

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Investasi merupakan cara yang banyak dipilih untuk mendapatkan keuntungan dalam jangka waktu yang panjang. Investasi memungkinkan seseorang untuk memenuhi kebutuhan masa depannya dengan cara menentukan prioritas kebutuhannya, menetapkan perencanaan yang baik dan implementasi secara disiplin pada perusahaannya secara konsisten. Yang dimaksud investasi adalah bentuk pengolahan sejumlah dana atau sumber dana lain yang dilakukan pada saat ini guna memberikan sejumlah keuntungan dengan cara menempatkan dana tersebut pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan dimasa yang akan datang (Fahmi, 2015:3). Dalam berinvestasi, pasar modal menjadi salah satu tempat atau sarana bagi investor.

Pasar modal yang menjadi tempat dan sarana berinvestasi, sehingga memiliki peran penting dalam kegiatan ekonomi. Pasar modal adalah tempat bagi berbagai pihak, khususnya perusahaan untuk menjual saham dan obligasi. Dengan terdapatnya pasar modal, perusahaan tidak akan mengalami kesulitan dalam menemukan investor yang bersedia untuk memberikan pinjaman, sehingga perusahaan dapat memperoleh dana melalui penjualan saham dan obligasi yang merupakan instrumen investasi yang bisa dipilih investor untuk memulai berinvestasi di perusahaan. (Fahmi, 2015:48).

Begitu banyak instrumen investasi yang dapat dilakukan oleh investor untuk memanfaatkan kelebihan dananya

dalam pasar modal. Sehingga dalam melakukan investasi, para investor jelas ingin memperoleh keuntungan dengan berbagai pilihan resiko. Kegiatan analisis dan pemilihan saham, para investor memerlukan informasi-informasi yang relevan dan memadai melalui laporan keuangan dan hasil usaha suatu perusahaan pada saat tertentu atau jangka waktu tertentu (Harahap, 2011). Oleh sebab itu, investor ketika melakukan investasi harus mempertimbangkan banyak hal.

Dalam memulai berinvestasi, calon investor hendaknya mempertimbangkan kinerja suatu perusahaan. Penilaian kinerja perusahaan dapat dinilai dari laporan keuangan pada perusahaan yang berstatus *go public* dan yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Laporan keuangan suatu perusahaan merupakan gambaran yang menjelaskan tentang kondisi keuangan suatu perusahaan. Memberikan informasi yang dibutuhkan para calon investor untuk mengambil keputusan untuk meminimalisir terjadinya resiko dalam berinvestasi. Dengan menganalisis setiap laporan-laporan dalam perusahaan tersebut dapat mengetahui sehat atau tidak kondisi suatu perusahaan (Fahmi, 2015:19).

Harga saham mencerminkan nilai suatu perusahaan, apabila harga saham suatu perusahaan sedang tinggi, maka akan tinggi pula nilai perusahaan tersebut, begitu pula sebaliknya (Deitiana, 2013). Beberapa faktor yang mempengaruhi harga saham di pasar modal, yaitu faktor eksternal dan faktor internal perusahaan. Faktor eksternal seperti perubahan suku bunga tabungan, deposito kurs valuta asing, dan inflasi. Faktor internal berupa faktor fundamental dari perusahaan seperti kinerja keuangan serta dividen yang dibagikan kepada pemegang saham.

Pada umumnya investor akan lebih lebih memperhatikan faktor fundamental untuk menilai suatu perusahaan. Analisis fundamental merupakan teknik analisis yang umumnya dipakai investor. Untuk menganalisis kinerja keuangan dapat menggunakan rasio keuangan, seperti rasio likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas (Sawir, 2015:7).

Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Jika rasio likuiditas tinggi, maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancarnya. Perusahaan yang likuiditasnya baik maka pembayaran dividen juga akan baik. Rasio likuiditas dapat diukur dengan *current ratio*. *Current ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancarnya (Hanafi dan Halim, 2016:77). *Current ratio* dapat menilai kecukupan aktiva lancar perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya. Apabila dalam perbandingan aktiva lancar dengan utang lancar, lebih tinggi aktiva lancar, maka kemampuan perusahaan dalam melunasi utang lancarnya juga tinggi.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Jika profitabilitas perusahaan tinggi, maka akan bertambah banyak investor yang tertarik untuk berinvestasi, sehingga akan mempengaruhi harga saham meningkat naik. Perhitungan rasio profitabilitas dapat diukur dengan *return on asset*. *Return on asset* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset yang tertentu (Hanafi dan Halim, 2016:84).

Rasio solvabilitas mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban jangka panjangnya. Rasio ini dapat diukur menggunakan *debt to equity ratio*. *Debt to equity ratio* adalah antara utang jangka panjang dengan modal sendiri dan hasil dari perhitungannya menunjukkan besarnya modal yang dijadikan jaminan utang jangka panjang (Kasmir, 2013:151). Rasio ini digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan untuk memenuhi hutang yang dimiliki dengan modal sendiri. Semakin rendah rasio ini, akan semakin baik untuk perusahaan, karena nilai utang tidak boleh lebih besar dari modal agar beban perusahaan tidak bertambah.

Dividen merupakan pembagian laba kepada pemegang saham berdasarkan jumlah saham yang dimiliki. Besarnya dividen ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). *Devidend payout ratio* digunakan untuk mengukur seberapa banyak laba perusahaan yang dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen. Dividen sering digunakan dalam menilai prospek suatu perusahaan. Kebijakan dividen yang dilakukan perusahaan akan mempengaruhi investor dalam mengambil keputusan. Pengumuman perubahan dividen akan berpengaruh dalam harga saham.

Harga saham adalah harga pada suatu saham yang terjadi di bursa saham pada waktu tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham di pasar modal (Jogiyanto, 2014). Harga saham akan mengalami fluktuasi sesuai keadaan. Harga saham dikatakan tinggi, rendah maupun wajar dapat dilihat dari keadaan fundamental perusahaan. Jika harga saham terus meningkat, maka akan menunjukkan kinerja

perusahaan tersebut baik. Naik turunnya harga saham dapat terjadi dalam hitungan waktu yang begitu cepat, hal ini dapat terjadi tergantung pada permintaan dan penawaran antara pembeli dengan penjual saham. Sedangkan permintaan dan penawaran juga dipengaruhi oleh pertumbuhan bisnis yang semakin berkembang.

Pertumbuhan bisnis properti saat ini semakin berkembang. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting bagi negara. Hal ini dapat dijadikan tanda jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Bisnis properti cukup berkembang pesat, hal ini ditandai dari semakin banyaknya pembangunan apartemen, pusat perbelanjaan dan gedung-gedung perkantoran. Sehingga investasi pada sektor properti saat ini menjanjikan prospek yang baik dimasa yang akan datang. Sektor Properti dan *Real Estate* ini dapat meningkatkan jumlah lapangan pekerjaan dan berdampak pada pengurangan ketersediaan properti. Hal ini menjadi tantangan pengembang dan pemerintah, oleh karena itu pembagunan sektor ini menjadi fondasi dari pembangunan nasional. ([properti.kompas.com](http://properti.kompas.com)).

Investasi dalam sektor properti dianggap sebagai investasi yang paling menjanjikan dan memiliki keuntungan yang besar karena sektor properti dipercaya akan selalu berkembang setiap tahunnya. Pertumbuhan sektor properti pada tahun 2015 sampai 2017 masih berpotensi untuk berkembang dan memiliki permintaan yang tinggi. Perlonjakan yang terjadi sepanjang tahun tersebut membuat saham sektor properti menjadi salah satu primadona bursa saham Indonesia. ([www.indonesia-investments.com](http://www.indonesia-investments.com))

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuatif mulai dari tahun 2015-2018. Perkembangan sektor

*property* dan *real estate* pada tahun 2014-2016 sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan. Mulai dari pengetatan kredit properti dan kebijakan pemerintah mengeluarkan rasio *loan to value* yang tinggi membuat para pelaku *property* harus ekstra berhati-hati, LTV diketatkan maksimal 70% saat pemberian kredit, sehingga pembeli harus *down payment* minimal 30% dari harga rumah. Penurunan sektor properti semakin tertekan karena pertumbuhan ekonomi terus menurun hingga mencapai pertumbuhan ekonomi terendah 4,8%. Pada tahun 2017-2018 menjadi pemulihan *property* dan *real estate*, adanya kebijakan pemerintah yang melonggarkan kredit properti. Tahun 2017 menunjukkan indeks *property* nasional mengalami kenaikan tipis sebesar 0,4% pada kuartal 1 dan berlanjut pada kuartal 2 sebesar 0,97%, kuartal ke tiga masih stabil, sementara kuartal 4 sampai akhir bulan November 2017 indeks *property* nasional mengalami kenaikan sebesar 0,91% (beritasatu.com).

Data Badan Pusat Statistik (BPS) yang menunjukkan bahwa kontribusi sektor *property* dan *real estate* terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) mengalami stagnasi bahkan cenderung mengalami pelambatan. Pada 2015 sektor ini mampu berkontribusi sebesar 2,84% dari PDB. Namun sejak 2016 angkanya mulai berangsur menurun ke posisi 2,83%, 2,82% pada tahun 2017 dan pada tahun 2018 kembali terjun ke angka 2,74%. (ekonomi.bisnis.com)

Kondisi yang dimiliki sektor *property* menjadi alasan peneliti mengambil sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Pengaruh *Current Ratio*, *Return On Asset*, *Debt to Equity Ratio* dan *Devidend Payout Ratio* terhadap Harga**

## **Saham pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018?
2. Apakah *return on asset* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018?
3. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018?
4. Apakah *devident payout ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018?
5. Apakah *current ratio*, *return on asset*, *debt to equity ratio* dan *devident payout ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Untuk memenuhi syarat dan kewajiban dalam menyelesaikan pendidikan tingkat Strata Satu (S-1) Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
2. Sebagai salah satu perwujudan dari Tri Dharma Perguruan Tinggi.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Return On Asset* terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Devidend Payout Rasio* terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio, Return On Asset, Debt To Equity* dan *Devidend Payout Ratio* terhadap harga saham pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018.

#### a. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti  
Penelitian ini dapat dijadikan tambahan wawasan dan pengetahuan baru tentang harga saham serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.
2. Bagi investor dan calon investor



Memberikan tambahan informasi sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Diharapkan dari penelitian ini menjadi acuan ataupun perbandingan pada penelitian selanjutnya.

4. Bagi Universitas

Untuk menambah referensi di perpustakaan Universitas PGRI Adi Buana Surabaya, serta dapat menambah pengetahuan dan informasi pembaca khususnya mahasiswa jurusan Akuntansi yang akan meneliti masalah yang sama

