BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Saat ini, terdapat beragam sektor industri yang beroperasi di Indonesia, antara lain industri penghasil bahan baku, manufaktur, media berita, serta properti dan real estat. Menurut Santoso (2009) industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estat merupakan salah satu subsektor dari berbagai macam industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), dan industri-industri tersebut sendiri merupakan bagian dari Sektor Barang dan Jasa.

Menteri Airlangga Hartarto menyampaikan bahwa sektor properti dan real estate harus berkontribusi aktif dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat. Saat ini, penduduk perkotaan di Indonesia telah mencapai 56,7%, dan diperkirakan akan meningkat menjadi 66,6% pada tahun 2035 serta mencapai 72,8% pada tahun 2045. Oleh karena itu, sektor properti dan real estat memiliki multiplier-effect yang tinggi, baik dari sisi forward-linkage maupun backward-linkage terhadap 174 subsektor industry ([ttps://ekon.go.id](https://ekon.go.id)).

Dari Pernyataan tersebut menggarisbawahi pentingnya sektor properti dan real estate dalam mendukung kebutuhan perumahan di tengah pertumbuhan penduduk perkotaan yang signifikan. Selain itu, sektor ini juga memiliki dampak berganda yang besar terhadap sektor-sektor industri lainnya, baik dalam rantai pasok maupun distribusi produk dan jasa terkait.

Investasi mengacu pada suatu aktivitas di mana seorang investor atau pemilik modal menyediakan dananya untuk dikelola oleh pihak lain dengan tujuan mendapatkan keuntungan dalam jangka waktu tertentu. Perbedaannya dengan bentuk pembiayaan lain adalah investasi dapat dilakukan oleh siapa saja, baik perorangan maupun kelompok, dan ditujukan kepada perorangan, kelompok, atau perusahaan. Namun, istilah investasi sering kali digunakan dalam konteks bisnis, di mana seorang investor menanamkan modalnya ke perusahaan yang mampu mengelola dana tersebut, seperti investasi saham. Dalam hal ini, perusahaan berperan sebagai pengelola modal yang diberikan oleh investor untuk menghasilkan keuntungan bagi kedua belah pihak.

Saham adalah tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim atas pendapatan perusahaan, klaim atas asset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tentu investor akan berinvestasi saham dengan pertimbangan harga saham tersebut.

Harga saham adalah harga yang ditetapkan suatu perusahaan bagi pihak lain yang ingin membeli sahamnya. Nilai harga saham terus berubah seiring berjalannya waktu. Menurut Nadi Hernadi Moorcy (2024:18) Harga saham merupakan nilai nominal yang terkandung didalam surat bukti atau tanda bukti kepemilikan bagian modal bagi suatu perusahaan atau perseroan terbatas didalam pasar modal.

Dalam dunia pasar modal, indeks saham adalah portofolio hipotetis yang mengukur perubahan harga di suatu pasar atau sebagian dari pasar tersebut. Ketika indeks saham naik, berarti harga sebagian besar saham yang diukur dengan indeks tersebut sedang naik. Sebaliknya, ketika suatu indeks saham turun, sebagian besar saham yang termasuk dalam indeks tersebut juga ikut turun. Dengan melihat pergerakan suatu indeks saham, maka investor dapat mengetahui performa harga secara umum atas saham-saham yang dimilikinya. Selain itu, investor juga dapat mengetahui kondisi pasar saham secara umum apabila terjadi perubahan kebijakan dari dalam maupun luar negeri, salah satu indikator investor mempertimbangkan pembelian saham adalah dengan melihat dividen.

Dividen merupakan bagian dari keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada para pemegang saham sesuai dengan jumlah kepemilikan saham mereka. Pembagian dividen ini terkait dengan kebijakan dividen yang ditetapkan perusahaan. Kebijakan dividen mencakup keputusan tentang berapa besar proporsi laba yang akan dibagikan sebagai dividen dan berapa yang akan ditahan untuk diinvestasikan kembali. Perusahaan perlu menyeimbangkan antara membayar dividen untuk memuaskan pemegang saham dan mempertahankan laba untuk mendanai pertumbuhan di masa depan.

Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang dilakukan dengan pengeluaran biaya yang cukup mahal, karena perusahaan harus menyediakan dana dalam jumlah besar untuk keperluan pembayaran dividen (Werner R. Murhardi 2018)., Sedangkan menurut Irma Sari Permata (2019:36) kebijakan dividen merupakan keputusan dari manajemen perusahaan apakah keuntungan perusahaan

akan dibagikan kepada pemegang saham atau akan ditahan sebagai laba ditahan guna meningkatkan nilai perusahaan

Perusahaan umumnya melakukan pembayaran dividen yang stabil dan menolak untuk mengurangi pembayaran dividen. Perusahaan yang memiliki tingkat laba yang tinggi saja yang mampu membayarkan dividen yang tinggi. Banyak perusahaan yang selalu memberitaukan bahwa perusahaan memiliki prospektif dan menghadapi masalah keuangan yang akan kesulitan untuk membayar dividen. Hal ini berdampak kepada perusahaan yang membagikan dividen, karena dengan memberikan informasi bahwa perusahaan memiliki kemampuan atau prospek yang bagus sehingga dapat memberikan kebijakan dividen yang telah ditetapkan sebelumnya sehingga dengan demikian dapat membuat harga saham perusahaan tersebut semakin tinggi. Pada penelitian Hana Chabibatul Latifah dan Ani Wilujeng Suryani (2020), mengemukakan bahwa dalam penelitiannya kebijakan dividen berpengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham, hal ini sejalan dengan penelitian Damar dan Yahya (2023) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, yang artinya menunjukkan bahwa setiap terjadi kenaikan kebijakan dividen suatu perusahaan di sub sektor properti dan real estat akan menyebabkan harga saham akan semakin meningkat.

Selain kebijakan dividen terdapat faktor lain yang mempengaruhi harga saham adalah pertumbuhan penjualan. Kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu. Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan penjualan yang tinggi akan membutuhkan lebih banyak investasi pada berbagai

elemen aset, baik aset tetap maupun aset lancar. Pihak manajemen perlu mempertimbangkan sumber pendanaan yang tepat bagi pembelanjaan aset tersebut.

Menurut Kasmir (2018:107) pertumbuhan penjualan merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan mempertahankan posisi ekonominya ditengah perekonomian dan sektor usahanya. Profitabilitas merupakan rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Penelitian yang dilakukan oleh Muchamad Ridwan dan Lucia Ari Diyani (2018) menemukan bahwasannya pertumbuhan penjualan secara parsial berpengaruh positif tidak signifikan terhadap harga saham.

Namun berbeda dengan penelitian Irma Febriana Arianti (2022), hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap harga saham. Kemudian terdapat faktor lainnya dalam mempengaruhi harga saham adalah Rasio Profitabilitas.

Rasio Profitabilitas (Profitability Ratio) adalah metrik keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan bisnis atau perusahaan untuk memperoleh laba dari aktivitas penjualan dan operasionalnya dari waktu ke waktu. Menurut Surya Sanjaya dan Muhammad Fajri Rizky (2018:278) Rasio profitabilitas adalah rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu dan juga memberikan gambaran tentang tingkat efektivitas manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasinya.

Rasio profitabilitas ini digunakan sebagai salah satu metrik untuk menilai kesehatan keuangan perusahaan. Selain itu, rasio profitabilitas juga bermanfaat bagi investor untuk mengukur dan mengevaluasi kinerja perusahaan dalam memperoleh

laba relatif terhadap pendapatan, aset neraca, biaya operasi, dan ekuitas pemegang saham selama periode waktu tertentu.

Return on assets (ROA) adalah salah satu rasio profitabilitas yang menunjukkan keberhasilan perusahaan menghasilkan keuntungan untuk kemudian diproyeksikan dimasa mendatang. Assets atau aktiva yang dimaksud merupakan keseluruhan harta perusahaan yang diperoleh dari modal sendiri maupun dari modal asing yang telah diubah perusahaan menjadi aktiva – aktiva yang digunakan untuk kelangsungan hidup perusahaan.

Rasio ROA dinyatakan dalam persentase. Semakin tinggi atau baik rasio ROA yang dimiliki perusahaan, menandakan semakin baik kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba bersih. Demikian pula sebaliknya. Laba bersih yang dimaksudkan dalam rasio keuangan ini adalah laba setelah setelah pajak atau di dalam laporan keuangan sering juga disebut sebagai laba tahun berjalan. Sementara total aset yang dimaksudkan adalah seluruh harta kekayaan yang dimiliki perusahaan baik yang bersumber dari modal sendiri (equity) maupun utang (debt). Penelitian yang dilakukan oleh Irma Febriana Arianti (2022) menunjukkan bahwa profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham.

Namun Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Nurlia dan Juwari (2019), menyatakan bahwa Return on Aset (ROA), secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Harga Saham

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan mengambil 6 sampel dari 85 perusahaan di Indonesia pada sub sektor Properti Dan Real Estate (Properties and Real Estate), diantaranya

PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Jaya Real Property Tbk, PT Sentul City Tbk, PT Propertindo Mulia Investama Tbk dan PT Kota Satu Properti Tbk. Dengan demikian, peneliti mengolah data mengenai Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas dan Harga Saham, sebagai berikut:

Tabel 1. 1
Pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas dan Harga Saham Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate Periode 2018 – 2022

Nama Perusahaan	Kode Perusahaan	Tahun	Kebijakan Dividen (DPR) (%)	Rasio Pertumbuhan Penjualan (GS) (%)	Rasio Profitabilitas (ROA) (%)	Harga Saham (RP)
PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN	2018	-	-28.5	0.10	152.00
		2019	-	-24.7	0.41	177.00
		2020	-	30.7	2.76	188.00
		2021	-	-14.1	2.20	122.00
		2022	-	103.6	6.97	154.00
PT Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	2018	-	1.48	4.64	312.00
		2019	-	-12.57	4.62	238.00
		2020	-	-59.34	4.84	242.00
		2021	-	101.47	0.66	162.00
		2022	-	57.82	4.87	160.00
PT Jaya Real Property Tbk	JRPT	2018	34.60	-3.11	9.80	75.14
		2019	32.45	3.98	9.11	73.95
		2020	35.43	-9.83	8.06	74.40
		2021	38.75	-0.49	6.54	57.05
		2022	29.94	3.89	7.03	65.17
		2018	-	14.84	2.16	55.99

Nama Perusahaan	Kode Perusahaan	Tahun	Kebijakan Dividen (DPR) (%)	Rasio Pertumbuhan Penjualan (GS) (%)	Rasio Profitabilitas (ROA) (%)	Harga Saham (Rp)
PT Sentul City Tbk	BKSL	2019	-	74.51	0.29	55.99
		2020	-	-52.51	3.31	55.99
		2021	-	101.55	1.57	55.99
		2022	-	-26.18	0.98	48.85
PT Propertindo Mulia Investama Tbk	MPRO	2018	-	20.4	1.93	770.00
		2019	-	456.8	2.83	2,300.00
		2020	-	-46.1	0.72	1,740.00
		2021	-	-47.4	0.79	850.00
		2022	-	-78.4	1.69	1,510.00
PT Kota Satu Properti Tbk	SATU	2018	-	-8.82	1.14	140.00
		2019	-	-27.83	5.79	87.00
		2020	-	-31.91	7.13	50.00
		2021	-	-10.91	6.47	104.00
		2022	-	49.79	3.41	69.00

Sumber: www.idx.co.id dan web Perusahaan

Ket:

	Gap Teori Kebijakan Dividen (DPR) (%)
	Gap Teori Rasio Pertumbuhan Penjualan (GS) (%)
	Gap Teori Rasio Profitabilitas (ROA) (%)
	Gap Harga Saham (Rp)

Berdasarkan tabel diatas, pada tabel fenomena di atas, variabel Kebijakan Dividen (X1) dan Harga Saham (Y) terdapat ketidak kesesuaian antara teori dengan fakta di perusahaan, yang hasilnya menyatakan bahwa terdapat pengaruh dari Kebijakan Dividen terhadap harga saham perusahaan. Hal ini disebabkan karena semakin baik Kebijakan Dividen pada perusahaan, menunjukkan semakin tinggi pula kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya. Kondisi ini menarik

minat para investor untuk menanamkan modalnya pada saham perusahaan tersebut. Jika semakin banyak investor yang menanamkan modalnya pada saham perusahaan tersebut, maka harga saham perusahaan akan mengalami kenaikan.

Fenomena serupa juga terjadi pada hubungan antara Rasio Pertumbuhan Penjualan (X_2) dan Harga Saham (Y), di mana terdapat perbedaan antara teori dengan fakta yang ditemukan di perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan adanya pengaruh signifikan dari Rasio Pertumbuhan Penjualan terhadap harga saham perusahaan. Kondisi perusahaan yang mencerminkan pertumbuhan penjualan yang baik akan meningkatkan kepercayaan kalangan investor untuk melakukan investasi pada saham perusahaan tersebut. Akibatnya, semakin banyak permintaan saham dari para investor, maka akan mengakibatkan kenaikan pada harga saham perusahaan terkait.

Selain itu, variabel X_3 dan Y pun terdapat perbedaan teori dengan fakta di perusahaan, dimana teori menyatakan “Dengan meningkatnya Rasio Profitabilitas (ROA) berarti kinerja perusahaan semakin baik dan sebagai dampaknya harga saham perusahaan semakin meningkat”.

Dari Pergerakan harga saham perusahaan Properti Dan Real Estate antara PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Jaya Real Property Tbk, PT Sentul City Tbk, PT Propertindo Mulia Investama Tbk dan PT Kota Satu Properti Tbk. PT Kota Satu Properti Tbk (SATU) mencatat penurunan harga saham paling besar di antara perusahaan-perusahaan properti dalam 5 tahun yang tercantum dalam data tersebut. Pada tahun 2018, saham SATU diperdagangkan dengan harga Rp140, namun dalam dua tahun berikutnya harga saham perusahaan

ini terus merosot tajam hingga mencapai titik terendah di Rp50 pada tahun 2020, menunjukkan penurunan harga saham terparah dibandingkan perusahaan lain yang di data. Sektor properti merupakan penyumbang pelemahan IHSG paling besar sepanjang tahun 2020, Dimana sektor properti (harga saham) minus 21,23% kata Analisis Binaartha Sekuritas Nafam Aji, (<https://money.kompas.com>).

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) Sepanjang periode 2018-2022, PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) mengalami fluktuasi yang signifikan dalam kinerja keuangan dan operasionalnya. Rasio pertumbuhan penjualan APLN berfluktuasi, dengan pertumbuhan negatif pada 2018 dan 2019, lalu pertumbuhan positif pada 2020, penurunan kembali pada 2021, dan peningkatan tajam sebesar 103,6% pada 2022. Sementara itu, rasio profitabilitas (ROA) menunjukkan tren peningkatan dari tahun ke tahun, meskipun terjadi sedikit penurunan pada 2021. Pergerakan harga saham APLN juga berfluktuasi, dengan peningkatan pada 2019 dan 2020, penurunan signifikan pada 2021, dan kenaikan kembali pada 2022.

PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) mengalami fluktuasi dalam rasio pertumbuhan penjualan selama periode 2018-2022. Perusahaan mencatat pertumbuhan positif pada 2018, namun mengalami penurunan pada 2019 dan 2020. Pada 2021 dan 2022, rasio pertumbuhan penjualan ASRI melonjak kembali dengan peningkatan tajam. Rasio profitabilitas (ROA) cenderung stabil di kisaran 4%-5% selama periode tersebut, kecuali pada tahun 2021 yang mengalami penurunan signifikan menjadi 0,66%. Sementara itu, harga saham ASRI mengalami penurunan secara konsisten dari tahun 2018 hingga 2022.

PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) Sepanjang periode 2018-2022, PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) mengalami fluktuasi dalam rasio pertumbuhan penjualan, dengan penurunan pada 2018 dan 2020, serta peningkatan pada 2019, 2021, dan 2022. Rasio profitabilitas (ROA) JRPT cenderung menurun dari tahun ke tahun, meskipun terjadi sedikit peningkatan pada 2022. Namun, JRPT konsisten dalam membagikan dividen kepada pemegang saham, dengan kebijakan dividen (Dividend Payout Ratio/DPR) berkisar antara 29,94% hingga 38,75% selama periode tersebut. Harga saham JRPT juga berfluktuasi, dengan penurunan pada tahun 2020 dan 2021, serta peningkatan pada tahun 2022.

PT Sentul City Tbk (BKSL) PT Sentul City Tbk (BKSL) mengalami fluktuasi yang cukup signifikan dalam rasio pertumbuhan penjualan. Pada tahun 2018 dan 2019, perusahaan mencatat pertumbuhan penjualan yang positif, masing-masing sebesar 14,84% dan 74,51%. Namun, pada tahun 2020, rasio pertumbuhan penjualan BKSL mengalami penurunan yang cukup tajam hingga -52,51%. Pertumbuhan penjualan kembali melonjak pada 2021 dengan angka 101,55%, sebelum akhirnya turun kembali pada 2022 dengan pertumbuhan negatif sebesar -26,18%. Sementara itu, rasio profitabilitas (ROA) BKSL berfluktuasi antara 0,29% hingga 3,31% selama periode tersebut.

PT Propertindo Mulia Investama Tbk (MPRO) PT Propertindo Mulia Investama Tbk (MPRO) menunjukkan tren yang cukup ekstrem dalam rasio pertumbuhan penjualan dan harga saham. Pada tahun 2019, MPRO mencatat pertumbuhan penjualan yang luar biasa sebesar 456,8%, diikuti dengan penurunan tajam pada tahun 2020 dan 2021, masing-masing sebesar -46,1% dan -47,4%.

Penurunan rasio pertumbuhan penjualan berlanjut pada 2022 dengan angka -78,4%. Sementara itu, harga saham MPRO melonjak tajam dari Rp770 pada 2018 menjadi Rp2.300 pada 2019, sebelum kemudian menurun pada tahun-tahun berikutnya. Rasio profitabilitas (ROA) MPRO juga berfluktuasi selama periode tersebut, dengan angka tertinggi 2,83% pada 2019 dan terendah 0,72% pada 2020.

PT Kota Satu Properti Tbk (SATU) PT Kota Satu Properti Tbk (SATU) mengalami penurunan dalam rasio pertumbuhan penjualan selama beberapa tahun berturut-turut, yaitu -8,82% pada 2018, -27,83% pada 2019, dan -31,91% pada 2020. Namun, pada tahun 2021, penurunan rasio pertumbuhan penjualan melambat menjadi -10,91%, dan pada tahun 2022, perusahaan berhasil mencatat pertumbuhan penjualan yang positif sebesar 49,79%. Rasio profitabilitas (ROA) SATU berfluktuasi, dengan angka tertinggi 7,13% pada 2020 dan terendah 1,14% pada 2018. Sementara itu, harga saham SATU juga mengalami fluktuasi, dengan penurunan tajam pada 2019 dan 2020, lalu peningkatan pada 2021, dan penurunan kembali pada 2022

Berdasarkan penjabaran dan data laporan keuangan perusahaan hingga kuartal keempat tahun 2022, dari enam emiten properti dan real estat yang telah menerbitkan laporan keuangan kuartal keempat tahun 2022, seluruhnya mampu mencetak laba bersih, dengan salah satunya bahkan mampu membalikkan keadaan dari semula rugi di tahun 2021 dan mengalami peningkatan pada 2021 pasca pandemi covid 2019-2020 di antaranya PT Agung Podomoro Land Tbk dengan laba bersih sebesar Rp. 650,359,568,000 menjadi Rp. 1,994,917,035,000 pada tahun 2022, PT Alam Sutra Realty Tbk dengan laba bersih sebesar Rp. 145,693,623,000

menjadi Rp. 1,086,115,392,000 pada tahun 2022 dan PT Propertindo Mulia Investama Tbk yang memperoleh laba bersih sebesar Rp. 13,851,774,000 pada 2021 dan membalik keadaan pada tahun 2022 dengan labar bersih Rp. 29,185,377,000. Sedangkan 3 perusahaan lainnya masih belum mampu meningkatkan laba bersih pasca pandemi.

Berdasarkan latar belakang penelitian dan Kondisi tersebut dapat mempengaruhi para investor dalam pengambilan keputusan investasi di perusahaan sub sektor properti dan real estat. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kebijakan dividen, Pertumbuhan penjualan dan Profitabilitas terhadap Harga saham pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2022”**.

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah penulis uraikan pada bagian sebelumnya, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

- 1) Berlandaskan latar belakang dan fenomena yang telah dijelaskan diatas, maka peneliti menyimpulkan bahwa terdapat fenomena pada enam perusahaan yaitu perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018 - 2022. Hal tersebut dapat diketahui dari data-data kebijakan deviden, pertumbuhan penjualan, profitabilitas dan harga saham dari ke enam perusahaan tersebut. Menurut teori, bila kebijakan dividen, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas

mengalami kenaikan maka harga saham akan mengalami peningkatan, dan begitupun sebaliknya

- 2) Berdasarkan fenomena pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang diteliti, yaitu perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Jaya Real Property Tbk, PT Sentul City Tbk, PT Propertindo Mulia Investama Tbk dan PT Kota Satu Properti Tbk. mengalami penurunan kebijakan dividen, pertumbuhan penjualan dan tingkat profitabilitas serta harga saham.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana perkembangan Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas dan Harga Saham di perusahaan Sub Sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI Periode 2018-2022.
- 2) Seberapa besar pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan dan Profitabilitas secara parsial terhadap Harga Saham pada Perusahaan Sub sektor properti dan real estat di BEI Periode 2018-2022.
- 3) Seberapa besar pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan dan Profitabilitas secara simultan terhadap Harga Saham pada Perusahaan sektor properti dan real estat di BEI Periode 2018-2022.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan mengenai Pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan penjualan, dan Profitabilitas terhadap Harga Saham Perusahaan Sub Sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI 2018-2022.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

- 1) Untuk mengetahui perkembangan Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas dan Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI Periode 2018-2022.
- 2) Untuk mengetahui besarnya pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas secara parsial terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI Periode 2018-2022
- 3) Untuk mengetahui besarnya pengaruh Pertumbuhan Penjualan dan Profitabilitas secara simultan terhadap Harga Saham pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI Periode 2018-2022.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

1. Perusahaan

Hasil dari penelitian ini dapat dipakai sebagai tambahan informasi dan bahan pertimbangan terhadap pengambilan keputusan dengan mengetahui kinerja perusahaan di masa lalu untuk dijadikan salah satu pedoman bagi perusahaan khususnya bagi pemimpin perusahaan sebagai pengambil keputusan agar tidak salah mengambil keputusan di masa yang akan datang.

2. Pihak Investor

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi calon investor untuk menjadi acuan dalam berinvestasi, agar meminimalisir risiko dalam berinvestasi dan mendapat tingkat keuntungan yang diinginkan.

1.4.2 Kegunaan Akademis

1. Peneliti/Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi penulis untuk mengembangkan pengetahuan yang ada, mendapatkan pengalaman dan mengetahui permasalahan yang terjadi di perusahaan serta dapat memajukan ilmu manajemen keuangan yang sudah ada untuk diterapkan di kehidupan nyata.

2. Peneliti Lain

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis dimasa yang akan datang.

1.5 Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian pada Sub Sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Sebanyak 6 Perusahaan. Dengan memperoleh data sekunder yaitu data laporan keuangan melalui website perusahaan dan www.idx.co.id dengan nama dan perusahaan sebagai berikut:

Tabel 1. 2
Lokasi Penelitian

Nama Perusahaan	Lokasi Perusahaan
PT Agung Podomoro Land Tbk	Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 28 Jakarta 11470 Indonesia T. +6221 290 34567 F. +6221 290 34556 E. apln.sp@agungpodomoroland.com
PT Alam Sutera Realty Tbk	Jl. Jalur sutera barat no.17 alam sutera, panunggangan tim., pinang kota tangerang - 15143 (6221) 3043 - 8888 (6221) 3043 - 8877 ir@alam-sutera.com
PT Jaya Real Property Tbk	PT Jaya Real Property, Tbk. CBD Emerald Blok CE/A No.1 Boulevard Bintaro Jaya Tangerang 15227 Indonesia T : +62-21-745 8888 F : +62-21-745 3333 / 6666 E : corporate@jayareal.co.id
PT Sentul City Tbk	Sentul City Building Jl. MH. Thamrin Kav. 8 Sentul City, Bogor 16810, Indonesia Telepon: (021) 87926555

Nama Perusahaan	Lokasi Perusahaan
	Email: officialsentulcity@gmail.com
PT Propertindo Mulia Investama Tbk	Jl. Jenderal Sudirman, Kav 27 Jakarta Selatan 12920 DKI Jakarta - Indonesia Email: corsec@mahaproperti.co.id Phone: +6221 2500608 Fax: +6221 2500679
PT Kota Satu Properti Tbk.	Jl. Veteran No. 51 Semarang – 50231 T:+62 24 8311 001 F:+62 24 845 7001 E: info@kotasatuproperti.com

1.5.2 Waktu Penelitian

Tabel 1.3
Pelaksanaan Penelitian

No	Uraian	Waktu Kegiatan																											
		Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1.	Survey Tempat Penelitian	■	■																										
2.	Melakukan Penelitian			■	■	■																							
3.	Mencari Data				■	■	■	■																					
4.	Membuat Proposal					■	■	■	■	■																			
5.	Seminar						■	■	■	■	■																		
6.	Revisi										■	■																	
7.	Pengolahan Data											■	■	■	■	■													
8.	Bimbingan													■	■	■	■	■	■										
9.	Sidang																					■	■	■	■	■	■	■	