

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Para investor yang menginvestasikan dananya pasti memiliki ekspektasi untuk memperoleh *return* sebesar-besarnya dengan risiko investasi tertentu. Untuk investasi pada saham, *return* (tingkat pengembalian) yang diperoleh berupa *capital gain* ataupun dividen. Sedangkan untuk investasi pada surat hutang, *return* yang diperoleh berupa pendapatan bunga. Penelitian ini difokuskan pada pengembalian investasi berupa *capital gains*.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan perusahaan pengembang yang dalam kegiatannya memerlukan dana yang besar untuk mengekspansikan usahanya yang salah satunya mengandalkan modal dari investor, oleh karena itulah perusahaan *property* dan *real estate* harus dapat menjaga kesehatan keuangan perusahaannya. Dimana perusahaan tersebut selain bertujuan untuk memaksimalkan laba juga dimaksudkan agar perusahaan tersebut dapat terus bertahan dan bersaing, dimana persaingan usaha sangat ketat perusahaan membutuhkan tambahan modal yang besar untuk menunjang kinerja operasional perusahaan agar tetap dapat bersaing. Salah satu cara yang diambil perusahaan untuk memenuhi kebutuhan dana guna mengembangkan agar tetap dapat bersaing adalah penjualan saham perusahaan kepada masyarakat melalui pasar modal. Terdapat perbedaan kepentingan dalam kegiatan pasar modal yaitu antara pihak yang memiliki dana (investor) dan pihak yang membutuhkan dana

(emiten). Bagi yang membutuhkan dana (emiten) pasar modal merupakan salah satu cara untuk memperoleh tambahan dana tanpa perlu menunggu hasil yang diperoleh perusahaan dari suatu kegiatan operasional perusahaan, sedangkan bagi pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) pasar modal merupakan salah satu alternatif dalam investasi untuk dapat memperoleh keuntungan yang maksimal tanpa terlibat langsung dalam aktivitas perusahaan.

Saham merupakan salah satu sekuritas yang paling populer dipasar modal, menerbitkan saham merupakan salah satu pilihan perusahaan ketika memutuskan untuk pendanaan perusahaan. Pada sisi lain, saham merupakan instrumen investasi yang banyak dipilih karena saham mampu memberikan tingkat keuntungan yang menarik (Susilo, 2009:27). Seorang investor yang telah memilih berinvestasi di pasar modal dalam jenis sekuritas saham dapat diartikan bahwa telah berinvestasi dalam suatu prospek perusahaan tersebut. Perusahaan yang ada dalam pasar modal harus dapat meningkatkan kinerja perusahaan hal ini dikarenakan dengan kinerja perusahaan baik merupakan gambaran yang baik dimata masyarakat dan memberikan peluang *return* yang tinggi.

Oleh karena itu, para investor perlu melakukan analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan yang menjadi tempat investasi sahamnya. Analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan informasi dari data keuangan yang ada dalam laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan sumber informasi yang digunakan untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan sehubungan dengan pengambilan keputusan yang dilakukan oleh pihak manajemen. Dengan melihat laporan keuangan pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui kinerja

keuangan perusahaan. Namun untuk menilai kinerja keuangan suatu manajemen perusahaan dengan melihat laporan keuangan saja tidak cukup. Oleh karena itu laporan keuangan tersebut diperlukan adanya analisis yang lebih lanjut, Untuk melakukan analisis laporan keuangan diperlukan perhitungan rasio keuangan. Dengan analisis rasio keuangan dapat diperoleh informasi dan memberikan penilaian terhadap kondisi keuangan suatu perusahaan dalam suatu periode dan bisa saja merumuskan rasio tertentu yang dianggap mencerminkan aspek tertentu.

Rasio keuangan terdiri dari rasio likuiditas, aktivitas, leverage, profitabilitas, dan rasio nilai pasar (IAI, 2012:222). Dalam penelitian ini saya hanya menggunakan salah satu dari masing-masing rasio keuangan tersebut yang diperkirakan dapat mempengaruhi *return* saham *return* saham yaitu *current ratio*, *debt equity ratio*, *total asset turnover*, dan *return on asset*. Perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* sangat bergantung pada modal yang diperoleh dari investor. Oleh karena itu, perusahaan *property* dan *real estate* harus dapat menunjukkan kinerja dan kondisi perusahaan yang baik dan selalu bertumbuh atau berkembang, sehingga investor percaya untuk tetap berinvestasi dan calon investor tertarik untuk menanamkan modalnya. Permintaan akan saham yang semakin tinggi akan menaikkan harga saham. Harga saham meningkat berarti *return* saham juga mengalami peningkatan. Bisnis *property* dan *real estate* adalah bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah, persaingan yang ketat dan kompleks. Kenaikan harga *property* disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat

perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Sudah selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut, dan dengan keuntungan yang diperoleh maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangan sehingga dapat menaikkan harga saham.

Sehubungan dengan latar belakang diatas, maka penelitian ini ingin menguji rasio keuangan tersebut untuk melihat apakah terdapat pengaruh signifikan terhadap *return* saham terutama pada perusahaan bidang *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2013 sampai dengan 2015. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Pengaruh Rasio Keuangan terhadap *Return* Saham (Studi Empiris pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016)**”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada poin 1.1, maka permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah terdapat pengaruh *current ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?
2. Apakah terdapat pengaruh *debt equity ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?

3. Apakah terdapat pengaruh *total asset turnover* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?
4. Apakah terdapat pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menguji apakah terdapat pengaruh *current ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
2. Untuk menguji apakah terdapat pengaruh *debt equity ratio* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
3. Untuk menguji apakah terdapat pengaruh *total asset turnover* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.
4. Untuk menguji apakah terdapat pengaruh *return on asset* terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak antara lain:

1. Bagi peneliti

Dengan penelitian ini diharapkan dapat sebagai sarana untuk mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan khususnya mengenai rasio keuangan dan *return* saham perusahaan dan hasil penelitian ini dapat menjadi sebuah tambahan literatur atau kajian teoritis bagi penelitian selanjutnya yang terkait dengan dengan rasio keuangan dan *return* saham sebuah perusahaan.

2. Bagi investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan dapat digunakan sebagai bahan pengambil keputusan dalam menginvestasikan dananya pada sekuritas yang menghasilkan *return* saham yang optimal.

3. Bagi akademis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai bahan referensi dalam membuat penelitian sejenis selanjutnya serta dapat memberikan gagasan, ide, dan pemikiran dalam upaya penerapan ilmu.

4. Bagi penulis

Hasil penelitian ini dapat dapat menambah pengetahuan dan ketrampilan dalam melakukan penganalisaan rasio keuangan dan *return* saham

