

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pasar modal di era globalisasi ditandai dengan tingginya persaingan dalam dunia bisnis, tak terkecuali dalam bisnis di bidang *property* dan *real estate* saat ini di Indonesia. Indonesia sebagai negara berkembang membuat bisnis properti sangat menjanjikan, prospek bisnis yang menjanjikan tersebut akan menjadi daya tarik para investor untuk menanamkan modalnya. Untuk itu, manajemen perusahaan perlu mengetahui kondisi kinerja bisnis perusahaan, salah satunya dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan, analisis kinerja keuangan juga sangat penting untuk diketahui sebagai dasar pengambilan keputusan. Kondisi kinerja keuangan yang baik akan menjadi kekuatan tersendiri bagi perusahaan, perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya sehingga dapat menaikkan harga saham, kenaikan harga saham akan mempengaruhi nilai suatu perusahaan, maka semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaannya.

Bisnis *property* di Indonesia semakin tahun semakin meningkat pesat. Dukungan dari minat masyarakat yang tinggi untuk berinvestasi di bidang *property*. Bisnis *property* ini juga menjanjikan karena *property* salah satu kebutuhan primer masyarakat. Keinginan masyarakat yang ingin membeli rumah dan segala sesuatu yang berhubungan dengan *property*

maka bisnis ini akan terus meningkat. Bisnis ini juga termasuk bisnis jangka panjang per proyeknya jadi investor semakin tertarik untuk menginvestasikan dananya di bisnis ini.

Perkembangan dunia pasar modal pada perusahaan yang bergerak dalam industri *property* dan *real estate* yang dilaksanakan oleh Bursa Efek Indonesia dapat dikatakan cukup maju pesat di Indonesia. Hal ini ditandai dengan banyaknya perusahaan *property* dan *real estate*, tercatat sebanyak 49 perusahaan yang *go public* di Indonesia. Perusahaan-perusahaan yang bergerak di industri *property* dan *real estate* yang *go public* menjadikan pasar modal sebagai lembaga alternatif untuk memperoleh sumber dana yang dibutuhkan untuk pengembangan perusahaan.

Dalam berinvestasi, para investor harus jeli memilih perusahaan yang akan menjadi tempat untuk berinvestasi. Salah satu cara untuk menilai perusahaan tersebut layak atau tidak untuk tempat berinvestasi adalah dengan cara melihat laporan keuangan perusahaan tersebut. Investor biasanya tidak ingin rugi atas investasinya karena mereka berinvestasi untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang sesuai dengan jumlah yang diharapkan untuk meningkatkan pendapatan dan taraf hidupnya. Keuntungan yang didapatkan dari penjualan saham dibursa saham mencerminkan nilai dan mutu perusahaan. Salah satu dari bagian instetasi yang di harapkan oleh investor yaitu dilihat dari kinerja keuangan perusahaan dan return saham. Setiap investor yang ingin memaksimalkan kekayaan akan selalu mementingkan return yang tinggi dibandingkan dengan peluang

investasi lainnya. Dalam kenyataannya hampir semua investasi mengandung ketidakpastian atau risiko, dimana para investor hanya dapat memperkirakan berapa keuntungan yang diharapkan dan seberapa jauh hasil yang sebenarnya. Perdagangan pada sektor industry property dan real estate yang go-public saat ini menjadi salah satu bisnis yang menguntungkan, sehingga banyak investor yang tertarik menanamkan modalnya pada industri. Pergerakan harga saham yang tercatat di bursa efek Indonesia menunjukkan seberapa besar minat investor untuk membeli saham-saham dari masing-masing perusahaan property dan real estate di Indonesia.

Laporan keuangan suatu perusahaan dapat diteliti lebih lanjut lagi dengan menggunakan analisis rasio. Analisis rasio yang paling tepat dalam melakukan penilaian terhadap suatu perusahaan adalah analisis rasio profitabilitas karena investor dapat melihat sejauh mana perusahaan akan berhasil di masa akan datang khususnya *return* yang akan diberikan kepada investornya.

Return merupakan keuntungan yang diharapkan investor pada saat berinvestasi. Karena tujuan orang atau masyarakat untuk berinvestasi adalah mendapatkan keuntungan. Dalam berinvestasi, investor menginginkan adanya *return* yang baik dari perusahaan. Namun, kinerja perusahaan tidak selalu stabil karena kinerja perusahaan bersifat fluktuatif artinya perusahaan bisa dalam kondisi yang amat baik tetapi juga bisa dalam kondisi yang sedang tidak baik atau buruk. Sehingga bisa berdampak pada *return* saham yang diharapkan oleh investor.

Return dibedakan menjadi dua, pertama return yang telah terjadi (actual return) yang dihitung berdasarkan data historis, dan kedua return yang diharapkan (expected return) akan diperoleh investor dimasa yang akan datang.

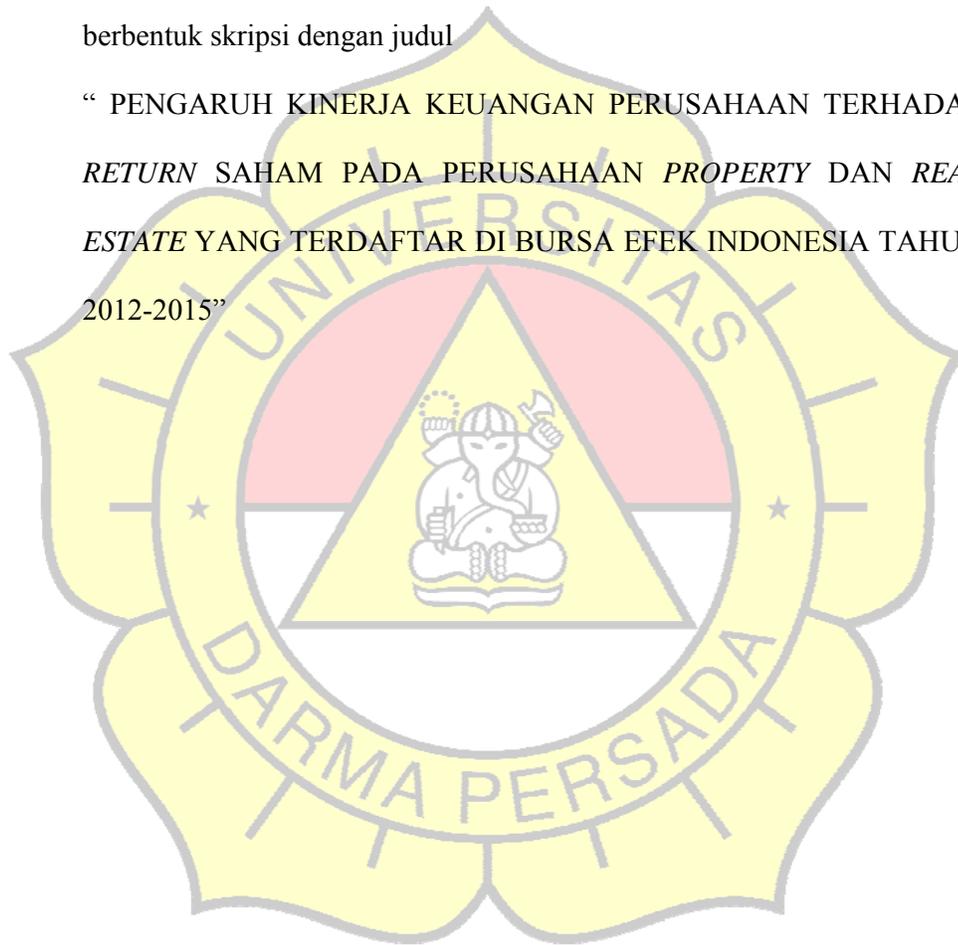
Persaingan yang begitu ketat membuat perusahaan harus melakukan segala cara untuk terus tumbuh dan berkembang, untuk terus tumbuh dan berkembang tidaklah hal yang gampang dan harus membutuhkan dana yang cukup besar. Kondisi ini mendorong perusahaan untuk mencari sumber pembiayaan yang dapat menyediakan dana dengan jumlah yang cukup besar yang digunakan untuk pembangunan usaha, peningkatan produksi dan kegiatan perusahaan lainnya. Dimana pasar modallah menjadi salah satu alternative sumber dana terbaik selain dari perbankan saat ini. Harga saham yang berada di pasar modal akan berubah-ubah dari waktu ke waktu. Harga saham mencerminkan salah satu indikator keberhasilan pengelolaan perusahaan, jika perusahaan mencapai prestasi yang baik maka saham perusahaan tersebut akan banyak diminati oleh para investor atau calon investor. Salah satu cara dalam menilai sebuah perusahaan yang akan berpengaruh pada harga saham, investor dapat melakukan pengukuran kinerja.

Dalam kasus seperti ini para investor harus lebih teliti menganalisis kinerja keuangan perusahaan yang akan menerima dana investasi dengan

cara menganalisis kinerja keuangannya, mulai dari rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio aktivitas, dan rasio solvabilitas, disamping analisis lainnya.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai kinerja laporan keuangan yang berhubungan dengan *return* saham dalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul

“ PENGARUH KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2012-2015”



1.2 Identifikasi, P batasan dan Rumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Dari latar belakanag di atas, maka penulis dapat mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Nilai perusahaan menunjukkan perubahan setiap tahun yang sangat bervariasi dan menunjukkan fluktuasi dari tahun ke tahun.
2. Analisis rasio menjadi salah satu alat bagi perusahaan untuk menilai kinerja dan menjadi pertimbangan untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut.
3. *Return* saham dipengaruhi oleh kinerja keuangan perusahaan, sehingga perusahaan yang kinerja keuangannya baik berpeluang menerus naiknya *return* saham.

1.2.2. P batasan Masalah

Dimana dari keterangan tersebut dapat dibatasi masalah penelitian ini menjadi:

1. Perusahaan yang menjadi populasi dalam penelitian ini yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Periode penelitian dari tahun 2012-2015
3. Kinerja keuangan dalam penelitian ini adalah ROE, *Current Ratio*, *Fixed Asset Turn Over* dan *Debt Ratio*

1.2.3. Rumusan Masalah

Dari identifikasi dan pembatasan masalah diatas, masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *Return on Equity* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan?
2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan?
3. Apakah *Fixed Asset Turn Over* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan?
4. Apakah *Debt Ratio* berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang dilakukan penulis, ialah:

1. Menganalisis untuk mengetahui peranan dan pengaruh *Return on Equity* terhadap *return* saham perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015
2. Menganalisis untuk mengetahui peranan dan pengaruh *Current Ratio* terhadap *return* saham perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015
3. Menganalisis untuk mengetahui peranan dan pengaruh *Fixed Asset Turn Over* terhadap *return* saham perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015
4. Menganalisis untuk mengetahui peranan dan pengaruh *Debt Ratio* terhadap *return* saham perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi tambahan serta memberikan manfaat sebagai bahan bacaan atau referensi guna memberikan gambaran yang jelas dan informasi akuntansi yang cukup mengenai analisis pengaruh kebijakan stimulus baru dan kinerja keuangan terhadap *return* saham perusahaan.

2. Bagi penulis

Memperluas wawasan dan pengetahuan dalam bidang keuangan khususnya pasar modal, dan mendalami kinerja keuangan perusahaan.

