

BAB I

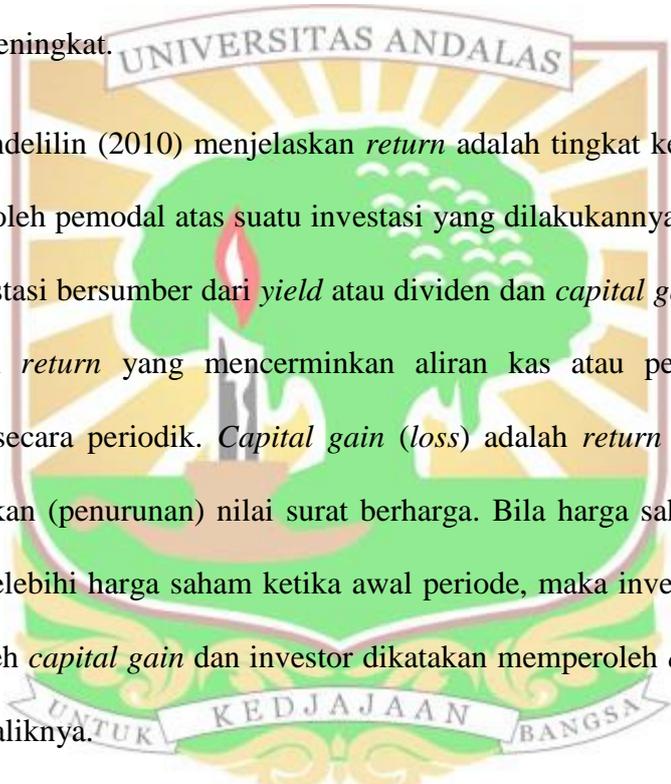
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam perputaran roda perekonomian, sumber-sumber pembiayaan merupakan hal yang pokok dalam pengembangan usaha, untuk itu perlu adanya solusi akan pendanaan yang memiliki jangka waktu panjang dan memiliki resiko relatif rendah. Pasar modal muncul sebagai alternatif pembiayaan jangka panjang yang bisa dimanfaatkan oleh perusahaan untuk mencari sumber dana. Sesuai dengan pengertian secara sederhana, pasar modal adalah tempat bertemunya pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Dengan kata lain, pasar modal menjembatani pihak yang membutuhkan dana dalam hal ini perusahaan dengan pihak yang memiliki kelebihan dana dalam hal ini investor. Sehingga perusahaan dapat memperkuat struktur modalnya hingga dapat lebih leluasa dalam melakukan pengembangan usaha maupun dalam meningkatkan daya saing, baik di pasaran dalam negeri maupun di pasaran internasional. Selain itu pasar modal juga sebagai alternatif bagi investor menginvestasikan kelebihan dananya secara lebih efisien.

Tujuan utama investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. Bagi para investor, *return* merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Investor yang akan berinvestasi di pasar modal terlebih dahulu melihat saham

perusahaan mana yang paling menguntungkan, dengan menilai kinerja perusahaan yang bersangkutan. Perusahaan yang memiliki kinerja cukup baik akan lebih diminati oleh para investor, karena kinerja perusahaan mempengaruhi harga saham di pasar. Investor akan membeli saham sesuai kinerja perusahaan saat ini dan prospeknya di masa yang akan datang. Oleh karena itu, kinerja perusahaan yang meningkat akan berpengaruh pada meningkatnya harga saham dan diharapkan *return* saham yang dapat diterima investor meningkat.



Tandelilin (2010) menjelaskan *return* adalah tingkat keuntungan yang dinikmati oleh pemodal atas suatu investasi yang dilakukannya. *Return* saham suatu investasi bersumber dari *yield* atau dividen dan *capital gain (loss)*. *Yield* merupakan *return* yang mencerminkan aliran kas atau pendapatan yang diperoleh secara periodik. *Capital gain (loss)* adalah *return* yang diperoleh dari kenaikan (penurunan) nilai surat berharga. Bila harga saham pada akhir periode melebihi harga saham ketika awal periode, maka investor dinyatakan memperoleh *capital gain* dan investor dikatakan memperoleh *capital loss* jika terjadi sebaliknya.

Informasi yang diperlukan investor dalam pengambilan keputusan investasi dapat diperoleh salah satunya melalui pendekatan analisis fundamental. Husnan (2009) menjelaskan analisis fundamental merupakan analisis yang digunakan untuk mencoba memprediksi harga saham diwaktu yang akan datang dengan mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham dan menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham. Banyak faktor yang

mempengaruhi harga saham, maka dalam melakukan analisis fundamental diperlukan beberapa tahapan analisis yaitu analisis ekonomi/pasar, dilanjutkan dengan analisis industri dan yang terakhir analisis terhadap perusahaan.

Pada tahap analisis terhadap perusahaan dalam pendekatan fundamental, kinerja keuangan menjadi salah satu aspek penilaian yang sangat diperhatikan. Investor dapat mengukur kinerja keuangan perusahaan menggunakan analisis rasio keuangan. Menurut Mardiyanto (2009) pada umumnya rasio-rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kinerja suatu perusahaan dilihat dalam berbagai aspek, yaitu aspek likuiditas (*liquidity*), aspek solvabilitas (*solvability*), aspek profitabilitas (*profitability*), aspek aktivitas (*activity*), dan aspek nilai pasar (*market value*). Rasio-rasio keuangan tersebut digunakan untuk menjelaskan kekuatan dan kelemahan memprediksi *return* saham di pasar modal.

Analisis Fundamental yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi Rasio Likuiditas yang diwakili oleh *Current Ratio* (CR) dan *Quick Ratio* (QR), Rasio Solvabilitas yang diwakili oleh *Debt to Equity Ratio* (DER), dan Rasio Profitabilitas yang diwakili oleh *Return On Asset* (ROA).

Current Ratio (CR) merupakan ukuran paling umum terhadap kesanggupan perusahaan membayar hutang dalam jangka pendek, sebab rasio tersebut menunjukkan seberapa jauh tagihan para kreditur mampu dipenuhi oleh aktiva yang secara cepat dapat berubah menjadi kas segera dalam jangka pendek. Dalam penelitian Ulipui (2005) menyatakan bahwa *Current Ratio* (CR) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Hal ini

berarti bahwa pemodal akan memperoleh *return* yang lebih tinggi jika kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya semakin tinggi. Hal ini bertentangan dengan penelitian Aulilla dan Hamzah (2006) yang memperlihatkan bahwa *Current Ratio* (CR) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham.

Quick Ratio (QR) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendek tanpa dikaitkan dengan penjualan persediaan (Margaretha, 2005). Persediaan merupakan aset yang paling tidak likuid. Perusahaan yang memiliki persediaan tinggi, dikhawatirkan akan mengalami kesulitan membayar tagihan jangka pendeknya. Penggunaan *Quick Ratio* (QR) akan lebih terjamin dari pada *Current Ratio* (CR) karena menunjukkan aset lancar yang lebih likuid dan tidak bergantung pada persediaan untuk dapat memenuhi hutang lancar dalam jangka pendek. Analisis rasio ini dapat dijadikan sebagai bahan informasi pelengkap dari *Current Ratio* (CR) yang menunjukkan tingkat likuiditas perusahaan. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Puspitasari (2013) yang menyatakan bahwa *Quick Ratio* (QR) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Hal ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Magdalena dan Nugroho (2009) yang menyatakan bahwa *Quick Ratio* (QR) memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *return* saham.

Nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) ditunjukkan dengan membandingkan total utang yang dimiliki perusahaan dengan total ekuitas dalam menanggung risiko. Semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan

semakin besar total hutang terhadap total ekuitas, juga akan menunjukkan semakin besar ketergantungan perusahaan terhadap pihak luar (kreditur) sehingga tingkat risiko perusahaan semakin tinggi. Pada perusahaan Properti dan *Real Estate* dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aset tetap berupa tanah dan bangunan. Apalagi sebelum proyek dilaksanakan, perusahaan Properti dan *Real Estate* juga sudah harus membutuhkan modal yang cukup banyak untuk melakukan pembebasan lahan, izin dan lain-lain. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aset tersebut tidak dapat dikonversikan ke dalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aset tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah dan kenaikan bahan bangunan yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Ulupui (2005) menyatakan bahwa Nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif tetapi tidak signifikan. Hal ini bertentangan dengan hasil penelitian Arista (2010) bahwa Nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *return* saham.

Return On Assets (ROA) digunakan untuk mengetahui kinerja perusahaan berdasarkan kemampuan perusahaan dalam mendayagunakan jumlah aset yang dimiliki. *Return On Assets* (ROA) akan dapat menyebabkan apresiasi dan depresiasi harga saham. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Harjito dan Aryayoga (2009) menunjukkan *Return On Assets* (ROA) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap return saham sedangkan menurut tesis yang diteliti Christanty (2009), Susilowati (2011) menunjukkan *Return On Assets* (ROA) mempunyai pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap *return* saham. Tetapi menurut Natarsyah (2000), Hardiningsih dkk (2001), Faried (2008) dan Prihantini (2009). menunjukkan *Return On Assets* (ROA) berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham.

Industri Properti dan *Real Estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti di Indonesia dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*), retail market yang meliputi swalayan dan mall, apartemen dan kondominium, pasar kawasan industri (*industrial estat market*), dan pasar hotel (*hotel market*).

Dihampir semua negara termasuk Indonesia, sektor industri Properti dan *Real Estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri Properti dan *Real Estate* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan

mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Bisnis Properti dan *Real Estate* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat selama tahun 2011 sampai tahun 2013 (www.industri.bisnis.com). Beberapa faktor yang memengaruhi pesatnya perkembangan sektor Properti dan *Real Estate* di Indonesia antara lain adalah nilai investasi selalu meningkat, dikarenakan pada saat ini permintaan akan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi, dan *supply* tanah bersifat tetap, sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertumbuhan penduduk. Akan tetapi pada tahun 2014 sektor Properti dan *Real Estate* mengalami perlambatan, faktor yang menyebabkan perlambatan sektor Properti dan *Real Estate* antara lain adalah naiknya tingkat suku bunga acuan (*BI rate*) atau tingkat suku bunga acuan sebesar 7,5% yang mendorong suku bunga kredit, serta peraturan baru *Loan To Value* (LTV) yang dikeluarkan Bank Indonesia (www.rumah.com). Oleh karena itu, dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang fluktuatif di tahun 2014 pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*, peneliti menggunakan perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* sebagai objek penelitian dari tahun 2011 sampai tahun 2014 sebagai periode penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dapat dilihat variabel-variabel yang digunakan memiliki arah pengaruh dan signifikansi yang berbeda-beda terhadap *return* saham. Untuk itu peneliti tertarik untuk meneliti kembali penelitian yang berjudul “**Analisis Pengaruh *Current Ratio* (CR), *Quick Ratio* (QR), *Debt To Equity Ratio* (DER), dan *Return On Asset* (ROA) terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**.”

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian di atas, penelitian ini hanya meliputi perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014 dan penelitian ini hanya menguji pengaruh kinerja keuangan yang diukur dengan rasio keuangan yaitu : *Current Ratio* (CR), *Quick Ratio* (QR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Asset* (ROA).

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?
2. Bagaimana pengaruh *Quick Ratio* (QR) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?
3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?
4. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Quick Ratio* (QR) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?
4. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2011-2014?

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi Investor

Bagi investor penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.

2. Bagi Manajemen

Melalui penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimalkan kinerja perusahaan.

3. Bagi Akademisi

Bagi Akademisi penelitian ini diharapkan dapat menambah literature mengenai faktor yang memengaruhi *Return* saham perusahaan.

1.6 Sistematika Penulisan

Secara garis besar penelitian ini dijabarkan dalam 5 bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori yang digunakan sebagai acuan bagi penelitian dasar dalam melakukan analisis. Disini penulis menelaah variabel serta penelitian terdahulu kemudian membentuk kerangka pemikiran dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang variabel penelitian dan definisi operasional dari masing-masing variabel tersebut, penentuan populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data serta metode analisis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai analisis deskriptif dari objek penelitian serta analisis data pengujian hipotesis dan interpretasi hasil.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan dan saran yang dapat digunakan sebagai bahan masukan serta pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.

