

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Perusahaan merupakan salah satu entitas bisnis yang didirikan oleh satu atau sekelompok orang yang mengelola sumber dana yang ada untuk menghasilkan laba. Ada beberapa opsi yang bisa digunakan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan perusahaan selain dengan menggunakan modal sendiri, yaitu dengan memperoleh pinjaman dari bank dan mendapat dana dari masyarakat.

Perusahaan dapat memperoleh dana dari masyarakat dengan menjual saham perusahaan atau *go public*. Saham yang diperjualbelikan pada pasar modal diharapkan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Investor akan melakukan investasi saham yaitu dengan membeli saham perusahaan yang dijual pada pasar modal. Investor yang melakukan investasi saham tersebut memiliki harapan bahwa investasi saham yang dilakukannya dapat memberikan *return* saham yang tinggi sehingga menguntungkan investor. Dana yang diperoleh dari hasil penjualan saham perusahaan tersebut akan menjadi salah satu sumber pendanaan yang dimiliki oleh perusahaan. Perusahaan memiliki tanggung jawab untuk mengelola dana tersebut agar menghasilkan laba, meningkatkan nilai saham perusahaan, dan meningkatkan *rate of return* saham kepada investor.

Terdapat dua macam *return* saham, yaitu *current income* dan *capital gain/capital loss*. *Current income* merupakan pendapatan yang diperoleh secara

periodik seperti dividen. Sedangkan *capital gain/ loss* adalah pendapatan yang diperoleh karena adanya selisih antara harga saham sekarang dan harga saham sebelumnya.

Agar dapat menghasilkan dividen maupun *capital gain* bagi pemegang saham, perusahaan harus meningkatkan performa dan kinerja sehingga nilai saham perusahaan di pasar modal meningkat. Jika nilai saham perusahaan meningkat maka para investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Semakin banyak investor yang menanamkan modal pada perusahaan, maka semakin besar pula dana yang diperoleh oleh perusahaan. .

Investasi dalam pasar modal memiliki resiko yang besar sehingga investor perlu melakukan analisis untuk mengurangi tingkat resiko investasi dalam menanamkan modal. Investor bisa memperoleh informasi kondisi keuangan perusahaan dengan menganalisis faktor fundamental yang terdapat pada laporan keuangan perusahaan. Menurut Ou & Penman (1989), laporan keuangan mengandung informasi fundamental yang tidak tercermin pada harga saham. Dalam penelitian Lev & Thiagarajan (1993) menyatakan bahwa investor menggunakan informasi fundamental dalam menaksir *earnings* dan pertumbuhan secara luas. Informasi keuangan fundamental tersebut dapat digunakan oleh investor untuk mengambil keputusan investasi. Investor dapat menggunakan analisis fundamental untuk mengetahui kinerja perusahaan, yaitu dengan menganalisis rasio keuangan dari faktor fundamental yang terdapat pada laporan keuangan. Rasio keuangan tersebut antara lain rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan rasio profitabilitas.

Current ratio menurut Kohansal, *et al.* (2013) dan Saqafi, *et al.* (2012) memiliki hubungan yang signifikan terhadap *return* saham. DER dan *return* saham menunjukkan hasil yang tidak signifikan (Ulupui, 2007). Penelitian Kohansal, *et al.* (2013) dan Kabajeh, *et al.* (2012) menyatakan bahwa ROE tidak memiliki hubungan signifikan terhadap *return* saham, sedangkan Vuran & Adiloglu (2010) dan Mulyono & Khairurizka (2009) menyatakan bahwa ROE memiliki hubungan yang signifikan. Menurut Kohansal, *et al.* (2013) dan Mulyono & Khairurizka (2009), TATO memiliki hubungan signifikan terhadap *return* saham. Tetapi Ulupui (2006) berpendapat bahwa TATO tidak signifikan terhadap *return* saham.

Adanya perbedaan atas hasil dari berbagai penelitian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti faktor – faktor fundamental yang mempengaruhi *return* saham perusahaan. Rasio keuangan yang digunakan pada penelitian ini adalah *current ratio* (CR), *debt to equity ratio* (DER), *total asset turnover* (TATO), dan *return on equity* (ROE).

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian Indonesia dan sangat berperan dalam pembangunan nasional. Sektor properti dan *real estate* yang naik cukup pesat menunjukkan bahwa sedang terjadinya kenaikan ekonomi negara. Salah satu kontribusi sektor properti dan *real estate* dalam perekonomian negara adalah dengan adanya penciptaan lapangan pekerjaan sehingga dapat menyerap tenaga kerja dan secara tidak langsung meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Asosiasi pengembang Real Estat Indonesia (REI) yang telah bekerjasama dengan Universitas Indonesia,

mendapatkan data sektor properti menyumbang pertumbuhan ekonomi sebesar 28 persen (tribunnews.com). Sektor properti dan *real estate* memiliki *multiplier effect* karena mendorong terjadinya serangkaian aktifitas pada sektor perekonomian lainnya.

Berdasarkan penjelasan diatas, sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang penting pada masa ini. Adanya permintaan konsumen yang semakin tahun semakin meningkat karena tingginya kebutuhan akan tempat tinggal akibat laju pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi juga akan mendorong pertumbuhan sektor ini. Tidak hanya itu, orang-orang cenderung melakukan investasi jangka panjang dengan membeli rumah dan tanah karena semakin lama harga rumah dan tanah akan semakin tinggi.

Di tahun 2014, prospek industri konstruksi dan properti lahan industri semakin baik karena ditopang oleh realisasi program Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) dalam jangka panjang serta kucuran dana investasi langsung (*direct investment*), baik dari investor asing maupun investor dalam negeri yang dipastikan meningkat setelah pemilu. Karena potensi kenaikan permintaan, hal ini akan mendorong kenaikan pada rata-rata harga penjualan lahan industri (www.analisaforex.com).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini dilakukan dengan judul: “Analisis Faktor Fundamental Yang Mempengaruhi *Return* Saham Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Periode Tahun 2010 – 2013”.

I.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Apakah *current ratio* (CR) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013?
2. Apakah *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013?
3. Apakah *total asset turnover* (TATO) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013?
4. Apakah *return on equity* (ROE) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013?

I.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah *current ratio* (CR) berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013.

2. Untuk mengetahui apakah *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh terhadap return saham perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013.
3. Untuk mengetahui apakah *total asset turnover* (TATO) berpengaruh terhadap return saham perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013.
4. Untuk mengetahui apakah *return on equity* (ROE) berpengaruh terhadap return saham perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2010 – 2013.

I.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai bahan pertimbangan dan acuan investor dan pengguna laporan keuangan lainnya untuk menilai kinerja perusahaan sektor properti dan *real estate* dalam mengambil keputusan investasi dan pendanaan lainnya.
2. Sebagai bahan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya.
3. Memberikan pengetahuan kepada pembaca mengenai analisis laporan keuangan yang berhubungan dengan *return* saham perusahaan.

I.5. Sistematika Skripsi

Skripsi ini terbagi menjadi lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah yang diangkat pada penelitian ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisi mengenai uraian teori atas variabel-variabel yang digunakan pada penelitian ini, seperti penjelasan mengenai *return* saham, laporan keuangan, rasio keuangan serta pengaruhnya terhadap *return* saham perusahaan sektor properti dan *real estate*.

BAB 3 : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yang berupa pendekatan kuantitatif dengan metode regresi linier berganda. Pada bab ini juga dijelaskan mengenai teknik pengumpulan data dan metode penelitian.

BAB 4 : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran objek penelitian, hasil penelitian dan pengujian rasio keuangan terhadap *return* saham perusahaan.

BAB 5 : SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi yang berisi simpulan hasil pembahasan penelitian, keterbatasan, dan saran berdasarkan simpulan penelitian yang diperoleh.

