

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bisnis Properti merupakan bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan *supply* tanah bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akantempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lainnya. Sudah selayaknya perusahaan pengembang memperoleh keuntungan besar dari kenaikan harga properti, sehingga perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangan yang padaakhirnya dapat menaikkan harga saham (Eka Budi Y & Suratno, 2017).

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan sangat tajam pada dekade terakhir ini. Banyak indikator yang dapat dilihat pada lingkungan masyarakat, misalnya: banyaknya pembangunan perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif terjangkau. Disamping itu komponen penunjang kepemilikan rumah juga semakin mudah dan terjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya dengan kucuran kredit rumah yang melimpah. Hampir semua bank besar di Indonesia mempunyai produk kredit kepemilikan rumah dengan berbagai variasi pembiayaan. Disamping hunian perumahan dan apartemen, juga terdapat produk properti berupa gedung perkantoran dan ruko yang juga tumbuh pesat. Hal ini dapat dilihat pembangunan gedung perkantoran baru di berbagai kawasan bisnis dan pembangunan ruko di sepanjang jalan utama. Maka tak mengherankan jika kemudian bisnis properti ini diminati sebagai bisnis yang menguntungkan.

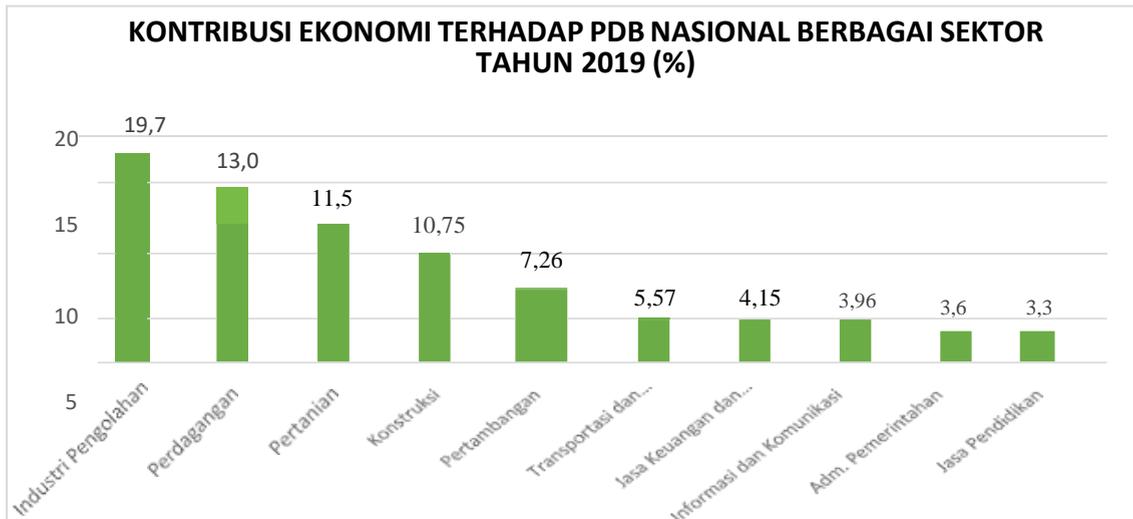
Pesatnya bisnis properti ini didorong oleh kebutuhan pokok manusia akan papan, disamping pangan dan sandang. Kebutuhan ini termasuk kebutuhan utama

yang secara naluri harus terpenuhi. Maka, tidaklah wajar bagi seseorang untuk tidak mengidam-idamkan memiliki rumah hunian sendiri. Disamping itu dalam rangka keperluan usaha, seseorang atau badan usaha memerlukan tempat yang dapat digunakan untuk keperluan usaha, misalnya: kantor, ruko ataupun gudang. Properti juga menjadi alternatif utama untuk berinvestasi, harganya yang relatif selalu naik dimasa mendatang, juga dapat dijadikan bisnis sewa guna mendatangkan keuntungan pasif.

Beberapa fenomena muncul akhir-akhir ini pada bisnis properti di Indonesia baik lingkungan global maupun regional yang menarik untuk diamati, antara lain: (1) Tingginya tingkat pertumbuhan industri properti dan real estate di Indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat perdagangan serta gedung perkantoran. (2) Industri properti dan real estate dikenal sebagai bisnis yang memiliki siklus cepat berubah presistensi dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentu dapat mempengaruhi tingkat *return* saham dalam perusahaan properti dan real estate. Industri properti merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung dan fasilitas umum.

Menurut Michael C Thomsett dan Jean Freestone Thomsett pasar properti secara umum dibagi menjadi tiga, antara lain: (1) *residual property* yang meliputi apartemen perumahan dan bangunan multi unit. (2) *commercial property* yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis, misalnya: gedung penyimpanan barang dan areal parkir dan (3) *industrial property* yaitu properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya bangunan pabrik. Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Lingkungan pasar yang sangat kompetitif, dengan lebih dari puluhan perusahaan sektor properti dan real estate membuat setiap perusahaan dituntut semakin inovatif dalam penyajian produk properti untuk memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan perusahaan dan memenangkan persaingan.

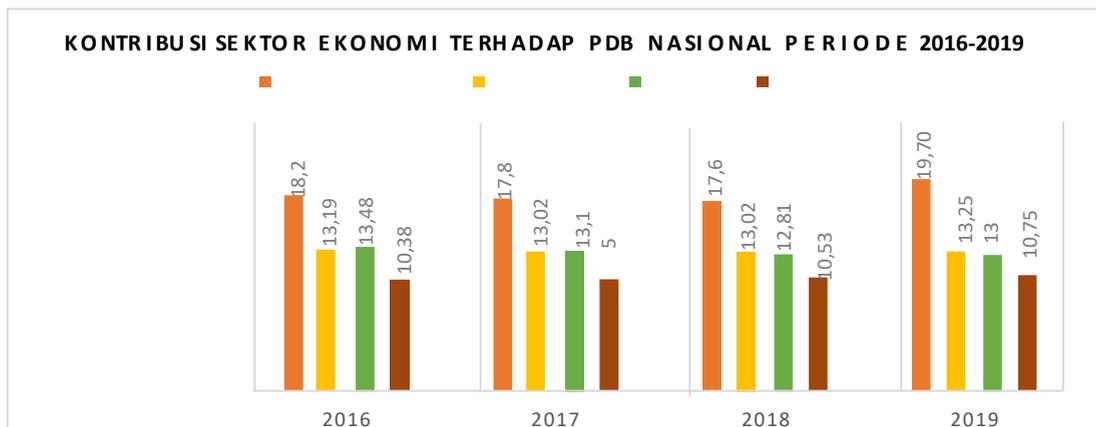
Gambar 1.1 Prosentase Ekonomi Terhadap PDB Nasional Berbagai Sektor Tahun 2019



Sumber: Laporan Kinerja Kementerian Perindustrian 2019

Berdasarkan Gambar 1.1 kontribusi PDB secara nasional pada sektor Konstruksi *Property* (10,75) lebih rendah dibandingkan dengan sektor industri pengolahan (19,7%), sektor perdagangan (13,1%) dan sektor pertanian (11,5%). Rendahnya kontribusi sektor Konstruksi *Property* PDB secara nasional menggambarkan bahwa sektor ini masih menjanjikan walau akan menghadapi tantangan yang lebih berat saat mewabahnya pandemi covid-19. Hal serupa pada bidang industri pengolahan dan perdagangan yang terdampak akibat covid-19 hingga belum menjamin untuk dapat bertahan.

Gambar 1.2 Kontribusi Sektor Ekonomi PDB Nasional Periode 2016-2019



Sumber: Laporan Kinerja Kementerian Perindustrian 2018 & 2019

Sementara pada gambar 1.2 menjelaskan kontribusi perkembangan setiap tahun pada masing- masing sektor cenderung konstan baik nilai prosentase kontribusi maupun urutannya. Sektor Konstruksi Properti tetap berada di ranking 4, dibawah sektor Industri Pengolahan (ranking 1) sektor Perdagangan (rangking 2) dan sektor Pertanian (rangking 3). Berikut ini jumlah populasi perusahaansektor industri Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 sebanyak 65 perusahaan:

Tabel 1.1 Perusahaan Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019

No	Kode Saham	Nama Emiten	No	Kode Saham	Nama Emiten
1.	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	34.	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
2.	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	35.	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
3.	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	36.	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
4.	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	37.	MDLN	Modernland Realty Tbk
5.	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk	38.	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
6.	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	39.	MMLP	Mega Manunggal PropertiTbk
7.	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	40.	MPRO	Propertindo MuliaInvestama Tbk
8.	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	41.	MTLA	Metropolitan Land Tbk
9.	BIPP	Bhuawanatala Indah PermaiTbk	42.	MYRX	Hanson International Tbk
10.	BKDP	Bukit Darmo Properti Tbk		MYRX P	Hanson International Tbk
11.	BKSL	Sentul City Tbk	43.	NIRO	City Retail DevelopmentsTbk
12.	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	44.	NZIA	Nusantara Almazia Tbk
13.	CITY	Natura City Developments Tbk	45.	OMRE	Indonesia Prima PropertiTbk
14.	COWL	Cowell Development Tbk	46.	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk
15.	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk	47.	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
16.	CTRA	Ciputra Development Tbk	48.	POLI	Pollux Investasi InternasionalTbk
17.	DART	Duta Anggada Realty Tbk	49.	POLL	Pollux Properti IndonsiaTbk
18.	DILD	Intiland Development Tbk	50.	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk
19.	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	51.	PPRO	PP Properti Tbk
20.	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	52.	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk
21.	ELTY	Bakrieland Development Tbk	53.	PWON	Pakuwon Jati Tbk
22.	EMDE	Megapolitan Development Tbk	54.	REAL	Repower Asia IndonesiaTbk
23.	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	55.	RISE	Jaya Sukses MakmurSentosa Tbk
24.	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	56.	RBMS	Rista Bintang MahkotaSejati Tbk
25.	GAMA	Gading Development Tbk	57.	RDTX	Roda Vivatex Tbk

26.	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	58.	RODA	Pikko Land Development Tbk
27.	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	59.	SATU	Kota Satu Properti Tbk
28.	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	60.	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk
29.	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk	61.	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
30.	JPRT	Jaya Real Properti Tbk	62.	SMRA	Summarecon Agung Tbk
31.	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	63.	TARA	Sitara Propertindo Tbk
32.	KOTA	DMS Propertindo Tbk	64.	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk
33.	LAND	Trimitra Propertindo Tbk	65.	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk

Namun dalam penelitian ini hanya 14 perusahaan yang akan dibahas, yaitu: PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Citra Permai Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Megapolitan Development Tbk, PT. Greenwood Sejahtera Tbk, PT. Jaya Real Property Tbk, PT. Lippo Cikarang Tbk, PT. Plaza Indonesia Realty Tbk, PT. PP Properti Tbk, PT. Pakuwon Jati Tbk, PT. Pikko Land Development Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Pada dasarnya pendirian perusahaan dimaksudkan untuk mendapatkan keuntungan besar, dengan membutuhkan aspek permodalan yang cukup melalui penerbitan instrumen saham. Untuk meningkatkan kepercayaan investor, perlu adanya gambaran proyeksi laporan keuangan perusahaan dalam rangka peningkatan harga saham. Dengan aspek permodalan besar diharapkan mampu memberikan keuntungan besar, yakni keuntungan yang memberikan kepercayaan bagi pemegang saham dengan melihat situasi dan kondisi pergerakan harga saham.

Harga saham merupakan harga pada saat tertentu karena adanya permintaan dan penawaran dari para *buyer* di pasar modal. Harga saham berubah secara cepat dalam beberapa menit maupun detik dan menjadi salah satu indikator yang menarik bagi investor untuk menginvestasikan dan membeli saham. Apabila terjadi penurunan saham secara signifikan dan terus menerus, maka investor tidak akan tertarik dalam menginvestasikan modalnya. Harga suatu saham mengalami kenaikan dan penurunan tergantung pada faktor yang mempengaruhinya.

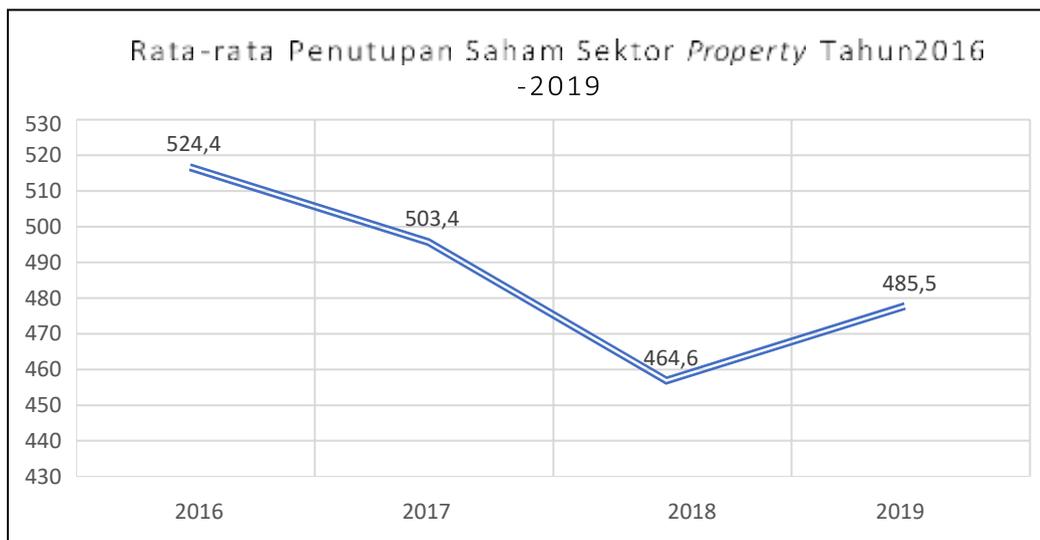
Menurut Fahmi (2016) harga saham perusahaan ditentukan oleh beberapa faktor; seperti kondisi Mikro dan Makro Ekonomi, kebijakan perusahaan dalam memutuskan ekspansi usaha dengan membuka kantor cabang (*brand office*) ataupun kantor cabang pembantu (*sub brand office*) baik wilayah domestik maupun mancanegara. Kinerja perusahaan terus mengalami pola pergerakan yang dinamis setiap waktunya sehingga perlu diwaspadai akan terdampak pada risiko sistematis yang terjadi secara menyeluruh terhadap kondisi keuangan perusahaan sehingga timbul efek psikologi pasar yang cepat berubah oleh perdagangan jual beli saham.

Harga saham di pasar modal terdiri atas tiga kategori, yaitu harga tertinggi (*high price*), harga terendah (*low price*) dan harga penutupan (*close price*). Harga tertinggi atau terendah merupakan harga paling tinggi atau rendah yang terjadi pada satu hari bursa. Harga penutupan merupakan harga yang terjadi terakhir pada saat akhir jam bursa. Harga saham dalam penelitian ini mengacu pada harga penutupan (*closing price*), dan merupakan harga yang terjadi saat saham diperdagangkan (Fakhrudin dan Hadianto, 2017).

Harga penutupan saham sangat penting karena menjadi acuan untuk harga pembukaan keesokan hari. Harga penutupan digunakan untuk memprediksi harga saham pada periode berikutnya. Prediksi harga saham di dunia investasi menjadi hal penting dalam kegiatan jual beli saham. Prediksi harga saham membantu pelaku pasar memberikan umpan balik mengenai harga saham yang hendak dijual atau dibeli dengan harapan memperoleh keuntungan optimal. Para investor yang ingin menginvestasikan modalnya kedalam bentuk saham, tentu akan mempertimbangkan pada kondisi kesehatan keuangan perusahaan melalui berbagai sumber dari aspek pencatatan akuntansi, konduite perusahaan serta pihak manajemen dan lingkungan usahanya.

Berikut ini grafik pola pergerakan rata-rata harga penutupan (*closing price*) saham sektor *property* periode tahun 2016 hingga 2019:

**Gambar 1.3 Rata-rata Harga Penutupan Saham Sektor *Property*
Periode 2016-2019**



Sumber: *www.id.investing.com* (diolah kembali, 2021)

Berdasarkan gambar 1.3, terlihat rata-rata harga penutupan saham sektor property tahun 2016 sampai dengan 2018 mengalami penurunan yang signifikan yaitu sebesar 11,40%. Namun pada tahun 2019 terjadi peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 4,49%. Untuk mengurangi risiko yang timbul terhadap berbagai tekanan pasar yakni dengan cara membuat portofolio investasi. Tujuannya untuk mengurangi kerugian investasi yang timbul dari satu instrumen investasi dengan memperoleh keuntungan investasi yang lain. Selain meninjau atas portofolio investasi di pasar modal, rasio keuangan pun dapat membantu menganalisa kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan merupakan suatu analisis dalam melihat proyeksi keuangan perusahaan sebagaimana telah menggunakan aturan pelaksanaan keuangan dengan baik dan benar (Fahmi, 2017). Kinerja keuangan dapat dinilai dari beberapa rasio, antara lain: rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio leverage, rasio profitabilitas, dan rasio pasar (Sutrisno, 2017).

Terkait harga saham yang bersifat fluktuatif, fenomena harga saham di Indonesia telah banyak terjadi. Pada Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) tahun 2016 sebesar 15,3%, kemudian setahun setelahnya naik hingga 20%. Dilihat dari kinerja bulanan, bulan Januari menjadi bulan terbaik bagi pasar saham di Indonesia. IHSG melaporkan bahwa imbal hasil sebesar 3,93% untuk mengawali tahun 2018.

Pada bulan Januari, investor sangat antusias, terlihat IHSG yang naik sebesar 6,78% pada Desember 2017. Namun tahun 2018 IHSG dicatat negatif, terjadi penurunan sebesar 2,54%. Kemudian selama 2018, IHSG terokersi hampir 2,6%. Perdagangan saham 2018 secara resmi ditutup pada level 6.194,4 (cnbcindonesia.com oleh Hendaru Purnomo dan Anthony Kevin, 29 Desember 2018).

Harga saham di sektor properti dan real estate sendiri mengalami naik turun (fluktuatif). Mengutip dari data BEI dan disampaikan oleh Direktur Investa Saran Mandiri, Hans Kwee bahwa pada tahun 2017 indeks properti dan real estate mengalami penurunan 5,67%. Salah satunya, yaitu PT Pakuwon (PWON) turun 2,4% ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham. Sementara, Summarecon Agung pada level Rp830 per saham (cnnIndonesia.com oleh Dinda Audriene Mutmainah, 17 Juli 2017). Pada tahun 2018 saham-saham properti dan real estate mengalami peningkatan. Analisis Binaartha Parama Sekuritas, Muhammad Nafan Aji menyebut pada kinerja di indeks properti dan real estate yang naik 2,75% ke level 462 pada perdagangan. Saham PT Ciputra Development Tbk (CTRA) yang memimpin kenaikan sebesar 11,67% ke level Rp1.005. Selanjutnya PT Sumarecon Agung Tbk (SMRA) yang berhasil menempati urutan kedua dengan kenaikan sebesar 10,49% menjadi Rp895, kemudian PT Pakuwon (PWON) yang naik sebesar 7,86% ke level Rp535 (investasi.kontan.co.id tanggal 24 Mei 2018).

Harga saham yang menurun pada tahun 2017 karena daya beli konsumen yang lemah. Rendahnya daya beli masyarakat terlihat dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Hasil survei BI menunjukkan bahwa Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) pada Juli 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan bulan sebelumnya (Bank Indonesia, 2017). Disisi lain harga properti dan real estate yang terbilang mahal, dan cenderung naik setiap tahunnya membuat masyarakat sulit mengejar harga properti dan real estate. Hal tersebut membuat banyak investor yang melepas saham mereka, terutama investor asing.

Investor mengalami kesulitan dalam menjual properti dan real estate. Dapat dikatakan, menurunnya harga saham pada tahun 2017 disebabkan oleh faktor eksternal, karena terkait dengan ekonomi masyarakat. Kendati demikian, saham properti dan real estate masih menjanjikan dan menguntungkan. Terlihat pada tahun 2018 hingga awal 2019 harga saham semakin meningkat, karena industri properti dan real estate yang berkembang seiring dengan penambahan dan pertumbuhan masyarakat. Membuat investor berinvestasi jangka panjang pada sektor properti dan real estate.

Penelitian tentang pengaruh terhadap harga saham telah banyak dilakukan. Diantaranya oleh Evi Diah Suraningrum (2019) dan Khalil Raihan (2018) yang menyatakan bahwa variabel likuiditas (*current ratio*) tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Sementara penelitian yang dilakukan oleh Fadhli Ademi (2018) memberikan kesimpulan hasil analisis menyatakan bahwa variabel *current ratio* berpengaruh dengan arah yang negatif terhadap harga saham. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Dina Shafarina (2019), Evi Diah Suraningrum (2019), Khalil Raihan (2018) dan Lardin (2019) menyatakan bahwa variabel *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Total Asset Turnover* memiliki pengaruh signifikan terhadap harga maupun *return* saham. Terakhir berkaitan dengan variabel ukuran perusahaan dan kebijakan dividen sebagaimana hasil analisis penelitian yang telah dilakukan oleh Rima Fahmi Utami (2017) dan Diwenty Christy (2019) masing-masing berkesimpulan bahwa kedua variabel tersebut tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Ukuran perusahaan yang besar akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham (Bringham & Gapensi, 2016). Semakin tinggi harga saham menunjukkan semakin tinggi ukuran perusahaannya. Beberapa penelitian tentang pengaruh ukuran perusahaan terhadap harga saham yang bertolak belakang dengan penelitian Rima dan Diwenty telah dilakukan oleh Gunarso (2017) dan Murniati (2016), hasilnya menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap harga saham. Sedangkan penelitian oleh Rahmandia (2016), menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham. Guna menyelaraskan keuntungan bagi para investor, manajemen Bursa Efek

Indonesia tengah membahas aturan terkait pembagian dividen selain dari *capital gain* yang didapat selama ini (*ekbis.sindonews.com*). Pemegang saham mengharapkan *return* dalam bentuk dividen dan *capital gain* perusahaan. Disamping menginginkan pertumbuhan bisnis secara terus menerus, juga harus memperhatikan kemakmuran pemegang saham. Dividen merupakan proporsi laba atau keuntungan yang dibagikan kepada pemegang saham. Jumlah yang diperoleh sebanding dengan jumlah lembar saham yang dimiliki pemegang saham dan disesuaikan dengan keuntungan yang diperoleh perusahaan.

Berdasarkan fenomena harga saham perusahaan *property* dan *real estate* diatas, maka penulis ingin mengetahui informasi yang menunjukkan faktor-faktor dalam mempengaruhi harga saham perusahaan tersebut untuk periode 2016 hingga 2019. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, penulis akan menganalisa faktor yang mempengaruhi harga saham dengan rasio likuiditas (*Current Ratio*), profitabilitas (*Return on Asset*), solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*), aktivitas (*Total Asset Turnover*), kemudian ditambah dengan variabel Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen. Kemudian berdasarkan gap riset yang belum konsisten tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham, lalu mengacu pada penelitian-penelitian tersebut sehingga penulis tertarik untuk meneliti bagaimana “Pengaruh Performansi Keuangan, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019”.

1.3 Perumusan Masalah

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam dekade terakhir ini. Banyak indikator yang dapat dilihat di masyarakat misalnya: maraknya pembangunan perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif lebih murah. Namun melihat perkembangan harga saham relatif berubah secara cepat dalam beberapa menit maupun detik. Harga saham menjadi salah satu indikator yang menarik bagi investor dalam menginvestasikan dan membeli saham. Apabila saham terjadi penurunan secara terus menerus maka investor tidak akan tertarik dengan saham perusahaan tersebut.

Fenomena rata-rata harga penutupan saham sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 mengindikasikan adanya kenaikan & penurunan. Berdasarkan atas fenomena pembahasan latar belakang tersebut, maka penulis menguraikan beberapa pokok rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan variabel *Current Ratio*, *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
2. Bagaimana pengaruh secara simultan variabel *Current Ratio*, *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
3. Bagaimana pengaruh secara parsial variabel *Current Ratio* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
4. Bagaimana pengaruh secara parsial variabel *Return on Asset* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
5. Bagaimana pengaruh secara parsial variabel *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
6. Bagaimana pengaruh secara parsial variabel *Total Asset Turnover* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
7. Bagaimana pengaruh secara parsial variabel Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
8. Bagaimana pengaruh secara parsial variabel Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui perkembangan variabel *Current Ratio*, *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Harga Saham pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.

2. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan variabel *Current Ratio*, *Return on Asset*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial variabel *Current Ratio* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
4. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial variabel *Return on Asset* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
5. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial variabel *Debt to Equity Ratio* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
6. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial variabel *Total Asset Turnover* terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
7. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial variabel Ukuran Perusahaan terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.
8. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial variabel Kebijakan Dividen terhadap Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate periode 2016-2019.

1.5 Manfaat Penelitian

Berikut ini beberapa aspek atas manfaat penelitian:

1.5.1 Aspek Teoritis

Melalui penelitian ini penulis berharap adanya manfaat dari aspek teoritis antara lain:

1. Bahasan dari Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan pembaca dan juga penulis mengenai variabel-variabel yang mempengaruhi Harga Saham pada perusahaan *property & real estate* di

Indonesia.

2. Manfaat bagi para peneliti selanjutnya diharapkan dapat dijadikan bahan referensi dan pedoman pustaka untuk penelitian berikutnya.
3. Penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu bacaan dan wawasan ilmu pengetahuan.

1.5.2 Aspek Praktis

Sedangkan manfaat praktis terhadap hasil penelitian ini antara lain:

1. Bagi para Investor dapat mengambil manfaat dari penelitian, semoga dapat membantu mereka sebagai masukan dalam melakukan penilaian dan pengukuran yang lebih berguna atas laporan keuangan perusahaan, yang pada akhirnya dapat memberikan masukan informasi sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam melakukan investasimaupun langkah untuk menjual saham tersebut.
2. Bagi para pengambil kebijakan dalam Perusahaan agar dapat mengambil kebijakan yang mempertimbangkan pengaruh terhadap harga saham untuk meningkatkan kepercayaan para investor untuk berinvestasi.
3. Bagi manajemen perusahaan, semoga penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan perusahaan dalam menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan keadaan perusahaan. Laporan keuangan memberikan informasi yang bermanfaat sesuai dengan fungsi dan kebijakan tepat sasaran demi kemajuan perkembangan perusahaan.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Tugas akhir ini disusun berdasarkan sistematika penulisan sedemikian rupa agar dapat memberikan gambaran yang lebih jelas dan mudah dipahami. Dari masing-masing bab secara garis besar dapat dipaparkan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan ini menguraikan tentang latar belakang masalah penelitian, dimana objek penelitian merupakan perusahaan yang bergerak dalam Sektor

Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019. Permasalahan akan dijelaskan dalam rumusan masalah yang memberikan gambaran atas faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham. Dilanjutkan dengan tujuan penelitian dan manfaat penelitian bagi berbagai kalangan secara sistematis terhadap penulisan penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PERPUSTAKAAN

Pada bab ini berisi pembahasan tentang landasan teori yang mendeskripsikan teoritis terkait dengan variabel independen penelitian yang meliputi Rasio Likuiditas (*Current Ratio*), Rasio Profitabilitas (*Return on Asset*), Rasio Solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*), Rasio Aktivitas (*Total Asset Turnover*), Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen serta variabel dependen yakni Harga Saham; selanjutnya bahasan mengenai Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran dan Pengembangan Hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Metodologi yang digunakan penelitian ini dengan melakukan pendekatan studi empiris berupa analisis regresi data panel melalui metode penelitian deskriptif verifikatif, yakni suatu metode yang mengumpulkan, menyajikan dan menganalisa data sehingga memberikan gambaran cukup jelas mengenai suatu objek pada suatu penelitian. Tahapan penelitian ini digambarkan berupa diagram alir beserta penjelasannya dengan terdiri atas identifikasi masalah, pengumpulan data, penentuan atas pengaruh faktor, pengolahan data, sehingga pada akhirnya diambil kesimpulan dan saran terhadap permasalahan terkait sebagai langkah untuk perbaikan. Teknik pengumpulan data primer dan sekunder dilaksanakan oleh penulis melalui tahapan berikut ini:

1. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) teoritis dengan mempelajari literatur sebagai dasar bahasan permasalahan dan mengambil kesimpulan serta saran guna langkah perbaikan.
2. Penelitian dan pengamatan dokumen laporan keuangan perusahaan dengan

didasarkan oleh pelaksanaan program *Corporate Social Responsibility* perusahaan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang hasil pengumpulan data, statistik deskriptif, analisis dan pembahasan yang terdiri dari pengujian asumsi klasik dan uji hipotesis. Pengumpulan, pengolahan data, perhitungan laporan keuangan perusahaan dan perkembangan harga saham dari waktu ke waktu serta analisis pengamatan dan perbaikan berisi analisis atas hasil pengolahan data yang kemudian akan diberikan usulan perbaikan penanganan terhadap kondisi harga saham agar tetap optimal.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis memberikan kesimpulan dari dugaan permasalahan yang timbul melalui bagian hipotesis penelitian ini. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham dimaksud memang terbukti?; Penjelasan atas segala permasalahan yang memberikan dampak positif atau negatif terhadap harga saham. Selanjutnya penulis menyampaikan beberapa saran kepada pihak-pihak dalam menentukan arah kebijakan agar dapat meningkatkan optimalisasi harga saham dari waktu ke waktu. Kemudian mengambil sikap terhadap keputusan terkait variabel internal maupun eksternal yang diterapkan. Kebijakan yang tepat dan komprehensif suatu keputusan akan dapat mempengaruhi para investor maupun calon investor dalam menginvestasikan modalnya pada instrumen saham.