

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE* DAN
PERTUMBUHAN ARUS KAS TERHADAP
RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN
REAL ESTATE DAN PROPERTI**

S K R I P S I

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Jurusan Akuntansi



Oleh :

AGA PRAYOGIE
2012311025

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
S U R A B A Y A
2016**

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE* DAN
PERTUMBUHAN ARUS KAS TERHADAP
RETURN SAHAM PADAPERUSAHAAN
REAL ESTATE DAN PROPERTI**

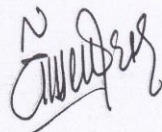
Diajukan Oleh :

AGA PRAYOGIE

NIM : 2012311025

Skripsi ini telah dibimbing
Dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,
Tanggal : 11 September 2016



(Erida Herlina, S.E.,M.Si)

SKRIPSI
PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE* DAN
PERTUMBUHAN ARUS KAS TERHADAP
***RETURN SAHAM* PADAPERUSAHAAN**
***REAL ESTATE* DAN PROPERTI**

Disusun oleh

AGA PRAYOGIE
NIM : 2012311025

Dipertahankan di depan Tim Penguji
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi
pada tanggal : 29 Agustus 2016

Tim Penguji

Ketua : Dra. Nur Suci I. Mei Murni, Ak.,M.M.CA



Sekretaris : Erida Herlina, S.E.,M.Si.



Anggota :Putri Wulanditya, S.E.,M.Ak.,CPSAK.



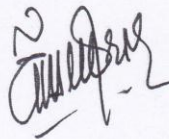
PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Aga Prayogie
Tempat, Tanggal lahir : Sumenep, 8 Januari 1994
N.I.M : 2012311025
Juruan : Akuntansi
Program Pendidikan : Strata 1
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Judul : Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan
Pertumbuhan Arus Kas Terhadap *Return*
Saham Pada Perusahaan *Real Estate* dan
Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek
Indonesia Periode 2012-2014

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,

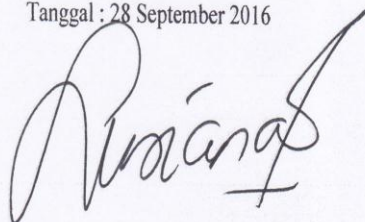
Tanggal : 28 September 2016



(Erida Herlina, SE., M.Si)

Ketua Program Sarjana Akuntansi,

Tanggal : 28 September 2016



(Dr. Luciana Spica Almilia, SE., M.Si., QIA)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan taufik-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Pertumbuhan Arus Kas Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Real Estate dan Properti**”.

Dalam penyusunan skripsi ini penyusun telah mendapat banyak bantuan dan petunjuk yang sangat berguna dari berbagai pihak. Oleh karena itu disampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Lutfi, S.E., M.Fin. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya.
2. Ibu Dr.Luciana Spica Almilia, S.E., M.Si, QIA selaku Ketua Program Studi Akuntansi.
3. Bapak Romi Ilham S.Kom., MM. selaku dosen wali yang telah membimbing dan memberikan pengarahan selama ini.
4. Ibu Erida Herlina S.E M.Si selaku Dosen Pembimbing atas ketulusan hati dan kesabarannya dalam membimbing, mendukung dan mengarahkan peneliti.
5. Bapak/Ibu Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya yang dengan ikhlas memberikan ilmu dan pengalaman kepada penulis selama proses pembelajaran.
6. Bapak/Ibu *civitas* akademik dan seluruh staff Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan bimbingan selama perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh staff perpustakaan yang telah memberikan bantuin kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
8. Kepada semua pihak yang telah mendukung terselesainya skripsi ini.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan sangat memerlukan banyak sekali perbaikan. Oleh karena itu diharapkan adanya saran dan kritik dari semua pihak yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Surabaya, 28 September 2016

Penyusun



MOTTO

“Holly Quran teach us the only thing can
safe us in the world is knowledge”



PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah Swt. atas segala rahmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untukku dalam mengerjakan skripsi ini Alhamdulillah, atas izin dan Ridho-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Karya sederhana ini ku persembahkan untuk:

- kedua orang tua Ayahanda Drs. Siswono dan Ibunda Siti Helmy. Betapa diri ini ingin melihat kalian bangga pada anakmu ini. Terima kasih telah mendukung, memberi motivasi dalam segala hal serta memberikan kasih sayang yang teramat besar yang tak mungkin bisa ku balas dengan apapun. I love you
- Untuk kedua saudaraku Deddy Fransieska dan Helya Sieska Yudistina, terima kasih atas dukungan dan doa kalian.
- Untuk Seseorang yang tidak pernah lelah untuk menemani, mendukung dan memotivasi selama pengerjaan skripsi ini. Seseorang yang menjadi alasan untuk menyelesaikan skripsi ini. Zafirah terima kasih untukmu.
- Untuk dosen-dosen terutama dosen pembimbing Ibu Erida Herlina dan dosen wali Bapak Romi Ilham yang tak pernah lelah dan dengan sabar membimbing.
- Untuk Samir, Fikri dan Mahesa cepet nyusulo rek, ojak dolen tok hohh !! Untuk Fadilah, Fajriyah, Mario, Novia, dan Akbar terima kasih telah sedikit banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
- Buat teman-teman satu bimbingan terima kasih sudah berjuang bersama. Dan teman-teman satu angkatan yang tidak mungkin disebutkan satu-satu, terima kasih untuk kalian semua.

Demikian halaman persembahan ini dibuat. Terimakasih juga buat semua pihak yang telah membantu lancarnya proses penyelesaian skripsi ini yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu. Terimakasih.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN MOTTO & PERSEMBAHAN	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Sistematika Penulisan Skripsi	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu	12
2.2 Landasan Teori	21
2.2.1 Signalling Theory	21
2.2.2 Teori Investasi	23
2.2.3 Return On Assest (ROA).....	25

2.2.4 Leverage (DER)	26
2.2.5 Laporan Arus Kas	27
2.2.6 <i>Return Saham</i>	32
2.2.7 Hubungan ROA terhadap Return Saham	34
2.2.8 Hubungan DER terhadap Return Saham.....	35
2.2.9 Hubungan Arus Kas terhadap Return Saham.....	36
2.2.10 Hubungan AKO terhadap Return Saham	37
2.2.11 Hubungan AKI terhadap Return Saham.....	38
2.2.12 Hubungan AKP terhadap Return Saham.....	39
2.4 Kerangka Pemikiran	42
2.5 Hipotesis Penelitian	42
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Rancangan Penelitian	44
3.2 Batasan penelitian	44
3.3 Identifikasi Variabel	45
3.4 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	45
3.4.1 Variabel Dependent	45
3.4.2 Variabel Independen	46
3.5 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	50
3.6 Data dan Metode Pengambilan Sampel	50
3.6.1 Data dan Sumber Data	50
3.6.2 Metode Pengumpulan Data	51
3.7 Teknik Analisis Data dan Uji Hipotesis	51
3.7.1 Analisis Statistik Deskriptif	51
3.7.2 Uji Normalitas	52
3.7.3 Uji Statistik	52
BAB IV TINJAUAN PUSTAKA	
4.1 Gambaran Subyek Penelitian	55
4.2 Analisis Data	56

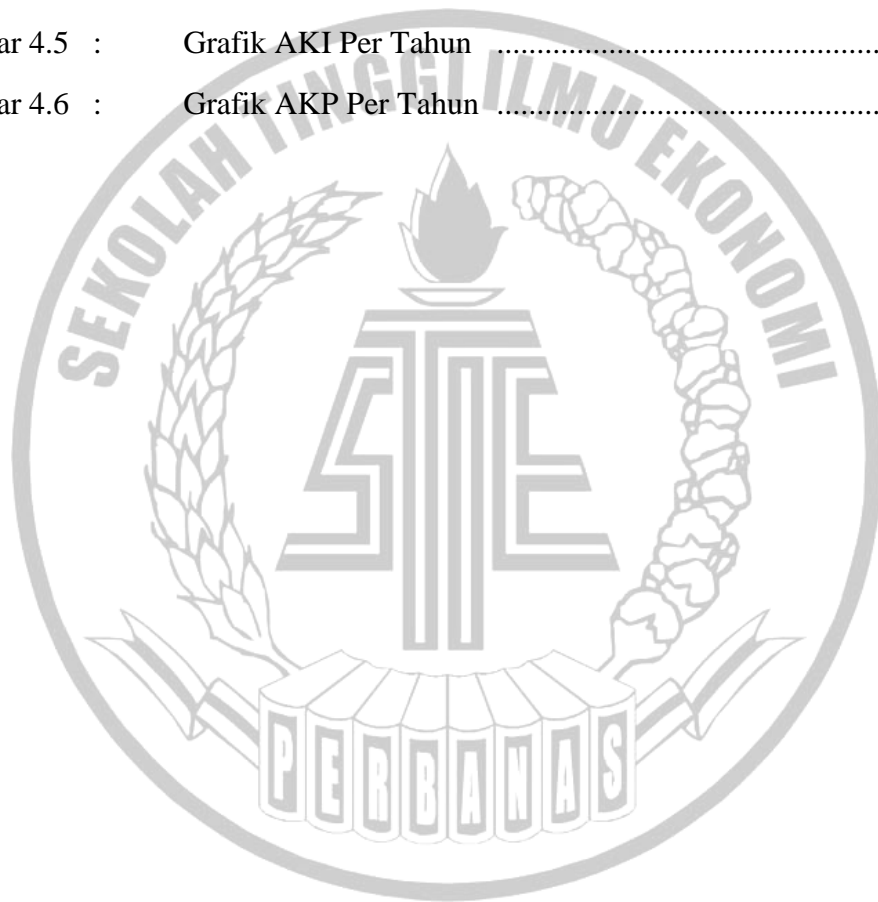
4.2.1	Analisis Statistik Deskriptif	56
4.2.2	Uji Normalitas	71
4.2.3	Analisis Regresi Linier Berganda	73
4.2.4	Uji Statistik	75
4.3	Pembahasan	79
4.3.1	<i>Return On Assets</i> (ROA)	79
4.3.2	Leverage (DER)	82
4.3.3	Arus Kas Operasi (AKO)	84
4.3.4	Arus Kas Investasi (AKI)	86
4.3.5	Arus Kas Pendanaan (AKP).....	87
BAB V	PENUTUP	
5.1	Kesimpulan	89
5.2	Keterbatasan Penelitian	90
5.3	Saran	91
DAFTAR RUJUKAN		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 :	Matriks Penelitian Terdahulu	20
Tabel 4.1 :	Pengukuran Sampel	55
Tabel 4.2 :	Statistik Deskriptif	57
Tabel 4.3 :	Nilai Rata-Rata <i>Return</i> Saham Per Tahun	59
Tabel 4.4 :	Nilai Rata-Rata ROA Per Tahun	61
Tabel 4.5 :	Nilai Rata-Rata DER Per Tahun	63
Tabel 4.6 :	Nilai Rata-Rata AKO Per Tahun	65
Tabel 4.7 :	Nilai Rata-Rata AKI Per Tahun	67
Tabel 4.8 :	Nilai Rata-Rata AKP Per Tahun	69
Tabel 4.9 :	Rincian Tahap Uji Normalitas	71
Tabel 4.10 :	Hasil Akhir Uji Normalitas	71
Tabel 4.7 :	Hasil Uji Regresi Linier Berganda	72
Tabel 4.8 :	Hasil Uji Signifikan Silmutan Uji F	74
Tabel 4.9 :	Hasil Uji Parsial Uji T.....	75

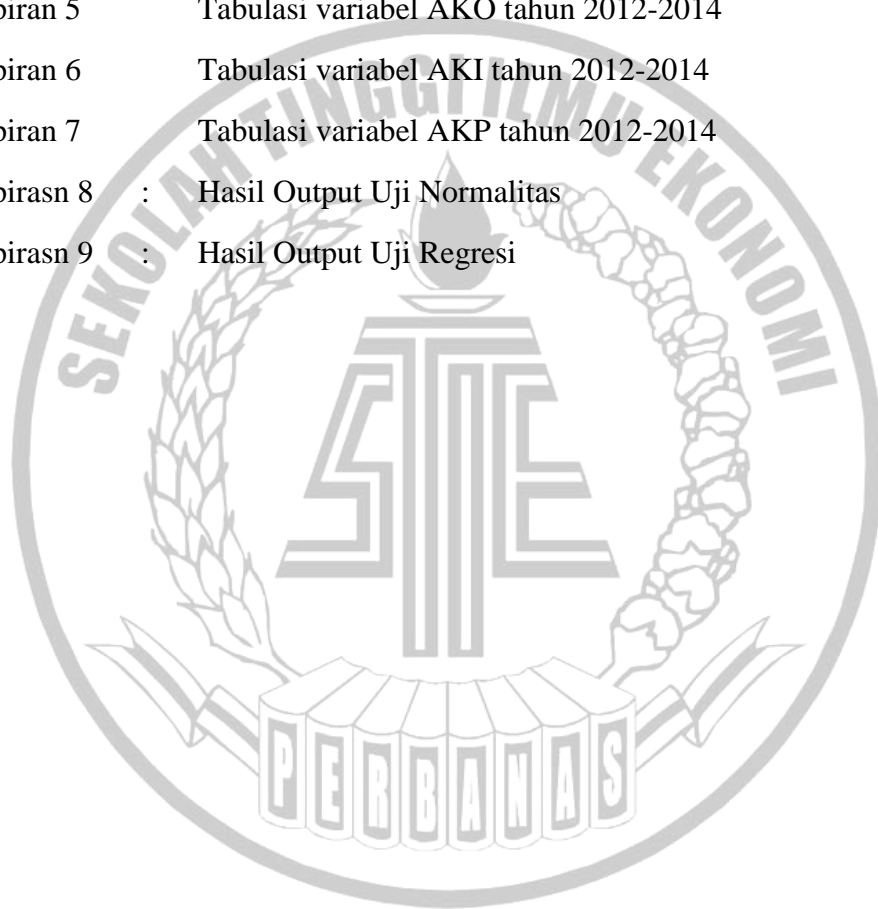
DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 :	Kerangka Pemikiran	42
Gambar 4.1 :	Grafik Return Saham Per Tahun	60
Gambar 4.2 :	Grafik ROA Per Tahun	62
Gambar 4.3 :	Grafik DER Per Tahun	64
Gambar 4.4 :	Grafik AKO Per Tahun	66
Gambar 4.5 :	Grafik AKI Per Tahun	68
Gambar 4.6 :	Grafik AKP Per Tahun	70



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Nama perusahaan yang menjadi Sampel Penelitian
- Lampiran 2 : Tabulasi variabel return saham tahun 2012-2014
- Lampiran 3 : Tabulasi variabel profitabilitas tahun 2012-2014
- Lampiran 4 : Tabulasi variabel leverage tahun 2012-2014
- Lampiran 5 : Tabulasi variabel AKO tahun 2012-2014
- Lampiran 6 : Tabulasi variabel AKI tahun 2012-2014
- Lampiran 7 : Tabulasi variabel AKP tahun 2012-2014
- Lampiran 8 : Hasil Output Uji Normalitas
- Lampiran 9 : Hasil Output Uji Regresi



**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE* DAN
PERTUMBUHAN ARUS KAS TERHADAP
RETURN SAHAM PADA PERUSAHAAN
REAL ESTATE DAN PROPERTI**

AGA PRAYOGIE

STIE Perbanas Surabaya

Jl. Nginden Semolo 34 -36 Surabaya

Email: aghaprayogie22@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah profitabilitas, *leverage*, dan pertumbuhan arus kas digunakan oleh investor untuk mengambil keputusan investasi yang tercermin dari *return* saham yang akan diperoleh. Penelitian ini juga melibatkan variabel bebas yaitu profitabilitas, *leverage*, arus kas operasi, arus kas investasi, dan arus kas pendanaan. Sedangkan, *return* dihitung dengan menggunakan *geometric mean*. Analisis data menggunakan analisis regresi berganda. Penelitian dilakukan terhadap 107 perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2014. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa profitabilitas dan arus kas pendanaan berpengaruh terhadap *return* saham. Hal ini menandakan bahwa investor mempertimbangkan profitabilitas dan arus kas pendanaan yang diungkapkan dalam laporan tahunannya untuk membuat keputusan dalam investasi. Sedangkan variabel bebas yang lainnya tidak terbukti secara signifikan berhubungan dengan *return* saham.

Kata Kunci: *Return* saham, profitabilitas, *leverage*, pertumbuhan arus kas.

***EFFECT OF PROFITABILITY, LEVERAGE AND CASH
FLOW GROWTH ON RETURN OF SHARES IN THE
COMPANY REAL ESTATE AND PROPERTY***

AGA PRAYOGIE

STIE Perbanas Surabaya

Jl. Nginden Semolo 34 -36 Surabaya

Email: aghaprayogie22@gmail.com

ABSTRACT

This study aimed to determine whether profitability, leverage and growth in cash flow are used by investors to make investment decisions as reflected in return of share to be earned. The study also involved independent variables were profitability, leverage, operating cash flow, investing cash flow and financing cash flow. While, the return calculated using the geometric mean. Analysis of data used multiple regression analysis. Research conducted on 107 real estate companies and properties listed in the Indonesia Stock Exchange in 2012-2014. The study concluded that the profitability and financing cash flow effected on return of share. This indicated that investors considered the profitability and financing cash flow disclosed in its annual report to make decisions in investments. While other independent variables were not shown to be significantly associated with stock returns.

Key Word : Returns of share, profitability, leverage, cash flow growth.