



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Investor tertarik berinvestasi di sektor properti karena tingkat urbanisasi dan harga properti yang setiap tahun mengalami kenaikan (sindonews.com, 2015). Survei Harga Properti Residensial (SHPR) dan Survei Harga Properti Komersial (SHPK) Bank Indonesia mengindikasikan adanya peningkatan harga dan volume penjualan properti di setiap triwulan sejak tahun 2012 sampai dengan triwulan III 2015 di wilayah Jabodetabek dan Banten (bi.go.id, 2015).

Tabel 1.1

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Total

		Indeks Harga Properti	Pertumbuhan (%)
2013	I	179.27	
	II	182.73	1.93
	III	187.32	2.51
	IV	190.28	1.58
2014	I	192.62	1.23
	II	195.76	1.63
	III	197.15	0.71
	IV	199.91	1.4
2015	I	201.57	0.83
	II	204	1.21
	III	204.7	0.34

Sumber: bi.go.id (data diolah)

Tabel 1.2**Perkembangan Indeks Harga Properti Komersial Total**

		Indeks Harga Properti	Pertumbuhan (%)
2012	I	87.68	
	II	97.18	10.84
	III	102.49	5.47
	IV	113.83	11.06
2013	I	123.9	8.84
	II	129.91	4.85
	III	139.09	7.07
	IV	144.2	3.67
2014	I	144.74	0.37
	II	132.84	-8.22
	III	140.37	5.66
	IV	139.76	-0.43
2015	I	172.85	23.67
	II	175.77	1.69
	III	176.89	0.64

Sumber: bi.go.id (data diolah)

Hal ini disebabkan oleh data dari Badan Pusat Statistik (BPS) yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2010 mencapai 238.518.800 jiwa dan diprediksi akan terus meningkat hingga tahun 2020. Tingginya laju pertumbuhan ini akan meningkatkan kebutuhan masyarakat pada sektor properti, antara lain tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan infrastruktur lainnya. Sedangkan, ketersediaan tanah bersifat tetap. Berikut adalah tabel yang menunjukkan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang diprediksi akan terus meningkat berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS).

Tabel 1.3**Pertumbuhan Penduduk Indonesia**

	2000	2010	2015	2020
Penduduk Indonesia	206.264.595	238.518.800		
Laju Pertumbuhan		1.45		
Proyeksi Penduduk			255.461.700	271.066.400

Sumber: bps.go.id (data diolah)

Bisnis properti di Indonesia dapat dijadikan sebagai salah satu tolak ukur perekonomian dan membantu peningkatan taraf hidup masyarakat (pakarinvestasi.com, 2013). Bertambahnya daya beli setiap individu atau kelompok dapat dilihat melalui Produk Domestik Bruto (PDB) yang mengalami peningkatan dari tahun 2010-2014. Produk Domestik Bruto merupakan salah satu indikator untuk mengetahui kondisi ekonomi di suatu negara dalam periode tertentu. Komponen yang terdapat dalam penghitungan PDB menurut pendekatan pengeluaran adalah pengeluaran konsumsi rumah tangga, pengeluaran konsumsi pemerintah, pembentukan modal tetap bruto, perubahan inventori, dan ekspor impor (bps.go.id, 2015). Dengan demikian, peningkatan Produk Domestik Bruto ini menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia semakin membaik.

Tabel 1.4**Pertumbuhan Ekonomi Indonesia (miliar Rupiah)**

	2010	2011	2012	2013	2014
Produk					
Domestik	6,446,851	7,419,187	8,230,925	9,087,276	10,094,928
Bruto (PDB)					
Pertumbuhan (%)		15.08	10.94	10.40	11.09

Sumber: bps.go.id (data diolah)

Sektor properti dan *real estate* terdiri dari dua sub sektor, yaitu sub sektor Properti dan *Real Estate*; dan sub sektor Konstruksi Bangunan. Perusahaan-perusahaan di Indonesia yang bergerak dalam sektor ini diprediksi semakin diminati karena perkembangan investasi properti di Indonesia setiap tahun mengalami peningkatan (Hidayat, 2014). Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), Panangian Simanungkalit, memaparkan bahwa bisnis perumahan, apartemen, dan perkantoran di lokasi strategis akan bertumbuh 10-15%, sedangkan bisnis pusat perbelanjaan akan bertumbuh 5-7% (Hartanto, 2014). Prospek bisnis properti, khususnya di Jakarta, tergolong sangat cerah. Sesuai hasil riset Pricewaterhouse Coopers (PwC) dan Urban Land Institute (ULI) tahun 2013, Jakarta termasuk urutan pertama di Asia Pasifik yang dipilih untuk investasi sektor properti. Jakarta juga menempati posisi kesebelas tingkat dunia sebagai kota tujuan investasi properti (memulaibisnisproperti.com, 2014). Oleh karena itu, properti dinilai sebagai salah satu sektor yang mendapat perhatian cukup besar dari para investor dengan nilai investasi yang menjanjikan.

Pertumbuhan sektor properti dan *real estate* yang pesat di Indonesia merupakan informasi yang positif bagi para investor. Hal ini ditunjukkan melalui pembelian saham perusahaan properti dan *real estate* di pasar modal. Perkembangan indeks harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014 pada tabel di bawah ini menunjukkan peningkatan setiap tahunnya.

Tabel 1.5

Perkembangan Indeks Sektoral di Bursa Efek Indonesia

Index Harga Saham	30 Des 11	28 Des 12	30 Des 13	24 Des 14
Properti	229.25	326.55	337.00	514.39
Pertumbuhan (%)		42.44	3.20	52.64

Sumber: ojk.go.id (data diolah)

Perkembangan dunia investasi mengalami peningkatan yang pesat seiring dengan bertambahnya pengetahuan masyarakat tentang manfaat dan keuntungan yang akan didapat dalam berinvestasi. Dua jenis investasi yang umum dilakukan oleh investor, yaitu investasi dalam aset riil berupa rumah, tanah, emas, logam mulia, dan lainnya; dan investasi dalam aset finansial berupa saham, obligasi, reksadana, dan instrumen pasar uang lainnya (Sinaga, 2013). Bagi para investor, keputusan investasi memiliki risiko dan ketidakpastian karena mereka tidak dapat mengetahui dengan pasti hasil yang akan diperolehnya di masa mendatang. Mereka hanya dapat memperkirakan seberapa besar keuntungan dan penyimpangan dari hasil yang diharapkan melalui investasi tersebut. Apabila

investor mengharapkan memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi, maka ia harus bersedia menerima risiko yang tinggi juga (Jones, 2014).

Pasar modal di Indonesia telah menjadi suatu lembaga investasi yang berperan penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Pasar modal merupakan salah satu indikator kemajuan perekonomian karena pasar modal merupakan tempat mempertemukan pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas, seperti saham, obligasi, waran, dan lain sebagainya (idx.co.id, 2010). Pasar modal tentu merupakan bagian penting dan vital dari perekonomian secara keseluruhan karena memiliki hubungan yang kuat. Jika perekonomian sedang buruk, sebagian besar perusahaan juga berkinerja buruk dan akan berakibat pada pasar modal. Sebaliknya, jika ekonomi makmur, sebagian besar perusahaan juga berkinerja baik dan pasar modal akan mencerminkan kekuatan ekonomi ini (Jones, 2014).

Harga saham sangat dipengaruhi oleh keadaan dan peristiwa ekonomi karena kinerja ekonomi secara keseluruhan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kinerja dan profitabilitas perusahaan yang menerbitkan saham (Gitman, 2014). Pada setiap lembar saham yang diterbitkan, tercantum harga yang disebut sebagai harga nominal (*par*). Harga pembukaan (*opening price*) adalah harga saham yang berlaku saat pasar saham dibuka pada hari itu. Setelah diperdagangkan di bursa, harga saham (*market price*) akan terus bergerak dari waktu ke waktu sebagai akibat dari interaksi antara penjual dan pembeli saham

yang melakukan penawaran dan permintaan dengan harapan memperoleh keuntungan dari investasi tersebut.

Harga saham mencerminkan keadaan pasar dan kinerja internal perusahaan yang dijadikan sebagai tolak ukur bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Semakin banyak investor yang ingin membeli saham, maka harga semakin tinggi. Sebaliknya, semakin banyak investor yang menjual saham, maka harga semakin turun (Sa'adah, 2014). Saham yang menjadi incaran investor biasanya pergerakan harga pasar saham akan sangat fluktuatif (belajarinvestasi.net, 2015). Keuntungan atas investasi saham dapat berupa perubahan harga saham dalam suatu periode. Jika harga saham yang dijual lebih tinggi daripada harga saham saat dibeli, maka pemegang saham akan memperoleh keuntungan yang disebut dengan *capital gain* (idx.co.id, 2010). Semakin tinggi harga jual saham di atas harga beli, maka semakin tinggi *return* saham yang diperoleh investor dan investor harus bersedia menanggung risiko lebih tinggi (Arista, 2012). Oleh karena itu, investor yang rasional harus mempertimbangkan risiko dan *return* setiap sekuritas sebelum membeli, menjual, atau menahan saham hingga mencapai tingkat *return* optimal yang diharapkan melalui berbagai informasi yang berguna sebagai landasan dalam pengambilan keputusan berinvestasi (Daniati, 2006).

Banyak perusahaan *go public* yang mendaftarkan sahamnya ke bursa efek karena akan menarik para investor untuk menanamkan modal dengan menilai perusahaan tersebut melalui laporan keuangan. Dengan meningkatnya jumlah perusahaan *go public*, alternatif pilihan bagi investor dalam melakukan investasi

saham juga semakin meningkat sesuai dengan tingkat keuntungan yang diharapkan (Sa'adah, 2014). Untuk mengurangi ketidakpastian investasi, para investor memerlukan informasi akuntansi dalam menilai risiko yang melekat pada investasi tersebut dan memperkirakan *return* yang akan diperoleh dari investasi tersebut (Trisnawati, 2013). Laporan keuangan mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhan informasi bagi investor, kreditur, dan para pemakai eksternal lainnya dalam pengambilan keputusan investasi. Informasi-informasi yang terkandung dalam laporan tersebut mencerminkan kemampuan kinerja keuangan perusahaan yang dapat membantu mereka dalam mengukur prospek perusahaan tersebut (beljarinvestasi.net, 2015). Analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan sangat penting dilakukan oleh para calon investor karena risiko dan jumlah dana yang akan diinvestasikan cukup signifikan. Oleh karena itu, perusahaan properti dan *real estate* harus dapat menunjukkan kinerja dan kondisi perusahaan yang selalu bertumbuh dan berkembang agar investor percaya untuk tetap berinvestasi di saham tersebut.

Laporan keuangan merupakan bagian penting dari analisis perusahaan yang memungkinkan investor untuk berpendapat mengenai kondisi keuangan suatu perusahaan. Investor menggunakan tiga laporan keuangan dalam analisis perusahaan, yaitu neraca, laporan laba rugi, dan laporan arus kas (Gitman, 2014).

Laporan keuangan akan bermanfaat bagi investor apabila informasi yang disajikan dapat dipahami, relevan, andal, dan dapat dibandingkan. Salah satu laporan keuangan yang umumnya digunakan dalam menilai kinerja posisi kas/likuiditas perusahaan adalah laporan arus kas yang menunjukkan sumber

dan penggunaan kas dalam suatu periode akuntansi. Laporan ini adalah salah satu laporan yang paling efisien untuk mencerminkan kinerja perusahaan mengenai kas dengan mengungkapkan informasi yang diperlukan tentang penerimaan dan pengeluaran kas kepada pengguna laporan keuangan. Laporan keuangan akan menjadi efisien, efektif, dan dapat diandalkan ketika informasi yang disajikan transparan dan komprehensif untuk pengambilan keputusan oleh pengguna (Tariverdi, 2014).

Laporan arus kas memberikan ringkasan arus kas masuk dan arus kas keluar perusahaan, serta peristiwa lain yang menyebabkan perubahan posisi kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Pada dasarnya, laporan ini menyatukan *item* dari neraca dan laporan laba rugi untuk menunjukkan bagaimana perusahaan memperoleh kas dan bagaimana perusahaan menggunakan sumber daya yang likuid (Gitman, 2014). Informasi ini berguna bagi investor untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan arus kas bersih dan kemungkinan pembayaran dividen di masa depan. Laporan arus kas juga dapat mengungkapkan alasan perubahan yang terjadi pada kas perusahaan. Walaupun perusahaan merugi, perusahaan masih dapat melangsungkan usahanya selama arus kas perusahaan masih positif (belajarinvestasi.net, 2015).

Arus kas pendanaan merupakan arus kas yang berasal dari aktivitas yang mengakibatkan perubahan jumlah komposisi modal dan pinjaman perusahaan (PSAK No. 2, Revisi 2013). Arus kas yang timbul dari aktivitas pendanaan merupakan kas entitas yang bersumber dari penyedia modal atau pemberi

pinjaman. Arus kas ini dapat membantu investor dalam memprediksi klaim terhadap arus kas masa depan dan menilai struktur keuangan suatu entitas (Lam, 2012). Jika arus kas ini bernilai negatif, berarti perusahaan mampu membayar hutang jangka panjang dan membayar dividen yang lebih besar kepada investor. Dengan demikian, perusahaan dengan perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan yang semakin negatif ditanggapi secara positif oleh investor, kepercayaan investor terhadap perusahaan meningkat sehingga permintaan dan *return* saham ikut meningkat. Penelitian yang dilakukan oleh Fransiska (2013), Trisnawati (2013), Adiwiratama (2012), dan Mutia (2012) menunjukkan bahwa arus kas dari aktivitas pendanaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, tetapi penelitian yang dilakukan oleh Pratama (2014), Sa'adah (2014), Sinaga (2010), dan Daniati (2006) menunjukkan bahwa arus kas dari aktivitas pendanaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Selain menilai dari laporan arus kas, laba akuntansi juga merupakan pengukur kinerja keuangan perusahaan yang menjadi sentral perhatian para pengguna laporan keuangan (Mutia, 2012). Laba sering digunakan sebagai suatu dasar pengenaan pajak, kebijakan dividen, pedoman investasi, dan pengambilan keputusan (Adiwiratama, 2012). Laba kotor memiliki kualitas laba yang lebih baik dibandingkan dengan laba operasi dan laba bersih yang disajikan dalam laporan laba rugi. Laba kotor memiliki hubungan langsung dengan penciptaan pendapatan sehingga lebih mampu memberikan gambaran mengenai hubungan antara laba akuntansi dan *return* saham. Hal ini disebabkan oleh komponen-

komponen biaya operasi masih harus dipastikan memiliki kaitan langsung dengan proses penciptaan pendapatan, misalnya biaya iklan dan biaya penyisihan piutang tidak tertagih yang terjadi karena kebijakan perusahaan. Laba bersih juga dianggap masih dipengaruhi oleh hal-hal lain yang terjadi di luar kendali manajemen, misalnya peristiwa luar biasa yang meningkatkan atau menurunkan laba (Febrianto, 2005). Peristiwa luar biasa bukan merupakan penghasilan atau beban yang timbul dari transaksi normal perusahaan dan tidak diharapkan untuk terjadi secara teratur, seperti kerugian akibat bencana alam. Penelitian yang dilakukan oleh Pratama (2014) dan Daniati (2006) menunjukkan bahwa laba kotor secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, tetapi penelitian yang dilakukan oleh Fransiska (2013) menunjukkan bahwa laba kotor secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi keputusan investor dalam berinvestasi adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan mencerminkan besar kecilnya suatu perusahaan, yang ditunjukkan melalui total aset yang dimiliki perusahaan. Aset adalah sumber daya ekonomi yang dimiliki oleh perusahaan. Perusahaan menggunakan aset dalam melaksanakan kegiatan produksi dan penjualan. Karakteristik umum yang dimiliki oleh aset adalah kemampuan memberikan manfaat di masa depan untuk menghasilkan arus kas penerimaan (Kieso, 2013). Semakin besar total aset yang dimiliki perusahaan mencerminkan besarnya ukuran perusahaan. Pengukuran perusahaan ini bertujuan untuk membedakan secara kuantitatif antara perusahaan besar dan perusahaan kecil karena peningkatan aset yang diikuti dengan peningkatan hasil operasi dianggap

memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama. Saham perusahaan besar dapat meningkatkan kepercayaan investor dan investor akan lebih memilih untuk berinvestasi pada perusahaan besar dengan harapan memperoleh keuntungan yang besar juga. Hal ini disebabkan oleh perusahaan besar cenderung dikenal oleh masyarakat dan informasi mengenai prospek perusahaan relatif lebih mudah diperoleh investor (Sunarto, 2009). Penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi (2015), Gunarso (2014), Fransiska (2013), Susanto (2012), Sugiarto (2011), dan Daniati (2006) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, tetapi penelitian yang dilakukan oleh Sa'adah (2014) dan Adiwiratama (2012) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Struktur modal perusahaan dapat diukur dari *debt to equity ratio* (DER) yang menggambarkan struktur modal dari perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas perusahaan yang digunakan sebagai sumber pendanaan usaha. Melalui DER ini juga dapat dilihat tingkat risiko tidak terbayarkan suatu liabilitas. Semakin besar nilai DER menunjukkan bahwa struktur modal lebih banyak terdiri dari liabilitas daripada ekuitas, sehingga risiko yang harus ditanggung perusahaan apabila mengalami kerugian relatif tinggi (Arista, 2012). Semakin besar liabilitas yang harus dibayar ini menyebabkan profitabilitas perusahaan berkurang dan berakibat hak pemegang saham ikut berkurang karena perusahaan cenderung menggunakan laba yang diperoleh untuk membayar hutang sehingga menurunkan minat investor dan akan mempengaruhi

penurunan harga saham (Safitri, 2013). Hal ini disebabkan oleh, investor tidak hanya berorientasi pada laba tetapi juga memperhitungkan risiko yang dimiliki perusahaan sehingga investor cenderung menghindari berinvestasi pada perusahaan yang memiliki tingkat DER tinggi karena mencerminkan tingkat risiko yang tinggi juga (Dewi, 2013). Penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi (2015), Arista (2012), dan Sugiarto (2011) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, tetapi penelitian yang dilakukan oleh Fransiska (2013) dan Safitri (2013) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Investor juga menggunakan data *earnings per share* (EPS) sebagai indikator keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba untuk setiap lembar saham yang akan diterima oleh investor dari setiap jumlah saham yang dimilikinya (Damayanti, 2014). EPS menunjukkan perbandingan antara keuntungan bersih yang diperoleh investor terhadap jumlah lembar saham. Oleh karena itu, semakin tinggi nilai EPS, maka potensi keuntungan yang diterima pemegang saham akan semakin besar dan mendorong kenaikan harga saham (Safitri, 2013). Penelitian yang dilakukan oleh Damayanti (2014), Gunarso (2014), Safitri (2013), dan Priatinah (2012) menunjukkan bahwa *earnings per share* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, tetapi penelitian yang dilakukan oleh Arista (2012) menunjukkan bahwa *earnings per share* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Setiap investor berharap menerima bagian dari keuntungan operasional perusahaan berupa dividen dari setiap lembar saham yang dimiliki (Kieso, 2014). Pembagian dividen dapat berupa dividen tunai, dividen properti, dividen likuidasi, atau dividen saham. Jenis yang paling umum dari dividen adalah dividen tunai yang merupakan pembayaran tunai langsung kepada pemegang saham. Pembayaran dividen tunai akan mengurangi kas perusahaan dan laba ditahan, kecuali berupa dividen likuidasi. Keputusan untuk membayar dividen terletak pada dewan direksi perusahaan. Ketika dividen telah dideklarasikan, maka menjadi utang perusahaan dan tidak dapat dibatalkan dengan mudah (Ross, 2010). Umumnya, jumlah dividen tunai dinyatakan dalam *dividend per share* (DPS) yang merupakan perbandingan antara dividen tunai yang dibayarkan perusahaan dengan jumlah lembar saham. Informasi ini sangat diperlukan untuk mengetahui seberapa besar keuntungan dari setiap lembar saham yang akan diterima oleh investor. Kemampuan perusahaan membayar DPS dalam jumlah yang tinggi dapat mempengaruhi peningkatan harga saham karena berpotensi menarik investor untuk membeli saham perusahaan tersebut (Damayanti, 2014). Penelitian yang dilakukan oleh Damayanti (2014) dan Priatinah (2012) menunjukkan bahwa *dividend per share* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *return* saham, tetapi penelitian yang dilakukan oleh Sukarman (2013) menunjukkan bahwa *dividend per share* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Trianna Fransiska (2013). Penelitian ini akan berbeda dengan penelitian terdahulu dalam beberapa hal, yaitu:

1. Periode penelitian.

Periode penelitian ini adalah tahun 2011-2013, sedangkan penelitian terdahulu adalah periode 2009-2011, dengan harapan penelitian ini menjadi lebih terbaru.

2. Sektor Perusahaan.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan penelitian terdahulu dilakukan pada perusahaan manufaktur sub sektor makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dengan tujuan untuk melihat perbedaan pengaruhnya pada sektor tertentu.

3. Penghapusan dan penambahan variabel independen.

Variabel independen penelitian ini adalah perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan, perubahan laba kotor, perubahan ukuran perusahaan yang diproksikan dengan total aset, *debt to equity ratio* (DER), *earnings per share* (EPS), dan *dividend per share* (DPS), sedangkan penelitian terdahulu adalah laporan arus kas, laba kotor, total aset, dan DER.

Penghapusan variabel arus kas dari aktivitas operasi dan arus kas dari aktivitas investasi diakibatkan oleh penelitian Fransiska (2013) dan didukung penelitian lainnya yang juga dilakukan oleh Adiwiratama (2012) dan Mutia (2012) menyatakan bahwa arus kas tersebut bukan merupakan

informasi yang relevan bagi investor sebagai dasar pengambilan keputusan investasi. Sedangkan penambahan variabel EPS dan DPS yang mengacu pada jurnal Putu Ryan Damayanti (2014) ini dimaksudkan untuk melihat apakah EPS dan DPS memiliki pengaruh terhadap harga saham.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti **“Pengaruh Perubahan Arus Kas Pendanaan, Perubahan Laba Kotor, Perubahan Ukuran Perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, EPS, dan *Dividend per Share* terhadap *Return Saham*: Studi Empiris pada Perusahaan Jasa Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2013”**.

1.2 Batasan Masalah

Agar penelitian ini terarah dan jelas, maka perlu dilakukan pembatasan masalah.

Penelitian ini terfokus pada masalah-masalah pokok, yaitu:

1. Penelitian dilakukan dalam periode 2011-2013.
2. Penelitian dilakukan pada saham perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Penelitian terbatas pada variabel dependen *return* saham.
4. Penelitian terbatas pada variabel independen perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan, perubahan laba kotor, perubahan ukuran perusahaan, *debt to equity ratio*, EPS, dan *dividend per share*.

1.3 Rumusan Masalah

Dengan melihat uraian latar belakang yang telah dikemukakan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan berpengaruh terhadap *return* saham?
2. Apakah perubahan laba kotor berpengaruh terhadap *return* saham?
3. Apakah perubahan ukuran perusahaan yang diproksikan dengan perubahan total aset berpengaruh terhadap *return* saham?
4. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *return* saham?
5. Apakah *earnings per share* berpengaruh terhadap *return* saham?
6. Apakah *dividend per share* berpengaruh terhadap *return* saham?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penulisan proposal skripsi ini bertujuan untuk:

1. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan terhadap *return* saham.
2. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh perubahan laba kotor terhadap *return* saham.
3. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh perubahan ukuran perusahaan yang diproksikan dengan perubahan total aset terhadap *return* saham.

4. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *return* saham.
5. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh *earnings per share* terhadap *return* saham.
6. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh *dividend per share* terhadap *return* saham.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan melalui penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagi pelaku pasar modal, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan investor mengenai informasi laporan keuangan yang bermanfaat sebagai salah satu pendukung pengambilan keputusan investasi.
2. Bagi perusahaan properti dan *real estate*, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan perusahaan untuk memperbaiki kinerja keuangannya agar dapat meningkatkan nilai perusahaan.
3. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bukti empiris ada tidaknya pengaruh perubahan arus kas dari aktivitas pendanaan, perubahan laba kotor, perubahan ukuran perusahaan, *debt to equity ratio*, *earnings per share*, dan *dividend per share* terhadap *return* saham.
4. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi untuk penelitian yang terkait *return* saham.

5. Bagi peneliti, penelitian ini meningkatkan wawasan dan ilmu mengenai investasi yang terjadi di pasar modal, khususnya perusahaan jasa sektor properti dan *real estate*.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dalam lima bab, yang terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan laporan penelitian.

BAB II : TELAAH LITERATUR

Bab ini menguraikan kerangka teori dan perumusan hipotesis yang digunakan sebagai landasan dalam pembahasan masalah yang diteliti, yaitu investasi dan pasar modal, saham, *return* saham, laporan arus kas, laba akuntansi, ukuran perusahaan, *debt to equity ratio*, *earnings per share*, dan dividen.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan definisi operasional dan pengukuran variabel, metode pengumpulan data, metode pengumpulan sampel, dan metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan deskripsi penelitian berdasarkan data yang telah dikumpulkan, pengujian dan analisis hipotesis, serta pembahasan penelitian.

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan simpulan, keterbatasan, dan saran yang didasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan.

UMMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA