

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi sekarang ini, perkembangan kondisi perekonomian yang semakin pesat dan persaingan yang semakin ketat dalam pasar modal merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap pengusaha untuk melakukan pengembangan usahanya. Hal ini menuntut perusahaan untuk dapat terus memaksimalkan hasil usahanya agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis pasar modal. Pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan tidak terlepas dari investor yang menginvestasikan dananya untuk mendapatkan dana segar di pasar modal. Tujuan investor menginvestasikan dananya kepada suatu perusahaan adalah memaksimalkan *return* dengan tidak mengabaikan risiko yang akan dihadapinya. *Return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor untuk melakukan investasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya.

Sekretaris Jenderal *Real Estate* Indonesia (REI), Hari Raharta Sudrajat berpendapat ([www.merdeka.com](http://www.merdeka.com), 16/4/2014), pengetahuan sangat penting bagi investor untuk mempertimbangkan langkah-langkah yang tepat sebagai bagian dari strategi mengantisipasi kerugian dari investasi yang dilakukan. Teori klasik, secara sederhana jumlah tanah di Indonesia tidak akan bertambah. Oleh karena itu harganya terus merangkak naik dari waktu ke waktu.

Masyarakat umum sering menyebutkan '*real estate*' memiliki makna yang sama dengan '*property*'. Padahal, kedua istilah tersebut memiliki arti yang berbeda. *Real estate* yang telah diindonesiakan menjadi real estat didefinisikan sebagai "*land and all improvement made both on and to land*" atau tanah dengan segala perbaikan dan perkembangannya. Perbaikan yang dimaksudkan adalah semua buatan manusia yang dilekatkan pada tanah. Dengan demikian, real estat bisa diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain-lain yang berada di luar bangunan).

Di sisi lain, *property* didefinisikan sebagai “*the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate*”. Dengan kata lain, *property* adalah kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Jadi, *property* adalah istilah yang menyangkut hubungan hukum antara obyek (*real estate*) dengan subyek (pemilik). Istilah *real estate* hanya menyangkut obyek tanah dan bangunan. (www.rumah.com, Anto Erawan, 2/12/2013)

Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain : pengadaan rumah selalu kurang dibanding kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga KPR relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia.

Fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan sektor bisnis yang cukup berkembang. Hal ini terbukti dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berimbas pada perkembangan bisnis *property* di Indonesia. Krisis Eropa dan Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum, namun, dari segi bisnis *Property* dan *Real Estate*, Indonesia dan beberapa negara Asia lainnya seperti China, India, dan Singapura tidak terlalu terkena imbas (Sumarmo, 2011). Hal ini disebabkan karena negara-negara tersebut memiliki prospek dan ekspektasi pasar tersendiri di Asia. Tingginya permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding penawaran yang disediakan oleh *developer*. Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia.

Di Indonesia, pembeli *real estate* asing biasanya berasal dari Australia, Singapura, Jepang, Korea, negara-negara Eropa dan dari Rusia. Tujuan utama orang Rusia membeli *real estate* di Indonesia adalah menanamkan modal. Salah satu bukti yang menunjukkan orang Rusia menanamkan modal di Indonesia adalah Vila di Bali dengan harga sekitar \$ 250-450 ribu (sekitar Rp 3-5,3 miliar) adalah *real estate* yang paling laris.

Indonesia masih menjadi negara tujuan yang tepat bagi investasi di sektor properti terutama ditengah-tengah krisis ekonomi global. Indonesia tidak terpengaruh krisis ekonomi global yang dipicu kasus *sub prime mortgages* yaitu kredit subprima dengan jaminan berupa hak tanggungan yang ada di Amerika Serikat. Investasi di negara-negara Asia masih sangat menarik karena harganya yang murah serta banyak pilihan yang menjanjikan. Misalnya, Hongkong dan Singapura yang harga propertinya masih dianggap rendah dan memiliki peluang untuk berinvestasi. Harga properti per meter persegi di Asia Tenggara masih lebih murah dibandingkan Hongkong dan Jepang. Saat ini, investor dari sejumlah negara Asia seperti Jepang, India, dan Singapura telah menyatakan minatnya untuk membeli pasar perumahan real estat di Indonesia. Berdasarkan laporan properti Asia, pasar sektor real estat di Indonesia naik 12% mencapai US\$5 miliar selama pertengahan tahun ini dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya (2009).

Fenomena paling menarik dari bisnis properti Indonesia kini ialah pembangunan superblok. Meski harus mengeluarkan investasi lebih besar dibandingkan dengan membangun perumahan biasa, pengembang semakin agresif mengembangkan kawasan superblok. Langkah pengembang itu karena kawasan terpadu memang memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan dengan perumahan biasa. Apalagi kenaikan harganya juga jauh lebih tinggi. Kemacetan di kota besar yang semakin parah membuat masyarakat membutuhkan sebuah kota (kawasan terpadu) yang dapat menampung aktivitas penghuninya.

Penelitian ini mengamati laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai objek penelitian untuk tahun 2012. Alasan penulis memilih perusahaan ini karena perusahaan *Property* dan *Real Estate* memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang

dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat. Selain itu, dengan adanya pembangunan superblok yang memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan perumahan biasa, kenaikan harganya juga lebih tinggi.

Beberapa penelitian terdahulu yang menjadi bahan referensi bagi penulis, antara lain : Penelitian yang dilakukan oleh Soraya (2013), menunjukkan bahwa *Return on Assets* (ROA) secara simultan dan parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Penelitian yang dilakukan oleh Naryoto (2013), menunjukkan bahwa secara simultan dan parsial *Current Ratio* (CR) mempunyai pengaruh secara signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Analisis *Current Ratio* (CR) dan *Return on Assets* (ROA) Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012**”.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada poin 3, maka permasalahan yang ditemukan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu :

1. Apakah terdapat pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Assets* (ROA) secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012?
2. Apakah terdapat pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Assets* (ROA), secara parsial terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012?

## 1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas terhadap pembahasan, serta agar analisis menjadi terarah dan sesuai dengan masalah yang ada, maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasannya. Pembahasan yang akan diangkat oleh

penulis adalah rasio likuiditas yaitu *Current Ratio* (CR) dan rasio profitabilitas yaitu *Return on Assets* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012.

## **1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah pada poin 4, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Assets* (ROA) secara simultan dapat berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Assets* (ROA) secara parsial dapat berpengaruh terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012.

### **1.4.2 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi beberapa pihak antara lain :

1. Bagi penulis, untuk mendapatkan informasi mengenai pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Assets* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012.
2. Bagi perusahaan, menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi sehingga dapat meminimalisasi resiko bisnis yang mungkin akan terjadi.
3. Bagi lembaga, sebagai bahan referensi dan bahan acuan mahasiswa yang akan melakukan penelitian tentang *return* saham.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistem penulisan ini bertujuan untuk memberikan garis besar mengenai isi laporan akhir secara ringkas dan jelas. Laporan ini terdiri dari lima bab yang

saling berhubungan dan dibagi menjadi beberapa sub bab. Adapun sistematika penulisan terdiri dari lima bab sebagai berikut :

**BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab ini, mengemukakan tentang apa yang melatarbelakangi penulis dalam memilih judul, perumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini, menjelaskan tentang pengertian, metode dan teknik analisis laporan keuangan, saham dan return saham, analisis rasio keuangan, dan penelitian terdahulu yang melandasi penelitian ini.

**BAB III          METODE PENELITIAN**

Pada bab ini, berisi tentang jenis penelitian, populasi, metode pengumpulan data, identifikasi dan definisi operasional variabel, kerangka pemikiran teoritis, analisis data dan hipotesis yang diperlukan untuk pengujian penelitian.

**BAB IV          PEMBAHASAN**

Pada bab ini, menjelaskan analisis data statistik deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan juga akan dijelaskan hasil pengujian hipotesis dalam penelitian ini.

**BAB V           KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini adalah bab terakhir yang mana penulis memberikan kesimpulan dari isi pembahasan yang telah diuraikan pada bab IV, serta saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat dalam pemecahan masalah.