

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vii
ABSTRACT	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II TELAAH PUSTAKA	11
2.1 Penelitian Terdahulu	11
2.2 Landasan Teori	19
2.2.1 Teori Sinyal	19
2.2.2 Kebijakan Deviden.....	20
2.2.3 Leverage	22
2.2.4 Profitabilitas.....	25
2.2.5 Saham	27
2.3 Hubungan Antara Variabel	32
2.4 Kerangka Konseptual	35
2.5 Hipotesis.....	36

2.5.1	Kebijakan Deviden Terhadap Harga Saham.....	37
2.5.2	Leverage Terhadap Harga Saham	37
2.5.3	Profitabilitas Terhadap Harga Saham.....	38
2.5.4	Kebijakan Deviden, Leverage Dan Profitabilitas Terhadap Harga Saham.....	39
BAB III METODE PENELITIAN		41
3.1	Rancangan Penelitian	41
3.2	Populasi, Sampel Dan Tektik Pengambilan Sampel.....	44
3.2.1	Populasi.....	44
3.2.2	Sampel	44
3.2.3	Teknik Pengambilan Sampel.....	44
3.3	Jenis dan Sumber Data	49
3.3.1	Jenis Data	49
3.3.2	Sumber Data	50
3.4	Teknik Pengumpulan Data	50
3.5	Variabel Penelitian Dan Devinisi Operasi Variabel.....	50
3.6	Teknik analisis Data.....	53
3.6.1	Uji Asumsi Klasik	53
3.6.2	Analisis Regresi Linier Berganda.....	55
3.6.3	Uji R2	55
3.6.4	Uji Hipotesis	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		57
4.1	Hasil Penelitian.....	57
4.1.1	Gambaran Umum Perusahaan.....	57
4.2	Penyajian Data Penelitian	63
4.3	Analisis Data	74
4.4	Pembahasan	84
4.4.1	Pengaruh Kebijakan Deviden Terhadap Harga Saham	84
4.4.2	Pengaruh Leverage Terhadap Harga Saham	85

4.4.3	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham.	86
4.4.4	Pengaruh Kebijakan Deviden, Leverage dan Profitabilitas Terhadap Harga Saham	87
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		91
5.1	Simpulan.....	91
5.2	Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA		94
LAMPIRAN-LAMPIRAN		98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	35
Gambar 3.1 Rancangan Penelitian	43

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Indeks Harga Saham Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti	3
Tabel 3.1 Kriteria Sampel pada Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti yang Terdaftar di BEI Tahun 2015-2019.....	45
Tabel 3.2 Daftar Perusahaan-Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti yang Menjadi Sampel	49
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan DPR Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti	64
Tabel 4.2 Hasil Perhitungan DER Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti	67
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan (ROA) Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti	69
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan Harga Saham Perusahaan <i>Real Estate</i> dan Properti	72
Tabel 4.5 Persiapan Analisis Data	74
Tabel 4.6 One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test	76
Tabel 4.7 Uji Multikolonieritas	77
Tabel 4.8 Uji Autokorelasi.....	78
Tabel 4.9 Uji Heteroskedastisitas	79
Tabel 4.10 Uji Regresi Linier Berganda	80
Tabel 4.11 Koefisien Determinasi R ²	82
Tabel 4.12 Uji t	82
Tabel 4.13 Uji F	84

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.** Data Perusahaan Populasi
- Lampiran 2.** Data Laporan Keuangan Perusahaan
- Lampiran 3.** Rekapitulasi Data
- Lampiran 4.** Berita Acara Ujian Skripsi
- Lampiran 5.** Berita Acara Bimbingan Revisi Skripsi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk terbanyak urutan ke empat di dunia dan membutuhkan cukup banyak hunian atau tempat tinggal layak yang harus dipenuhi. Dan di negara Indonesia sendiri penyumbang terbesar perekonomian diperoleh dari banyaknya perusahaan yang berdiri, mulai dari perusahaan subsektor makanan dan minuman, properti dan real estate, pertambangan, dan sebagainya. Perusahaan merupakan penyumbang keuntungan terbesar untuk masyarakat disekelilingnya, misalnya memberikan kesempatan kerja, membayar pajak dan sebagainya. Indonesia banyak sekali didirikan perusahaan dalam berbagai sektor, salah satunya yakni sektor property dan real estate. Perusahaan yang bergerak dalam sektor property dan real estate ini merupakan sebuah bisnis yang cukup berkembang baik dan pesat dalam lingkup masyarakat luas. Adanya perusahaan subsektor property dan real estate di Indonesia ini yang nantinya akan diprediksi bisa memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai untuk mendapat tempat tinggal yang layak. Perkembangan bisnis dalam bidang property dan real estate ini menjadi pilihan terbaik bagi para investor yang akan berinvestasi karena bisnis ini cukup stabil yang mana tidak menyebabkan turunya tingkat perekonomian di Indonesia. Hal seperti ini dapat dibuktikan dengan adanya bangunan bertingkat di perkotaan sampai pelosok pedesaan. Kemudian got² kecil yang dijadikan jalan raya, dan bangunan penghubung antar kota yang dipisahkan sungai yakni berupa jembatan. Kemunculan bangunan-bangunan yang serbaguna di dukung oleh masih banyaknya kebutuhan masyarakat yang

menjadikan properti sebagai salah satu investasi menarik serta memberikan keuntungan yang cukup memadai. Kegiatan seperti ini juga telah mengurangi jalur hijau dan merubahnya dengan jalur beton serta mengurai daerah resapan air seperti got-got kecil pinggir jalan yang dirubah guna memperluas jalan raya. Perkembangan dalam industri properti and *real estate* ini cukup banyak menimbulkan pro dan kontra dalam masyarakat yang terkena imbas dampak dari industri tersebut. Pertumbuhan industri ini memang membawa manfaat yang menguntungkan yakni menyediakan lapangan pekerjaan bagi orang pengangguran yang memiliki *skill* dan pekerja kasar (kuli). Pasar modal di Indonesia adalah Bursa Efek Indonesia dapat menjadi media pertemuan antara industri dan investor dengan cara menerbitkan dan menjual saham melalui pialang sebagai perantara menurut Mohamad Samsul (2015:57). Hadirnya Bursa Efek Indonesia ini diharapkan meningkatkan efisiensi indutri pasar modal di Indonesia dan menambah daya tarik masyarakat berinvestasi. Harga saham adalah harga suatu saham yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal (Hartono, 2017:141).

Salah satu indikator keberhasilan manajemen perusahaan adalah harga saham. Investor dapat menilai suatu perusahaan dari naik atau turunnya harga saham perusahaan tersebut. Kinerja keuangan juga mempengaruhi harga saham perusahaan, semakin tinggi harga saham menunjukkan kinerja perusahaan yang baik dan menjadikan tinggi nilai perusahaan. Jika nilai suatu perusahaan tinggi, investor akan melihat perusahaan ini untuk berinvestasi. Harga saham merupakan gambaran dari besar kecilnya pasar

modal, yang mana harga saham itu dapat mempengaruhi secara langsung dan cukup signifikan berdasarkan dari informasi yang telah tersedia. Investor yang akan menanamkan dananya di dalam pasar modal memiliki harapan lebih terhadap harga saham yang akan di beli bahwasannya saham tersebut memiliki harga jual yang cukup tinggi. Di luar dari itu semua, harga saham memang selalu tinggi dan akan terus meningkat setiap tahunnya. Berikut ini merupakan indeks dari harga saham berdasarkan perusahaan property dan real estate selama periode tahun 2015-2019.

Tabel 1.1 Indeks Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Properti

No	Kode Saham	2015	2016	2017	2018	2019
1.	CTRA	1460	1335	1185	1010	1040
2.	DMAS	215	230	171	159	296
3.	JRPT	745	875	900	740	600
4.	MKPI	16875	25750	36500	16200	22500
5.	MTLA	215	358	398	448	580
6.	PPRO	180	1360	189	117	68
7.	PUDP	420	380	450	480	300

Dilihat dari tabel tersebut bisa disimpulkan indeks harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* mengalami kenaikan dan penurunan harga saham antara lain CTRA yang penurunan pada tahun 2015-2019 dan mengalami kenaikan pada tahun 2019. Dapat dilihat lagi pada perusahaan MKPI yang mengalami kenaikan dari tahun 2015 -2017 dan pada tahun 2018 mengalami penurunan dan Kembali naik pada

tahun 2019. Begitu juga yang terjadi pada harga saham perusahaan properti dan *real estate* lainnya.

Sebelum menanamkan dananya, investor selalu melihat pergerakan harga saham agar dapat memperoleh keuntungan dari investasinya. Semakin tinggi laba bersih yang dihasilkan perusahaan maka semakin tinggi minat para investor untuk membeli saham perusahaan tersebut. Sebelum menanamkan dananya, investor hendaknya tidak hanya melihat laba bersih yang didapatkan perusahaan, tetapi juga harus melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan, serta menganalisis faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham. Karena pada prakteknya, banyak investor yang memprediksi harga saham hanya dengan mengandalkan laba perusahaan tanpa melakukan analisis laporan keuangan perusahaan. Terdapat dua faktor yang mempengaruhi harga saham yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri yaitu kinerja perusahaan, baik kinerja keuangan maupun kinerja manajemen perusahaan. Sedangkan faktor eksternal merupakan faktor di luar kendali perusahaan seperti Kebijakan Dividen, Leverage, dan Profitabilitas.

Kebijakan dividen yaitu keputusan membagi laba yang diperoleh perusahaan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan menahan dalam bentuk laba ditahan untuk digunakan sebagai pembiayaan investasi pada masa yang akan datang Mulyawan (2015:253). Untuk melihat kemampuan perusahaan bisa dilihat dari pembayaran devidennya dikarenakan besar kecilnya dividen mempengaruhi harga saham. Apabila yang deviden dibayar tinggi maka harga saham tinggi, namun deviden dibayar kecil maka harga saham

perusahaan itu rendah. Maka dari itu jika deviden besar akan meningkatkan nilai perusahaan.

Leverage merupakan mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang Irham Fahmi (2015:106). Pada setiap penggunaan utang oleh perusahaan akan berpengaruh terhadap rasio dan pengembalian. Rasio ini bisa digunakan untuk melihat seberapa resiko keuangan perusahaan. Pada kenyataannya, apabila hasil perhitungan, perusahaan ternyata memiliki rasio leverage yang tinggi, maka akan timbul resiko yang lebih besar, tapi juga ada kesempatan mendapat laba yang lebih besar dengan cara perusahaan mengolah penggunaan hutang untuk membeli aset. Dan sebaliknya, apabila perusahaan memiliki rasio leverage yang rendah tentu memiliki resiko keuangan lebih kecil pula, terutama pada saat perekonomian menurun. Menurut Musfitria (2016) Leverage yaitu tingkat kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva atau dana yang memiliki beban tetap dengan tujuan untuk memperbesar tingkat penghasilan bagi para pemegang saham.

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba, dikatakan rentabilitasnya baik apabila mampu mencapai target yang telah ditentukan dengan menggunakan aset dan modal yang dimiliki (Kasmir, 2017:114). Nilai perusahaan bisa mempengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Return On Asset memiliki keunggulan, yaitu dapat mengukur efisiensi secara menyeluruh terhadap setiap hal yang mempengaruhi keadaan keuangan perusahaan. Semakin rendah return on asset maka semakin rendah laba yang dihasilkan pada perusahaan. Dan return on asset semakin tinggi maka laba

perusahaan yang dihasilkan semakin tinggi. Kemampuan investor dalam menganalisis dan memahami kondisi makro ekonomi di masa yang akan datang, akan berguna dalam pembuatan keputusan investasi yang menguntungkan. Investor harus melakukan analisis saham secara tepat agar keuntungan yang dihasilkan lebih besar dari resiko yang didapat. Dan pembentukan harga saham itu tidak lepas dari informasi akuntansi, walaupun yang sebenarnya pembentukan harga saham merupakan judgement of moment dari para penjual atau pembeli. Untuk mempengaruhi minat investor untuk berinvestasi saham adalah kondisi perusahaan yang tercermin pada laporan keuangan.

Perusahaan *real estate* dan properti adalah organisasi bisnis yang mengalami pertumbuhan pesat beberapa tahun terakhir. Dari pandangan para investor mengenai investasi saham pada bisnis ini akan memberikan pendapatan yang menjanjikan karena Indonesia merupakan negara berpenduduk terbesar keempat di dunia, akan sehingga kebutuhan harga tanah semakin meningkat dan perumahan semakin banyak.

Dari uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap perusahaan Real Estate dan Property di Bursa Efek Indonesia dengan judul "Pengaruh Kebijakan Deviden, Leverage Dan Profitabilitas terhadap Harga Saham pada perusahaan Real Estate dan Property di Bursa Efek Indonesia".

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di bea tahun 2015-2019?
2. Apakah leverage berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di bea tahun 2015-2019 ?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di bea tahun 2015-2019?
4. Apakah kebijakan dividen, leverage dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di bea tahun 2015-2019?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti.
2. Untuk mengetahui leverage berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti.
3. Untuk mengetahui profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti.
4. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, leverage dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada Perusahaan Real Estate dan Properti.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan manfaat sebagai tambahan sumber informasi sehingga pembaca dapat memperluas wawasan.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang pengaruh *kebijakan deviden, leverage* dan *profitabilitas* terhadap *harga saham* pada Perusahaan Real Estate dan Properti dibursa efek Indonesia.
2. Manfaat praktis
 - a. Bagi Penulis
Menambah pengetahuan dan wawasan dalam bidang akuntansi khususnya tentang kebijakan deviden, leverage, profitabilitas dan harga saham perusahaan dan Sebagai sarana penerapan teori yang diterima selama masa perkuliahan dengan praktik yang terjadi dilapangan.
 - b. Bagi perusahaan
Sebagai bahan informasi dan masukan yang positif bagi pimpinan perusahaan khususnya mengenai kebijak deviden, leverage, profitabilitas dan harga saham, sehingga perusahaan dapat menggunakannya sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan berbagai kebijakan guna meningkatkan kinerja perusahaan sehingga dapat berdampak pada kenaikan harga saham perusahaan.

- c. Bagi universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
- 1) Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai literature yang dapat mendukung penelitian sejenis namun dengan sudut pandang yang berbeda.
 - 2) Sebagai bahan referensi dan dokumentasi di perpustakaan apabila dibutuhkan suatu saat nanti.