

**PENGARUH *TRADING VOLUME ACTIVITY*,  
*CASH FLOW OPERATION*, *RETURN ON*  
*ASSETS*, *CURRENT RATIO* DAN *DEBT TO*  
*EQUITY RATIO* TERHADAP *RETURN SAHAM*  
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI  
DAN *REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2010-2014**



**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
Universitas Diponegoro

Disusun oleh :

**ASHI ARETHA WINARI**

**NIM. 12010112120025**

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2016**

## **PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama Penyusun : Ashi Aretha Winari

Nomor Induk Mahasiswa : 12010112120025

Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen

Judul skripsi : **PENGARUH *TRADING VOLUME ACTIVITY, CASH FLOW OPERATION, RETURN ON ASSETS, CURRENT RATIO* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTI DAN REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2010–2014**

Dosen Pembimbing : Prof. Dr. H. Sugeng Wahyudi, M.M

Semarang, 18 Juni 2016

Dosen Pembimbing,

(Prof. Dr. H. Sugeng Wahyudi, M.M)

NIP. 195109021981031002

## PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Ashi Aretha Winari  
Nomor Induk Mahasiswa : 12010112120025  
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen  
Judul skripsi : **PENGARUH TRADING VOLUME ACTIVITY,  
CASH FLOW OPERATION, RETURN ON  
ASSETS, CURRENT RATIO DAN DEBT TO  
EQUITY RATIO TERHADAP RETURN  
SAHAM PADA PERUSAHAAN SEKTOR  
PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BEI  
PERIODE 2010–2014**

**Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 3 Agustus 2016**

Tim Penguji :

1. Prof. Dr. H. Sugeng Wahyudi, M.M (.....)
2. H. Muhammad Syaichu, S.E, Msi (.....)
3. Drs. A. Mulyo Haryanto, M. Si. (.....)

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Ashi Aretha Winari, menyatakan bahwa skripsi dengan judul: **PENGARUH *TRADING VOLUME ACTIVITY, CASH FLOW OPERATION, RETURN ON ASSETS, CURRENT RATIO* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO* TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2010-2014**, adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 18 Juni 2016

Yang membuat pernyataan,

(Ashi Aretha Winari)  
NIM: 12010112120025

## ABSTRAK

*Return* saham merupakan salah satu motivator dalam suatu proses investasi, maka pengukuran *return saham* merupakan cara yang sering digunakan oleh investor dalam membandingkan berbagai alternatif investasi, sehingga memungkinkan investor untuk mengetahui keberhasilannya dalam melakukan suatu investasi. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana *Trading Volume Activity (TVA)*, *Cash Flow Operation (CFO)*, *Return On Assets (ROA)*, *Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* mempengaruhi *return* saham di sektor properti dan *real estate*.

Metode yang digunakan yaitu metode deskriptif dan verifikatif, untuk menjawab permasalahan mengenai seluruh variabel penelitian secara independen. Metode pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling method*. Dari empat puluh lima perusahaan, hanya tiga puluh sembilan perusahaan yang masuk pada sampel penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Trading Volume Activity (TVA)*, *Cash Flow Operation (CFO)* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham. Namun, *Return On Assets (ROA)*, *Current Ratio (CR)* berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham dimana nilainya lebih kecil dari 0,05.

Kata kunci: *Trading Volume Activity (TVA)*, *Cash Flow Operation (CFO)*, *Return On Assets (ROA)*, *Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Return Saham*

## **ABSTRACT**

*Stock returns is one motivator in a process of investment, then the measurement of stock returns is a way that is often used by investors to compare different investment alternatives, thus allowing investors to determine its success in making an investment. This study was conducted to determine the extent of Trading Volume Activity (TVA), Cash Flow Operation (CFO), Return on Assets (ROA), the Current Ratio (CR) and Debt to Equity Ratio (DER) affect stock returns in property and real estate sectors.*

*The method used is descriptive and verification methods, to address issues regarding all the variables independently sampling method using purposive sampling method. Of the forty-five companies, only thirty-nine companies included in the study sample.*

*The results showed Debt to Equity Ratio (DER), Trading Volume Activity (TVA), Cash Flow Operation (CFO), does not significantly influence stock return. But Return on Assets (ROA), the Current Ratio (CR) significantly affect stock returns in which the value is more than 0.05.*

*Keywords: Trading Volume Activity (TVA), Cash Flow Operation (CFO), Return on Assets (ROA), the Current Ratio (CR) and Debt to Equity Ratio (DER), Return stock*

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*.....Allah sesungguhnya tidak mengubah keadaan suatu kaum  
(masyarakat) sampai mereka mengubah (terlebih dahulu) apa yang ada pada  
diri mereka (sikap mental mereka)  
(Surat Ar- Ra'd [13]:11)*

*“Barang siapa yang menuntut ilmu untuk mencari keridhoan Allah,  
tiba-tiba tidak mempelajarinya, Kecuali hanya untuk mendapatkan harta benda dunia,  
maka ia tidak akan memperoleh bau harumnya surga pada hari kiamat.”  
(H.R. Ibnu Majah)*

*“Barang siapa yang hari ini lebih baik dari hari kemarin dia termasuk  
orang yang beruntung.”  
(Al-Hadis)*

*Ku Persembahkan  
untuk kedua orang tuaku tersayang  
Semoga skripsi ini bukan karya terakhir yang ku berikan*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang.

Skripsi ini disusun diiringi dengan sebuah panggilan hati untuk memberikan sumbangasih terhadap pengembangan kajian Ilmu Ekonomi, khususnya Program Studi Manajemen. Penulis menyadari bahwa terdapat keterbatasan dalam penelitian ini, namun penulis berharap agar penelitian ini dapat memberikan sedikit kontribusi terhadap pengembangan ilmu manajemen serta dapat membantu penelitian selanjutnya.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, saran, kritik serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis memngucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
2. Bapak Dr. Harjum Muharam, S.E., M.E. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
3. Prof. Dr. H. Sugeng Wahyudi, M.M selaku dosen pembimbing serta ketua dosen penguji skripsi atas waktu, bimbingan, dan kesabarannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Dr. Hj. Indi Djastuti, M.S. selaku dosen wali yang telah memberikan dukungan dan pengarahan selama masa perkuliahan.
5. Seluruh jajaran Dosen Pengajar yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan selama masa perkuliahan, serta staf dan karyawan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
6. Orang tua tercinta, Bapak Darsono dan Ibu Widayati yang tidak pernah berhenti untuk memnerikan doa, dukungan, dan perhatian. Terimakasih

atas segala kesabaran dan pengorbanan yang telah kalian berikan. Bapak dan Ibu adalah anugerah terbesar dalam hidupku.

7. Kedua kakakku tercinta Radityo Baskoro dan Larasati yang telah memberikan doa, dan dukungan sehingga skripsi ini bisa diselesaikan dengan baik.
8. Sahabatku tercinta Jingga Sarra, Dita Limbong, dan Rifqi Wildan yang turut membantu dan memberikan dukungan selama tiga tahun ini bersama sama untuk berjuang.
9. Ipda Yusuf Praseteya, ST yang terus menemani, memberikan doa, dukungan serta waktunya.
10. Para hijabers ku tersayang Husnul Chotima, Tanaya Puspita, serta Ajeng Putri Kumalasari, beserta semua crew SQUAD EVVEX tercinta.
11. Sahabatku GENONG, Jingga Sarra, Dita Limbong, Ajeng Putri, Aulia Nazala, Rike, Nana, Putri, Rifqi Wildan, Wisnu, Romi Imam, Noval Kurniawan yang selalu menjadi teman bermain.
12. Teman-teman KKN, yang sudah berbagi kesenangan dan kesedihan. Terimakasih atas pengalaman hidup bersama selama kurang lebih satu bulan. Kristo, Silva, Manda, Ayu, Dyo, Anjar, Anang, Arif.
13. Teman-teman Manajemen 2012, yang tidak dapat penulis tulis satu persatu, yang telah menjadi teman bermain dan belajar.
14. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, 18 Juni 2016

Ashi Aretha Winari  
NIM. 12010112120025

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN .....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	iv
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xv

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	12
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	12
1.3.2 Kegunaan Penelitian.....	13
1.4 Sistematika Penulisan .....	13

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori.....	15
2.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan.....	17
2.1.1.1 Fungsi Manajemen Keuangan.....	18
2.1.1.2 Tujuan Manajemen Keuangan .....	19
2.1.1.3 Prinsip Manajemen Keuangan .....	20
2.1.2 Analisis Fundamental.....	20
2.1.3 Analisis Teknikal .....	22
2.1.4 Laporan Keuangan .....	24
2.1.4.1 Pengertian Laporan Keuangan .....	24
2.1.4.2 Analisis Laporan Keuangan .....	25

2.1.4.3 Tujuan Analisis Laporan Keuangan.....	26
2.1.4.4 Teknik Analisis Laporan Keuangan .....	28
2.1.4.5 Metode dan Teknik Analisis Laporan Keuangan.....	30
2.1.5 <i>Trading Volume Activity</i> (TVA).....	31
2.1.6 Arus Kas Operasi atau <i>Cash Flow Operation</i> (CFO) .....	32
2.1.6.1 Pengertian <i>Cash Flow Operation</i> (CFO) .....	32
2.1.6.2 Perhitungan <i>Cash Flow Operation</i> (CFO).....	35
2.1.7 Rasio Profitabilitas .....	35
2.1.8 Rasio Likuiditas .....	37
2.1.9 Rasio Leverage.....	38
2.1.10 Saham.....	39
2.1.10.1 Jenis Nilai Saham.....	40
2.1.10.2 Harga Saham.....	41
2.1.10.3 <i>Return</i> Saham.....	42
2.1.10.4 Pengukuran <i>Return</i> .....	43
2.2 Peneliti Terdahulu .....	43
2.3 Kerangka Pemikiran .....	47
2.3.1 Analisis Pengaruh <i>Trading Volume Activity</i> (TVA) Terhadap <i>Return</i> Saham.....	47
2.3.2 Analisis Pengaruh <i>Cash Flow Operation</i> (CFO) Terhadap <i>Return</i> Saham.....	48
2.3.3 Analisis Pengaruh <i>Return On Assets</i> (ROA) Terhadap <i>Return</i> Saham.....	49
2.3.4 Analisis Pengaruh <i>Current Ratio</i> (CR) Terhadap <i>Return</i> Saham.....	50
2.3.5 Analisis Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER) Terhadap <i>Return</i> Saham.....	51
2.4 Hipotesis.....	54

### BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel .....	55
---	----

3.1.1	Varibel Bebas .....	55
3.1.2	Varibel Terikat .....	56
3.2	Jenis dan Sumber Data .....	57
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	58
3.3.1	Populasi dan Sampel Penelitian .....	58
3.4	Metode Analisis .....	61
3.4.1	Analisis Statistik Deskriptif .....	61
3.4.2	Pengujian Hipotesis.....	61
3.4.2.1	Pengujian Asumsi Klasik .....	61
3.4.2.2	Pengujian Hipotesis Secara Simultan dan Parsial.....	65
3.4.3	Teknik Analisis Data.....	67

#### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1	Deskripsi Obyek Penelitian.....	73
4.1.1	PT Bursa Efek Indonesia .....	73
4.1.1.1	Gambaran Umum PT Bursa Efek Indonesia.....	73
4.1.1.2	Tujuan Pendirian PT Bursa Efek Indonesia.....	74
4.1.1.3	Fungsi Bursa Efek Indonesia .....	74
4.2	Analisis Data .....	75
4.2.1	Pengolahan Data.....	75
4.2.2	Statistik Deskriptif .....	75
4.2.3	Asumsi Klasik .....	76
4.2.4	Hasil Pengujian Secara Simultan .....	80
4.2.4.1	Analisis Regresi Linier Berganda .....	80
4.2.4.2	Analisis Korelasi Berganda .....	82
4.2.4.3	Analisis Koefisien Determinasi .....	83
4.2.4.4	Hasil Pengujian Hipotesis .....	83
4.2.5	Hasil Pengujian Secara Parsial.....	84
4.2.5.1	Analisis Korelasi Sederhana .....	84
4.2.5.2	Analisis Koefisien Determinasi .....	86
4.2.5.3	Hasil Pengujian Hipotesis Parsial .....	86

4.3 Interpretasi.....	89
4.3.1 Pengaruh <i>Trading Volume Activity</i> Terhadap Variabel <i>Return Saham</i> .....	89
4.3.2 Pengaruh <i>Cash Flow Operation</i> terhadap Variabel <i>Return</i> <i>saham</i> .....	91
4.3.3 Pengaruh <i>Return On Asset</i> terhadap Variabel <i>Return</i> saham..	92
4.3.4 Pengaruh <i>Current Ratio</i> terhadap Variabel <i>Return</i> saham.....	93
4.3.5 Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap Variabel <i>Return</i> <i>saham</i> .....	94
 BAB V PENUTUP	
5.1 Simpulan .....	96
5.2 Keterbatasan.....	99
5.3 Saran.....	100
 DAFTAR PUSTAKA .....	102
LAMPIRAN.....	107

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Research Gap Penelitian Terdahulu .....	8
Tabel 2.1	Perbedaan Analisis Fundamental dan Teknikal .....	23
Tabel 2.2	Penelitian Terdahulu.....	44
Tabel 3.1	Operasionalisasi Variabel.....	56
Tabel 3.2	Sampel Perusahaan.....	60
Tabel 3.3	Uji Durbin Watson .....	65
Tabel 3.4	Interpretasi Koefisien Korelasi Nilai r .....	70
Tabel 4.1	<i>Descriptive Statistics</i> .....	76
Tabel 4.2	Uji Multikolinearitas .....	78
Tabel 4.3	Regresi Linear Berganda.....	80
Tabel 4.4	Analisis Koefisien Korelasi Berganda .....	82
Tabel 4.5	Pengujian Hipotesis Secara Simultan.....	83
Tabel 4.6	Uji Korelasi .....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Grafik perkembangan <i>Trading Volume Activity, Cash Flow Operation, Return On Asset, Current Ratio, Debt to Equity Ratio</i> dan <i>Return</i> saham.....	6
Gambar 2.1	Bagan Kerangka Pemikiran.....	53
Gambar 4.1	Normality Probability Plot .....	77
Gambar 4.2	Uji Heterokesdastisitas .....	79

## DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1 <i>Trading Volume Activity</i> .....	32
Rumus 2.2 <i>Cash Flow Operation</i> .....	35
Rumus 2.3 <i>Net Profit Margin</i> .....	36
Rumus 2.4 <i>Return On Assets</i> .....	36
Rumus 2.5 <i>Return On Investment</i> .....	37
Rumus 2.6 <i>Current Ratio</i> .....	38
Rumus 2.7 <i>Debt to Assets Ratio</i> .....	39
Rumus 2.8 <i>Debt to Equity Ratio</i> .....	39
Rumus 2.9 <i>Return Saham</i> .....	43
Rumus 3.1 <i>Variance Inflation Factor</i> .....	63
Rumus 3.2 <i>Persamaan Model Populasi (Y)</i> .....	68
Rumus 3.3 <i>Korelasi Product Moment</i> .....	69
Rumus 3.4 <i>Variabel Dependen</i> .....	70
Rumus 3.5 <i>Koefisien Determinasi</i> .....	71
Rumus 3.6 <i>Korelasi Product Moment <math>t_{hitung}</math></i> .....	71
Rumus 3.7 <i>Korelasi Product Moment <math>F_{hitung}</math></i> .....	71

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Data Perusahaan.....	107
Lampiran B Hasil Output SPSS .....	129

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pasar modal merupakan sarana untuk memobilisasi dana yang bersumber dari masyarakat ke berbagai sektor sebagai bentuk investasi. Memasuki pasar modal merupakan harapan berbagai perusahaan. Karena dengan masuknya mereka ke pasar modal dapat memberikan dana tambahan untuk modal jangka panjang yang tidak hanya tergantung pada bank atau pinjaman luar negeri. Kelebihan lain yang didapatkan oleh perusahaan adalah dengan akses yang semakin mudah ke berbagai instansi, ekspansi kerjasama yang lebih luas dengan perusahaan lain dan tidak menutup kemungkinan dapat bekerja sama dengan perusahaan luar negeri.

Salah satu cara untuk menentukan besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan adalah dengan cara mengetahui sejauh mana kinerja suatu perusahaan, untuk mengetahui kinerja perusahaan maka investor dapat melihat potensi suatu perusahaan dari rekam jejak laporan keuangan terdahulu yang disebut analisis fundamental sehingga tergambar proyeksi kinerja perusahaan di masa yang akan datang sedangkan analisa teknikal adalah sebuah perkiraan yang dibuat dalam *trading online* berdasarkan pergerakan harga dan kondisi pasar, dengan menggunakan chart grafik dan pola harga di Meta trader. Dengan tujuan untuk mengenali *trend* dan menganalisa peluang *open trade Entry and Exit* agar keuntungan bisa lebih maksimal.

Dalam menilai kinerja keuangan suatu perusahaan maka para pihak eksternal (investor) maupun pihak internal (manajer) memerlukan informasi yang berasal dari laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan sebagai hasil akhir dari proses akuntansi dirancang untuk menyediakan kebutuhan informasi bagi calon investor, kreditor dan pemakai eksternal lainnya untuk pengambilan keputusan investasi, kredit, dan keputusan lain.

Pengukuran kinerja keuangan merupakan salah satu upaya untuk dapat menghubungkan antara kepentingan manajemen perusahaan dengan investor (dalam hal ini para pemegang saham perusahaan). Di satu sisi, pihak manajemen perusahaan menginginkan penghargaan (*reward*) yang tinggi dalam menjalankan perusahaan, tetapi di sisi lain pihak penyandang dana yaitu pemegang saham dan para kreditor menginginkan peningkatan kesejahteraan dan pengembalian yang tinggi (*return*) atas investasi yang dilakukannya.

Linda dan S.B.Z. Fazli (2005) dalam Ita Trisnawati (2009) menjelaskan bahwa para investor menggunakan informasi arus kas operasi sebagai pengukuran kinerja yang mampu menggambarkan kondisi ekonomis serta mampu menyediakan dasar proyeksi arus kas di masa yang akan datang yang cenderung di ukur melalui harga atau return saham. *Return* atas saham menyebabkan para investor mampu membandingkan tingkat pengembalian yang sebenarnya atau yang diharapkan dari berbagai investasi.

Dari laporan keuangan tersebut mereka dapat menganalisisnya untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan. Hal ini berlaku juga bagi perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang mulai menjadi sorotan di awal 2012 hingga

awal 2014 di bursa saham dan *real market* yang terus menunjukkan kinerja positif. Peluang perusahaan di sektor properti dan *real estate* belum terhenti dan akan terus meningkatkan kinerjanya dalam memenuhi kebutuhan investasi hunian di wilayah Indonesia yang terus meningkat. Hal ini terlihat dari *supply* dan *demand* yang terjadi di pasar, bisa dilihat dari kebutuhan rumah di tahun 2012 yang hanya berkisar di 15 juta unit kemudian meningkat di tahun 2013 di angka 21,7 juta unit (Kontan, April 2014). Kinerja sektor properti yang meningkat di Bursa Efek Indonesia (BEI) sejak Januari 2013 hingga 16 Mei 2013 (*year to date*) cukup baik dengan mencatat pertumbuhan tertinggi yakni 55,82 persen. Disusul *consumer goods* 29,82 persen dan sektor perbankan 23,93 persen (kompas/properti.com 2013). Pencapaian tersebut mengindikasikan bahwa sektor properti dan *real estate* masih memiliki nilai tinggi sebagai salah satu *instrument* investasi di Indonesia dan menjadi pilihan investasi diantara sektor-sektor yang terdapat di BEI.

Akan tetapi *Trading Volume Activity* properti residensial pada kuartal III/2014 melambat seiring dengan perlambatan pertumbuhan ekonomi nasional yang masih terjadi. Berdasarkan laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia kuartal III tahun ini, *Trading Volume Activity* properti residensial hanya tumbuh 33,69%, lebih rendah dari pertumbuhan kuartal sebelumnya 36,65%.

Tahun 2015 perlambatan sektor properti terpotret jelas dalam survei yang rutin digelar Bank Indonesia (BI). Penjualan rumah pada kuartal II-2015 hanya tumbuh 10,84 persen, kurang dari separuh pertumbuhan penjualan pada kuartal I-2015 yang mencapai 26,2 persen.

*Closing price* pada periode pengamatan sangat tergantung dengan kondisi ekonomi, kondisi politik, serta kinerja perusahaan tersebut. Pergerakan harga saham ditentukan oleh permintaan dan penawaran oleh para investor, pada saat kondisi permintaan lebih banyak dari pada penawaran, maka harga akan cenderung naik, demikian pula sebaliknya pada saat penawaran lebih banyak dibandingkan permintaan maka harga saham akan cenderung turun. Tinggi rendahnya tingkat permintaan dan penawaran terhadap suatu saham perusahaan akan ditentukan oleh informasi kinerja perusahaan yang salah satunya dapat dilihat rasio profitabilitas.

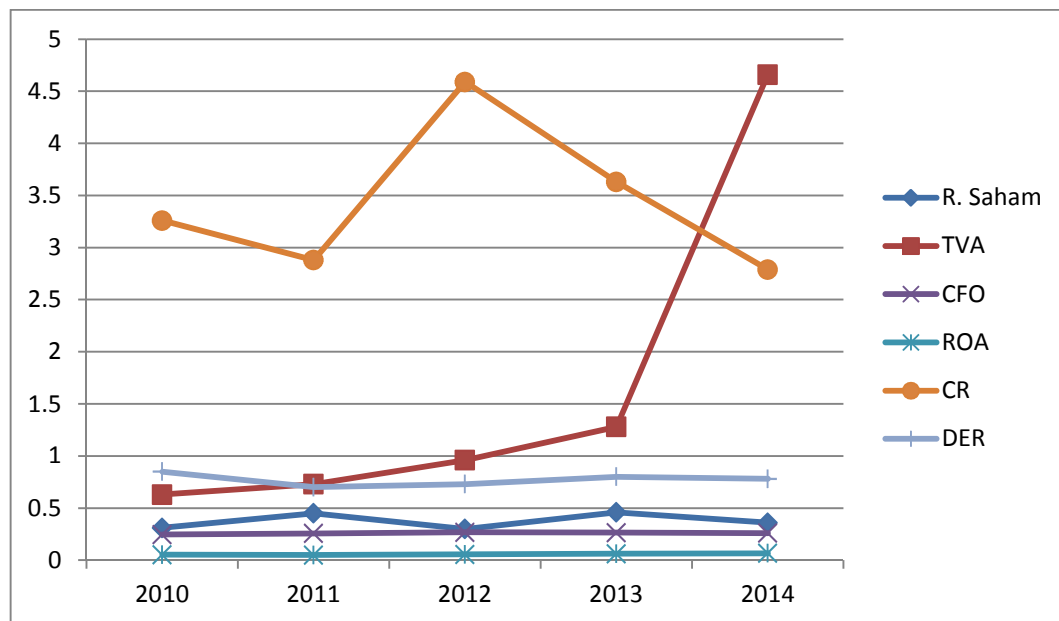
Profitabilitas menggambarkan efektivitas perusahaan dalam mendapatkan keuntungan yang dapat diukur melalui jumlah laba operasi atau laba bersih perusahaan (Brealey, Myers dan Marcus, 2007). Rasio ini memiliki peranan utama dalam hubungannya dengan dividen karena dividen merupakan bagian dari laba yang diperoleh perusahaan. Keuntungan yang dibagikan kepada para pemegang saham adalah keuntungan setelah perusahaan memenuhi kewajiban tetapnya berupa bunga dan pajak. Perusahaan yang mengalami kerugian akan menyulitkan dalam hal pembayaran dividen. Sehingga semakin tinggi profitabilitas perusahaan semakin besar kemampuan perusahaan untuk membayar dividen.

Rasio likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan melunasi kewajiban jangka pendeknya pada saat jatuh tempo (Irawati, 2006). Likuiditas merupakan salah satu faktor yang penting dalam mempengaruhi kebijakan dividen. Perusahaan yang mampu melakukan pembayaran kewajiban jangka pendeknya berarti perusahaan dalam keadaan likuid. Keadaan perusahaan yang mampu

membayar kewajiban jangka pendeknya yang jatuh tempo mengindikasikan bahwa perusahaan mampu juga untuk membayar dividen. Sehingga semakin kuat likuiditas perusahaan maka semakin besar kemampuan perusahaan membayar dividen.

Rasio hutang atau yang sering diistilahkan dengan *leverage* merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang (Irawati, 2006). Semakin besar rasio ini menunjukkan semakin besar penggunaan hutang yang mengakibatkan semakin besar pula risiko keuangan yang dihadapi perusahaan. Namun sejauh manfaat penggunaan utang lebih besar dibanding risiko biaya yang ditimbulkan maka penggunaan utang dianggap wajar atau mampu dalam menghasilkan laba. Penggunaan hutang ditujukan untuk membantu dalam pencapaian laba yang diharapkan perusahaan. Namun laba bersih yang diperoleh tersebut tidak serta merta diikuti dengan kemampuan perusahaan dalam membayar dividen, sebab kewajiban membayar hutang lebih diutamakan daripada membayar dividen (Wicaksana, 2012).

Rasio profitabilitas yang dapat menjadi ukuran investor dalam berinvestasi pada saham yaitu *Return On Asset*. Apabila *Return On Asset* perusahaan tinggi, akan semakin banyak investor yang mau membeli saham tersebut sehingga menyebabkan harga saham akan tinggi. Tetapi pada kenyataannya tidak selamanya demikian, hal ini terjadi pada sektor properti dan *real estate* dimana rata-rata perusahaan mengalami keuntungan yang menurun yang ditandai dengan turunnya *Return On Asset*, tetapi *Return* saham yang tinggi. Hal ini ditunjukkan pada grafik berikut:



Gambar 1.1 Grafik perkembangan *Return Saham, Trading Volume Activity, Cash Flow Operation, Return On Asset, Current Ratio, dan Debt to Equity Ratio*.

Seperti pada grafik 1.1 dapat dilihat bahwa *return* saham mengalami fluktuasi naik turun di setiap tahunnya namun *Trading Volume Activity* terus mengalami kenaikan di tahun 2011 hingga tahun 2014. Sedangkan *Cash Flow Operation* yang mengalami penurunan di tahun 2013, begitu juga dengan *Return On Asset* yang cenderung meningkat namun di tahun 2014 mengalami penurunan. *Return on Asset* relatif naik dengan stabil, tidak sama halnya dengan *Current Ratio* yang mengalami penurunan cukup signifikan di tahun 2013. Sedangkan *Debt to Equity Ratio* relatif stabil yang berarti bahwa terdapat *gap* antara teori dan prakteknya.

Menurut penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti menunjukkan hasil yang berbeda untuk masing-masing variabel yang mempengaruhi *Return Saham*. Penelitian yang dilakukan oleh Magang (2009), Wulandari (2012), serta Andeani dan Christina (2014) menyimpulkan bahwa

*Trading Volume Activity* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *Return Saham*. Peneliti lain seperti Sri Dwi Ari Ambarwati (2008) memiliki hasil yang negatif dan signifikan. Namun berbeda halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Barus dan Christina (2014) memiliki pengaruh yang negatif dan tidak signifikan variabel *Trading Volume Activity* terhadap *Return Saham*.

Adapun penelitian yang dilakukan oleh beberapa peneliti ini bahwa *Cash Flow Operation* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *Return Saham*, yaitu Taani (2011), Nicko dan Destriana (2013), Wijayanti (20013) serta Nulla (2013). Namun tidak sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Riantani (2013) yang menunjukkan hasil yang positif namun tidak signifikan. Berbeda pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Hardian Hariono Sinaga dan Sugeng Pamudji (2008) yang memberikan hasil negatif dan signifikan.

Penelitian yang dilakukan oleh Hardiningsih et.al. (2002), Widodo (2002), Ratnasari (2003), serta Wijayanti (2013) menunjukkan bahwa *Return On Asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return Saham*. Penelitian oleh Bachri (1997) dan Susilowati (2011) menunjukkan hasil yang positif dan signifikan. Peneliti lain yaitu Asih Suko Nugroho (2006) memiliki hasil yang negatif dan signifikan. Namun berbeda halnya dengan penelitian oleh Medyawati (2009) memiliki hasil yang negatif dan tidak signifikan.

Ulupui (2005) serta Melody (2011) menunjukkan bahwa *Current Ratio* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *Return Saham*. Lain halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Auliyah dan Hamzah (2006) dimana memiliki hasil yang negatif dan signifikan.

Begitu juga dengan penelitian yang dilakukan oleh Reza (2010), Taani (2011), Leon (2011), serta Ayu dan Sujana (2014) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return Saham*. Namun peneliti lain seperti Nathaniel (2008) memiliki hasil positif dan tidak signifikan. Lain halnya pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Ratnasari (2003) serta Yunianto dan Meydyawati (2009) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap *return saham*.

Kesimpulan dari berbagai pendapat diatas maka dapat diringkas menjadi *research gap* secara rinci ditampilkan pada tabel berikut ini:

**Tabel 1.1**  
***Research Gap Penelitian Terdahulu***

No	Variabel	Pengaruh	Peneliti
1.	<i>Trading Volume Activity</i>	Positif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nizar Imanuel Pegi Magang (2009)</li> <li>• Andeani dan Christina (2014)</li> <li>• Dwi Wulandari (2012)</li> </ul>
		Negatif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sri Dwi Ari Ambarwati (2008)</li> </ul>
		Negatif dan Tidak Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andreani Caroline Barus dan Christina (2014)</li> </ul>
2.	<i>Cash Flow Operation</i>	Positif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khalaf Taani (2011)</li> <li>• Nicko Alexander dan Nicken Destriana</li> </ul>

			<p>(2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijayanti (2013)</li> <li>• Dr. Yusuf Mohammaed Nulla (2013)</li> </ul>
		Positif dan Tidak Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riantani (2013)</li> </ul>
		Negatif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hardian Hariono Sinaga dan Sugeng Pamudji (2008)</li> </ul>
3.	<i>Return On Assets</i>	Positif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hardiningsih et.al. (2002)</li> <li>• Aryono Widodo (2002)</li> <li>• Ratnasari (2003)</li> <li>• Wijayanti (2013)</li> </ul>
		Positif dan Tidak Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bachri (1997)</li> <li>• Erik Susilowati (2011)</li> </ul>
		Negatif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asih Suko Nugroho (2006)</li> </ul>
		Negatif dan Tidak Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M Yunanto dan Henny Medyawati (2009)</li> </ul>
4.	<i>Current Ratio</i>	Positif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ulupui (2005)</li> <li>• Melody (2011)</li> </ul>
		Negatif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auliyah dan Hamzah (2006)</li> </ul>
5.	<i>Debt to Equity Ratio</i>	Positif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachrul Reza (2010)</li> <li>• Khalaf Taani (2011)</li> <li>• Leon F (2011)</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayu dan Sujana (2014)</li> </ul>
		Positif dan Tidak Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicky Nathaniel (2008)</li> </ul>
		Negatif dan Signifikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ratnasari (2003)</li> <li>• M. Yunanto dan Henny Medyawati (2009)</li> </ul>

Sumber: Berbagai Jurnal dan Skripsi yang Dipublikasi

Penelitian pada sektor properti dan *real estate* didasarkan pada awal 2012 di bursa saham dan *real market* yang terus menunjukkan kinerja positif. *Supply* dan *demand* yang terjadi di pasar, bisa dilihat dari kebutuhan perumahan serta sektor properti dan *real estate* yang memiliki laporan keuangan dari tahun 2010-2014.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul :

**“Pengaruh *Trading Volume Activity (TVA)*, *Cash Flow Operation (CFO)*, *Return On Assets (ROA)*, *Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* Terhadap *Return Saham* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* di BEI Periode 2010 - 2014.”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan ini didukung oleh inkonsistensi pada hasil penelitian terdahulu terkait dengan variabel independen yaitu *Trading Volume Activity*, *Cash*

*Flow Operations, Return On Assets, Current Ratio, dan Debt to Equity Ratio* terhadap variabel dependen yaitu *Return Saham* yang digunakan dalam penelitian ini. Permasalahan dalam penelitian ini didasarkan atas adanya fenomena gap seperti yang dipaparkan dalam tabel 1.1. Dimana tingkat perkembangan variabel dependen terhadap variabel independen yang telah disebutkan diatas mengalami perbedaan antara teori dan prakteknya.

Terdapat kenaikan yang relatif stabil atas nilai TVA sebagai indikator dari *return* saham yang mengalami fluktuatif di setiap tahunnya. Selain itu permasalahan yang lain adalah ketidaksesuaian antara teori dengan fenomena yang ada. CFO mengalami pergerakan tidak searah (indikasi negatif) terhadap *return* saham pada tahun 2012-2013, serta pergerakan tidak searah (indikasi negatif) terhadap *return* saham pada tahun 2012-2013 sehingga ada kecenderungan naiknya ROA serta DER. Serta CR yang mengindikasikan pergerakan yang negatif terhadap *return* saham pada tahun 2010-2014.

Dalam penelitian ini penulis membatasi masalah yang akan dibahas, sehingga dapat ditarik *research question* sebagai berikut:

1. Apakah pengaruh *Trading Volume Activity (TVA), Cash Flow Operation (CFO) Return On Assets (ROA), Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Return Saham* sektor properti dan *real estate* secara parsial?
2. Apakah pengaruh *Trading Volume Activity (TVA), Cash Flow Operation (CFO), Return On Assets (ROA), Current Ratio (CR)* dan *Debt to Equity*

*Ratio* (DER) terhadap *Return Saham* pada sektor properti dan *real estate* secara simultan?

3. Apakah pengaruh *Trading Volume Activity* terhadap *Return Saham*?
4. Apakah pengaruh *Cash Flow Operation* terhadap *Return Saham*?
5. Apakah pengaruh *Return On Assets* terhadap *Return Saham*?
6. Apakah pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return Saham*?
7. Apakah pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham*?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis bermaksud untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk menyusun skripsi yang merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi oleh penulis.

Tujuan dari penelitian ini :

1. Menganalisis pengaruh *Trading Volume Activity* (TVA), *Cash Flow Operation* (CFO) *Return On Assets* (ROA), *Current Ratio* (CR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* saham sektor properti dan *real estate* secara parsial.
2. Menganalisis pengaruh *Trading Volume Activity* (TVA), *Cash Flow Operation* (CFO), *Return On Assets* (ROA), *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Return* saham sektor properti dan *real estate* secara simultan.

3. Menganalisis pengaruh *Trading Volume Activity* terhadap *Return Saham*.
4. Menganalisis pengaruh *Cash Flow Operation* terhadap *Return Saham*.
5. Menganalisis pengaruh *Return On Assets* terhadap *Return Saham*.
6. Menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Return Saham*.
7. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Return Saham*.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis berharap agar hasil penelitian yang dilakukan dapat berguna bagi pihak-pihak sebagai berikut :

1. Memberikan bukti mengenai pengaruh TVA, CAR, CFO, ROA, CR dan DER terhadap *Return* saham.
2. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu manajemen keuangan terutama yang berkaitan dengan TVA, CAR, CFO, ROA, CR dan DER dan hal-hal yang mempengaruhi *Return* saham.
3. Menambah khasanah pengetahuan mengenai saham terkait dengan aset dan sebagai dasar acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

### **1.4 Sistematika Penulisan**

Secara garis besar penelitian ini dijabarkan dalam lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

**BAB II            TELAHAH PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang landasan teori yang digunakan sebagai acuan bagi penelitian dasar dalam melakukan analisis. Penulis melakukan telaah terhadap literatur dan penelitian terdahulu kemudian membentuk hipotesis dan kerangka pemikiran teoritis.

**BAB III           METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang variabel penelitian dan definisi operasional dari masing-masing variabel tersebut, penentuan populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis

**BAB IV           HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang analisis deskriptif dari objek penelitian dan analisis data pengujian hipotesis serta interpretasi hasil.

**BAB V            PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan, dan saran yang dapat dijadikan masukan serta pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.