum syariah yang terbagi atas tiga jenis yaitu bank swasta nasional devisa, bank swasta nasional nondevisa dan bank campuran. Unit usaha syariah bank umum konvensional yang terdiri dari empat jenis yaitu bank pemerintah, bank swasta nasional, bank pembangunan daerah, dan bank asing. Bank perkreditan rakyat dan yang terakhir adalah bank yang telah berhenti beroperasi. Tetapi setelah undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 diresmikan, jenis bank yang diakui secara resmi hanya dibagi menjadi dua yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat (BPR). Bank Umum adalah bank yang dapat memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang menerima

simpanan dalam bentuk deposito berjangka dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

Pada tahun 2009 Bank Tabungan Negara (BTN) menyatakan dirinya sebagai bank terkemuka di Indonesia dalam bidang pembiayaan perumahan. Dan sekarang Bank Tabungan Negara (BTN) termasuk dalam jenis Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang senantiasa selalu melayani dalam bidang pemberian kredit hunian murah bagi rakyat dalam kelas menengah kebawah. Hal ini menjadikan Bank Tabungan Negara (BTN) menjadi satu-satunya bank penyedia kredit hunian murah di Indonesia pada waktu itu. Sekarang banyak bank yang sudah menambah fungsinya sendiri sebagai penyedia kredit pemilikan rumah (KPR) contohnya seperti Mandiri, CIMB Niaga, Permata, BNI, Panin, BII, dan Commonwealth. Tapi harga yang diberikan oleh bank- bank tersebut tidak sama dengan harga yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) yang mencapai suku bunga sebesar 11,50%.(sumber:<http://www.rumah.com/berita-properti/2015/1/79050/bi-rate-naik-12-bank-ini-masih-tawarkan-kpr-murah>)

Pada tahun 2014 issue beredar pada Bank Tabungan Negara (BTN) yang akan diakuisisi oleh Bank Mandiri, dimana bisa dilihat sendiri dari awal Bank Mandiri tidak memberikan jasa KPR. Tetapi rencana akuisisi Bank Tabungan Negara oleh Bank Mandiri ditunda atas instruksi Presiden Republik Indonesia Susilo Bambang Yudhoyono melalui Surat Edaran Sekretaris Kabinet. Dewan Pertimbangan Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia Imron Rosyidhi menilai gagalnya proses akuisisi ini mempunyai dampak buruk kepada kinerja Bank Tabungan Negara (BTN). Pasar kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (BTN) akan semakin tergerus oleh bank-bank lain karena bank tersebut tidak memiliki kemampuan permodalan yang kuat untuk ekspansi. “Bank Tabungan Negara (BTN) akan sulit membiayai kompleks-kompleks perumahan karena mencari tanah murah di Jakarta, bahkan di Jabodetabek, semakin susah. Sekarang harga tanah di Karawang saja sudah Rp 79juta, sulit dijangkau oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS) sekalipun,” ujarnya dalam keterangan tertulis di Jakarta, Jumat (25/4/2014). Dia mengatakan seharusnya dengan diakuisisi oleh Bank Mandiri dapat permodalan Bank Tabungan Negara (BTN) akan semakin kuat, sehingga

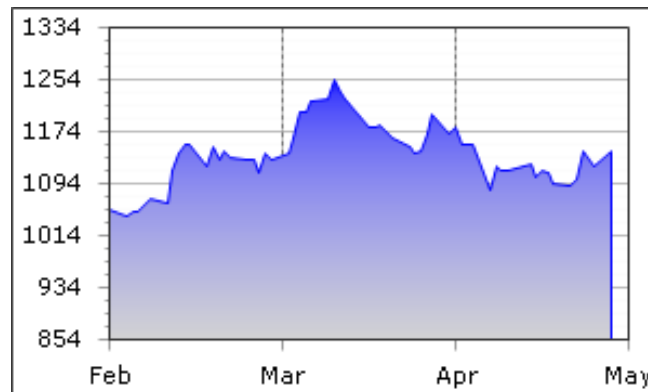
bisa membiayai ekspansi kredit pemilikan rumah (KPR), seperti rumah susun sederhana sewa (rusunawa).

(sumber: <http://bisnis.liputan6.com/read/2042011/gagal-diakuisisi-pasar-kredit-perumahan-btn-bakal-tergerus>)

Terdapat beberapa hal yang dapat mempengaruhi kinerja Bank Tabungan Negara (BTN) jika hal akuisisi dengan Bank Mandiri jadi dilakukan. Dengan adanya akuisisi Bank Tabungan Negara (BTN) tidak dapat mengimbangi tingginya Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Dengan tidak diakuisisi saja Bank Tabungan Negara (BTN) dapat menyediakan sekitar 96 ribuan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Sedangkan jika diakuisisi oleh Bank Mandiri belum tentu akan tercipta bank yang lebih besar lagi, mengingat saham Bank Tabungan Negara (BTN) tidak sebesar saham-saham bank lainnya. Jika Bank Mandiri mengakuisisi Bank Tabungan Negara (BTN) nilai aset yang dimiliki tidak akan tumbuh signifikan seperti yang diharapkan oleh Bank Mandiri. Dengan mengakuisisi Bank Tabungan Negara (BTN) makanya fungsi awal bank ini akan berubah bukan sebagai penyedia Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dan posisi ini dapat diisi oleh perusahaan atau bank asing dan akan menguasai perindustrian dalam negeri. (sumber : <http://bisnis.liputan6.com/read/2040766/pengusaha-bantah-pernyataan-dahlan-iskan-soal-akuisisi-btn>)

Selain itu juga, saham Bank Tabungan Negara (BTN) pada beberapa tahun terakhir mengalami peningkatan setiap harinya. Jika dilihat dari diagram saham pertriwulan maka dapat disimpulkan bahwa saham BTN tiap harinya meningkat. Dengan hal ini dapat disimpulkan bahwa dengan adanya issue bahwa saham Bank Tabungan Negara akan diakuisisi oleh Bank Mandiri tidak menghilangkan minat para investor untuk tetap membeli saham Bank Tabungan Negara dan tetap berinvestasi dengan saham Bank Tabungan Negara. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa saham Bank Tabungan Negara tidak jatuh dalam pasar modal.

Gambar 1.2 Diagram harga saham pertriwulan



(sumber: idx.co.id)

Dalam masalah diatas penulis dapat menghitung seberapa besar saham yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (BTN) sehingga Bank Mandiri bertujuan untuk mengakuisisi Bank Tabungan Negara (BTN). Dengan demikian dapat menimbulkan pertanyaan mengenai hal apa yang membuat Bank Mandiri tertarik untuk mengakuisisi Bank Tabungan Negara (BTN). Jika tujuan utama Bank Mandiri adalah untuk menciptakan sebuah bank besar maka saham yang dimiliki Bank Tabungan Negara (BTN) belum cukup untuk membuat sebuah bank baru yang besar. Karena sampai pada tanggal 31 Desember 2014, laba bersih Bank Tabungan Negara (BTN) mencapai Rp1,1 triliun atau merosot 28,5% dibanding dengan setahun sebelumnya Rp1,56 triliun. Laba per saham dasar juga turun menjadi Rp106 dari sebelumnya Rp148. Dana pihak ketiga (DPK) yang berhasil dihimpun Bank Tabungan Negara (BTN) mencapai Rp106,47 triliun atau tumbuh 10,67% dari setahun sebelumnya Rp96,21 triliun. Kredit yang disalurkan mencapai Rp115,92 triliun, naik 15,38% dari Rp100,47 triliun. Pendapatan bunga dan bagi hasil mencapai Rp12,81 triliun pada tahun lalu, naik 18,77% dari setahun sebelumnya Rp10,87 triliun. Total aset perseroan mencapai Rp144,58 triliun, naik 10,22% dari Rp131,17 triliun pada periode 2013. Adapun rasio kecukupan modal (CAR) mencapai 14,64% pada tahun lalu dari 15,62% pada tahun 2013. Marjin bunga bersih (NIM) sebesar 4,47% dari 5,44% serta rasio kredit bermasalah (NPL) *gross* sebesar 4,01% dari 4,05%.

(sumber:<http://finansial.bisnis.com/read/20150324/90/414954/hari-ini-rups-btn-akankah-jokowi-tunjuk-politisi-jadi-komisaris-direksi>) dari data diatas dapat dilihat bahwa dengan berdiri sendiri Bank Tabungan Negara (BTN) masih mampu untuk menyalurkan kredit kepada masyarakat, sedangkan untuk menciptakan bank baru yang memiliki jumlah saham yang besar Bank Tabungan Negara (BTN) masih belum cukup memiliki saham yang besar dibanding dengan bank lainnya.

Salah satu analisis yang digunakan adalah analisis fundamental yang menyatakan bahwa saham memiliki nilai intrinsik (nilai yang sebenarnya) tertentu. Analisis ini membandingkan antara nilai intrinsik satu saham dengan harga pasarnya untuk menentukan apakah harga pasar tersebut sudah sesuai dengan nilai intrinsiknya. Nilai intrinsik tersebut memberikan ukuran mengenai nilai dasar dari suatu saham dan merupakan standar untuk mempertimbangkan apakah saham tersebut dinilai terlalu rendah (*undervalued*), wajar (*fairly priced*), atau dinilai terlalu tinggi (*overvalued*) (Brigham dan Houston, 2010 : 11)

Untuk dapat mengetahui nilai saham Bank Tabungan Negara (BTN) harus melakukan perhitungan terhadap nilai saham yang dimiliki oleh sebuah perusahaan (*valuation stock*). Penelitian ini akan menunjukkan perhitungan dengan metode *Dividend Discount Model* (DDM) dan *Capital Assets Pricing Model* (CAPM). Untuk itu perlu untuk dipahami konsep dan asumsi yang digunakan. Dari perhitungan dengan dengan metode ini maka akan didapat hasil dari perhitungan saham yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (BTN). Oleh karena itu penulis menjadikan hal tersebut sebagai topik penelitian dengan studi kasus pada Bank Tabungan Negara. Oleh karena itu judul yang dipilih oleh penulis adalah : **ANALISIS PENILAIAN HARGA SAHAM BANK TABUNGAN NEGARA PERIODE 2009-2015**

### **1.3 Perumusan Masalah**

Dari uraian dalam latar belakang penelitian, maka dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Berapa nilai saham yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2015 bila dihitung menggunakan metode *Dividen Discount Model* (DDM) dan *Capital Assets Pricing Model* (CAPM)

2. Mengetahui nilai saham Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2015 *undervalued*, *overvalued* atau *fair*.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui seberapa besar nilai saham yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2015 bila menggunakan metode *Dividen Discount Model (DDM)*
2. Mengetahui apakah saham yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (BTN) berada pada keadaan terlalu murah (*undervalued*), terlalu mahal (*overvalued*) atau wajar (*fair*) pada tahun 2015.

#### **1.5 Kegunaan hasil penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan sebagai berikut :

1. Kegunaan praktis  
Memberikan informasi kepada pemegang saham, terutama calon investor yang akan berinvestasi di pasar modal.
2. Kegunaan untuk pengembangan ilmu  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan melengkapi pengetahuan dibidang keuangan, khususnya valuasi dan saham. Selain itu juga diharapkan agar menjadi bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya dan bermanfaat bagi pihak-pihak lain yang membutuhkan informasi yang berhubungan dengan hasil penelitian ini.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dibuat untuk memberikan gambaran umum tentang penelitian yang dilakukan oleh penulis. Sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut :



## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan tentang tinjauan umum perusahaan yang akan diteliti, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN**

Pada bab ini diuraikan teori-teori yang digunakan serta literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian yang mendukung permasalahan, kerangka pemikiran dalam penelitian ini, dan ruang lingkup penelitian.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini diuraikan tentang jenis penelitian yang digunakan, operasional variabel, tahapan penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan menjawab tentang hasil penelitian yang dijabarkan di dalam rumusan masalah yang dikemukakan pada bab satu. Selain itu pada bab ini akan dijelaskan mengenai analisa dari hasil pengolahan data berdasarkan data yang telah diperoleh.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan akhir dari analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya serta saran-saran yang diajukan penulis setelah melakukan penelitian.