

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam era globalisasi saat ini, banyak bisnis yang berusaha untuk memperluas operasi mereka guna meningkatkan penjualan dan keuntungan. Salah satu cara efektif untuk mencapai tujuan ini adalah dengan berinvestasi di pasar modal. Dengan memanfaatkan pasar modal, bisnis dapat meningkatkan visibilitas dan reputasi mereka di kalangan investor selain mendapatkan pendanaan untuk ekspansi. Ini sangat penting, terutama bagi bisnis yang beroperasi di sektor real estat dan properti. Cukup modal sangat diperlukan untuk mendukung kegiatan produksi dan inovasi. Dalam perekonomian suatu negara, pasar modal memiliki peran yang sangat penting. Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang pasar modal menyatakan bahwa partisipasi publik dalam penawaran dan perdagangan adalah menguntungkan. Pasar modal sangat penting bagi perekonomian negara karena berfungsi sebagai platform bagi perusahaan untuk membeli modal dari investor.

Dalam dekade terakhir ini, pasar modal Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan. Salah satu industri yang menarik perhatian investor adalah *real estat* dan properti. Sektor ini memiliki karakteristik unik karena sangat sensitif terhadap perubahan situasi makroekonomi, kebijakan pemerintah, dan dinamika pasar. Menurut data dari Bursa Efek Indonesia (BEI), kapitalisasi pasar sektor properti dan *real estat* mencapai sekitar

Rp.285,4 triliun pada akhir tahun 2023, atau sekitar 3,8% dari total kapitalisasi pasar.<sup>1</sup>

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan salah satu pasar modal yang menunjukkan pertumbuhan yang signifikan sehingga menjadi pilihan utama bagi perusahaan untuk mencari pendanaan. Pertumbuhan ini dapat dilihat dari meningkatnya jumlah perusahaan yang telah tercatat di BEI. Di antara berbagai instrumen yang diperdagangkan di pasar modal, saham menjadi salah satu yang paling utama. Saham merupakan perusahaan keuangan yang paling banyak diminati. Fluktuasi harga saham dapat mencerminkan kondisi pasar modal, baik saat mengalami kenaikan aktivitas ataupun saat mengalami penurunan aktivitas, dan juga mencerminkan transaksi yang dilakukan oleh para investor. Saham saat ini menjadi alternatif investasi yang sangat menarik dan banyak diminati, terutama oleh investor yang sebelumnya hanya bisa mengandalkan sektor perbankan sebagai tempat menyimpan dana.<sup>2</sup>

Harga suatu perusahaan merupakan cerminan dari nilai dasarnya, yang dipengaruhi oleh beberapa faktor internal dan eksternal. Faktor internal yang terpenting adalah kinerja keuangan perusahaan, yang dapat diukur menggunakan beberapa metrik keuangan. Menurut Brigham dan Houston , analisis rasio keuangan merupakan alat penting untuk menilai kondisi

---

<sup>1</sup> Bursa Efek Indonesia. (2024). Laporan Tahunan 2023. Jakarta: PT Bursa Efek Indonesia.

<sup>2</sup> Diki Wahyudi, Afrah Junita, and Nasrul Lubis, 'Pengaruh Current Ratio, Net Profit Margin, dan Return On Assets Terhadap Harga Saham pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2020, *Jurnal of Management and Social Sciences*, 1(2023), 14-27

keuangan dan operasional perusahaan, yang pada akhirnya memengaruhi keputusan investasi dan harga saham.<sup>3</sup>

Dalam konteks analisis fundamental, *Return on Assets* dan *Current Ratio* menjadi dua indikator kunci yang sering digunakan investor untuk menilai kelayakan investasi. *Return On Assets* mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari operasionalnya, sedangkan *Current Ratio* mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.<sup>4</sup> Kedua rasio ini memiliki relevansi khusus untuk sektor properti dan real estate yang umumnya memiliki karakteristik modal intensif dan siklus bisnis yang panjang.

Periode 2021-2024 merupakan periode yang sangat dinamis bagi sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Periode ini mencakup fase pemulihan ekonomi pasca pandemi COVID-19, implementasi berbagai kebijakan stimulus pemerintah, dan normalisasi kebijakan moneter yang mempengaruhi pergerakan pasar modal secara keseluruhan. Data menunjukkan bahwa Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami fluktuasi signifikan, dari level 5.979 pada akhir tahun 2020 meningkat menjadi 6.581 pada akhir tahun 2021, kemudian naik menjadi 6.850 pada akhir tahun 2022, dan mencapai 7.272 pada akhir tahun 2023, sebelum turun ke level 7.079 pada akhir tahun 2024.<sup>5</sup> Khusus untuk sektor properti dan *real estate*, indeks sektor mengalami penurunan 8,2% pada tahun 2021 akibat pembatasan aktivitas ekonomi, kemudian mengalami

---

<sup>3</sup> Wico J Tarigan and others, *Manajemen Keuangan, Yayasan Cendikia Mulia Mandiri*, 2023.

<sup>4</sup> Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jaffe, J. (2020). *Corporate Finance (12th ed.)*. New York: McGraw-Hill Education.

<sup>5</sup> CNBC Indonesia, "CNBC Indonesia," diakses 20 Mei 2026, <https://www.cnbcindonesia.com>

pemulihan dengan kenaikan 15,7% pada tahun 2022 seiring pelonggaran kebijakan, dan relatif stabil dengan kenaikan 3,4% pada tahun 2023, serta menunjukkan kinerja yang bervariasi sepanjang tahun 2024.

Sesuai dengan tujuan penelitian sebelumnya, terdapat perbedaan hasil mengenai dampak profitabilitas dan ROA terhadap harga saham. Menurut penelitian Maslikhah, CR dan ROA secara simultan memiliki dampak signifikan terhadap harga saham, namun CR tidak signifikan sedangkan ROA signifikan.<sup>6</sup> Selanjutnya, Aini menyatakan bahwa CR dan ROA memiliki dampak signifikan dengan tingkat tekad yang tinggi.<sup>7</sup> Sebaliknya, Fitrieni menemukan bahwa ROA dan ROE memiliki dampak simultan pada harga saham, bukan dampak parsial.<sup>8</sup> Penelitian Ramadhan menunjukkan bahwa ROA, ROE, dan CR memiliki dampak signifikan pada sektor real estat dan properti selama periode pra-pandemi. Sebaliknya, Saleh menemukan bahwa meskipun ROA memiliki dampak signifikan, CR sama sekali tidak berpengaruh pada harga saham.<sup>9</sup> Penelitian Akbar dan Djawoto juga menunjukkan adanya pengaruh ROA dan CR pada sektor *real estate* di masa awal pandemi.<sup>10</sup> Selain itu, Anwar membuktikan bahwa ROA dan ROE berpengaruh positif dan signifikan baik secara parsial maupun simultan

---

<sup>6</sup> Binti Anni Maslikhah, 'Pengaruh Current Ratio (CR) Dan Return On Asset (ROA) Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021' (Institut Agama Islam Negeri Kediri, 2023).

<sup>7</sup> Ulfa Nur Aini, 'Pengaruh Current Ratio (CR) Dan Return on Asset (ROA) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di JII Tahun 2020-2024' (Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri, 20226).

<sup>8</sup> Yeni Fitri Eni, 'Pengaruh Return On Assets (ROA) Dan Return On Equity (ROE) Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index (JII) Tahun 2021-2024)' (UIN Syekh Wasil Kediri, 2025).

<sup>9</sup> Alvian Reza Ramadhan and Khuzaini, 'Pengaruh ROA Terhadap Harga Saham Perusahaan Property Dan Real Estate', *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 9.1 (2020), 1000–1005.

<sup>10</sup> Ircham Akbar, 'Pengaruh ROA, CR, Dan DER Pada Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI', *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 10.1 (2021), 1–19.

terhadap harga saham pada sektor properti dan *real estate*.<sup>11</sup> Berdasarkan perbedaan hasil yang telah disebutkan di atas, studi ini berfokus pada dampak ROA dan CR terhadap sektor real estat dan properti selama periode pandemi 2021–2024. Hasilnya, diharapkan studi ini dapat memberikan informasi yang lebih mutakhir mengenai perubahan kondisi ekonomi dan pasar saat ini.

**Tabel 1.1**

***Market Cap (Market Capitalization) Pada Perusahaan Saham Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI***

No.	Simbol	Perusahaan	Market Cap
1	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk.	1,225 B
2	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk.	2,810 B
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	945 B
4	BKSL	Sentul City Tbk.	9,559 B
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	20,113 B
6	CTRA	Ciputra Development Tbk.	18,628 B
7	DILD	Intiland Development Tbk.	1,617 B
8	PURI	Putri Global Sukses Tbk.	300 B
9	LPLI	PT Star Pacific Tbk.	276 B
10	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	6,664 B
11	MPRO	Maha Property Indonesia Tbk.	20,183 B
12	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	3,047 B
13	MTSM	Metro Reality Tbk.	116 B
14	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	7,594 B
15	MDLN	Modernland Realty Tbk.	652 B

Sumber: IdxStock, Saham Properti dan Real Estate di Indonesia yang terdaftar di BEI.<sup>12</sup>

Berdasarkan pada tabel 1.1 diatas, menunjukkan perbandingan *market capitalization (market cap)* pada 15 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Secara umum, terlihat adanya variasi nilai *market cap* yang cukup signifikan antar perusahaan. Perusahaan dengan nilai *market cap* tertinggi adalah Maha Property Indonesia Tbk. (MPRO) sebesar 20.183 B,

<sup>11</sup> Rezki Amaliah Anwar, 'Pengaruh Return On Assets Dan Return On Equity Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia', *Indo-MathEduIntellectualsJournal*, 6.7 (2025)  
<<https://doi.org/http://doi.org/10.54373/imeij.v6i7.4457>>.

<sup>12</sup> <https://idxstock.com/saham-properti-dan-real-estat/>

diikuti oleh Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) sebesar 20.113 B dan Ciputra Development Tbk. (CTRA) sebesar 18.628 B. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut memiliki ukuran dan valuasi pasar yang besar serta cenderung lebih dipercaya oleh investor. Sebaliknya, perusahaan dengan *market cap* terendah adalah Metro Realty Tbk. (MTSM) sebesar 116 B dan PT Star Pacific Tbk. (LPLI) sebesar 276 B, yang mengindikasikan skala perusahaan yang relatif kecil serta kemungkinan tingkat risiko investasi yang lebih tinggi.

Secara keseluruhan, distribusi *market cap* pada tabel ini mencerminkan bahwa sektor properti dan *real estate* di Indonesia terdiri dari perusahaan dengan skala besar, menengah, hingga kecil. Perbedaan ini dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kinerja keuangan, jumlah aset, tingkat profitabilitas, serta persepsi investor terhadap prospek perusahaan. Dengan demikian, *market cap* dapat digunakan sebagai salah satu indikator penting dalam menilai posisi dan daya saing perusahaan di pasar modal, sekaligus menjadi pertimbangan bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi.

**Tabel 1.2**  
**Stock Screener Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang**  
**Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

No.	Simbol	Perusahaan	PER	PBV	ROE %	DER	ROA %	CR %
1	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk.	-13,72	0,77	-5,58	-4,62	0,21	124.85
2	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk.	8,34	0,22	2,69	1,35	0,99	80.97
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	35,28	0,24	0,68	0,52	0,3	252.13
4	BKSL	Sentul City Tbk.	21,41	1,11	5,19	3,19	0,33	134.76
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	6,4	0,31	4,83	3,21	0,51	254.74
6	CTRA	Ciputra Development Tbk.	4,8	0,48	9,89	5,55	0,78	226.60
7	DILD	Intiland Development Tbk.	20,97	0,2	0,95	0,49	0,93	93.73
8	PURI	Putri Global Sukses Tbk.	-55,14	1,57	-2,85	-0,5	4,76	93.85
9	LPLI	PT Star Pacific Tbk.	0,41	0,12	28,68	28,47	0,01	354.63
10	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	12,38	0,19	1,51	0,95	0,59	354.63
11	MPRO	Maha Property Indonesia Tbk.	-1.480,3	77,36	-5,23	-3,7	0,41	30.31
12	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	9,36	0,64	6,88	5,18	0,33	282.91
13	MTSM	Metro Reality Tbk.	-1.965,8	4,13	-0,21	-0,13	0,62	223.14
14	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	6,68	0,32	4,79	2	1,4	136.94
15	MDLN	Modernland Realty Tbk.	2,85	0,18	6,47	1,8	2,6	121.50

Sumber: IdxStockScreener, Saham Properti dan Real Estate di Indonesia yang terdaftar di BEI.<sup>13</sup>

Alasan peneliti dalam pemilihan variabel ROA dan CR dalam penelitian ini didasarkan pada data perusahaan sektor properti dan real estate yang menunjukkan adanya variasi kondisi profitabilitas dan likuiditas

<sup>13</sup> <https://www.idx.co.id/id/investhub/stock-screener/>

antarperusahaan. ROA dipilih karena rasio ini menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari seluruh aset yang dimiliki, sehingga sangat relevan untuk menilai efisiensi pengelolaan aset yang berpengaruh terhadap minat investor dan pergerakan harga saham. CR dipilih karena rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dapat memenuhi kewajiban jangka pendek, yang penting untuk menilai tingkat likuiditas dan kestabilan keuangan perusahaan, terutama pada sektor properti yang umumnya membutuhkan modal kerja besar.

Secara empiris, data pada tabel di atas memperlihatkan bahwa ROA perusahaan sampel berbeda-beda, mulai dari nilai sangat rendah seperti 0,01 pada PT Star Pacific Tbk. hingga 4,76 pada Putri Global Sukses Tbk., sedangkan CR juga berfluktuasi cukup besar, dari 30,31 pada Maha Properti Indonesia Tbk. sampai 354,63 pada PT Star Pacific Tbk. dan Lippo Karawaci Tbk. Perbedaan yang ini menunjukkan bahwa ROA dan CR memiliki potensi menjelaskan variasi harga saham antarperusahaan, sehingga layak digunakan sebagai variabel independen dalam penelitian. ROA dan CR lebih tepat dipilih dibandingkan rasio lain seperti ROE, PER, PBV, atau DER karena ROA dan CR mewakili dua aspek fundamental yang paling mendasar, yaitu kemampuan menghasilkan laba dan kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek. Dalam konteks perusahaan properti dan real estate, kedua aspek ini sangat diperhatikan investor karena sektor ini sensitif terhadap efisiensi aset, kondisi kas, dan kesehatan operasional perusahaan. Oleh karena itu, penggunaan ROA dan CR dalam penelitian ini dinilai relevan, logis, dan sesuai dengan karakteristik data pada tabel diatas.

Harga saham di pasar modal berperan sebagai indikator penting untuk memahami arah dan dinamika pasar secara keseluruhan.<sup>14</sup> Perubahan harga saham mencerminkan sentimen pasar yang dapat memengaruhi keputusan para investor. Menurut Jogiyanto, harga saham adalah nilai suatu saham yang diperdagangkan di bursa efek dan ditentukan oleh para pelaku pasar melalui mekanisme permintaan dan penawaran yang terjadi saat ini.<sup>15</sup> Harga saham juga mencerminkan kondisi serta kinerja perusahaan. Ketika harga saham meningkat, hal ini menandakan prospek perusahaan yang baik; sebaliknya, penurunan harga saham menunjukkan adanya penurunan kinerja atau permasalahan internal. Fluktuasi harga saham menjadi cerminan seberapa besar minat investor terhadap saham suatu perusahaan. Untuk menganalisisnya, investor dapat menggunakan pendekatan teknikal dengan membaca grafik pergerakan harga, maupun analisis fundamental melalui laporan keuangan guna memperoleh keuntungan investasi.<sup>16</sup> Dengan demikian, rasio keuangan dapat dimanfaatkan untuk menilai dan membandingkan performa keuangan antarperusahaan sebelum mengambil keputusan investasi.

*Current Ratio* termasuk dalam kategori rasio likuiditas yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Rasio ini menjadi ukuran umum untuk melihat sejauh mana perusahaan mampu melunasi utang lancarnya yang akan jatuh tempo.

---

<sup>14</sup> Raymond Budiman, *Investing Is Easy: Teknik Analisis dan Strategi Investasi Saham Untuk Pemula* (Jakarta: PT Gramedia, 2017), 8.

<sup>15</sup> Jogiyanto, *Teori Portofolio Dan Analisis Investasi* (Yogyakarta: BPF, 2008), 143. 23 Musdalifah Azis dan dkk, *Manajemen Investasi Fundamental, Teknikal, Perilaku Investasi, dan Return Saham* (Sleman: CV Budi Utama, 2015), 1.

<sup>16</sup> Irham Fahmi, *Pengantar Manajemen Keuangan: Teori dan Soal Jawab* (Bandung: Alfabeta, 2013), 66.

Menariknya, *Current Ratio* menunjukkan porsi kewajiban jangka pendek yang bisa ditutupi dengan aset lancar, yaitu aset yang dapat segera berubah menjadi kas. Nilai *Current Ratio* yang rendah mengindikasikan adanya kesulitan dalam memenuhi kewajiban lancar karena aset lancar tidak mencukupi. Sebaliknya, nilai *Current Ratio* yang tinggi menunjukkan adanya kelebihan modal kerja dan kemampuan kuat perusahaan dalam melunasi utang jangka pendek.<sup>17</sup> Oleh sebab itu, perusahaan perlu mengelola rasio ini dengan hati-hati agar tercapai keseimbangan antara tingkat likuiditas dan efisiensi penggunaan aset.

Berikut merupakan beberapa daftar rasio dari setiap perusahaan yang telah memenuhi kriteria pemilihan sampel :

**Tabel 1.3**  
**Data ROA, CR, dan Harga Saham Perusahaan yang Dipilih**

No	Nama Perusahaan	Kode	Tahun	ROA	CR	Harga Saham
1	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	2021	4,15%	48,82%	810
			2022	5,91%	45,26%	845
			2023	4,10%	28,11%	498
			2024	3,65%	14,54%	412
2	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	2021	0,65%	83,52%	160
			2022	4,93%	97,81%	162
			2023	2,87%	78,77%	164
			2024	0,30%	76,46%	134
3	Bekasi Fajar Industrial Estate	BEST	2021	1,18%	580,86%	133
			2022	0,55%	924,14%	112
			2023	0,67%	1003,06%	137
			2024	1,01%	982,85%	101
4	Sentul City Tbk.	BKSL	2021	1,38%	283,38%	50
			2022	1,00%	202,20%	59
			2023	1,60%	116,78%	50
			2024	0,07%	94,44%	71
5	Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE	2021	2,50%	258,92%	920
			2022	4,09%	261,07%	1.010
			2023	3,38%	246,89%	1.080

<sup>17</sup> E.A Abd'rachim, *Manajemen Keuangan* (Jakarta: PT Perca, 2021), 11.

			2024	6,47%	215,55%	945
6	Ciputra Development Tbk.	CTRA	2021	5,13%	215,01%	940
			2022	4,78%	203,30%	970
			2023	4,33%	242,32%	1.170
			2024	4,95%	198,60%	980
7	Intiland Development Tbk.	DILD	2021	0,18%	102,77%	171
			2022	1,17%	104,33%	156
			2023	5,19%	114,02%	198
			2024	1,93%	108,02%	162
8	Puri Global Sukses Tbk.	PURI	2021	4,05%	263,77%	228
			2022	0,23%	177,14%	394
			2023	0,32%	156,13%	200
			2024	2,74%	127,88%	278
9	PT Star Pasific Tbk.	LPLI	2021	25,49%	6525,15%	274
			2022	3,44%	6559,25%	274
			2023	18,90%	1800,56%	234
			2024	2,31%	8013,59%	254
10	Lippo Karawaci Tbk.	LPKR	2021	0,49%	2693,12%	79
			2022	1,14%	1548,24%	141
			2023	2,27%	1426,80%	97
			2024	34,66%	310,77%	102
11	Maha Property Indonesia Tbk.	MPRO	2021	0,79%	19,59%	1.510
			2022	1,69%	10,07%	850
			2023	2,75%	51,80%	2.100
			2024	-2,85%	45,85%	2.020
12	Metropolitan Land Tbk.	MTLA	2021	5,94%	243,41%	386
			2022	6,20%	264,78%	460
			2023	6,83%	259,63%	404
			2024	7,13%	318,61%	480
13	Metro Realty Tbk.	MTSM	2021	-11,95%	154,64%	157
			2022	-4,46%	229,92%	310
			2023	-13,17%	225,31%	256
			2024	-2,91%	241,77%	446
14	Summarecon Agung Tbk.	SMRA	2021	2,11%	186,98%	605
			2022	2,71%	150,41%	835
			2023	3,39%	131,46%	575
			2024	5,49%	119,55%	490
15	Modernland Realty Tbk.	MDLN	2021	-0,28%	97,87%	82
			2022	0,15%	80,38%	74
			2023	-0,77%	88,04%	62
			2024	-5,09%	48,78%	52

Sumber: IdxStockScreener, Saham Properti dan Real Estate di Indonesia yang terdaftar di BEI.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> <https://www.idx.co.id/id/investhub/stock-screener/>

Dalam menjalankan aktivitas operasional, manajemen bisnis berfokus pada pencapaian tujuan yang telah ditentukan untuk meraih keuntungan optimal. Rasio keuntungan digunakan sebagai alat untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menyediakan tenaga kerja. *Return on Assets* (ROA) adalah indikator umum yang digunakan untuk menilai profitabilitas perusahaan. Menurut Kasmir, *Return on Assets* menggambarkan jumlah keuntungan yang dihasilkan dari penggunaan aset perusahaan dalam aktivitas operasionalnya.<sup>19</sup> Dengan demikian, ROA menentukan seberapa efektif suatu perusahaan dalam menggunakan sumber daya yang tersedia untuk menghasilkan pendapatan. Nilai ROA rendah menunjukkan tingkat keuntungan yang diperoleh, sedangkan nilai ROA tinggi menunjukkan efektivitas dan efisiensi perusahaan dalam menghasilkan tenaga kerja. Karena itu, rasio merupakan salah satu faktor terpenting dalam menentukan keberhasilan operasional perusahaan, yang pada akhirnya dapat memengaruhi harga barang di pasar.<sup>20</sup>

Fenomena yang menarik untuk dicermati adalah adanya anomali pasar yang terjadi pada beberapa perusahaan properti selama periode 2021-2024. Beberapa perusahaan dengan rasio profitabilitas yang menurun justru mengalami kenaikan harga saham, sementara perusahaan dengan likuiditas yang baik mengalami penurunan harga saham. Hal ini mengindikasikan perlunya penelitian lebih mendalam untuk memahami dinamika hubungan antara rasio keuangan dan harga saham pada sektor ini.

Data empiris menunjukkan bahwa rata-rata ROA perusahaan sektor

---

<sup>19</sup> Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan* (Jakarta: Kencana, 2009), 115.

<sup>20</sup> Abd'rachim, *Manajemen Keuangan*, 17.

properti dan *real estate* mengalami penurunan dari 3,2% pada tahun 2021 menjadi 2,8% pada tahun 2023, sementara rata-rata *Current Ratio* mengalami peningkatan dari 1,45 menjadi 1,62 pada periode yang sama (Otoritas Jasa Keuangan, 2024). Namun, pergerakan harga saham tidak selalu sejalan dengan tren rasio keuangan tersebut, yang menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas analisis fundamental dalam memprediksi pergerakan harga saham.<sup>21</sup>

Penelitian ini menjadi penting karena beberapa alasan. Pertama, sektor properti dan real estate memiliki karakteristik bisnis yang unik dengan siklus yang panjang dan sensitivitas tinggi terhadap perubahan ekonomi makro. Kedua, periode 2021-2024 merupakan periode transisi yang mencakup fase pemulihan ekonomi dengan berbagai dinamika kebijakan yang mempengaruhi sektor ini.

Berdasarkan fenomena dan gap penelitian yang telah diuraikan, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Pengaruh *Return on Assets* (ROA) dan *Current Ratio* (CR) Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Property dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024)". Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham di sektor properti dan *real estate*, serta memberikan insight bagi investor dan manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan investasi dan keuangan.

---

<sup>21</sup> Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Statistik Pasar Modal Indonesia 2023*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana *Return on Assets* (ROA) pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana *Current Ratio* (CR) pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana Harga Saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh *Return on Assets* (ROA) terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
5. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
6. Bagaimana pengaruh *Return on Assets* (ROA) dan *Current Ratio* (CR) secara simultan terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Mendeskripsikan *Return on Assets* (ROA) pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Mendeskripsikan *Current Ratio* (CR) pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Mendeskripsikan Harga Saham pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Mendeskripsikan pengaruh *Return On Assets* terhadap harga saham

perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.

5. Mendeskripsikan pengaruh *Current Ratio* terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.
6. Menganalisis pengaruh *Return On Assets* dan *Current Assets* secara simultan terhadap harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori keuangan, khususnya dalam memahami hubungan antara *Return On Assets (ROA)*, *Current Ratio (CR)*, dan harga saham.

2. Kegunaan Secara praktis

- a. Bagi pelaku usaha

Memberikan informasi yang berguna bagi manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan terkait strategi keuangan dan investasi.

- b. Bagi Akademik

Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan bahan ajar di bidang keuangan dan investasi.

- c. Bagi Masyarakat

Meningkatkan pemahaman masyarakat tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham, sehingga dapat membuat

keputusan investasi yang lebih baik.

d. Bagi Peneliti

Menjadi acuan bagi peneliti lain yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham di sektor yang sama atau berbeda.

## E. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Binti Anni Maslikhah, Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri, Tahun 2023, Dengan judul “Pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return On Asset* (ROA) Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Energi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021”<sup>22</sup>, Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Rasio Lancar dan Pengembalian Aset secara simultan memiliki dampak signifikan terhadap harga saham perusahaan sektor energi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019–2021. Hal ini diwakili oleh nilai F-hitung sebesar 19,444, sedangkan tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  adalah 3,12. Karena nilai F-hitung sebesar 19,444 lebih besar dari nilai F-tabel sebesar 3,12 dan tingkat signifikansi 0,000 kurang dari 0,05 ( $0,000 < 0,05$ ), ini menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima. Hasil koefisien determinasi diperoleh dengan nilai  $R^2$  sekitar 0,351. Perubahan harga saham ini dapat dijelaskan oleh variabel Rasio Lancar dan Pengembalian Aset, yang masing-masing sekitar 35,1% dan 64,9%. Persamaan dengan penelitian saat ini didasarkan pada dua variabel independen dan dependen yang digunakan, yaitu CR dan ROA sebagai

---

<sup>22</sup> Binti Anni Maslikhah, ‘Pengaruh Current Ratio (CR) Dan Return On Asset (ROA) Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021’ (Institut Agama Islam Negeri Kediri, 2023).

variabel bebas dan harga saham sebagai variabel terikat, serta menggunakan analisis fundamental dan data dari perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perbedaannya didasarkan pada era pengamatan dan sektor penelitian. Studi sebelumnya berfokus pada bisnis di sektor energi selama periode 2019–2021, sedangkan penelitian saat ini meneliti sektor *real estat* dan properti selama periode 2021–2024. Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa, sementara ROA memiliki dampak signifikan terhadap harga saham, CR tidak memiliki dampak signifikan secara paralel. Penelitian saat ini berpotensi menghasilkan hasil yang berbeda karena sektor *real estat* dan properti memiliki sensitivitas pasar, tingkat likuiditas, dan struktur aset yang berbeda dibandingkan dengan sektor energi, khususnya dalam kondisi ekonomi pandemi dan selama periode 2021–2024.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Ulfa Nur Aini, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri, Tahun 2025, Dengan judul “Pengaruh *Current Ratio* (CR) Dan *Return on Asset* (ROA) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di JII Tahun 2020-2024”<sup>23</sup>, Temuan penelitian menunjukkan bahwa *Current Ratio* (CR), *Return on Asset* (ROA), dan harga saham perusahaan sektor energi yang terdaftar di JII sepanjang periode penelitian termasuk dalam kategori cukup. Selain itu, *Current Ratio* (CR) dan *Return on Asset* (ROA) memiliki dampak terhadap harga saham dengan tingkat signifikansi  $0,000 < 0,05$  dan  $0,000 < 0,05$ , sedangkan secara bersamaan *Current Ratio* (CR) dan ROA memiliki dampak

---

<sup>23</sup> Ulfa Nur Aini, ‘Pengaruh *Current Ratio* (CR) Dan *Return on Asset* (ROA) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di JII Tahun 2020-2024’ (Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri, 20226).

terhadap harga saham dengan tingkat signifikansi 0,001 dan Fhitung 402,954 > Ftabel 3,15. Nilai R Square, yang sekitar 0,874, menunjukkan bahwa 87,4% variasi harga saham dijelaskan oleh CR dan ROA, sehingga termasuk dalam kategori kuat. Penelitian ini dilakukan bersamaan dengan penggunaan data laporan keuangan sekunder dan analisis regresi berganda untuk menilai efek simultan dan parsial. Kedua studi tersebut juga mengidentifikasi harga saham sebagai variabel dependen dan nilai tukar sebagai variabel independen, oleh karena itu keduanya menggunakan analisis fundamental untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham di pasar modal. Perbedaannya didasarkan pada objek, indeks, waktu, dan karakteristik sektor yang diteliti. Sebaliknya, penelitian yang dilakukan berfokus pada perusahaan real estat dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2021 dan 2024. Perbedaan sektor ini sangat penting karena struktur aset, tingkat suku bunga, sensitivitas terhadap suku bunga, dan kondisi makroekonomi di sektor properti berbeda dengan sektor energi berbasis syariah, sehingga menghasilkan temuan penelitian yang berbeda.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Yeni Fitrieni, Skripsi, UIN Syekh Wasil Kediri, Tahun 2025, Dengan judul “Pengaruh *Return On Assets* (ROA) Dan *Return On Equity* (ROE) Terhadap Harga Saham (Studi pada Perusahaan Sektor Energi yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII) Tahun 2021-2024)”<sup>24</sup>, Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Return On Assets* (ROA) memenuhi kriteria sangat tinggi dengan rata-rata 9,069375 ( $9,069375 > 1,450$ )

---

<sup>24</sup> Yeni Fitrieni, ‘Pengaruh Return On Assets (ROA) Dan Return On Equity (ROE) Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Sektor Energi Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index (JII) Tahun 2021-2024)’ (UIN Syekh Wasil Kediri, 2025).

dan *Return On Equity* (ROE) memenuhi kriteria tinggi dengan rata-rata 14,23000 (13%2,001). Secara parsial, *Return On Assets* (ROA) dan variabel *Return On Equity* (ROE) tidak memiliki dampak pada harga karena probabilitasnya lebih besar dari 0,05 ( $0,4485 > 0,05$ ) dan 0,05 ( $0,5596 > 0,05$ ), masing-masing. Sebaliknya, *Return On Equity* (ROE) dan *Return On Assets* (ROA) secara simultan memiliki dampak pada harga saham dengan probabilitas (F-statistik) yang kurang dari 0,05 ( $0,05 > 0,001117$ ). Koefisien determinasi ROA dan ROE sekitar 22,78%. Persamaan dengan penelitian saat ini dilakukan karena keduanya menggunakan metode kuantitatif, memanfaatkan data dari laporan keuangan, dan menganalisis dampak rasio profitabilitas terhadap harga saham dengan analisis simultan dan parsial. Selain itu, kedua penelitian menggunakan *Return On Asset* (ROA) sebagai salah satu variabel independen dan menggunakan harga saham sebagai variabel dependen dalam rentang waktu yang agak mirip (2021–2024). Perbedaannya terlihat pada variabel independen kedua, objek sektor, dan indeks yang digunakan. Penelitian sebelumnya menggunakan ROA dan *Return On Equity* (ROE) untuk perusahaan sektor energi yang terdaftar di Indeks Syariah Jakarta, sedangkan penelitian saat ini menggunakan ROA dan *Current Ratio* (CR) untuk perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4. Penelitian Ramadhan (2020) dalam artikel jurnal dengan judul Pengaruh ROA, dan CR terhadap Harga Saham pada Perusahaan Property dan *Real Estate* di BEI 2015-2018 memiliki persamaan yang kuat dengan penelitian ini karena sama-sama menguji pengaruh rasio likuiditas (*Current Ratio*/CR) dan

profitabilitas (ROA) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* di BEI. Persamaan utamanya terletak pada sektor penelitian (properti & *real estate*), metodologi regresi linier berganda, dan data sekunder BEI, sehingga menjadi dasar teori signaling theory yang relevan. Namun, perbedaan yang sangat menonjol adalah periode penelitian Ramadhan menggunakan data 2015–2018 pra-pandemi, sedangkan penelitian ini menggunakan periode 2021–2024 yang lebih aktual dan mencakup kondisi pasca-pandemi beserta inflasi serta kenaikan BI rate, sehingga temuan penelitian ini lebih mencerminkan dinamika terkini pasar modal Indonesia.<sup>25</sup>

5. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Saleh, Artikel Jurnal, Universitas Bina Bangsa, Tahun 2024, Dengan judul “*Current Ratio (CR) dan Return On Asset (ROA) dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2022*”<sup>26</sup>, Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan apakah Rasio Lancar dan *Return On Asset (ROA)* berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan yang beroperasi selama periode 2020–2022. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Asosiatif Kausal dengan pendekatan kuantitatif. Populasi penelitian terdiri dari 58 perusahaan pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdasarkan temuan penelitian, yang meliputi nilai signifikansi 0,850 < 1,96 untuk variabel Rasio Lancar dan nilai P 0,395 > 0,05, Rasio Lancar

---

<sup>25</sup> Alvian Reza Ramadhan and Khuzaini, ‘Pengaruh ROA Terhadap Harga Saham Perusahaan Property Dan Real Estate’, *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 9.1 (2020), 1000–1005.

<sup>26</sup> Muhammad Saleh, ‘Current Ratio (CR) Dan Return On Asset (ROA) Dan Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2022’, *Jurnal Valuasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen Dan Kewirausahaan*, 4.1 (2024) <[https://doi.org/DOI Issue : 10.46306/vls.v4i1](https://doi.org/DOI%20Issue%3A%2010.46306/vls.v4i1)>.

tidak berpengaruh terhadap harga saham. Dengan tingkat signifikansi  $4,152 > 1,96$  dan nilai  $P\ 0,000 < 0,05$ , *Return On Assets* (ROA) berpengaruh terhadap harga saham. Karena R-Square memiliki nilai  $0,106 < 0,19$ , maka CR dan ROA bersama-sama tidak berpengaruh terhadap harga saham. Dapat disimpulkan bahwa Current Ratio tidak berpengaruh terhadap harga saham, *Return on Assets* berpengaruh terhadap harga saham, dan *Current Ratio* dan *Return on Assets* bersama-sama tidak berpengaruh terhadap harga saham. Studi ini berfokus pada variabel yang digunakan, yaitu ROA dan CR sebagai variabel independen dan harga saham sebagai variabel dependen. Studi ini juga menggunakan analisis kuantitatif dan data dari perusahaan yang terdaftar di BEI. Perbedaannya didasarkan pada sektor dan jangka waktu penelitian. Jurnal ini berfokus pada sektor pertambangan untuk tahun 2020–2022, sedangkan penelitian ini berfokus pada sektor properti dan real estat untuk tahun 2021–2024. Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa CR tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham, ROA tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham, dan keduanya tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga saham secara bersamaan. Penelitian ini berpotensi menghasilkan temuan yang berbeda karena sektor real estat dan properti memiliki karakteristik struktural dan sensitivitas terhadap kondisi ekonomi yang berbeda, serta suku bunga yang berbeda jika dibandingkan dengan sektor pertambangan.

6. Penelitian Akbar & Djawoto (2021) dalam artikel jurnal dengan judul Pengaruh ROA, CR, dan DER terhadap Harga Saham pada Perusahaan *Real*

*Estate* di BEI.<sup>27</sup> Terdapat korelasi yang sangat jelas dengan penelitian ini karena keduanya mempelajari sektor real estat dan properti menggunakan variabel utama ROA (profitabilitas) dan *Current Ratio* (likuiditas), menggunakan garis regresi berganda dan jenuh sampling. Fenomena ini meningkatkan penerapan teori *trade-off* terhadap dampak rasio keuangan pada harga saham. Namun, penelitian Akbar & Djawoto hanya mencakup tahap awal pandemi, sedangkan penelitian ini berfokus pada kondisi pasca-pandemi tahun 2021–2024, memberikan ilustrasi yang lebih komprehensif tentang bagaimana ROA dan CR memengaruhi harga saham selama pemulihan ekonomi.

7. Penelitian yang dilakukan oleh Rezki Amaliah Anwar, Artikel Jurnal Universitas Negeri Makassar, Tahun 2025, Dengan judul “Pengaruh *Return On Assets* Dan *Return On Equity* Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”<sup>28</sup>, Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif dan signifikan antara *Return on Assets* (ROA) dan harga real estat serta properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2020 dan 2023. *Return on Equity* (ROE) memiliki dampak positif dan signifikan terhadap harga saham perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2020 dan 2023. *Return on Equity* (ROE) dan *Return on Assets* (ROA) memiliki dampak simultan yang positif dan signifikan terhadap harga saham

---

<sup>27</sup> Irham Akbar, ‘Pengaruh ROA, CR, Dan DER Pada Harga Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI’, *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 10.1 (2021), 1–19.

<sup>28</sup> Rezki Amaliah Anwar, ‘Pengaruh Return On Assets Dan Return On Equity Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia’, *Indo-MathEduIntellectualsJournal*, 6.7 (2025) <<https://doi.org/http://doi.org/10.54373/imeij.v6i7.4457>>.

perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2020 dan 2023. Sejalan dengan penelitian terkini, penelitian ini mengkaji dampak rasio mata uang terhadap harga real estat dan perusahaan *real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini juga menggunakan analisis kuantitatif dengan menggunakan analisis regresi linier Berganda. Selain menggunakan data dari laporan keuangan perusahaan, penelitian ini juga menetapkan ROA sebagai variabel independen dan harga saham sebagai variabel dependen. Perbedaannya terletak pada jenis keuangan kedua yang digunakan, di mana riset dilakukan pada profitabilitas (ROE), sedangkan riset saat ini dilakukan pada profitabilitas (ROA) dan likuiditas (CR). Dengan demikian, riset yang dilakukan memiliki fokus pada aspek variabel dan waktu riset yang lebih lama.