

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Properti dan real estate merupakan salah satu subsektor yang menjadi penggerak perekonomian Indonesia dari beberapa subsektor lainnya. Properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor property, real estate, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang saat ini terdapat 79 perusahaan. Diawal tahun 1968, industri *real estate* dan property mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, industri real estate dan property sudah mulai terdaftar di BEI. Adapun jumlah perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI pada tahun 2003 berjumlah 30 perusahaan dan pada tahun 2009 terdapat 41 perusahaan. Mengingat perusahaan yang bergerak pada sektor real estate dan property tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, maka seiring perkembangannya sektor real estate dan property dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Terbukti dengan semakin banyaknya sektor real estate dan property yang memperluas landbank aset berupa tanah, melakukan ekspansi bisnis, dan hingga tahun 2012 sektor real estate dan property yang terdaftar di BEI bertambah menjadi 55 perusahaan. Alasan peneliti memilih sektor properti dan real estate karena sektor tersebut akan terus berkembang kedepannya karena semakin bertambahnya penduduk dan juga kebutuhan akan tempat tinggal serta gedung-gedung untuk kelangsungan perekonomian negara.

Real estate dan properti sendiri memiliki perbedaan dimana real estate hanya mengacu pada tanah atau bangunannya (fisik) Contoh real estate sendiri di antaranya adalah lahan, rumah, mal, apartemen, gedung perkantoran, pabrik, hingga bentuk-bentuk bangunan lainnya sedangkan real properti adalah kepemilikan atas tanah dan bangunannya contohnya berupa perumahan, kontrakan, kosan, atau persewaan rumah. Untuk saat ini dengan adanya perkembangan teknologi dan informasi yang semakin maju penjualan dan pembelian properti dan real estate mengalami perkembangan dimana kita dapat membeli, menyewa bahkan menjual melalui aplikasi digital seperti Travelio, 99.co, Lamudi.co.id, Rumah123.com, dsb. Pertumbuhan bisnis properti dan *real estate* cenderung stabil, tidak terpengaruh oleh kondisi pasar yang naik-turun. Namun, selama masa pandemi covid-19 yang melumpuhkan perekonomian yang dampaknya sangat terasa oleh berbagai kalangan mengakibatkan pertumbuhan industri real estate pada tahun 2020 mengalami penurunan yang signifikan dibandingkan tahun 2019.



Gambar 1.1 grafik Pertumbuhan Industri *Real Estate* Tahunan (www.dataindustri.com, n.d.)

Dari grafik tersebut terjadinya fenomena dimana dapat kita lihat bahwa adanya fluktuasi pada pertumbuhan industri real estate khususnya pada tahun 2020 dimana terjadi penurunan yang signifikan pada pertumbuhan dari tahun sebelumnya. Fenomena tersebut akibat adanya pandemi Covid yang membuat mobilitas berkurang dengan adanya psbb sehingga daya beli masyarakat berkurang karena pemasukan (gaji) berkurang dampaknya seperti mal tutup untuk sementara waktu sehingga tidak adanya pemasukan, tempat makan, tempat wisata, bahkan perkantoran banyak yang wfh (*work from home*) serta persewaan baik apartemen dan hotel berkurang akibatnya real estate mengalami stuck sehingga banyak yang di phk bahkan dirumahkan. Ini mengakibatkan pertumbuhan menurun. Kaitan antara real estate dengan PDB (Produk Domestik Bruto) adalah dimana PDB merupakan indikator penting dalam mengukur perekonomian suatu negara. PDB adalah total nilai produksi dan jasa yang dihasilkan semua orang atau perusahaan dalam satu negara, termasuk nilai tambah, dalam kurun waktu tertentu, biasanya satu tahun. Jadi, kaitannya adalah dimana real estate merupakan salah satu sektor yang menjadi kontribusi dalam hal lapangan usaha bagi perekonomian negara yang menghasilkan nilai produksi dan jasa. Ketika tahun 2020 dimana real estate mengalami penurunan namun dalam PDB mengalami kenaikan walaupun tidak signifikan seperti tahun sebelumnya. Dengan adanya fenomena tersebut berdampak terhadap harga saham pada beberapa perusahaan properti dan real estate. Maka penilaian harga saham merupakan hal yang sangat penting dan mendasar bagi para investor sebelum melakukan investasi karena saham merupakan salah satu jenis investasi yang menjanjikan untuk para investor. Menurut Tandililin dalam (Agustina & Hendratno, 2019) investasi merupakan kegiatan yang dilakukan oleh investor dengan menempatkan sejumlah dana pada perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Salah satu tujuan dari investasi saham adalah untuk mendapatkan capital gain dan dividen menurut Hermuningsih dalam (Lestari & Suryantini, 2019). Capital gain merupakan

selisih lebih antara harga beli dengan harga jual saham. Dividen adalah keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada para pemegang saham. Harga saham sangat ditentukan dari penawaran dan permintaan akan saham itu sendiri. Saham berwujud selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut. Dalam penelitian ini harga saham menggunakan harga penutupan (*closing price*).

Menurut Undang – undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 (Fitriyana, 2017), pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek uang diterbitkannya serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Menurut Tandelilin dalam (Umar & Salsa Nur Anava, 2020) pasar modal adalah pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual belikan sekuritas. Instrumen keuangan yang diperdagangkan merupakan instrumen jangka panjang (jangka waktu lebih dari 1 tahun) seperti saham, obligasi, waran, *right*, reksa dana, dan berbagai instrumen derivatif seperti *option*, *futures*, dan lain-lain. Dikutip dari laman resmi Bursa Efek Indonesia (BEI), pasar modal menjalankan dua fungsi penting dalam perekonomian Indonesia, yaitu sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari investor (sarana pendanaan usaha) dan sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan, seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Salah satu hal yang akan dilihat oleh para investor dalam berinvestasi adalah harga saham.

Menurut Kasmir dalam (Arihta et al., 2020), Harga Saham merupakan cerminan dari sebuah keputusan investasi, pendanaan (termasuk kebijakan dividen) dan pengelolaan asset. Harga saham merupakan salah satu indikator pengambilan keputusan investasi. Perusahaan yang sukses menghasilkan keuntungan akan memberikan keyakinan bagi investor untuk berinvestasi. Dengan adanya informasi akuntansi yang berperan sangat penting dalam membentuk pasar modal yang efisien. Pasar modal yang efisien dapat tercapai jika harga saham menunjukkan semua informasi yang relevan. Investor memperoleh informasi akuntansi dari laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan. Oleh karena itu, laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan harus mencerminkan kondisi perusahaan yang sebenarnya sehingga bermanfaat dalam pengambilan keputusan. Jika manajemen menerbitkan kinerja dan informasi baik, maka hal ini akan membuat permintaan saham meningkat dikarenakan minat investor untuk berinvestasi di perusahaan tersebut juga meningkat. Hal ini akan menyebabkan harga saham cenderung bergerak naik. Sebaliknya, apabila manajemen menerbitkan kinerja dan informasi buruk, maka hal ini akan membuat minat investor untuk berinvestasi menjadi menurun dikarenakan investor mulai akan menjual sahamnya. Hal ini akan menyebabkan harga saham cenderung bergerak turun. Untuk membeli/menjual saham maka diperlukannya suatu wadah dalam melakukan transaksi yaitu dalam pasar modal seperti BEI dll.

Dalam penelitian ini dengan variabel Y adalah harga saham maka peneliti akan menggunakan variabel ROA, DAR, dan CR sebagai variabel X. Alasan peneliti mengambil variabel ROA adalah dimana investor akan melihat laba perusahaan untuk keputusan investasi dengan laba yang meningkat maka investor yakin bahwa akan menerima keuntungan yang sesuai. Menurut Weygandt, et al. (2019) dalam (Tanoko, 2020), ROA adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dari keseluruhan aset yang dimiliki. Semakin tinggi ROA maka perusahaan mampu mengelola asetnya dengan efektif dan efisien sehingga menghasilkan laba yang dilihat dari net income (laba bersih). Semakin tinggi net income yang diperoleh perusahaan maka jumlah *retained earnings* perusahaan juga akan meningkat, hal ini menunjukkan bahwa perusahaan berpotensi dalam membayarkan dividen kepada investor juga meningkat. Dengan adanya pembayaran dividen yang meningkat, maka minat investor untuk menanamkan saham di perusahaan juga meningkat. Dengan adanya permintaan saham yang meningkat, maka harga saham perusahaan juga akan mengalami peningkatan.

Tabel 1.1 Data Return On Assets

NO	PERUSAHAAN	ROA (%)	HARGA SAHAM
1	Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	26,14	98
		4,13	148
2	Ciputra Development Tbk (S) (CTRA)	5,12	1010
		10,58	980
3	Lippo Cikarang Tbk (LPCK)	2,86	1906
		17,25	1522
4	Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	6,35	1810
		11,02	1705

Sumber : www.idx.co.id (data diolah)

Tabel 1.1 menunjukkan data *Return On Asset* periode tertentu pada empat perusahaan, yaitu. (APLN) Agung Podomoro Land Tbk, (CTRA) Ciputra Development Tbk (S), (LPCK) Lippo Cikarang Tbk, dan (BSDE) Bumi Serpong Damai Tbk. Berdasarkan tabel tersebut, dapat dilihat bahwa *Return On Asset* cenderung mengalami fluktuasi dan harga saham juga mengalami fluktuasi dan adanya anomali dari teorinya.

Pada PT. (APLN) Agung Podomoro Land Tbk mengalami penurunan yang signifikan pada *Return On Asset* dibanding sebelumnya dimana penurunan sebesar 22,01% dari 26,14% menjadi 4,13%, namun hal tersebut tidak sebanding dengan harga sahamnya yang mengalami kenaikan sebesar Rp 50,- dimana sebelumnya menunjukkan harga saham sebesar Rp 98,- menjadi Rp 148,-. Hal ini terdapat anomali antara teori dengan kenyataannya.

Pada PT. (CTRA) Ciputra Development Tbk (S) mengalami kenaikan yang signifikan pada *Return On Asset* dibanding sebelumnya dimana terjadi

kenaikan sebesar 5,46% dari 5,12% menjadi 10,58%, namun hal tersebut tidak sebanding dengan harga sahamnya yang mengalami penurunan sebesar Rp 30,- yaitu dari harga sahamnya sebesar Rp 1.010,- menjadi Rp 980,-. Hal ini juga adanya ketidaksesuaian antara teori dengan kenyataan.

Pada PT. (LPCK) Lippo Cikarang Tbk mengalami kenaikan yang signifikan pada *Return On Asset* dibanding sebelumnya dimana terjadi kenaikan sebesar 14,39% dari yang sebelumnya sebesar 2,86% menjadi 17,25%, namun hal tersebut tidak sesuai dengan harga sahamnya yang mengalami penurunan sebesar Rp 384,- yaitu sebelumnya sebesar Rp 1.906,- menjadi Rp 1.522,-. Hal ini pun terdapat anomali dengan teori ROA yang ada.

Pada PT. (BSDE) Bumi Serpong Damai Tbk terjadinya kenaikan yang signifikan pada *Return On Asset* dibandingkan sebelumnya dimana terjadi kenaikan sebesar 4,67% dari 6,35% menjadi 11,02%, namun adanya ketidaksesuaian dengan harga sahamnya yang mengalami penurunan sebesar Rp 105,- yaitu yang sebelumnya sebesar Rp 1.810,- menjadi Rp 1.705,-. Dan ini pun terdapat anomali antara teori ROA dengan kenyataannya.

Hal ini tidak sesuai dengan teori ROA, semakin tinggi nilai rasio ROA maka menunjukkan semakin efisien dan efektif perusahaan dalam mengatur asset perusahaan terhadap penghasilan laba bersih sehingga apabila laba meningkat maka dividen yang dibagikan kepada pemegang saham akan semakin besar sehingga minat investor untuk menanamkan uangnya semakin besar yang akan berpengaruh pada meningkatnya harga saham akibat mekanisme permintaan dan penawaran.

Penelitian terdahulu tentang ROA telah dilakukan. Menurut Yuki Okita Tanoko (2020) ROA memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham. Namun menurut Teresia Sri Arihta, Dhea Cristina Damanik, Susi Hannaria Manalu, Rafida Khairani (2020) Return On Assets secara parsial berpengaruh dan signifikan terhadap Harga Saham.

Variabel kedua yaitu DAR (*Debt to Assets Ratio*). *Debt to Assets Ratio* termasuk dalam rasio solvabilitas. Rasio ini merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayarkan seluruh kewajiban yang dimilikinya pada saat perusahaan dilikuidasi. *Debt to Assets Ratio* ini dapat menjadi alat ukur untuk mengetahui seberapa besar seluruh aktiva perusahaan itu dibiayai dari total hutangnya. *Debt To Asset Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk melihat seberapa besar aktiva perusahaan yang didanai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Dalam (Khoir et al., 2012) DAR menjelaskan besar kekayaan perusahaan yang dibiayai oleh hutang jika aset perusahaan yang terlalu banyak berasal dari hutang akan menciptakan risiko bagi perusahaan karena apabila perusahaan menggunakan semakin banyak hutang untuk membiayai aktivitya akan berpengaruh semakin besarnya kewajiban perusahaan baik dalam bentuk kewajiban tetap dan bunga, di lain sisi hutang juga mampu membangun kesempatan untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Melihat prospek perusahaan yang seperti itu, maka harga saham perusahaan tersebut dimungkinkan akan stabil, bahkan akan

bergerak naik sehingga para investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan yang bersangkutan.

Tabel 1.2 Data Debt to Assets Ratio

NO	PERUSAHAAN	DAR (%)	HARGA SAHAM
1	Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	56,43	98
		62,64	148
2	Metropolitan Kentjana Tbk. [S] (MKPI)	33,34	22.900
		25,35	16.500
3	Greenwood Sejahtera Tbk (S) (GWSA)	6,87	140
		7,28	150
4	Lippo Cikarang Tbk (LPCK)	10,94	705
		32,31	1.075

Sumber : www.idx.co.id – diolah penulis

Tabel 1.2 menunjukkan data *Debt to Assets Ratio* periode tertentu pada empat perusahaan, yaitu (APLN) Agung Podomoro Land Tbk, (MKPI) Metropolitan Kentjana Tbk (S), (GWSA) Greenwood Sejahtera Tbk (S), dan (LPCK) Lippo Cikarang Tbk (S). Berdasarkan tabel tersebut, dapat dilihat bahwa *Debt to Assets Ratio* dan harga saham mengalami fluktuasi yang dibarengi dengan naik atau turunnya *Debt to Assets Ratio*.

Pada PT. (APLN) Agung Podomoro Land Tbk terjadi kenaikan yang signifikan dimana *Debt to Assets Ratio* mengalami kenaikan sebesar 6,21% dibanding yang sebelumnya sebesar 56,43% menjadi 62,64%, namun terjadi ketidaksesuaian dengan harga saham dimana adanya kenaikan sebesar Rp 50,- yaitu yang sebelumnya sebesar Rp 98,- menjadi Rp 148,-. Hal tersebut tidak sesuai dengan teori dimana ketika DAR meningkat seharusnya harga saham menurun.

Pada PT. (MKPI) Metropolitan Kentjana Tbk (S) adanya penurunan dimana *Debt to Assets Ratio* mengalami penurunan sebesar 7,99% dibandingkan sebelumnya yaitu dari 33,34% menjadi 25,35%, namun hal tersebut adanya anomali dengan harga saham yang mengalami penurunan juga sebesar Rp 6.400,- yaitu dari sebesar Rp 22.900,- menjadi Rp 16.500,-. Hal ini berbanding terbalik dengan teori yang ada.

Pada PT. (GWSA) Greenwood Sejahtera Tbk (S) terjadi kenaikan dimana *Debt to Assets Ratio* mengalami kenaikan sebesar 0,41% dibanding sebelumnya yaitu dari 6,87% menjadi 7,28%, namun terjadi ketidaksesuaian pada harga saham dimana mengalami kenaikan sebesar Rp 10,- yaitu dari sebelumnya sebesar Rp 140,- menjadi Rp 150,-. Hal ini tidak sesuai dengan teori DAR yang berlaku.

Pada PT. (LPCK) Lippo Cikarang Tbk (S) mengalami kenaikan yang sangat signifikan dimana *Debt to Assets Ratio* mengalami kenaikan sebesar 13,29% dibandingkan yang sebelumnya yaitu dari 14,92% menjadi 21,37%, namun hal tersebut justru membuat harga saham mengalami peningkatan sebesar Rp 370,- yaitu dari yang sebelumnya sebesar Rp 705,- menjadi Rp 1.075,-. Hal ini berbanding terbalik dengan teori yang ada.

Hal ini tidak sesuai dengan teori DAR, dimana rasio hutang yang meningkat dapat membuat harga saham turun dikarenakan rasio hutang yang meningkat akan mengakibatkan beban bunga akan meningkat juga sehingga laba yang diperoleh perusahaan akan menurun. Hal tersebut akan berpengaruh pada berkurangnya dividen yang dibagikan sehingga minat investor menurun, lalu permintaan saham menurun sehingga harga saham pun akan ikut menurun.

Penelitian terdahulu tentang DAR telah dilakukan oleh Selva Wahnida (2017) DAR tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Namun, Khoir, Vasta Biquil., Handayani, Siti Ragil dan Zahroh Z.A. (2013) *Debt to Assets Ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Variabel ketiga yaitu *Current Ratio* (CR) sebagai indikator dari rasio likuiditas karena rasio tersebut merupakan rasio yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek yang telah jatuh tempo. Dengan kata lain, seberapa banyak aktiva lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek segera jatuh tempo.

Menurut Weygandt, et al., (2019) *Current Ratio* (CR) adalah rasio yang digunakan untuk mengevaluasi likuiditas dan mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendek menggunakan aset lancar yang dimiliki. Semakin tinggi rasio CR perusahaan, maka perusahaan tersebut menjadi semakin likuid yang ditandai dengan semakin besar kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek menggunakan aset lancar yang dimilikinya sehingga perusahaan berpotensi untuk membagikan dividen dan akan membuat investor berminat untuk berinvestasi pada perusahaan. Dengan minat investor yang tinggi, maka harga saham juga akan tinggi.

Tabel 1.3 Data *Current Ratio*

NO	PERUSAHAAN	CR (%)	HARGA SAHAM
1	Alam Sutera Realty Tbk (S) (ASRI)	65,18	324
		131,04	106
2	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (S) (BEST)	276,01	268
		775,97	244
3	Lippo Cikarang Tbk (LPCK)	464,56	3.975
		581,03	1906
4	Summarecon Agung Tbk (S) (SMRA)	146,4	985
		145,22	1003

Sumber : www.idx.co.id – diolah penulis

Tabel 1.3 menunjukkan data *Current Ratio* pada periode tertentu dikeempat perusahaan, yaitu. PT. (ASRI) Alam Sutera Realty Tbk (S), PT. (BEST) Bekasi Fajar Industrial Estate (S) Tbk, PT. (LPCK) Lippo Cikarang Tbk, PT. (SMRA) Summarecon Agung Tbk. Berdasarkan tabel tersebut, dapat dilihat bahwa *Current Ratio* mengalami fluktuasi dimana harga saham juga mengalami fluktuasi.

Pada PT. (ASRI) Alam Sutera Realty Tbk (S) terjadinya kenaikan yang sangat signifikan dimana *Current Ratio* mengalami kenaikan sebesar 65,86% yaitu dari yang sebelumnya sebesar 65,18% menjadi 131,04%, namun terjadi ketidaksesuaian dengan harga saham yang mengalami penurunan sebesar Rp 218,- yaitu dari yang sebelumnya sebesar Rp 324,- menjadi Rp 106,-. Hal ini tidak sesuai dengan teori CR yang berlaku.

Pada PT. (BEST) Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (S) terjadinya kenaikan yang sangat signifikan dimana *Current Ratio* mengalami kenaikan sebesar 499,96% yaitu dari yang sebelumnya sebesar 276,01% menjadi 775,97%, namun terjadi hal tersebut tidak sesuai dengan harga sahamnya dimana mengalami penurunan sebesar Rp 24,- yaitu dari yang sebelumnya sebesar Rp 268,- menjadi Rp 244,-. Hal ini tidak sesuai dengan teori CR yang berlaku.

Pada PT. (LPCK) Lippo Cikarang Tbk terjadi peningkatan dimana *Current Ratio* mengalami kenaikan sebesar 116,47% yaitu dari yang sebelumnya sebesar 464,56% menjadi 581,03%, hal tersebut terjadinya anomali dengan harga saham yang mengalami penurunan sebesar Rp 2.069,- yaitu dari yang sebelumnya sebesar Rp 3.975,- menjadi Rp 1.906,-. Hal ini tidak sesuai dengan teori yang berlaku.

Pada PT. (SMRA) Summarecon Agung Tbk adanya penurunan pada *Current Ratio* yang mengalami penurunan sebesar 1,18% yaitu dari yang sebelumnya sebesar 146,40% menjadi 145,22%, hal ini terjadinya anomali dengan harga saham yang mengalami kenaikan sebesar Rp 18,- yaitu dari yang sebelumnya sebesar Rp 985,- menjadi Rp 1.003,-. Hal ini tidak sesuai dengan teori CR yang ada.

Hal diatas tidak sesuai dengan teori likuiditas yang menyebutkan apabila *current ratio* meningkat dapat membuat harga saham juga meningkat karena investor menganggap perusahaan mampu mengelola aktiva lancarnya untuk memenuhi liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo.

Penelitian terdahulu tentang pengaruh CR terhadap harga saham bahwa menurut Lia Agustina (2018) *Current Ratio* tidak berpengaruh terhadap harga saham, namun menurut Pranajaya dan Putra (2018) menyatakan bahwa *Current Ratio* (CR) berpengaruh positif terhadap harga saham.

Dengan demikian, terdapat ketidakkonsistenan hasil penelitian diantara para peneliti terdahulu. Sehingga peneliti termotivasi untuk melakukan penelitian yang membahas pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Debt to Assets Ratio* (DAR), dan *Current Ratio* (CR) terhadap Harga Saham. Adapun pemilihan sektor properti dan *real estate* dikarenakan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya sehingga permintaan terhadap perumahan tentunya akan meningkat. Selain itu, alasan memilih sektor ini juga dikarenakan sifatnya yang jangka panjang dan terus mengalami perkembangan sehingga prospek sektor ini seharusnya cerah, namun kenyataan terlihat dari fenomena bahwa harga saham mengalami fluktuatif.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui signifikansi pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Debt to Assets Ratio* (DAR), dan *Current Ratio* (CR) terhadap Harga Saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan uraian latar belakang diatas serta adanya fenomena yang berkebalikan dengan teori di beberapa perusahaan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh *Return on Assets* (ROA), *Debt to Assets Ratio* (DAR), dan *Current Ratio* (CR) terhadap Harga Saham (Studi Empiris Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2020)”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah berdasarkan uraian latar belakang diatas adalah :

1. Terjadi penurunan industri real estate pada tahun 2020.
2. Terjadinya anomali pada rasio ROA dimana ROA meningkat namun harga saham menurun dan juga sebaliknya.
3. Terjadinya anomali pada rasio DAR dimana DAR meningkat namun harga saham meningkat.
4. Terjadinya anomali pada rasio CR dimana CR meningkat tapi harga saham menurun dan sebaliknya.

1.3. Pembatasan Masalah

Agar permasalahan yang diteliti tidak meluas, maka penulis membatasi penulisan masalah yang diteliti, maka penelitian ini hanya berfokus pada :

1. Penelitian ini hanya menggunakan variabel *Return on Asset* (ROA), *Debt to Assets Ratio* (DAR), dan *Current Ratio* (CR) yang mempengaruhi harga saham.
2. Laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020
3. Perusahaan yang melaporkan laporan keuangan secara 5 tahun berturut-turut.

1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Return on Assets*, *Debt to Assets Ratio*, dan *Current Ratio* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
2. Apakah *Return on Assets* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
3. Apakah *Debt to Assets Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
4. Apakah *Current Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *Return on Assets*, *Debt to Assets Ratio*, dan *Current Ratio* secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *Return on Assets* secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *Debt to Assets Ratio* secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020.
4. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020.

1.6. Manfaat Penelitian

Berdasarkan masalah penelitian, maka manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi tambahan sekaligus membantu perusahaan untuk meningkatkan kinerja, menghasilkan laba, dan meningkatkan harga saham.
2. Bagi investor
Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para investor untuk mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi harga saham sekaligus dapat menjadi bahan pertimbangan sebelum melakukan investasi pada suatu perusahaan di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Bagi peneliti selanjutnya
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar referensi dan kajian untuk penelitian selanjutnya.