

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perekonomian Indonesia yang semakin bertumbuh dan berkembang saat ini merupakan cerminan dari majunya pasar modal Indonesia. Hal ini dibuktikan dengan jumlah perusahaan yang memanfaatkan pendanaan penerbitan saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) telah mencapai 600 perusahaan sehingga pasar modal merupakan salah satu alternatif pilihan investasi yang dapat menghasilkan tingkat keuntungan optimal bagi investor maupun perusahaan yang melakukan perdagangan di bursa efek. Pasar modal merupakan tempat dimana berbagai pihak khususnya perusahaan menjual saham dan obligasi dengan tujuan hasil penjualan tersebut nantinya akan dipergunakan sebagai tambahan dan atau memperkuat modal perusahaan.

Fahmi (2013:55) menyatakan "Pasar modal merupakan tempat bertemunya permintaan dan penawaran instrumen keuangan jangka panjang". Dalam pasar modal terdapat instansi yang menyediakan akses bagi publik untuk melakukan transaksi yaitu melalui Bursa Efek Indonesia. BEI merupakan tempat yang memberikan informasi yang lebih lengkap tentang perkembangan bursa kepada publik, sehingga setiap investor di pasar saham menjadikan BEI sebagai bahan pertimbangan dalam menyusun strategi dan pengembalian keputusan investasi di pasar modal. BEI menyediakan data pergerakan harga saham melalui media cetak dan elektronik agar dapat mudah di ketahui dan diakses publik. Salah satu indikator pergerakan harga saham tersebut adalah indeks harga saham. Penilaian kinerja keuangan

perusahaan dilakukan untuk mengetahui fundamental perusahaan baik atau tidak dilihat dari laporan keuangannya seperti di nilai dari kas, laba, keberlanjutan dan pertumbuhan perusahaan. Kinerja perusahaan sangat membantu dalam menentukan rencana strategis, untuk itu perlu perhatian manajer keuangan dan pengurus perusahaan dalam mengetahui keadaan keuangan yang dimiliki perusahaan. Beberapa analisis yang digunakan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan seperti analisis rasio keuangan, perbandingan laporan keuangan, tendensi posisi, persentase per komponen, sumber dan penggunaan modal kerja, *breakeven*, sumber dan penggunaan kas, dan analisis perubahan laba kotor dapat membantu para investor dan calon investor. Pemenuhan kewajiban terhadap para investor dapat dicapai dengan menggunakan analisis rasio keuangan sebagai tolak ukur. Beberapa analisis diperlukan untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan tersebut baik atau buruk. Salah satu cara yang digunakan adalah menganalisis laporan keuangan perusahaan itu selama tiga sampai dengan lima tahun terakhir.

Rasio likuiditas merupakan rasio yang mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka pendek atau membayar hutang jangka panjang yang akan jatuh tempo. Dalam dunia usaha perusahaan di katakan likuid apabila memenuhi kewajiban jangka pendeknya sehingga di harapkan operasional dalam perusahaan tidak terganggu. Pembayaran kewajiban jangka pendek membayar listrik, telepon, air PDAM, gaji karyawan, gaji teknisi dan sebagainya. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan juga memberikan gambaran tentang tingkat efektifitas

manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasinya. Rasio profitabilitas dikenal juga dengan istilah rasio rentabilitas dimana rasio ini bertujuan untuk mengukur kinerja efektifitas dari manejer dengan memaksimalis profit jangka pendek dan jangka panjang untuk meningkatkan pendapatan laba perusahaan sehingga semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan. Rasio solvabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila sekiranya perusahaan dilikuidasi. Suatu perusahaan yang *solvable* berarti bahwa perusahaan tersebut mempunyai aset atau kekayaan yang cukup untuk membayar semua hutang-hutangnya begitu pula sebaliknya perusahaan yang tidak mempunyai kekayaan yang cukup untuk membayar hutangnya disebut perusahaan yang *insolvable*.

Rasio aktivitas adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan semua sumber daya yang ada padanya. Semua rasio aktivitas ini melibatkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi pada berbagai jenis aset. Rasio-rasio aktivitas menganggap bahwa sebaiknya terdapat keseimbangan yang layak antara penjualan dan beragam unsur aset misalnya persediaan, aset tetap dan aset lainnya. Aset yang rendah pada tingkat penjualan tertentu akan mengakibatkan semakin besarnya dana kelebihan yang tertanam pada aset tersebut. Dana kelebihan tersebut akan lebih baik bila ditanamkan pada aset lain yang lebih produktif.

Tujuan laporan keuangan yaitu untuk menyediakan informasi yang berkaitan dengan laporan keuangan maka dari itu setiap investor yang ingin

berinvestasi akan sangat berhati-hati dalam memilih perusahaan yang menjadi tujuan. Objek dalam penelitian ini yaitu perusahaan jenis properti karena properti merupakan salah satu jenis usaha yang sangat baik untuk di investasi dan dapat bertahan dalam jangka waktu panjang serta keuntungan yang dihasilkan sangat besar. Hasil penelitian ini maka akan sangat menarik untuk dilakukan penelitian untuk pembuktian tentang adanya peningkatan kinerja keuangan atau tidak.

Berdasarkan latar belakang masalah dan hasil penelitian sebelum yang bervariasi maka peneliti tertarik mengambil judul “**ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang, rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimanakah analisis rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2017 ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai analisis rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan di BEI, khususnya mengenai analisis laporan keuangan.

2. Bagi pelaku pasar

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi kepada para investor atau calon investor sebagai pertimbangan dalam mengambil sebuah keputusan dalam berinvestasi di pasar modal

3. Bagi peneliti lain

Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh peneliti selanjutnya sebagai tambahan pengetahuan dan referensi dalam melakukan penelitian selanjutnya.