# BAB I

# PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Industri properti di Indonesia terus berkembang seiring masifnya pembangunan infrastruktur dan meningkatnya kebutuhan hunian. Mereka juga gencar ekspansi menambah cadangan lahan untuk mempersiapkan proyek-proyek baru. Hasilnya, ekspansi bisnis tersebut mendorong pertumbuhan aset dan mempengaruhi kapitalisasi pasar di bursa saham (Kontan.co.id, 28/07/2018). Pertumbuhan sektor properti yang masih bersinar ini menjadikannnya sebagai salah satu aset untuk lindung nilai. Ditengah pasar yang bergejolak, investor membutuhkan tempat untuk mengamankan asetnya dan properti menjadi pilihan (cnbcindonesia.com, 2018).

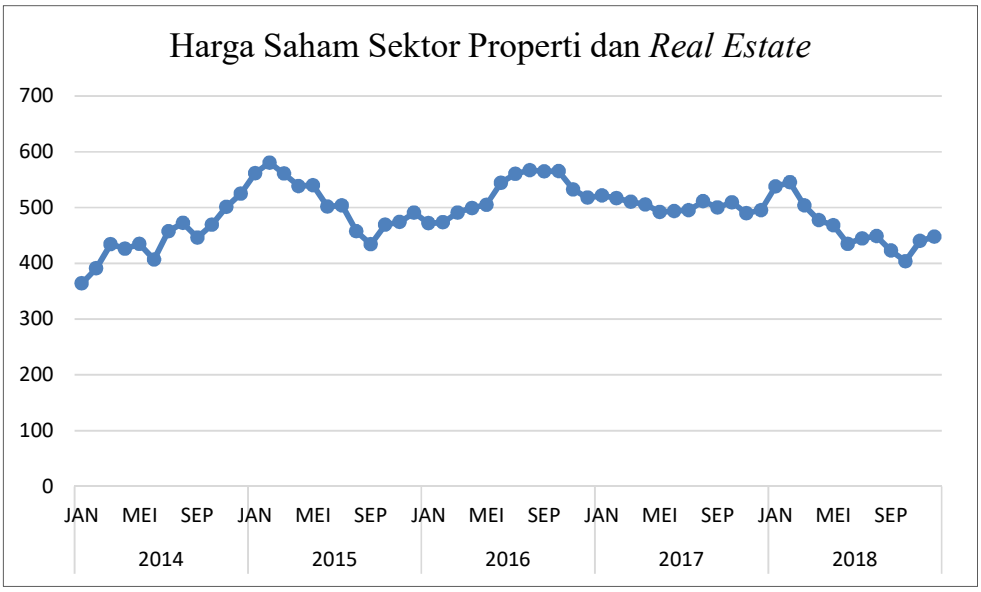
*Real Estate* Indonesia (REI) menyatakan sektor properti dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolok ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti. Pentingnya sektor ini salah satunya terkait pengembangan kota baru dalam beberapa waktu terakhir. Disekitar Jakarta saja, tak kurang dari 34 kota baru yang telah dikembangkan oleh pengembang REI. Ada juga yang bergerak disektor perkantoran, apartemen, mall dan lain-lain. Pada 2017, nilai kapitalisasi 35% saham dari 46 perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (Kompas.com, 02/04/2018).

Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang memiliki pertumbuhan terbesar diantara sektor-sektor lainnya. Menurut tim statistik di BI, potensi sektor properti di Indonesia sangat menjanjikan dibanding dengan negara-negara lain di kawasan ASEAN (www.bi.go.id).

Menurut Mahardika (2017), investor sangat memperhatikan perubahan harga saham, karena *return* saham yang diperoleh investor dipengaruhi oleh perubahan harga saham. Harga saham mencerminkan keberhasilan pengelolaan

perusahaan yang ditunjukkan dengan adanya transaksi jual beli saham perusahaan dipasar modal. Berikut ini adalah grafik yang menunjukkan Indeks harga saham sektoral industri properti dan *real estate* :

**Gambar 1.1** : Indeks Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate* tahun 2014 - 2018




*Sumber: www.yahoofinance.com, diolah 2020*

Berdasarkan grafik diatas, terlihat bahwa indeks harga saham sektor properti dan *real estate* selama lima tahun mengalami fluktuatif. Pada februari 2015 harga saham sektor properti dan *real estate* mengalami kenaikan yang tinggi. Namun, pada september 2015 cenderung menurun dan kemudian mengalami pergerakan yang stabil hingga tahun 2018.

Harga saham yang diperdagangkan dipasar modal berfluktuasi yang dipengaruhi oleh banyak faktor, salah satunya kinerja keuangan perusahaan (Mahardika, 2017). Menurut Halim (2015:14) Kinerja keuangan yang sering diperhatikan oleh para investor untuk pengambilan keputusan adalah rasio keuangan yang dapat dilihat di laporan keuangan. Informasi-informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan tersebut termasuk dalam salah satu penilaian saham dengan menggunakan analisis fundamental. Laporan keuangan menjadi penting karena memberikan input (informasi) yang bisa dipakai untuk pengambilan

keputusan. Banyak pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan suatu perusahaan, mulai dari investor atau calon investor sampai dengan manajemen perusahaan itu sendiri. Dalam laporan keuangan suatu perusahaan, pihak yang berkepentingan dapat menganalisis laporan keuangan tersebut untuk mengambil keputusan. Menurut Van Honre dan Wachowicz (2013:154) analisis laporan keuangan merupakan seni untuk mengubah data dari laporan keuangan ke informasi yang berguna bagi pengambil keputusan.

Para investor dapat menggunakan laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan sehingga investor dapat mengetahui prestasi kinerja suatu perusahaan yang berpengaruh terhadap *return* saham. Untuk menilai kenaikan atau penurunan *return* saham pada penelitian ini menggunakan kinerja likuiditas yang diproksikan dengan *Current Assets* (CR), kinerja solvabilitas yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), kinerja aktivitas (*management assets*) yang diproksikan dengan *Total Assets Turnover* (TATO) dan kinerja profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Assets (*ROA).

Likuiditas perusahaan menunjukkan kemampuan untuk membayar kewajiban finansial jangka pendek tepat pada waktunya (Sartono, 2010:116). Rasio likuiditas yang sering digunakan adalah *Current Ratio* (CR). Rasio ini untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Ross,*et al*, 2015:64).

Solvabilitas menurut Ross, *et al* (2015:66) solvabilitas jangka panjang dimaksudkan untuk menangani kemampuan jangka panjang perusahaan dalam memenuhi kewajibannya, atau yang lebih umum kewajiban keuangannya. Rasio solvabilitas yang sering dikaitkan dengan *return* saham adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang menunjukkan seberapa jauh perusahaan dapat mengembalikan utang jangka panjangnya (Asmi, 2014).

Aktivitas atau manajemen aset (*assets management*) yaitu mengukur seberapa efektif perusahaan mengelola asetnya (Brigham dan Houston, 2012:136). Menurut Salim (2016) *Total Assets Turnover* (TATO) merupakan salah satu dari rasio aktivitas. Rasio ini mengukur seberapa optimal kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan berdasarkan seluruh aktiva yang dimilikinya, atau perputaran dari aktiva-aktiva tersebut.

Menurut Ross, *et al* (2015:72) Kinerja profitabilitas dimaksudkan untuk mengukur seberapa efisien suatu perusahaan dalam memanfaatkan asetnya dan mengelola kegiatan operasionalnya. Rasio Profitabilitas yang berfungsi dan sering digunakan untuk memprediksi harga atau *return* saham adalah *Return On Assets* (ROA). ROA digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. Jika ROA semakin meningkat, maka kinerja perusahaan juga semakin membaik, karena tingkat pengembaliannya semakin besar (Salim, *et al*, 2016).

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai "***PENGARUH LIKUIDITAS, SOLVABILITAS, AKTIVITAS, DAN PROFITABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA***".

## 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan masalah pokok penelitian ini adalah "Berapa besar pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas, dan Profitabilitas terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia."

Berdasarkan masalah pokok tersebut, maka dapat dirumuskan secara spesifik sebagai berikut :

1. Berapa besar pengaruh *Current Ratio* (CR) sebagai indikator Likuiditas terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate*?
2. Berapa besar pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai indikator Solvabilitas terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate*?
3. Berapa besar pengaruh *Total Assets Turnover* (TATO) sebagai indikator Aktivitas terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate*?
4. Berapa besar pengaruh *Return On Asset* (ROA) sebagai indikator Profitabilitas terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate*?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui berapa besar pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas dan Profitabilitas terhadap *return* saham sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

## 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak yang memerlukan, diantaranya sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

   Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar SM (Sarjana Manajemen) pada program studi S1-Manajemen di STIE Rawamangun, dan menerapkan teori yang sudah didapat dikelas selama masa perkuliahan.
2. Bagi Perusahaan

   Sebagai bahan pertimbangan dan evaluasi untuk meningkatkan kinerja perusahaan sehingga perusahaan dapat meningkatkan keuntungan perusahaan serta dapat menarik investor.
3. Bagi Investor

   Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan pertimbangan bagi investor dalam memilih saham perusahaan pada sektor properti dan *real estate* untuk mendapatkan *return* saham dengan mempertimbangkan variabel-variabel kinerja perusahaan.