

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah.

Pasar modal merupakan tempat bagi perusahaan untuk mencari sumber dana dan tempat bagi para penanam modal yang ingin mendapatkan keuntungan dari modal yang dimiliki melalui investasi antara lain investasi sekuritas dalam bentuk saham. Pasar modal memfasilitasi para penyedia dana dengan pihak yang membutuhkan dana dalam bentuk kegiatan jual-beli instrument - instrumen keuangan jangka panjang tersebut. Pasar modal bertindak sebagai penghubung antara para investor dengan perusahaan ataupun institusi pemerintah melalui perdagangan instrumen jangka panjang seperti obligasi, saham dan lainnya. Menurut Susilo (2009:16) “pasar modal sering diartikan sebagai pasar untuk berbagai instrument keuangan (surat berharga) jangka panjang (usia jatuh temponya lebih dari 1 tahun). Selain itu pasar modal sering diartikan sebagai tempat transaksi pihak yang membutuhkan dana (perusahaan) dan pihak yang kelebihan dana (pemodal)”. Adanya pasar modal maka, investor sebagai pihak yang kelebihan dana dapat menginvestasikan dananya ke suatu perusahaan. Investasi dimasa sekarang jenisnya bermacam-macam, salah satunya adalah investasi saham

Saham merupakan surat tanda kepemilikan perusahaan dan merupakan bentuk investasi jangka pendek hingga panjang tergantung seseorang *investor* dalam mengambil keputusan investasinya. Saham merupakan cara sebuah perusahaan dalam hal mencari dana demi kelangsungan siklus hidup perusahaan. Saham

menurut Fahmi (2014:323) adalah “tanda bukti penyertaan kepemilikan modal/ dana pada suatu perusahaan”. Investor mempunyai saham suatu perusahaan berarti investor tersebut salah satu pemilik perusahaan yang mengeluarkan saham tersebut. Tujuan investor menanamkan dananya dengan membeli saham perusahaan adalah untuk mendapatkan *return* (tingkat kembalian) yang tinggi.

Bagi para investor, *return* merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Menurut Fahmi (2012:358) *return* adalah “keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan, individu, dan institusi dari hasil kebijakan investasi yang dilakukannya”. *Return* menurut Hartono (2017:283) “dapat berupa *return* realisasian yang sudah terjadi atau *return* ekspektasian yang belum terjadi tetapi yang diharapkan akan terjadi di masa mendatang”. Komponen *return* saham terdiri dari *capital gain* dan *yield*, *capital gain* adalah selisih antara harga jual dengan harga beli saham, sedangkan *yield* adalah komponen yang diperoleh secara periodik dari suatu investasi.

Total *return* atas investasi menurut Tandelin (2010:51) “umumnya mempunyai dua komponen. Pertama, tunai apapun yang diterima ketika mempunyai investasi. Untuk saham, pembayaran tunai dari perusahaan kepada pemegang saham adalah dividen. Kedua, nilai aset yang dibeli mungkin berubah, yang berarti ada *capital gain* atau *capital loss*. Untuk saham, harganya bisa mengalami peningkatan sehingga pemegangnya dikatakan memperoleh *capital gain* atau juga bisa mengalami penurunan yang disebut *capital loss*”.

Investor akan lebih mempertimbangkan perusahaan yang dapat memberikan *return* yang maksimal, baik berupa dividen atau *capital gain*. Untuk memperoleh *return* yang diharapkan atas investasinya maka setiap *investor* harus mempertimbangkan beberapa aspek penting perusahaan dimana *investor* menanamkan modalnya, baik keuangan maupun non keuangan yang dapat

mempengaruhi besar kecilnya tingkat perolehan *return*. Investor yang akan berinvestasi di pasar modal terlebih dahulu melihat saham perusahaan mana yang paling menguntungkan, dengan menilai kinerja perusahaan yang bersangkutan.

Tingkat kinerja keuangan perusahaan yang sehat atau cukup baik akan lebih diminati oleh investor, karena kinerja perusahaan mempengaruhi harga saham di pasar modal. Kinerja perusahaan yang meningkat akan berpengaruh pada meningkatnya harga saham dan diharapkan *return* yang diterima investor meningkat pula. Artinya meningkatnya kinerja keuangan dapat dipastikan investor akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut.

Kinerja keuangan menurut Fahmi (2011:2) adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan – aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Seperti dengan membuat suatu laporan keuangan yang telah memenuhi standard an ketentuan dalam SAK (Standar Akuntansi Keuangan) atau GAAP (*General Accepted Accounting Principle*), dan lainnya.

Investor untuk mengambil keputusan berinvestasi ke suatu perusahaan harus memperoleh informasi tentang posisi keuangan dan hasil yang dicapai oleh perusahaan, yaitu melihat kinerja keuangan selama beberapa periode dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan tersebut.

Laporan keuangan menunjukkan posisi keuangan dari perkembangan usaha suatu perusahaan pada periode tertentu. Laporan keuangan merupakan hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak – pihak yang berkepentingan. Laporan keuangan menurut Margaretha (2014:5) “adalah laporan yang memberikan gambaran akuntansi atas operasi dan posisi keuangan perusahaan”. Laporan tahunan harus memuat informasi yang relevan dan

mengungkapkan informasi yang dianggap penting untuk diketahui oleh investor. Semua investor memerlukan laporan keuangan secara terbuka dan transparan. Menganalisis laporan keuangan perusahaan dengan tepat akan digunakan sebagai pedoman dan tolak ukur bagi investor dalam melakukan transaksi jual-beli saham suatu perusahaan. Analisis rasio merupakan salah satu teknik yang umum digunakan dalam analisis laporan finansial suatu perusahaan.

Manfaat analisis rasio pada dasarnya berguna bagi kepentingan pihak intern dan ekstern perusahaan. Rasio merupakan alat yang dinyatakan dalam artian relatif maupun absolut untuk menjelaskan hubungan tertentu antara faktor yang satu dengan faktor yang lain dari suatu analisis laporan finansial. Rasio keuangan menurut Raharjaputra (2009:196) “secara simple adalah membandingkan antara satu angka dengan angka lainnya yang memberikan suatu makna”. Beberapa rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan antara lain rasio keuangan, rasio likuiditas (*liquidity ratios*), rasio solvabilitas (*leverage ratios*), rasio keuntungan (*profitability ratios*), rasio aktivitas (*activity ratios*) dan rasio nilai pasar. Rasio keuangan menurut Kamaludin dan Indriani (2012:40) “dapat dikelompokkan ke dalam lima kelompok yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan *market value ratio* atau rasio pasar”.

Rasio likuiditas merupakan rasio yang diperlukan dalam menganalisis laporan keuangan perusahaan, karena rasio likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar hutang lancar yang harus segera dipenuhi perusahaan. Menurut Halim (2015:216) “rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka

pendeknya bila jatuh tempo. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan semakin mampu perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang segera harus dibayar”. Investor mempunyai kepentingan atas kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban lancarnya, karena menunjukkan semakin kecil resiko kegagalan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, akibatnya resiko yang ditanggung perusahaan juga semakin kecil. Hal ini dapat memberikan keyakinan kepada investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut, sehingga dapat meningkatkan harga saham perusahaan dan berdampak pada *return* yang akan di terima investor.

Rasio aktivitas juga menjadi salah satu kinerja keuangan yang menjadi pertimbangan investor, karena menunjukkan keefektifan sebuah perusahaan menggunakan sumber daya atau aset yang dimiliki. Semakin tinggi tingkat efektifitas perusahaan dalam menggunakan aset/harta maka semakin meningkat pula penjualan, dan akan meningkatkan laba usaha tentunya akan berdampak pada *return*. Menurut Gumanti (2011:116) “rasio aktivitas berkaitan dengan seberapa efisien penggunaan elemen – elemen yang ada dalam perusahaan dalam kaitannya dengan tingkat perputaran yang terjadi”. Rasio aktivitas menurut Kamaludin dan Indriani (2012:44) “menunjukkan seberapa jauh manajemen dapat mengumpulkan penjualan yang cukup atas aktiva perusahaan yang digunakan. Semuanya rasio menunjukkan perbandingan antara penjualan dengan investasi dalam berbagai rekening aktiva”.

Rasio profitabilitas (*profitability ratio*) mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas harta yang dimilikinya, bagi investor tingkat

profitabilitas diharapkan selalu mengalami peningkatan. Menurut Mamduh (2016:42) “rasio ini mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan (profitabilitas) pada tingkat aset dan modal sendiri tertentu”.

Rasio yang mengindikasikan kepada perusahaan tentang pendapat investor terhadap prestasi perusahaan di masa yang lalu, dan prospek perusahaan dimasa yang akan datang adalah rasio nilai pasar. “Rasio ini menunjukkan sekelompok rasio yang berhubungan dengan harga saham perusahaan yang dibandingkan dengan laba perusahaan, nilai buku per lembar, dan nilai pasar dibandingkan dengan nilai buku” Kamaludin dan Indriani (2012:46).

Beberapa hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pengaruh kinerja keuangan terhadap *return* saham, antara lain penelitian Mutiara Tumonggor, Sri Murni, dan Paulina Van Rate (2017) berjudul “Analisis Pengaruh *Current Ratio*, *Return on Equity*, *Debt to Equity Ratio* dan *Growth* terhadap *Return* Saham *Cosmetics and Household Industry* yang terdaftar di BEI periode 2010-2016”, hasil menunjukkan bahwa *current ratio* (CR) secara parsial tidak berpengaruh namun secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian Ihsan S. Basalama, Sri Murni, dan Jacky S.B. Sumarauw (2017) yang berjudul “Pengaruh *Current Ratio*, DER dan ROA terhadap *Return* Saham pada Perusahaan Automotif dan Komponen periode 2013-2015”, menunjukkan bahwa *current ratio* (CR) secara parsial tidak berpengaruh, *return on Assets* (ROA) secara parsial berpengaruh dan secara simultan *current ratio* (CR), *return on Assets* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian Cecep Taufiqurrohman, dan Siska Agnestia (2017) yang berjudul “Pengaruh *Working Capital Turn Over* dan *Current Ratio* terhadap *Return on Asset* pada Perusahaan Farmasi yang terdaftar di BEI tahun 2013-2016”, menunjukkan bahwa *current ratio* (CR) dan *return on Assets* (ROA) secara parsial tidak berpengaruh namun secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian Tri Laksita Asmi (2014) yang berjudul “*Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Total Asset Turnover, Return on Assets, Price to Book Value* sebagai Faktor Penentu *Return Saham*”, menunjukkan bahwa *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TATO), dan *return on asset* (ROA) secara parsial tidak berpengaruh namun secara simultan bahwa *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TATO), dan *return on asset* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian Wasfi A. Al Salamat dan Haneen H. H. Mustafa (2016) yang berjudul “*The impact of Capital Structure on Stock Return: Empirical Evidence from Amman Stock Exchange*”, menunjukkan bahwa *return on assets* (ROA) secara parsial berpengaruh terhadap *return* saham.

Penelitian Nurah Musa Allozi dan Ghassan S. Obeidat (2016) yang berjudul “*The Relationship between The Stock Return and Financial Indicators (Profitability, Leverage): An Empirical Study on Manufacturing Companies Listed in Amman Stock Exchange*”, menunjukkan bahwa *return on assets* (ROA) secara parsial dan simultan berpengaruh terhadap *return* saham.

Penelitian Ferdinan Eka Putra dan Paulus Kindangen (2016) yang berjudul “Pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Return Saham* Perusahaan Makanan dan Minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (periode 2010-2014)”, menunjukkan bahwa *Earning Per Share* (EPS) secara parsial tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Penelitian Maryyam Anwaar (2016) yang berjudul “*Impact of Firms’ Performance on Stock Returns (Evidence from Listed Companies of FTSE-100 Index London, UK)*”, menunjukkan bahwa *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Hasil penelitian sebelumnya membuktikan masih ada beberapa kesenjangan, sehingga peneliti tertarik melakukan penelitian tentang kinerja keuangan dengan rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan rasio nilai pasar terhadap *return* saham, dan perbedaan penelitian ini adalah periode dan objek penelitian.

Penelitian ini data dari laporan keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia (bei) pada periode 2011 - 2016. Perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran sehingga prospek perdagangan saham sub sektor *property* dan *real estate* diperkirakan akan terus meningkat. Bisnis *property* memiliki prospek jangka panjang yang cerah karena dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah dan toko (ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, kondominium, dan perumahan.



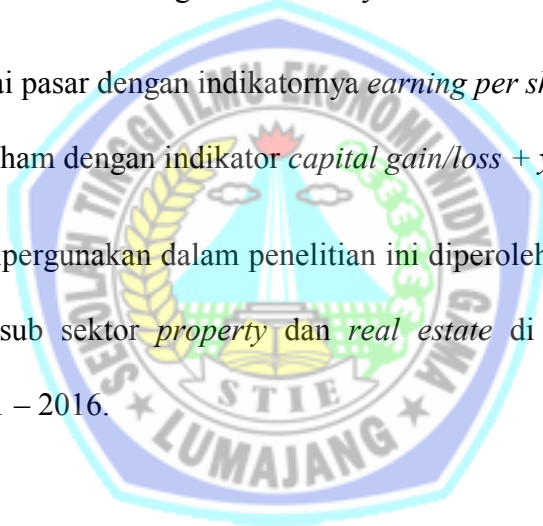
Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor *property* dan *real estate* di Indonesia. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Perkembangan sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar. Tingginya permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding penawaran yang disediakan oleh *developer*. Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para *investor* asing maupun domestik untuk membeli saham dikarenakan meyakini *return* saham yang akan diperoleh cukup menjanjikan. Tidak dapat dipungkiri, secara sederhana jumlah tanah di Indonesia tidak akan bertambah. Oleh karena itu harganya terus meningkat naik dari waktu ke waktu menjadikan bisnis *real estate* sebagai bisnis yang menjanjikan.

Berdasarkan pemikiran dan latar belakang diatas, maka peneliti mengambil judul sebagai berikut “Efek Kinerja Keuangan terhadap *Return* Saham Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia”.

## **1.2. Batasan Masalah.**

Batasan masalah dibuat bertujuan agar pembahasan tidak berkembang terlalu jauh dan agar lebih fokus pada suatu permasalahan yang diteliti, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini dibidang Manajemen Keuangan, khususnya membahas kinerja keuangan dan *return* dari saham.
2. Kinerja keuangan di ukur menggunakan rasio keuangan yaitu: rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar.
3. Banyaknya indikator yang dapat digunakan dan karena adanya keterbatasan waktu, penelitian ini menggunakan:
  - a) rasio likuiditas dengan indikatornya *current ratio* (CR)
  - b) rasio aktivitas dengan indikatornya *total assets turnover* (TATO),
  - c) rasio profitabilitas dengan indikatornya *return on assets* (ROA), dan
  - d) rasio nilai pasar dengan indikatornya *earning per share* (EPS).
  - e) *return* saham dengan indikator *capital gain/loss + yield*.
4. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh dari laporan keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016.



#### 4.3. Rumusan Masalah.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penelitian ini dapat dirumuskan :

1. Apakah *current ratio* (CR) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016 ?
2. Apakah *total assets turnover* (TATO) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016 ?
3. Apakah *return on assets* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016 ?
4. Apakah *earning per share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016 ?
5. Apakah *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TATO), *return on assets* (ROA), dan *earning per share* (EPS) berpengaruh signifikan secara simultan terhadap *return* saham perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016 ?

#### 5.4. Tujuan Penelitian.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *current ratio* (CR) yang signifikan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016.
2. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *total assets turnover* (TATO) yang signifikan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016.
3. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *return on assets* (ROA) yang signifikan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016.
4. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *earning per share* (EPS) yang signifikan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016.
5. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TATO), *return on assets* (ROA), dan *earning per share* (EPS) yang signifikan secara simultan terhadap *return* saham perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2016.

#### **5.5. Kegunaan Penelitian.**

Kegunaan penelitian adalah sebagai pemecah masalah, memberi ilmu atau pemahaman baru dan memberikan jawaban atas pertanyaan dalam bidang yang diajukan. Penelitian ini mempunyai kegunaan sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti.

Penelitian ini dilakukan untuk menambah pengetahuan dibidang manajemen keuangan khususnya tentang faktor – faktor yang mempengaruhi *return* saham

dengan menggunakan indikator rasio keuangan antara lain : *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TATO), *return on assets* (ROA), dan *earning per share* (EPS). Selain itu penelitian ini sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana strata 1 di STIE Widya Gama Lumajang.

2. Bagi Akademisi.

Dapat dijadikan rujukan dalam mengambil suatu keputusan penelitian dan diharapkan dapat menjadi referensi akademik yang berguna untuk dijadikan acuan bagi civitas akademika yang akan melakukan penelitian di bidang Manajemen Keuangan khususnya kinerja keuangan yang berpengaruh terhadap *return* saham.

3. Bagi Investor.

Digunakan sebagai media informasi yang sangat penting guna mengetahui hal-hal yang berpengaruh signifikan terhadap *return* saham sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat *return* perusahaan khususnya di perusahaan sub sektor *property* dan *real estate yang go public* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

4. Bagi Perusahaan.

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat adanya kepercayaan kepada *investor* dan calon *investor* dan menjadi masukan yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi saham. Dengan mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi *return* saham menggunakan indikator *current ratio* (CR), *total assets turnover* (TATO), *return on assets* (ROA), dan *earning per share* (EPS).

5. Bagi peneliti selanjutnya.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

