

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar modal merupakan wadah alternatif selain bank dan lembaga keuangan nonbank bagi para investor untuk melakukan penanaman modal (investasi). Salah satu indikasi berjalannya pasar modal yang optimal adalah ketersediaan informasi, baik informasi keuangan maupun informasi nonkeuangan yang dapat diakses oleh semua pihak yang berkepentingan. Dalam pasar modal, investor dihadapkan pada kemungkinan perusahaan merugi dan harga saham yang menurun. Investor yang rasional dalam membuat keputusan investasi dalam efek selalu mempertimbangkan keuntungan dan risiko yang dicapai dibandingkan dengan tingkat bunga deposito yang tingkat risikonya lebih rendah.¹

Pasar modal adalah tempat yang tepat bagi investor untuk menanamkan modal yang dimilikinya, disana pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana akan dipertemukan dengan cara memperjual belikan sekuritas seperti saham dan obligasi. Pasar modal juga dapat mendorong terciptanya alokasi dana yang efisien, karena dengan adanya pasar modal maka pihak yang kelebihan dana (investor) dapat memilih alternatif investasi yang memberikan *return* yang paling optimal.²

¹Dwi Martani, dkk, *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*, (Jakarta : Salemba Empat, 2012), h. 136

² Eduardus Tandelilin, *Portofolio dan investasi-Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: Kanisius, 2010), h. 26-27

Return saham dapat diartikan sebagai tingkat pengembalian atau keuntungan yang diperoleh pemegang saham karena menginvestasikan dananya pada suatu perusahaan. Perusahaan Subsektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu perusahaan yang paling banyak diminati oleh para investor untuk melakukan investasi. *Return* saham pada perusahaan sektor *property* dan *realestate* berfluktuasi dari tahun ketahun. hal ini dapat dilihat dari data perkembangan *Return* saham pada tahun 2013-2017 (tabel 1.1)

Tabel 1.1
Data Perkembangan *Return* saham perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Tahun 2013-2017

No	Kode	RETURN SAHAM					
		Nama Perusahaan	2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	-42	56	0	-37	0
2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	-	-	-	-	-
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	-28	30	-39	3	1
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula	-53	-24	0	0	76
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	82	69	10	-88	18
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Tbk	-35	64	-60	-14	-2
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	-	-	n/a	-75	-34
8	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk	-11	6	-7	2	-19
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	-9	23	-8	-22	7
10	BKSL	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	-17	-34	-44	59	41
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	16	40	0	-3	-3
12	COWL	Cowell Development Tbk	229	33	-4	81	-19
13	CTRA	Ciputra Development Tbk	-6	67	17	-9	-11
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk	-37	53	-38	-14	-15
15	DILD	Intiland Development	-6	106	-25	2	-30

No	Kode	RETURN SAHAM					
		Nama Perusahaan	2013	2014	2015	2016	2017
		Tbk					
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	-	-	n/a	7	-26
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	47	9	31	-6	-10
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk	-7	0	0	0	0
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	-21	23	5	-3	86
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	57	17	78	-38	3
21	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	-	-	-	-	-
22	GAMA	Gading Development Tbk	-75	-42	8	-9	38
23	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	1158	-27	23	-7	46
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	51	98	-33	-8	-44
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	-31	9	-29	5	16
26	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h laguna cipta griya Tbk)	68	111	3	-78	-41
27	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29	30	-28	17	3
28	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	-4	53	-16	18	-2
29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	51	113	-30	-30	-38
30	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	-9	12	1	-30	-32
31	MDLN	Modernland Reality Tbk	-36	33	-10	-27	-14
32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	144	61	10	53	42
33	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	-	-	n/a	-14	-17
34	MTLA	Metropolitan Land	-30	17	-52	65	12
35	MTSM	Metro Reality Tbk	-1	0	-67	61	-28
36	NIRO	Nirvana Development Tbk	8	-30	-41	-14	-15
37	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	1	0	-12	-28	307
38	PPRO	PP Property Tbk	-	-	n/a	664	-86

No	Kode	RETURN SAHAM					
		Nama Perusahaan	2013	2014	2015	2016	2017
39	PLIN	Plaza Indonesia Reality Tbk	19	95	7	21	-27
40	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	-4	-8	-5	-10	18
41	PWON	Pakuwon Jati Tbk	20	91	-4	14	21
42	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	-36	-3	-28	35	180
43	RDTX	Roda Vivatex Tbk	40	7	14	67	-40
44	RODA	Pikko Land Development Tbk	29	3	29	-34	-56
45	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk	225	-26	-15	-3	0
46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	-1	-35	-23	-20	39
47	SMRA	Summarecon Agung Tbk	-18	95	9	-20	-29
48	TARA	Sitara Propertindo Tbk	-	Na	26	17	19

data diolah oleh penulis

Berdasarkan tabel 1.1 diatas terlihat bahwa dari tahun 2013-2017 *return* saham 48 perusahaan yang mengalami fluktuasi. Tingkat pengembalian saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* ini tidak selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Ada perusahaan yang mendapatkan keuntungan (*gain*) dan ada juga yang mengalami kerugian (*loss*). Jika *return* saham positif berarti perusahaan mengalami keuntungan dan jika negatif berarti perusahaan mengalami kerugian. Dari tabel diatas juga terlihat bahwa ada 1 perusahaan yang baru listing tahun 2014 yaitu TARA (Sitara Propertindo), sedangkan untuk tahun 2015 ada 4 perusahaan yang baru listing yaitu BIKA, DMAS, MMLP, PPRO, dan ada juga yang baru listing di tahun 2017 yaitu ARMY dan FORZ. sedangkan 1 perusahaan dari tahun 2013-

2017 yang terus mendapatkan keuntungan harga saham yaitu perusahaan Metropolitan kentjana (MKPI).

Return saham merupakan kelebihan harga jual saham daripada harga belinya. Semakin tinggi harga jual saham dari harga belinya, maka semakin tinggi pula *return* yang diperoleh investor. investor dalam menanamkan modalnya pada sekuritas di pasar modal untuk memperoleh *return* (tingkat pengembalian) yang optimal dengan risiko tertentu atau memperoleh *return* pada risiko yang minimal. *Return* atas kepemilikan sekuritas khususnya saham, dapat diperoleh dalam dua bentuk yaitu deviden (*yield*) dan capital *gain/loss* (selisih harga jual dengan harga beli) .

Dalam berinvestasi seorang investor tidak hanya mempertimbangkan tingkat *return* yang akan diperoleh tetapi juga risiko dari investasi tersebut. Semakin tinggi risiko sebuah investasi maka biasanya semakin besar keuntungan yang akan diperoleh. Banyak faktor yang akan mempengaruhi harga saham dan *return* saham. Faktor yang mempengaruhi tersebut tidak hanya berasal dari faktor internal perusahaan tetapi juga faktor eksternal perusahaan. Berbagai informasi di luar perusahaan seperti informasi ekonomi makro, gejolak politik dalam negeri, keamanan, nilai tukar rupiah terhadap dollar, sektor industri dan dan kondisi pasar seringkali mempengaruhi harga saham dan *return* saham, faktor internal yang dimaksud adalah faktor yang

berasal dari dalam perusahaan, misalnya kinerja keuangan perusahaan yang terangkum dalam laporan keuangan perusahaan.³

Laporan keuangan merupakan sumber informasi yang dapat dipergunakan investor dalam mengambil keputusan investasi. Melalui laporan keuangan para calon investor dapat memperkirakan tingkat risiko atas investasi serta memperkirakan *return* yang akan didapatkan dari aktivitas investasi tersebut.

Laporan keuangan yang lengkap menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 1 terdiri dari komponen-komponen berikut ini: (1) laporan posisi keuangan; (2) laporan laba rugi komprehensif ; (3) laporan arus kas; (4) laporan perubahan ekuitas; dan (5) catatan atas laporan keuangan, yang berisi informasi tambahan atas apa yang disajikan dalam empat laporan diatas.⁴

Salah satu informasi dalam laporan keuangan yang menjadi pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan adalah laporan arus kas. Laporan arus kas melaporkan penerimaan dan pengeluaran kas selama satu periode secara rinci yang berasal dari aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Aktivitas operasi itu sendiri adalah aktivitas penghasil utama pendapatan perusahaan dan aktivitas lain yang bukan merupakan aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan seperti penerimaan kas dari penjualan barang dan jasa. Sementara aktivitas investasi adalah kegiatan perolehan dan

³ David Bertoni Giantoro, *Pengaruh Perubahan Komponen Arus Kas dan Earning Per Share Terhadap Return Saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia*, (Jurnal Bisnis Strategi Vol. 20 No.2 Desember 2011), h. 42

⁴Dwi Martani, dkk, *op.cit.*, h. 10

pelepasan aktiva jangka panjang baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud serta investasi lain yang tidak termasuk setara kas, antara lain menerima dan menagih pinjaman. Sedangkan aktivitas pendanaan adalah kegiatan yang mengakibatkan perubahan dalam jumlah serta komposisi modal dan pinjaman jangka panjang perusahaan, seperti pembayaran dividen dan pembayaran bunga kepada pemilik akibat adanya surat berharga saham.⁵

Laporan arus kas ini menjadi sangat penting karena informasi apapun yang kita ingin ketahui mengenai kinerja perusahaan selama periode tertentu tersaji secara ringkas lewat laporan arus kas ini. Dengan adanya laporan arus kas ini, pemakai laporan arus kas (terutama pihak investor) dapat melakukan penilaian terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas dan setara kas serta memungkinkan pemakai untuk menilai dan membandingkan nilai sekarang dari arus kas masa depan dari berbagai perusahaan. Laporan arus kas juga dapat digunakan sebagai alat untuk menganalisis apakah rencana perusahaan dalam hal ini investasi maupun pembiayaan telah berjalan sebagaimana mestinya⁶. Informasi arus kas akan dikatakan mempunyai makna apabila dengan dipublikasikannya laporan arus kas menyebabkan investor bereaksi melakukan pembelian atau penjualan saham yang selanjutnya tercermin dalam harga saham dan *return* saham⁷. Hal ini menunjukkan bahwa

⁵Sofyan Syafri Harahap, *Teori Akuntansi Edisi Revisi 2011*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 260-262

⁶Hery, *Akuntansi Keuangan Menengah 1*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2012), h. 202

⁷Azilia Yocelyn dan yulius J.C, *Analisis Pengaruh Perubahan Arus kas dan Laba Akuntansi Terhadap Return Saham pada Perusahaan Berkapasitas Besar*, (Jurnal Akuntansi dan Keuangan Vol. 14 No.2 November 1012), h. 3

laporan arus kas mempunyai kandungan informasi yang bermanfaat bagi para investor.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Alasan penulis memilih perusahaan sektor *property* dan *real estate* sendiri karena sektor *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak dibidang kepemilikan tanah dan bangunan. Diperkirakan sektor *property* dan *real estate* di indonesia akan terus mengalami perkembangan dan cukup diminati oleh para investor untuk berinvestasi disebabkan harga tanah dan bangunan cenderung naik seiring bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, arena bermain, dan lain sebagainya, sehingga permintaan akan mengalami kenaikan sedangkan penawaran terhadap tanah itu sendiri bersifat tetap.

sektor *property* dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti.

Dari uraian di atas penulis tertarik meneliti tentang pengaruh komponen arus kas terhadap *return* saham perusahaan. Dengan judul penelitian **“Pengaruh Arus Kas Operasi, Investasi, dan Pendanaan Terhadap *Return* Saham (Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Tahun 2013-2017)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh arus kas operasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017?
2. Bagaimana pengaruh arus kas investasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017 ?
3. Bagaimana pengaruh arus kas pendanaan terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017 ?
4. Bagaimana pengaruh arus kas operasi, investasi, dan pendanaan secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai peneliti dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017.
2. Untuk mengetahui pengaruh arus kas investasi terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017.
3. Untuk mengetahui pengaruh arus kas pendanaan terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017.

4. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi, investasi, pendanaan secara simultan terhadap *return* saham pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2013-2017 ?

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan bagi penulis, khususnya dibidang keuangan yang menganalisis laporan arus kas perusahaan.

2. Bagi Investor dan Calon Investor

Penelitian ini diharapkan berguna dalam menilai dan menganalisis kondisi perusahaan sehingga dapat mengambil keputusan yang tepat dan menguntungkan.

3. Bagi Akademisi

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan bacaan/referensi, umumnya bagi fakultas FEBI dan khususnya bagi program studi Ekonomi Syariah (akuntansi). Hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai perbandingan sejauh mana teori-teori analisis laporan keuangan yang sudah diperoleh selama masa perkuliahan dengan praktik yang diterapkan di lapangan.