**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Masalah**

Sektor properti dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan ekonomi nasional dan dinilai menjadi sektor yang paling tahan terhadap krisis. Bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti (Kompas,2018).

Perkembangan sektor properti dan *real estate* akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertmbahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain.

Menurut Badan Pusat Statistik, pada triwulan pertama 2017 diprediksi seluruh lapangan usaha mengalami peningkatan kondisi bisnis. Peningkatan kondisi bisnis tertinggi diperkirakan terjadi pada usaha properti dan *real estate* dengan nilai Indeks Tendensi Bisnis (ITB) sebesar 111,20. Hal ini membuat bisnis properti dan *real estate* dianggap sebagai bisnis yang menjanjikan pada awal tahun 2017 (Sindo News,2017).

Ciputra Development Tbk sebagai perusahaan properti dan *real estate* lokal yang pasca-penggabungan usaha resmi ditransaksikan di BEI dengan nilai kapitalisasi pasar naik 20% menjadi Rp 20.44 trilliun. Dengan resminya penggabungan anak usaha itu, saham dua anak usaha, yaitu CTRS dan CTRP, sudah dihapus dari papan perdagangan efek BEI. Pada penutupan perdagangan, harga saham CTRA naik 3,11 persen ke level Rp 1.325 per saham (Tempo,2017).

Industri properti merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Di negara- negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan *listing* di BEI .

Bisnis properti baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan properti yang terdaftar di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan properti yag terdaftar hanya sebanyak 21 perusahaan, seiring berjalannya waktu memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2017 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih dari 40 perusahaan. Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal.

Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal. Pasar modal menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal, “Kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek”. Sedangkan menurut Husnan (2015), secara formal pasar modal dapat didefinisikan sebagai pasar untuk instrumen keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang ataupun modal sendiri, baik yang diterbitkan pemerintah, *public authorities*, maupun perusahaan swasta. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pasar modal merupakan salah satu sarana yang efektif untuk mempercepat akumulasi dana bagi pembiayaan pembangunan dengan menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana (investor) kepada pihak yang membutuhkan dana (perusahaan).

Dalam melakukan investasi di pasar modal, investor dapat melakukan pendekatan investasi yang secara garis besar tebagi menjadi dua pendekatan, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Analisis teknikal menurut Franciss (1988), merupakan upaya untuk memperkirakan harga saham dengan mengamati harga saham tersebut di waktu lampau. Sedangkan analisis fundamental menurut Franciss (1988), merupakan teknik analisis yang mempelajari tentang keuangan mendasar dan fakta ekonomi dari perusahaan sebagai langkah penilaian harga saham yang mendasar.

Terdapat berbagai cara yang bisa digunakan dalam menilai suatu perusahaan, salah satu cara yang biasa digunakan ialah dengan pendekatan fundamental. Pendekatan tersebut ditujukan kepada faktor-faktor yang pada umumnya berada di luar pasar modal, yang dapat mempengaruhi harga saham di masa-masa mendatang. Hal-hal yang termasuk analisis fundamental antara lain adalah analisis ekonomi dan industri, penilaian perusahaan secara individu baik dengan menggunakan variabel penelitian seperti deviden maupun pendapatan (*income*). Faktor fundamental dari perusahaan dapat menjelaskan kekuatan dan kelemahan kinerja keuangan perusahaan di antaranya adalah rasio-rasio keuangan. Dengan rasio-rasio keuangan tersebut kita dapat membuat perbandingan yang berarti dalam dua hal. Pertama, kita bisa membandingkan rasio keuangan suatu perusahaan dari waktu ke waktu untuk mengamati kecenderungan (*trend*) yang sedang terjadi. Kedua, kita bisa membandingkan rasio keuangan sebuah perusahaan dengan perusahaan lain yang masih bergerak dalam industri yang relatif sama dengan periode tertentu.

Keterlibatan masyarakat atau publik dalam pasar modal salah satunya dengan cara membeli saham perusahaan tertentu yang ditawarkan dalam pasar modal. Dengan begitu dapat dikatakan bahwa terjadi transaksi jual-beli dalam pasar modal layaknya pasar barang dan jasa pada umumnya. Investor yang akan melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal akan menganalisis kondisi perusahaan terlebih dahulu. Karena investasi dengan cara membeli saham perusahaan mengandung resiko (*risk*) disamping pemegang saham mendapatkan laba (*return*). *Risk and return* adalah kondisi yang dialami oleh perusahaan, institusi, dan individu dalam keputusan investasi yaitu, baik kerugian maupun keuntungan dalam suatu periode akuntansi. Hubungan antara risiko dengan tingkat pengembalian adalah bersifat linear atau searah, kondisi linear terjadi pada pasar yang bersifat normal, semakin tinggi tingkat pengembalian maka semakin tinggi pula tingkat resiko, semakin besar asset yang kita tempatkan dalam keputusan investasi maka semakin besar pula risiko yang timbul dari investasi.

Tujuan utama dari aktivitas perdagangan para investor di pasar modal yakni memperoleh *return*. *Return* menurut Tandeilin (2016), merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor berinteraksi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor dalam menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Menurut Ang (1997), ada dua faktor yang mempengaruhi *return* suatu investasi. Pertama, faktor internal perusahaan seperti kualitas dan reputasi manajemen, struktur modal, komposisi aktiva, perbandingan aktiva lancar dan hutang lancar. Kedua, faktor eksternal misalnya pengaruh kebijakan moneter dan fiskal, perkembangan sektor industri, tingkat inflasi dan sebagainya.

Faktor internal perusahaan seperti disebutkan diatas dapat dlihat dalam laporan keuangan perusahaan. Analisis kondisi keuangan biasanya menggunakan rasio keuangan. Ang (1997), mengelompokkan rasio keuangan ke dalam lima rasio yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas dan rasio pasar. Masing-masing jenis rasio memberikan informasi kemampuan perusahaan yang berbeda kepada publik sesuai tujuan atau manfaat rasio yang digunakan. Rasio-rasio yang digunakan di dalam penelitian ini meliputi rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

Rasio likuiditas yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek menggunakan aktiva lancar. Rasio likuiditas dalam penelitian ini diproxikan dengan *Current Ratio* (CR) , yaitu suatu cara untuk menguji tingkat proteksi yang di peroleh pemberi pinjaman jangka pendek yang diberikan oleh perusahaan untuk mendanai kegiatan operasional perusahaan. Semakin tinggi CR maka menunjukan semakin baik kemampuan perusahaan menggunakan asetnya untuk membayar kewajiban jangka pendeknya. Namun apabila CR terlalu tinggi dianggap kurang baik, karena pada kondisi tertentu hal tersebut menunjukkan banyak dana yang menganggur yang akhirnya dapat mengurangi kemampuan perusahaan. Untuk itu perusahaan harus mempertahan kan CR yang optimal yaitu CR menunjukkan besarnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan operasionalnya terutama modal kerja yang sangat penting untuk menjaga *performance* kinerja perusahaan yang pada akhirnya mempengaruhi *performance return*. Dan hal ini yang dapat meyakinkan investor untuk membeli saham perusahaan tersebut sehingga dapat meningkatkan *return* saham.

Rasio solvabilitas yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan utuk memenuhi kewajiban finansialnya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila sekiranya perusahaan dilikuidasi. Rasio solvabilitas biasanya diasosiasikan dengan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio solvabilitas yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Semakin tinggi DER menunjukkan semakin besar ketergantungan perusahaan terhadap pihak luar sehingga tingkat resiko perusahaan semakin besar dalam memenuhi hutangnya, yaitu membayar pokok hutang ditambah dengan bunganya. Hal ini akan membawa dampak pada menurunnya harga saham dan *return* saham, sehingga investor tidak responsif terhadapa informasi ini dalam pengambilan keputusan investasi pada saham.

Rasio profitabilitas yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dikaitkan dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Rasio profitabilitas diwakili oleh *Return On Asset* (ROA) , digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. ROA yang besar akan meningkatkan *return* saham. Perusahaan dengan ROA yang besar akan menarik minat para investor untuk menanamkan dananya kedalam perusahaan. Hal ini disebabkan karena ROA yang besar akan menunjukkan kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba semakin baik, begitupun sebaliknya jika perusahaan memiliki ROA yang kecil maka kinerja saham perusahaan akan buruk. Bahkan Ang (1997) mengatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang terpenting di antara rasio profitabilitas yang ada untuk memprediksi *return* saham.

*Return* saham adalah hasil yang diperoleh investor dari kegiatan investasi pada pembelian saham. Investor akan senang apabila mendapatkan *return* yang tinggi dari waktu ke waktu. *Return* saham sebagai indikator prestasi perusahaan secara langsung kepada pemegang saham. Semakin tinggi *return* saham yang diperoleh maka investor senang untuk menanamkan modalnya di perusahaan. Menurut Hartono (2013) *return* investasi dibedakan menjadi dua, yaitu *return* realisasi (*return* yang terjadi atau dapat juga disebut sebagai *return* sesungguhnya) dan *expected return* (*return* yang diharapkan oleh investor). Husnan (2015) menyebutkan bahwa tikat pengembalian yang diharapkan (*expected return*) adalah laba yang akan diterima oleh pemodal atas investasinya pada perusahaan emiten dalam waktu yang akan dating dan tingkat keuntungan ini sangat dipengaruhi oleh prospek perusahaan di masa yang akan datang. Seorang investor akan mengharapkan *return* tertentu di masa yang akan datang tetapi jika investasi yang dilakukannya telah selesai maka investor akan mendapatkan *return* realisasi (*realized return*) yang telah dilakukan.

Kenyataannya, tidak semua teori yang telah dipaparkan diatas sejalan dengan bukti empiris yang ada. Seperti yang terjadi dalam perkembangan industri properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.

Menurut Ang (1997) semakin baik kinerja keuangan perusahaan yang tercermin dari rasio-rasionya maka semakin tinggi *return* saham perusahaan, demikian juga jika kondisi ekonomi baik, maka refleksi harga saham akan baik pula. Perkembangan yang terjadi inilah yang salah satunya menjadi dasar bagi peneliti untuk mengkaji lebih mendalam faktor-faktor apa sajakah yang diperkirakan dapat mempengaruhi *return* saham pada industri tersebut.

Penelitian di bidang pasar modal telah banyak dilakukan diantaranya tentang faktor-faktor yang mempengaruhi return saham. Dari beberapa penelitian yang telah dilakukan terdapat perbedaan tentang variabel-variabel independen yang dipilih dan menghasilkan kesimpulan yang berbeda. Hasil penelitian Setiadi bersama Puspitasari (2016) menyatakan bahwa *Current Ratio* (CR) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham. Hal ini bertolak belakang dengan hasil penelitian Malintan (2013) sejalan dengan hasil penelitian Setiyono (2016) yang mengatakan CR tidak memiliki pengaruh terhadap *return saham.*

Untuk variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) penelitian Stefano (2015) menyatakan DER tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham namun hal ini bertolak belakang dengan hasil penelitian Setiyono (2016) dan Setiadi bersama Puspitasari (2016) yang mengatakan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Sedangkan variabel *Return on Asset* (ROA) hasil penelitian yang dilakukan Malintan (2013) mengatakan bahwa ROA memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *return* saham, hal ini sejalan dengan pendapat Stefano (2015). Namun bertolak belakang dengan penelitian Setiyono (2016) yang menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham.

Penelitian mengenai return saham telah banyak dilakukan mengingat pentingnya faktor fundamental dalam mempengaruhi nilai return saham. Namun berdasarkan bukti empiris yang menghubungkan faktor-faktor fundamental dengan return saham masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda sehingga perlu dilakukan penelitian lanjutan untuk membuktikan bagaimana pengaruh faktor fundamental tersebut terhadap return saham terutama pada sektor industri properti di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan faktor yang telah dijabarkan mewakili informasi dari beberapa rasio keuangan dan yang mempengaruhi *return* saham, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“ PENGARUH CURRENT RATIO (CR) , DEBT TO EQUITY RATIO (DER), DAN RETURN ON ASSET (ROA) TERHADAP RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA SELAMA PERIODE : 2014 – 2017 ”**

1. **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan dalam penelitian ini, maka masalah-masalah yang muncul adalah :

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio*  (CR) yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*  (DER) yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
3. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
4. Bagaimana pengaruh analisis teknikal yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
5. **Batasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan di atas, Penulis memfokuskan pada permasalahan yang akan dibahas, maka Penulis membatasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio*  (CR) yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
2. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*  (DER) yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
3. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) yang terjadi terhadap *return* saham pada perusahaan properti ?
4. **Batasan Penelitian**

Agar tujuan pembahasan penelitian ini lebih terarah, maka Penulis ingin membatasi ruang lingkup dari penelitian yang dilakukan sebagai berikut :

1. Perusahaan – perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 – 2017.
2. Perusahaan – perusahaan properti yang telah melakukan penerbitan saham (*Go Public*).
3. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah yang telah dibuat tersebut, maka Penulis merumuskan masalah sebagai berikut : “Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return on Asset* (ROA) memengaruhi *return* saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2014 – 2017?”

1. **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian yang dilakukan ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *return* saham pada perusahaan properti.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *return* saham pada perusahaan properti.
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan properti.
4. **Manfaat Penelitian**

Penelitian ini mengharapkan manfaat yang bisa dicapai antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian diharapkan bisa menjadi pertimbangan bagi perusahaan dalam mengambil keputusan dalam rangka memaksimalkan kinerja perusahaan sehingga saham perusahaan dapat terus dinilai baik dan terus diharapkan untuk mendapatkan *return* yang tinggi.

1. Bagi Investor

Hasil penelitian diharapkan berguna bagi para investor sebagai pengetahuan dan sebagai informasi untuk mengambil keputusan berinvestasi untuk memilih dan membeli saham perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) sehingga bisa memperoleh *return* yang maksimal.

1. Bagi pihak lain

Hasil penelitian diharapkan menjadi sumber informasi untuk membandingkan dari penelitian-penelitian yang sebelumnya. Menjadi pengetahuan bagi para pembaca tentang pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return on Asset* (ROA) memengaruhi *return* saham.