

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi ini tentunya semua sumber informasi menjadi lebih transparan, mulai dari informasi dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Tentunya juga informasi mengenai bagaimana perkembangan perusahaan-perusahaan terutama yang ada di Indonesia dan juga laporan keuangan perusahaan-perusahaan dapat dengan mudah diakses oleh karena era globalisasi ini. Pada masa pemerintahan Jokowi, sektor real estate dan properti mendapatkan sebuah kebijakan (DIRE) yang bertujuan untuk mempercepat roda ekonomi melalui sektor real estate dan properti. Dalam program ini pengenaan tarif pajak berganda telah dihapuskan, hal ini tentunya lebih meringankan perusahaan yang bergerak di subsektor real estate dan properti dalam mendapat dana atau investasi secara luas karena salah satu DIRE (dana investasi real estate) yang ada di Indonesia akan membayar dividen setiap kuartal minimal 90% dari laba bersih perusahaan yang bergerak di sektor real estate dan properti. Oleh karena itu sangatlah penting bagi perusahaan untuk menerbitkan laporan keuangan karena dengan adanya laporan keuangan maka para investor dapat mengetahui kondisi keuangan perusahaan dan kesempatan bagi perusahaan untuk mendapatkan dana semakin meningkat.

Dalam pengertian sederhana menurut Kasmir (Arota, 2019) “laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu”. Laporan keuangan adalah hal yang sangat penting yang harus dimiliki oleh perusahaan di Indonesia, laporan keuangan ini berfungsi sebagai gambaran mengenai kondisi keuangan perusahaan dimana nantinya dengan laporan keuangan itu kita bisa mengetahui berapa jumlah laba, penjualan, pengeluaran, dan jumlah asset yang perusahaan miliki. Laporan keuangan juga bisa dijadikan sebagai tolak ukur untuk melakukan evaluasi terhadap pengelolaan keuangan di periode sebelumnya. Selain itu, dengan adanya laporan keuangan perusahaan bisa menentukan target atau tujuan selanjutnya yang ingin

perusahaan capai sesuai dengan kapasitasnya yang dapat dilihat dari laporan keuangan.

Perusahaan subsektor real estate dan properti yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia). Perkembangan subsektor real estate dan properti ini sendiri terbukti sangat besar dalam masa pemerintahan Jokowi karena berbagai pembangunan dilakukan di berbagai lokasi di seluruh Indonesia. Produk dari subsektor real estate dan properti merupakan aset yang berwujud fisiknya dan hasil dari aset tersebut bisa digunakan lagi oleh sektor lainnya seperti perkantoran, pertokoan, peternakan, hotel, rumah sakit, sekolah, terminal dan bandara.

Pasar modal merupakan sarana bagi investor dan perusahaan untuk saling bekerja sama dalam mencari keuntungan. Investor sendiri menginvestasikan dananya di pasar modal dan perusahaan yang membutuhkan dana bisa mendapatkan dana di pasar modal. Investor mengharapkan return sedangkan perusahaan mengharapkan peningkatan modal supaya perusahaannya dapat berkembang dengan baik. Pasar modal merupakan sarana yang tepat bagi investor dan perusahaan untuk dapat saling menguntungkan satu sama lain sesuai kepentingannya sendiri.

Keunggulan dari investasi di subsektor real estate dan properti sendiri ialah, karena memiliki peran yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi nasional dan produk dari perusahaan real estate dan properti memiliki peran yang penting untuk bisa menjadi penggerak ekonomi bagi sektor-sektor lainnya. Upaya untuk mendorong kinerja subsektor properti dan real estate merupakan tanggung jawab berbagai otoritas. Menurut Adityaswara, M. (Sandy, 2017) “subsektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki *multiplier effect* (pengganda Pajak, Pengganda Investasi, dan Pengganda Belanja Pemerintah) dan dapat memiliki dampak yang besar kepada sektor-sektor lainnya”. Tanpa adanya bangunan dan tanah, perusahaan tidak bisa melakukan perluasan usaha atau membangun usaha, juga subsektor properti dan real estate dapat membantu masyarakat memenuhi kebutuhannya.

Kondisi sebuah perusahaan tidak bisa ditebak kondisinya lewat laporan keuangan itu sendiri, ada metode analisis yang bernama analisis rasio keuangan yang bisa digunakan untuk mengetahui kondisi perusahaan yang bersangkutan dengan lebih detail. Selain itu lewat analisis rasio keuangan kelemahan dan kelebihan perusahaan bisa dilihat dengan lebih baik. Menurut Kasmir (Solikhah, 2017) “rasio keuangan adalah kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya”. Perbandingan dapat dilakukan antara satu komponen dengan komponen dalam satu laporan keuangan atau antar komponen yang ada di antara laporan keuangan. Jadi analisis rasio keuangan menjadi sebuah hal yang penting karena seorang investor, analis, kreditur dan pihak-pihak lainnya yang memerlukan pemahaman mengenai laporan keuangan sebuah perusahaan pasti akan kesulitan mengamati kondisi perusahaan jika hanya lewat laporan keuangan. Tetapi jika laporan keuangan itu sudah dianalisis maka pihak-pihak tersebut akan lebih mudah dalam mengamati kondisi perusahaan dan bisa lebih mudah dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan bisnis mereka dengan perusahaan.

Perusahaan di Indonesia terutama perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate cenderung bertumbuh dari tahun ke tahun namun pertumbuhannya ini sangat perlahan yaitu 5% pada tahun 2014, 4.11% pada tahun 2015, 4.69% pada tahun 2016, 3.68% pada tahun 2017 dan 3.11% pada semester pertama tahun 2018. Dapat dilihat bahwa pertumbuhannya sangat perlahan dan bahkan menurun dari tahun 2016 hingga tahun 2018 semester pertama.

Berikut ini akan diuraikan jenis-jenis rasio keuangan. Rasio keuangan perusahaan digolongkan menjadi lima kelompok yaitu: Rasio Likuiditas (*liquidity ratios*) adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Rasio likuiditas yang digunakan sebagai tolak ukur penelitian adalah *Current Ratio* karena menunjukkan bagaimana perusahaan mampu menutup kewajiban jangka pendeknya dengan aktiva lancarnya. Menurut Ulupui (Chotimah 2013), CR memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai Return Saham. Pengaruh CR terhadap Return Saham yaitu jika CR

rendah akan menyebabkan terjadi penurunan Return Saham, dan jika CR terlalu tinggi dianggap kurang baik, karena pada kondisi tertentu hal tersebut menunjukkan banyak dana perusahaan yang menganggur (aktivitas sedikit) yang akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan. Rasio Solvabilitas (*leverage atau solvency ratios*) adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban baik jangka pendek atau jangka panjangnya. Rasio Solvabilitas yang menjadi tolak ukur adalah DER dan DAR. Semakin tinggi DER menunjukkan semakin besar ketergantungan perusahaan terhadap pihak luar sehingga tingkat risiko perusahaan semakin besar dalam memenuhi hutangnya, yaitu membayar pokok hutang ditambah dengan bunganya. Semakin rendah DAR menunjukkan semakin baik perusahaan dalam menutup hutangnya yang menunjukkan keamanan dana investor yang semakin aman. Rasio Aktivitas (*activity ratios*) adalah rasio yang menunjukkan tingkat dalam keefektifannya penggunaan sumber daya perusahaan. Rasio Aktivitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah Total Asset Turn Over, karena perusahaan subsector property dan real estate memiliki kecenderungan akan total aktivasnya dan tidak seperti perusahaan manufaktur yang juga menilai persediaannya. Semakin besar nilainya maka perusahaan dinilai semakin efektif dalam perputarannya yang memberikan nilai lebih bagi perusahaan tersebut. Rasio Profitabilitas dan Rentabilitas (*probability rasio*) adalah rasio yang menunjukkan seberapa besar tingkat keuntungan dibandingkan penjual atau aktiva. Rasio Profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah ROI, ROE, dan ROA. Alasannya sendiri adalah karena ketiga rasio ini saling berkaitan dalam menghasilkan profit, semakin besar nilainya semakin baik karena perusahaan mendapatkan keuntungan yang besar dan Return Saham kemungkinannya juga akan meningkat. Rasio Investasi (*investment rasio*) adalah rasio yang menunjukkan tingkat rasio investasi dalam surat berharga seperti saham dan obligasi. Rasio Investasi yang digunakan sebagai tolak ukur adalah Price Earning Ratio, karena Price Earning Ratio adalah ukuran yang paling dasar karena dalam sebuah investasi harga saham yang wajar menjadi pilihan investor dan kita bias menilai seberapa banyak rasio keuntungan yang bisa diperoleh.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas berikut adalah rumusan masalah pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2013 – 2017 :

1. Bagaimana pengaruh Current Ratio terhadap Return Saham?
2. Bagaimana pengaruh Total Aset Turn Over terhadap Return Saham?
3. Bagaimana pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Return Saham?
4. Bagaimana pengaruh Debt to Asset Ratio terhadap Return Saham?
5. Bagaimana pengaruh Return On Asset terhadap Return Saham?
6. Bagaimana pengaruh Return On Equity terhadap Return Saham?
7. Bagaimana pengaruh Return On Investment terhadap Return Saham?
8. Bagaimana pengaruh Price Earning Ratio terhadap Return Saham?

1.3. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui rasio keuangan terhadap Return Saham

1.4. Manfaat penelitian

Penelitian ini mempunyai manfaat :

- a. Untuk Pengembangan Teori :
 1. Memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Return Saham
- b. Untuk Perusahaan :
 1. Menjadi sebuah sumber informasi untuk mengevaluasi kinerja perusahaan pada periode sebelumnya supaya risiko dalam menjalankan bisnis dapat diminimalisasi dan keefektifan perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya dapat menjadi lebih baik.
 2. Mengetahui posisi keuangan dalam suatu periode tertentu.
 3. Mengetahui kesalahan-kesalahan yang terdapat di laporan keuangan

- c. Untuk Penelitian Selanjutnya :
1. Menambahkan rasio pasar ataupun rasio yang lainnya yang belum ada di penelitian ini

