

**ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, ARUS KAS
OPERASI, ARUS KAS INVESTASI, DAN ARUS KAS PENDANAAN
TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN REAL
ESTATE DAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

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



Oleh :

SAMIR NOVEL YAMANI

2012310918

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, ARUS KAS
OPERASI, ARUS KAS INVESTASI, DAN ARUS KAS PENDANAAN
TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN REAL
ESTATE DAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA

Diajukan oleh :

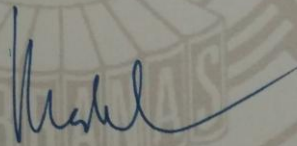
SAMIR NOVEL YAMANI

NIM : 2012310918

Skripsi ini telah dibimbing
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,

Tanggal 27 - Agustus - 2018



Dra. Gunasti Hudiwinarsih Ak., M.Si.

SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, ARUS KAS
OPERASI, ARUS KAS INVESTASI, DAN ARUS KAS PENDANAAN
TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN REAL
ESTATE DAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun oleh

SAMIR NOVEL YAMANI

2012310918

Dipertahankan di depan Tim Penguji

dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi

pada tanggal 31 Agustus 2018

Tim Penguji

Ketua : Erida Herlina, SE., M.Si

Sekretaris : Dra. Gunasti Hudiwinarsih Ak., M.Si

Anggota : Agustina Ratna Dwiati, SE, MSA

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : Samir novel yamani
Tempat, tanggal lahir : Surabaya, 12 februari 1994
N.I.M : 2012310918
Program studi : Akuntansi
Program pendidikan : Sarjana
Konsentrasi : akuntansi keuangan
Judul : Analisis Pengaruh Profitabilitas, Leverage,
Arus Kas Operasi, Arus Kas Investasi, Dan Arus Kas Pendanaan Terhadap
Return Saham Pada Perusahaan Real Estate Dan Property Di Bursa Efek
Indonesia

Disetujui dan diterima baik oleh :

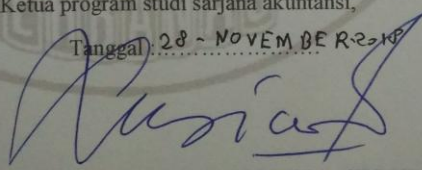
Dosen pembimbing,

Tanggal : 28 - NOVEMBER - 2018


Dra. Gunasti Hudiwinarsih Ak, M.Si.

Ketua program studi sarjana akuntansi,

Tanggal : 28 - NOVEMBER - 2018


Dr. Luciana spica almilia, SE., M.Si., OIA., CPSAK

MOTTO

“EYES ARE USELESS WHEN THE MIND IS BLIND”



LEMBAR PERSEMBAHAN

Dengan segala puja dan puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa dan atas dukungan dan do'a dari orang-orang tercinta, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, dengan rasa bangga dan bahagia saya khaturkan rasa syukur dan terimakasih saya kepada:

1. **Allah SWT yang maha Pengasih Lagi Maha Penyayang**, karena hanya atas izin dan karunia-Nyalah maka skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya. Puji syukur yang tak terhingga pada Allah penguasa alam yang meridhoi dan mengabulkan segala do'a. Sehingga tiada alasan bagi penulis untuk berhenti bersyukur.
2. **Azizah bawedon (mama) dan novel yamani (abi)** tercinta, sebagai tanda bakti, hormat, rasa sayang dan terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya luar biasa ini kepada mama dan abi yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga, yang tiada mungkin dapat kubalas dengan selembar kertas yang bertulisan kata cinta dan persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat mama dan abi karena kusadar karena selama ini belum bisa berbuat yang lebih. Untuk mama dan abi yang selalu membuatku termotivasi dan selalu memberikan kasih sayang, selalu mendoakanku, dan selalu menasehatiku menjadi yang lebih baik.
3. **Dosen Pembimbing Saya**, saya ucapkan terimakasih kepada Ibu **Dra. Gunasti Hudiwinarsih Ak., M.Si.** yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kesabaran dan keikhlasan, luar biasa sekali dibimbing oleh ibu dan menjadi suatu pengalaman saya.
4. **Mahesa** thank you bro karena selalu ngasih semangat dan ngobrak-ngobrak buat berangkat ke kampus buat menyelesaikan semua persoalan kampus yang ada.

5. **Ojan galih dan dupo (dika)** terima kasih karena sudah bisa nemenin SETIAP SAAT ketika lagi buntu sama skripsi.
6. **Samia dan savira** terima kasih juga buat kakak-kakaku buat semua dukungan dan bantuannya yang tidak bisa disebutin satu satu karena bakal panjang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur selalu dipanjatkan karena hanya berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, yang berjudul “**Analisis Pengaruh Profitabilitas, leverage, arus kas operasi, arus investasi, pendanaan Pada Perusahaan Real Estate Dan Property Di Bursa Efek Indonesia**”. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian Program Pendidikan Strata Satu Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya.

Penulis menyadari bahwa peran berbagai pihak sangatlah membantu penulis mulai dari masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini melalui bimbingan dan arahnya. Oleh karena itu, penulis ini mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr.Lutfi, S.E., M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya
2. Ibu Dr. Luciana Spica Almilia, S.E., M.Si., QIA.,CPSAK selaku Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi STIE Perbanas Surabaya.
3. Ibu Dra. Gunasti Hudiwinarsih Ak., M.Si.selaku Dosen Pembimbing
4. Dr. Dra. Diah Ekaningtias, Ak., MM.selaku dosen wali yang membimbing dan mengarahkan
5. Para dosen dan seluruh staf pengajar jurusan Akuntansi di STIE Perbanas Surabaya yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi saya. Semoga segala bantuan dan jasa yang telah diberikan dengan tulus ikhlas mendapat imbalan dari Tuhan yang Maha Esa. Akhir kata diharapkan topik ini bermanfaat bagi kita semua di masa yang akan datang. Apabila ada

kesalahan dalam penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan maaf yang sebesar-besarnya.

Surabaya, 17 Agustus 2018

Peneliti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI.....	ii
HALAMAN LULLUS UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
ABSTRACT.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Sistematika Penulisan Tugas Akhir.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Penelitian Terdahulu.....	10
2.2 Landasan Teori.....	19
2.3 Kerangka Pemikiran.....	41
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	43
3.1 Rancangan Penelitian.....	43
3.2 Batasan Penelitian.....	43
3.3 Identifikasi Variabel.....	44
3.4 Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel.....	45
3.5 Populasi, Sampel, Dan Teknik Pengambilan Sampel.....	49
3.6 Data Dan Metode Pengumpulan Data.....	50
3.7 Teknik Analisis Data Dan Uji Hipotesis.....	51
BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA..	55
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	55
4.2 Analisis Data.....	56
4.3 Pengujian Hipotesis.....	76

4.4	Pembahasan	82
BAB V	PENUTUP.....	90
5.1	Kesimpulan	90
5.2	Keterbatasan Penelitian.....	91
5.3	Saran.....	91

DAFTAR RUJUKAN
LAMPIRAN

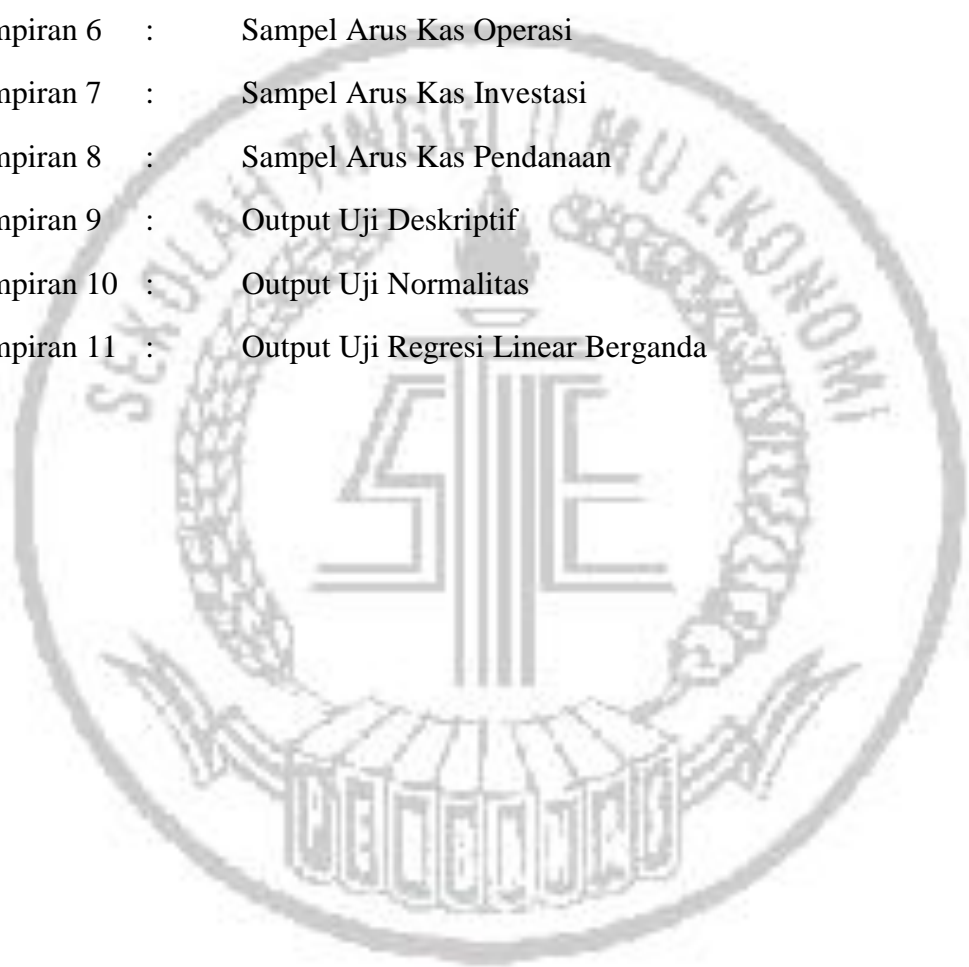


DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Tabel Matriks Penelitian Terdahulu	18
Tabel 4.1. Pengambilan Sampel Penelitian	56
Tabel 4.2. Analisis Statistik Deskriptif	57
Tabel 4.3. Tabel Rata-Rata Return Saham	59
Tabel 4.4. Tabel Rata-Rata Profitabilitas (Roa)	62
Tabel 4.5. Tabel Rata-Rata Leverage	64
Tabel 4.6. Tabel Rata-Rata Arus Kas Operasi	66
Tabel 4.7. Tabel Rata-Rata Arus Kas Investasi	68
Tabel 4.8. Tabel Rata-Rata arus kas pendanaan	71
Tabel 4.9. Casewise Diagnostic	75
Tabel 4.10. Uji normalitas	75
Tabel 4.11. Hasil Uji Regresi Linier Berganda	77
Tabel 4.12. Hasil Perhitungan Uji F	79
Tabel 4.13. Koefisien Determinasi	80
Tabel 4.14. Hasil Uji T	81

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Sampel Awal
- Lampiran 2 : Perusahaan Yang Memiliki Data Outlier
- Lampiran 3 : Sampel Return Saham
- Lampiran 4 : Sampel Profitabilitas
- Lampiran 5 : Sampel Leverage
- Lampiran 6 : Sampel Arus Kas Operasi
- Lampiran 7 : Sampel Arus Kas Investasi
- Lampiran 8 : Sampel Arus Kas Pendanaan
- Lampiran 9 : Output Uji Deskriptif
- Lampiran 10 : Output Uji Normalitas
- Lampiran 11 : Output Uji Regresi Linear Berganda



***ANALYSIS OF THE EFFECT OF PROFITABILITY, LEVERAGE,
OPERATIONAL CASH FLOW, INVESTATION CASH FLOW, AND
FUNDING CASH FLOW ON STOCK RETURN IN REAL ESTATE AND
PROPERTY COMPANY IN INDONESIA STOCK EXCHANGE***

Samir novel yamani

STIE Perbanas Surabaya

E-mail : manusia256@gmail.com

ABSTRACT

The company has a long-term goal, namely to maximize shareholder prosperity. Maximizing the prosperity of these shareholders to determine the effect of profitability, leverage and cash flows on the value of the company in real estate and property companies in the Indonesia Stock Exchange in 2014-2016. The method of determining the sample by purposive sampling method. With several criteria that have been determined, the number of samples is 86 real estate and property companies. Research data is secondary data obtained from the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2014-2016. The data analysis technique used in this study is multiple linear regression analysis. The results of this study indicate that: 1) profitability does affects the stock return and is significant, 2) leverage affect the value of the company, 3) operational cash flow does not affect the value of the company, 4) investment cash flow does not affect the value of the company, and 5) funding cash flow does affect the value of the company.

Keywords: *profitability, leverage, operational cash flow, investment cash flow, funding cash flow, stock return.*

ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, ARUS KAS OPERASI, ARUS KAS INVESTASI, DAN ARUS KAS PENDANAAN TERHADAP *RETURN* SAHAM PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY DI BURSA EFEK INDONESIA

Samir novel yamani

STIE Perbanas Surabaya

Email : manusia256@gmail.com

ABSTRAK

Perusahaan mempunyai tujuan jangka panjang yaitu untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Memaksimalkan kemakmuran pemegang saham ini untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, leverage, arus kas operasi, arus kas investasi, arus kas pendanaan pada return saham pada perusahaan *real estate dan property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016. Metode penentuan sampel dengan metode *puprosive sampling*. Dengan beberapa kriteria yang telah ditentukan maka jumlah sampel adalah sebanyak 105 perusahaan *real estate dan property*. Data penelitian merupakan data sekunder diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2016. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) profitabilitas berpengaruh terhadap *return* saham, 2) leverage berpengaruh terhadap *return saham*, 3) arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap return saham, 4) *arus kas investasi* tidak berpengaruh terhadap return saham, dan 5) arus kas pendanaan berpengaruh terhadap return saham.

Kata Kunci : profitabilitas, leverage, arus kas operasi, arus kas investasi, arus kas pendanaan, *return* saham.