

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Krisis ekonomi pada masa kini telah melanda ke penjuru dunia termasuk Indonesia sehingga hal tersebut berdampak pada berbagai sektor perekonomian. Krisis ekonomi ditandai dengan banyaknya perusahaan yang mengalami penurunan pendapatan dan kerugian yang diakibatkan oleh dikeluarkannya kebijakan pemerintah terkait PSBB untuk mencegah penularan virus Covid-19 yang membuat pergerakan perekonomian di Indonesia kian melambat. Banyaknya perusahaan yang mengalami penurunan pendapatan dan kerugian tentunya memerlukan tambahan dana untuk kelangsungan usahanya yang biasanya perusahaan lebih memilih alternatif pembiayaan yang disediakan dipasar modal atau disebut juga Bursa Efek Indonesia (BEI).<sup>1</sup>

Pasar modal merupakan tempat bagi para pelaku usaha dalam memperoleh dana untuk ekspansi perusahaan dari investor yang memiliki lebih dana dan minat investasi. Kegiatan didalam pasar modal yakni berkaitan dengan penawaran dan perdagangan efek. Salah satu kegiatan yang sering terjadi dalam investasi berupa investasi saham. Saham yakni sebagai bukti atas penyertaan modal dan salah satu instrument yang banyak digunakan oleh investor dalam menginvestasikan dananya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Dede Muhammad Badri, "Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Harga Saham", *Jurnal Of Bussines Management and Enterpreniur Ship Education*, Vol. 1, No. 1, (April 2016), 193-201.

<sup>2</sup> Muchriana Muchran, dkk., "Pengaruh Arus Kas Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018", *AJAR*, Vol. 2, No. 2 (Februari 2020), 23.

Banyaknya investor saham terbukti dengan adanya informasi yang diperoleh, bahwa dari berbagai macam bentuk investasi yang berada dipasar modal 45% diantaranya adalah saham, dengan jumlah investor saham saat ini naik menjadi 3,02 juta investor pada tahun 2020. Dari informasi tersebut mengindikasikan bahwa saham masih berada diposisi peminat tertinggi dan sering dibeli dikarenakan saham merupakan salah satu investasi yang fleksibel dengan harga terjangkau dan keuntungan yang diperoleh cukup menjanjikan.<sup>3</sup> Semakin banyaknya investor saham maka harga saham juga mengalami perkembangan, hal ini terjadi karna faktor permintaan dan penawaran dari investor dapat mempengaruhi harga saham.<sup>4</sup>

Sebagai investor saham, sebelum melakukan investasi diperlukan informasi yang relevan untuk dijadikan dasar pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan dilakukan untuk meminimalkan resiko dan meningkatkan keuntungan. Adapun informasi yang dapat dipakai oleh investor dalam pengambilan keputusan yakni *pertama*, informasi internal berupa laporan keuangan yang merupakan laporan paling banyak digunakan oleh investor dalam menganalisis hasil kinerja keuangan dan memprediksi laba pada tahun selanjutnya. *Kedua*, informasi eksternal adalah informasi yang diperoleh dari luar perusahaan seperti kondisi politik, kemudian ekonomi serta lingkungan sekitar perusahaan. Tentunya, informasi tersebut haruslah bersifat informative dengan dapat mempengaruhi

---

<sup>3</sup> Dwi Nicken Tari, "Tumbuh 22 Persen Investor Pasar Modal Tembus 3 Juta Akun", Diakses Dari <https://market.bisnis.com/read/20200810/7/1277162/tumbuh-22-persen-investor-pasar-modal-tembus-3-juta-akun> Pada Tanggal 29 Mei Pukul 05.1.

<sup>4</sup> Dede Muhmmad Badri, "Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Harga Saham", 193-201.

pengambilan keputusan bagi para investor.<sup>5</sup> Terdapat beberapa faktor yang bisa mempengaruhi keputusan investor, baik dari sisi informasi internal dan eksternal perusahaan.

Adapun factor yang bisa mempengaruhi keputusan investor dari sisi internal untuk berinvestasi pada saham, yakni salah satunya adalah berasal dari laporan keuangan berupa laporan arus kas yang dipakai oleh investor dalam melihat penerimaan serta pengeluaran kas suatu perusahaan. Didalam laporan arus kas terdapat arus kas operasi yang merupakan laporan arus kas masuk dan keluar dari aktivitas operasional perusahaan yang bisa mempengaruhi laba bersih perusahaan. Oleh karna itu, arus kas operasi menjadi tolak ukur para investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi.<sup>6</sup> Semakin besar arus kas operasi suatu perusahaan maka akan besar pula keinginan investor untuk berinvestasi sehingga harga saham akan meningkat, begitu pula sebaliknya.

Kemudian faktor selanjutnya yang berasal dari faktor internal berupa laporan keuangan adalah Laba akuntansi yang merupakan ukuran penting yang sangat diperlukan dalam analisis keuangan perusahaan. Dalam perhitungan laba rugi terdeskripsikan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan selama periode tertentu yang bisa digunakan untuk memprediksi pendapatan yang akan datang, memperkirakan resiko investasi dan kredit.<sup>7</sup> Semakin tinggi laba yang diperoleh oleh perusahaan, maka semakin baik pula perusahaan tersebut

---

<sup>5</sup> Haris Kristanto, Sumani, "Pengaruh Perubahan Arus Kas Operasi, Laba Akuntansi, suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Return Saham", *Banking and Management Review* , Vol. 4, No. 2, (2015), 522-523.

<sup>6</sup> Carl S Warren, dkk, *Pengantar Akuntansi 2 Adaptasi Indonesia*, Edisi 4, (Jakarta: Salemba Empat, 2018), 243.

<sup>7</sup> Ahmad Syafii Syakur, *Intermediate Accounting Dalam Perspektif Lebih Luas*, (Jakarta: Pembuka Cakrawala, 2015), 30.

dihadapan investor, sehingga investor tertarik melakukan investasi sehingga harga saham akan meningkat, begitu pula sebaliknya.

Selain itu, salah satu faktor eksternal yang bisa mempengaruhi keputusan investasi adalah suku bunga, dimana terjadinya peningkatan suku bunga dapat memberikan informasi berupa sinyal negatif pada harga saham. Selain itu, suku bunga yang tinggi dapat memengaruhi kinerja suatu perusahaan dikarenakan dapat mempengaruhi pendapatan atau beban suatu perusahaan.<sup>8</sup> Ketika suku bunga meningkat, biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan akan naik akibatnya terjadi pengurangan yang cukup besar terhadap laba perusahaan. Saat suku bunga mengalami peningkatan investor akan lebih tertarik pada suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dikarenakan keuntungannya lebih besar, akibatnya harga saham akan mengalami penurunan, begitu pula sebaliknya.

Kemudian salah satu faktor eksternal lainnya adalah uang beredar. Semakin tinggi uang beredar maka pengaruhnya akan semakin tinggi pula pada suku bunga deposito yang ditawarkan. Secara langsung hal ini dapat mempengaruhi investor untuk mendepositokan modalnya dari pada menanamkan modalnya untuk berinvestasi saham.<sup>9</sup> Jika uang beredar terus meningkat maka akan mempengaruhi terhadap peningkatan suku bunga dan suku bunga akan memberikan pengaruh pada harga saham. Akibatnya terjadi penurunan permintaan saham yang mengakibatkan harga saham menjadi turun, begitu pula sebaliknya.

Sektor real estate dan property adalah salah satu sektor yang menarik untuk dikaji, dikarenakan sektor ini tergolong jenis perusahaan yang beresiko tinggi. Dimana pada saat pertumbuhan ekonomi menurun maka sektor ini juga

---

<sup>8</sup> Ali Akbar Yulianto, Krista, *Introduction To Bussines Pengantar Bisnis*, Edisi 4, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), 157.

<sup>9</sup> M. Nasir, *Ekonomi Moneter Teori dan Kebijakan*, (Semarang: Polines Semarang, 2012), 22.

ikut menurun drastis, begitu pula sebaliknya. Seperti halnya pada kondisi perekonomian saat ini yang berada di posisi penurunan dengan ditandai oleh banyaknya sektor perekonomian yang mengalami penurunan karna pandemi Covid-19, dan sektor real estate dan property salah satu sektor terpuruk yang terkena dampak dari pandemi Covid-19.<sup>10</sup>

Terpuruknya sektor tersebut ditandai dengan banyaknya perusahaan tertekan dengan mengalami penurunan terdalam pada tahun 2020, seperti halnya pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami penurunan dari sisi laba bersih pada triwulan I tahun 2020 sebesar 62,8% dibandingkan pada triwulan IV tahun 2019, kemudian PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) turun 93,15%, PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun hingga 43,67%, serta beberapa perusahaan lainnya. Tidak hanya itu, beberapa perusahaan di sektor ini banyak yang mengalami kerugian pada triwulan I tahun 2020 diantaranya adalah PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) yang mencatat kerugian dengan angka Rp 22,5 miliar, PT. Agung Pado Moro Land Tbk (APLN) mencatat kerugian Rp 3 miliar, Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mencatat kerugian Rp 1,25 triliun, serta perusahaan lainnya yang juga mengalami kerugian. Meskipun pada triwulan ke III mengalami perbaikan akan tetapi jika dibandingkan dengan tahun 2019 ternyata masih mengalami penurunan. Menurunnya laba bersih juga diikuti oleh penurunan arus kas operasi, penurunan tersebut dipicu oleh angka penjualan pada sektor ini mengalami penurunan karna masyarakat lebih memprioritaskan kebutuhan pokok

---

<sup>10</sup> Coldwell Banker Commercial, *Ringkasan Pasar Property Di Indonesia Di Tengan Pandemi Covid-19*, (Jakarta: Coldwell Banker Commercial, 2020), 1-14.

dari pada dalam bentuk aset property.<sup>11</sup> Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan sektor real estate dan property mengalami penurunan, dapat dilihat bahwa pada triwulan ke IV tahun 2019 pertumbuhan sektor ini berada di angka 5,90% .<sup>12</sup> Akan tetapi triwulan ke IV tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 2,94%.<sup>13</sup>

Penurunan prospek keuangan yang terjadi di sektor real estate dan property juga diiringi dengan turunnya harga saham disektor ini. Berdasarkan informasi dari [www.investasi.kontan.co.id](http://www.investasi.kontan.co.id) dinyatakan bahwa harga saham sektor ini mengalami penurunan terdalam di tahun 2020 triwulan ke I hingga ke II dibandingkan dengan triwulan I hingga IV tahun 2019.<sup>14</sup> Kemudian, berdasarkan data triwulanan diinformasikan dari [www.antaranews.com](http://www.antaranews.com) bahwa harga saham triwulan ke III pada sektor real estate dan property terjadi peningkatan dan diperkirakan akan terus meningkat hingga triwulan ke IV tahun 2020 dengan dibantu oleh kebijakan dari Bank Indonesia yakni menurunkan suku bunga agar uang yang beredar yang meningkat bisa diinvestasikan kedalam bentuk saham oleh investor. Namun tetap saja, jika dibandingkan dengan tahun 2019 tentu saja tahun 2020 masih mengalami penurunan.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Wel, “Corona Buat Kinerja Sektor Property Terpukul”, Diakses Dari <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200515192225-92-503920/corona-buat-kinerja-sektor-properti-terpukul> Pada Tanggal 31 Mei 2021 Pukul 03.00.

<sup>12</sup> Kementerian BPN/BAPPENAS, *Perkembangan Ekonomi Indonesia dan Dunia*, (Jakarta: Kementerian BPNBAPPENAS, 2019), 13.

<sup>13</sup> Kementerian Keuangan, *Perkembangan Ekonomi Indonesia Dan Dunia*, (Jakarta: KemenKeu, 2020), 22.

<sup>14</sup> Nur Qolbi, “Indeks Properti Turun Paling Dalam Pada 2020 Simak Prospeknya”, Diakses Dari <https://investasi.kontan.co.id/news/indeks-properti-turun-paling-dalam-pada-2020-simak-prospeknya> Pada Tanggal 31 Mei 2020 Pukul 03.00.

<sup>15</sup> Antaranews, “Rumah.com Rilis Indeks Property Q4 2020”, Diakses Dari <https://www.google.com/amp/s/m.antaranews.com/amp/berita/1850344/rumahcom-rilis-indeks-property-q4-2020> Pada Tanggal 29 Mei 2021 Pukul 21.08.

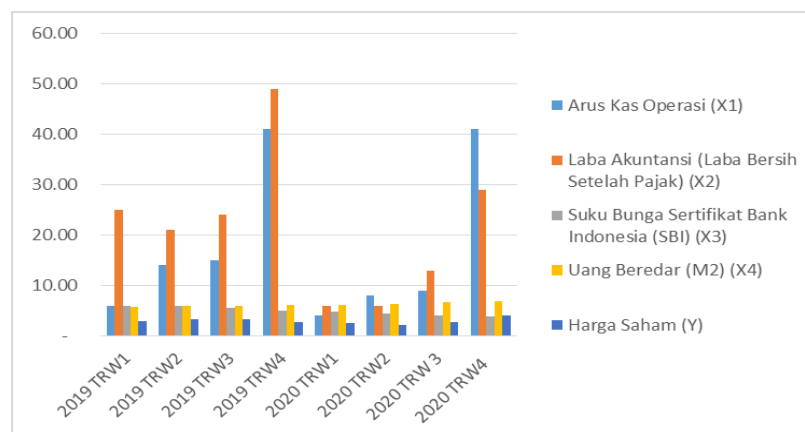
Adapun data rata-rata kenaikan dan penurunan arus kas operasi, laba akuntansi, dan harga saham dari perusahaan real estate dan property (DILD, DMAS, DUTI, JRPT, MKPI, PPRO, PWON, SMRA) yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020, serta kenaikan dan penurunan dari suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan uang beredar dari tahun 2019-2020, bisa dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.1**  
**Kenaikan (Penurunan) Arus Kas Operasi, Laba Akuntansi, Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Uang Beredar dan Harga Saham**

Tahun	Triwulan	Arus Kas Operasi	Laba Akuntansi	Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI)	Uang Beredar	Harga Saham
2019	I	63,072,605,493	250,845,859,462	6.00%	5,687,669.85	2,940
	II	148,727,353,868	211,662,731,638	6.00%	5,838,583.26	3,202
	III	158,743,002,237	238,045,187,959	5.49%	5,959,998.59	3,275
	IV	416,869,557,288	491,237,671,518	5.00%	6,079,279.11	2,788
2020	I	3,852,107,558	65,200,001,594	4.75%	6,201,201.10	2,599
	II	84,075,239,713	65,697,207,048	4.42%	6,366,734.76	2,202
	III	98,505,191,420	131,908,492,512	4.10%	6,682,686.43	2,669
	IV	417,103,999,925	299,479,301,715	3.83%	6,832,783.57	3,958

Sumber. Data Diolah

**Gambar 1.1**  
**Kenaikan (Penurunan) Arus Kas Operasi, Laba Akuntansi, Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Uang Beredar dan Harga Saham**



Sumber: Data Diolah

Berdasarkan data diatas dapat disimpulkan bahwa arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan uang beredar pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI tahun 2019-2020 menyebabkan peningkatan dan penurunan harga saham pertriwulanan yang berbeda. Harga saham pada triwulan ke I hingga ke IV masih berada di kondisi stabil. Namun, pada tahun 2020 harga saham di sector ini semakin menurun pada triwulan ke I dan ke II, hal tersebut terjadi karna rendahnya laba bersih, arus kas operasi dan masih tingginya suku bunga sehingga uang beredar yang berada di masyarakat banyak diinvestasikan dalam bentuk tabungan atau deposito, sehingga berdampak pada penurunan harga saham. Hal ini sesuai informasi yang diperoleh dari [www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com)<sup>16</sup> dan [www.investasi.kontan.co.id](http://www.investasi.kontan.co.id).<sup>17</sup>

Kemudian pada triwulan ke III dan ke IV tahun 2020 harga saham di sektor real estate dan property terjadi peningkatan hal tersebut di dorong oleh membaiknya prospek keuangan perusahaan yang bisa dilihat dari arus kas operasi dan laba akuntansi yang meningkat pada triwulan ke III dan ke IV serta kebijakan atas penurunan suku bunga dari bank Indonesia yang dilakukan untuk memulihkan perekonomian dan uang beredar yang meningkat diharapkan bisa diserap oleh saham. Hal tersebut sesuai dengan informasi dari [www.antaraneews.com](http://www.antaraneews.com).<sup>18</sup> . Akan tetapi jika dibandingkan dengan tahun 2019 tentu

---

<sup>16</sup> Wel, “Corona Buat Kinerja Sektor Property Terpukul”, Diakses Dari <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200515192225-92-503920/corona-buat-kinerja-sektor-properti-terpukul> Pada Tanggal 31 Mei 2021 Pukul 03.00.

<sup>17</sup> Nur Qolbi, “Indeks Properti Turun Paling Dalam Pada 2020 Simak Prospeknya”, Diakses Dari <https://investasi.kontan.co.id/news/indeks-properti-turun-paling-dalam-pada-2020-simak-prospeknya> Pada Tanggal 31 Mei 2020 Pukul 03.00.

<sup>18</sup> Antaranews, “Rumah.com Rilis Indeks Property Q4 2020”, Diakses Dari <https://www.google.com/amp/s/m.antaranews.com/amp/berita/1850344/rumahcom-rilis-indeks-property-q4-2020> Pada Tanggal 29 Mei 2021 Pukul 21.08.



tahun 2020 berada di posisi yang sangat turun. Oleh sebab itu dari permasalahan inilah perusahaan real estate dan property menarik untuk dikaji.

Penelitian terdahulu terkait pengaruh arus kas operasi terhadap harga saham yang dilakukan Dede Muhammad Badri, menunjukkan bahwa arus kas operasi berpengaruh terhadap harga saham.<sup>19</sup> Serta Fita Enjelina, dkk., menunjukkan bahwa arus kas operasi tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.<sup>20</sup> Selanjutnya penelitian mengenai laba akuntansi terhadap harga saham dilakukan oleh Ariska D Nawangwulan, dkk., menunjukkan bahwa laba berpengaruh signifikan terhadap harga saham.<sup>21</sup> Serta Sulia, dalam penelitiannya pengaruh laba akuntansi, menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh signifikan antara laba akuntansi dengan harga saham.<sup>22</sup>

Kemudian penelitian terkait pengaruh suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) terhadap harga saham yang dilakukan oleh Abdul Rozak, menunjukkan bahwa Suku bunga SBI dan jumlah uang beredar berpengaruh terhadap gejolak pergerakan harga pasar saham.<sup>23</sup> Serta Ridwan Maronrong dan Kholik Nugrhoho, menunjukkan bahwa suku bunga tidak berpengaruh terhadap harga saham.<sup>24</sup> Dilanjut dengan penelitian pengaruh uang beredar terhadap harga saham yang

---

<sup>19</sup> Dede Muhammad Badri, "Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Harga Saham", 193-201.

<sup>20</sup> Fita Enjelina, dkk., "Pengaruh Arus Kas Operasi dan Return On Asset ( ROA ) Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 12. No. 1, (2017), 29-41.

<sup>21</sup> Ariska Dwi Nawangwulan, dkk., "Pengaruh Total Revenue dan Laba Bersih Terhadap Harga Saham", *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 13. No. 3, (2018), 174-183.

<sup>22</sup> Sulia, "Pengaruh Laba Akuntansi, Arus Kas, dan Debt Equity Ratio Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ45 yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, Vol. 2, No. 2, (Oktober 2012), 93.

<sup>23</sup> Abdul Rozakh, "Analisis Faktor Suku Bunga Dan Jumlah Uang Beredar Yang Berpengaruh Terhadap Harga Saham Sektor Perbankan", *Jurnal Muara Ekonomi Dan Bisnis*, Vol. 1, No. 2, (Oktober 2017), 68-76.

<sup>24</sup> Ridwan Maronrong dan Kholik Nugrhoho, "Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Study Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Otomotif Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017", *Jurnal STEI Ekonomi*, Vol. 26, No. 2 (Desember 2017), 277-295.

dilakukan Jumria, menunjukkan bahwa uang beredar berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.<sup>25</sup> Serta Rachmat Kurniadi, dalam penelitiannya menunjukkan bahwa jumlah uang beredar tidak berpengaruh terhadap harga saham.<sup>26</sup>

Berdasarkan paparan diatas, diperlukan penelitian lebih lanjut agar mengetahui konsistensi dari penelitian yang baru. Dalam penelitian ini bertujuan untuk melakukan penelitian apakah arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan uang beredar berpengaruh positif atau tidak terhadap harga saham. Maka judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Arus Kas Operasi, Laba Akuntansi, Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan Uang Beredar Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2019-2020”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh arus kas operasi secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020?
2. Bagaimana pengaruh laba akuntansi secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020?

---

<sup>25</sup> Jumria, “Pengaruh Faktor Fundamental Ekonomi Makro Terhadap Harga Saham Perbankan Di Indonesia”, *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*, Vol. 7, No. 2 (2017), 1.

<sup>26</sup> Junaidi Fajar, “Pengaruh Pengungkapan Laporan Keuangan, Laba Akuntansi, Suku Bunga SBI dan Uang Beredar Terhadap Harga Saham”, (Skripsi, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009), 1-114.

3. Bagaimana pengaruh suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020?
4. Bagaimana pengaruh uang beredar secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020?
5. Bagaimana pengaruh arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan uang beredar secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh laba akuntansi secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh uang beredar secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan jumlah uang beredar secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

#### **D. Manfaat atau Kegunaan Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini bisa dijadikan bahan pembelajaran, memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih luas terkait pengaruh arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan uang beredar terhadap harga saham perusahaan real estate dan property sekaligus nantinya akan memberikan manfaat bagi akademika akuntansi syariah.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Penulis**

Hasil Penelitian ini bisa dijadikan bahan pembelajaran, menambah wawasan pengetahuan bagi peneliti terkait seberapa besar pengaruh arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan uang beredar terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property.

###### **b. Bagi Akademis**

Penelitian ini memberikan bukti empiris mengenai bagaimana pengaruh arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan uang beredar terhadap harga saham. Tidak hanya itu, penelitian ini bisa memperbanyak referensi dan kajian dalam bidang keuangan yang bisa digunakan pada peneliti yang akan datang.

###### **c. Bagi Perusahaan**

Hasil penelitian ini bisa digunakan untuk evaluasi bagi perusahaan pengetahuan mengenai faktor-faktor yang bisa memberikan pengaruh terhadap harga saham pada perusahaan.

#### **d. Bagi Masyarakat Umum**

Hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan bacaan yang bermanfaat untuk memberikan informasi terhadap masyarakat umum tentang variable internal dan eksternal yang mempengaruhi harga saham.

#### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan-batasan didalam penelitian agar lebih efektif dan terarah. Ruang lingkup penelitian ini yakni terdiri dari:

##### **1. Ruang Lingkup Objek**

Ruang lingkup objek pada penelitian ini yakni pada laporan keuangan triwulanan perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2020 yang diperoleh dari website resmi [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), serta laporan suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan uang beredar pada tahun 2019-2020 diperoleh dari laporan triwulanan statistik ekonomi keuangan Indonesia, perkembangan ekonomi Indonesia dan dunia, serta kebijakan moneter.

##### **2. Ruang Lingkup Variabel**

Peneliti membatasi penelitian ini yakni pada arus kas operasi ( $X_1$ ), laba akuntansi ( $X_2$ ), suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) ( $X_3$ ), dan uang beredar ( $X_4$ ) terhadap harga saham ( $Y$ ) pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020. Adapun masing-masing indicator dalam penelitian ini adalah

:

### a. Variable Independen

Adapun indikator variable independen dalam penelitian adalah sebagai berikut:

#### 1) Arus kas operasi ( $X_1$ )

Arus kas operasi diperoleh dari laporan keuangan arus kas operasi triwulanan perusahaan dari tahun 2019-2020. Adapun rumus dari arus kas operasi adalah:

Arus Kas Operasi = Arus kas masuk dari aktivitas operasi – Arus kas keluar dari aktivitas operasi.

#### 2) Laba akuntansi ( $X_2$ )

Laba akuntansi yakni dengan menggunakan laba bersih setelah pajak yang diperoleh dari laporan keuangan triwulanan perusahaan dari tahun 2019-2020.

Adapun rumus dari laba bersih setelah pajak adalah:

Laba Bersih Setelah Pajak = Laba Bersih - Pajak.

#### 3) Suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) ( $X_3$ )

Suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) yakni dengan menggunakan angka suku bunga yang diperoleh dari mencocokkan data dari statistic ekonomi keuangan Indonesia, perkembangan ekonomi Indonesia dan dunia, dan kebijakan moneter yang diterbitkan secara triwulanan. Kemudian peneliti menghitung data perbulan menjadi laporan triwulanan dari tahun 2019-2020 untuk memastikan apakah nilainya akan sama. Adapun rumusnya adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia =

$$\frac{\text{Total jumlah suku bunga Sertifikat Bank Indonesia selama 3 bulan}}{3}$$

---

<sup>27</sup> I Putu Wahyu Putra Asmara dan Anak Agung Gede Suarjaya, "Pengaruh Variabel Makro Ekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Gahungan", *E-Jurnal Manajemen Uhd*, Vol. 7, No. 3, (2018), 1397-1425.

#### 4) Uang beredar ( $X_4$ )

Uang beredar dengan menggunakan  $M_2$ , dimana  $M_2$  terdiri dari uang dalam peredaran ( $M_1$ ), uang giral, dan uang kuasi yang diperoleh dari mencocokkan data dari statistic ekonomi keuangan Indonesia, perkembangan ekonomi Indonesia dan dunia, dan kebijakan moneter yang diterbitkan secara triwulanan. Kemudian peneliti menghitung data perbulanan menjadi triwulanan dari tahun 2019-2020 untuk memastikan apakah nilainya akan sama. Adapun rumusnya adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

$$M_2 = M_1 + TD + SD$$

Uang Beredar =  $\frac{\text{Total jumlah uang beredar } (M_2) \text{ selama 3 bulan}}{3}$

##### b. Variable dependen

Variable dependen dalam penelitian ini adalah menggunakan harga saham (Y) yang diperoleh dari harga saham bulanan yang diolah menjadi triwulanan dari tahun 2019-2020 perusahaan real estate dan property. Adapun rumusnya adalah:<sup>29</sup>

Harga Saham =  $\frac{\text{Total jumlah harga saham selama 3 bulan}}{3}$

#### F. Asumsi Penelitian

Asumsi penelitian merupakan sebuah anggapan yang mendasar mengenai hal yang berkaitan dengan masalah yang ada dalam penelitian dengan keberannya tersebut sudah diterima oleh peneliti.<sup>30</sup> Asumsi yang diajukan dalam penelitian ini yaitu:

<sup>28</sup> I Putu Wahyu Putra Asmara dan Anak Agung Gede Suarjana, "Pengaruh Variabel Makro Ekonomi Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan", 1379-1425.

<sup>29</sup> Ibid, 1379-1425.

<sup>30</sup> Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, *Pedoman Karya Ilmiah*, (Pamekasan: STAIN Pamekasan, 2015), 10.

1. Turunnya arus kas dari aktivitas operasi menyebabkan investor kurang tertarik berinvestasi pada perusahaan tersebut sehingga akibatnya harga saham mengalami penurunan dikarenakan arus kas operasi mampu mempengaruhi laba bersih, begitu pula sebaliknya.
2. Turunnya laba akuntansi yang dilihat dari laba bersih setelah pajak juga berdampak pada minat investor untuk melakukan investasi. Apabila laba bersih suatu perusahaan menurun maka hal ini akan mengakibatkan penurunan terhadap harga saham, begitu pula sebaliknya.
3. Meningkatnya suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) akan membawa dampak pada penurunan harga saham. Apabila suku bunga meningkat, maka investor akan lebih tertarik terhadap tabungan dari pada saham sehingga harga saham akan menurun, begitu pula sebaliknya.
4. Meningkatnya uang beredar akan memberikan dampak peningkatan pada suku bunga sehingga dapat berdampak pula terhadap harga saham. Apabila uang beredar meningkat dan diikuti oleh meningkatnya suku bunga maka harga saham akan mengalami penurunan, begitu pula sebaliknya.
5. Turunnya arus kas operasi dan laba akuntansi serta meningkatnya suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan uang beredar merupakan salah satu indikator yang mempengaruhi turunnya harga saham.

### **G. Hipotesis Penelitian**

Hipotesis penelitian yakni dapat diartikan sebagai jawaban sementara dari masalah penelitian yang kebenarannya masih di uji. Dimana jawaban sementara



pada penelitian, secara teoritis dianggap paling mungkin dan paling tinggi tingkat kebenarannya.<sup>31</sup> Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah:

$H_{01}$  : Arus kas operasi secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{\alpha_1}$  : Arus kas operasi secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{02}$  : Laba akuntansi secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{\alpha_2}$  : Laba akuntansi secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{03}$  : Suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{\alpha_3}$  : Suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) secara parsial berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{04}$  : Uang beredar secara parsial tidak berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{\alpha_4}$  : Uang beredar secara parsial berpengaruh terhadap harga saham perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

$H_{05}$  : Arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan uang beredar secara simultan tidak berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

---

<sup>31</sup> Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 11.

$H\alpha_5$  : Arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), dan uang beredar secara simultan berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan real estate dan property tahun 2019-2020.

## H. Definisi Istilah

Adapun definisi istilah dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Arus kas operasi adalah arus kas yang berkaitan dengan kegiatan arus kas masuk dan keluar dari kegiatan operasional perusahaan.<sup>32</sup> Dimana untuk pencatatannya, arus kas operasi biasanya dilakukan dengan menggunakan metode langsung dan tidak langsung.<sup>33</sup>
2. Laba akuntansi adalah sebuah laporan yang dilakukan untuk melihat kemampuan perusahaan selama periode waktu tertentu dalam mendapatkan laba, maka laba akuntansi adalah laba yang tercatat didalam laporan keuangan selama periode tertentu.<sup>34</sup>
3. Suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) adalah suku bunga yang diterbitkan oleh Bank Sentral yang merupakan salah satu variabel makro ekonomi yang berkaitan langsung dengan pertumbuhan ekonomi. Arah pergerakan suku bunga sangat penting bagi pergerakan saham.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Dwi Yuni Artiningsih, "Pengaruh Laba Akuntansi, dan Arus Kas Terhadap Harga saham", (Skripsi: Yogyakarta, Universitas Sanata Dharma, 2009), 22.

<sup>33</sup> Amhad Syafi'I Syukur, *Intermediate Accounting dalam Perspektif Lebih Luas*, 42.

<sup>34</sup> Fudji Sri Mar'ati, "Pengaruh Laba Akuntansi dan Arus Kas Terhadap Abnormal Return Saham, Among Makarti", *Jurnal STIE AMA Salatiga*, Vol. 2, No. 4 (2009), 90.

<sup>35</sup> Agung Fajar Ilmiyono, "Pengaruh Laba Akuntansi dan Tingkat Suku Bunga SBI Terhadap Harga Saham", (Skripsi: Universitas Pakuan, Pakuan, 2018), 4.

4. Uang beredar dalam arti luas yakni seluruh uang yang ada ditangan masyarakat. Jumlah uang beredar dalam arti sempit adalah jumlah uang beredar yang terdiri dari uang kartal dan uang giral.<sup>36</sup>
5. Harga saham adalah nilai suatu saham yang mengindikasikan kekayaan perusahaan yang menerbitkan saham tersebut, dimana perubahan harga saham dipengaruhi oleh kegiatan permintaan serta penawaran dalam pasar bursa (pasar sekunder).<sup>37</sup> Banyaknya investor saham, maka akan memberikan efek yang baik bagi harga saham, dimana harga saham akan mengalami peningkatan, begitu pula sebaliknya.

## I. Kajian Terdahulu

Kajian penelitian terdahulu digunakan dalam memberikan kerangka kajian empiris serta teoritis yang berfungsi sebagai dasar dalam melakukan pendekatan dan sebagai pedoman dalam melakukan pemecahan terhadap permasalahan. Adapun beberapa penelitian terkait pengaruh arus kas operasi, laba akuntansi, suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan uang beredar adalah sebagai berikut:

*Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh Dede Muhammad Badri yang berjudul “Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Harga Saham”. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, dengan menggunakan data *time series* pada perusahaan pertambangan dari tahun 2011-2013, dan menggunakan teknik analisis dengan regresi linier sederhana dengan uji asumsi klasik. Penelitian ini

---

<sup>36</sup> M. Natsir, *Ekonomi Moneter Teori dan Kebijakan*, 22.

<sup>37</sup> Sulia, “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham Pada Perusahaan LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”, *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, Vol. 7, No. 2 (Oktober 2017), 130.

menunjukkan arus kas operasi berpengaruh terhadap harga saham.<sup>38</sup> *Kedua*, penelitian yang dilakukan oleh Fita Angelina, dkk., yang berjudul “Pengaruh Arus Kas Operasi dan Return On Asset (ROA) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”. Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linier berganda dengan uji asumsi klasik dan sampel 30 perusahaan dari tahun 2013-2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap harga saham.<sup>39</sup>

*Ketiga*, Ariska D Nawangwulan, dkk., dengan judul “Pengaruh Total Revenue dan Laba Bersih Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”. Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda, uji asumsi klasik dan sampel 25 perusahaan tahun 2014-2016. Penelitian tersebut menyatakan bahwa laba bersih berpengaruh terhadap harga saham.<sup>40</sup> *Keempat*, Sulia dengan judul “Pengaruh Laba Akuntansi, dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”. Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda dengan sampel perusahaan yang *listing* dari februari 2017-agustus 2011. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa laba akuntansi tidak berpengaruh terhadap harga saham.<sup>41</sup>

*Kelima*, Ima Andriyani dengan judul “Pengaruh Suku Bunga, Inflasi dan Nilai Buku Terhadap Harga Saham Perusahaan Indeks LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data

---

<sup>38</sup> Dede Muhammad Badri, “Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Harga Saham”, 193-201.

<sup>39</sup> Fita Angelina, dkk., “Pengaruh Arus Kas Operasi dan Return On Asset (ROA) Terhadap Harga Saham”, 29-41.

<sup>40</sup> Ariska Dwi Nawangwulan, dkk., “Pengaruh Total Revenue dan Laba Bersih Terhadap Harga Saham”, 174-183.

<sup>41</sup> Sulia, “Pengaruh Arus Kas dan Debt Equity Ratio Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”, 93.

regresi data panel dengan 45 perusahaan dari tahun 2012-2015. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham.<sup>42</sup> *Keenam*, Ridwan Maronrong dan Kholik Nugrhoho dengan judul “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Study Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Otomotif Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017”. Penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda dengan sampel perusahaan otomotif dari tahun 2012-2017. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa suku bunga tidak berpengaruh terhadap harga saham.<sup>43</sup>

*Ketujuh*, Abdul Rozak dengan judul “Analisis Faktor Suku Bunga dan Uang Beredar Terhadap Harga Saham Sektor Perbankan”. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan analisis regresi linier berganda menggunakan sampel 4 perusahaan sektor perbankan tahun 2011-2015. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat suku bunga SBI dan uang beredar berpengaruh terhadap harga saham.<sup>44</sup> *Kedelapan*, Junaidi Fajar dengan judul “Pengaruh Pengungkapan Laporan Keuangan, Laba Akuntansi, Suku bunga SBI dan Uang Beredar Terhadap Harga Saham”. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan menggunakan analisis regresi linier berganda, dan sampel pada perusahaan real estate dan property 2005-2008. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa uang beredar tidak berpengaruh terhadap harga saham.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Ima Andriyani, “Pengaruh Suku Bunga, Inflasi, Nilai Buku Terhadap Harga Saham Perusahaan Indeks LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”, *Jurnal Ilmiah Orasi Bisnis*, Vol. 5, No. 1375, (Mei 2016), 44-64.

<sup>43</sup> Ridwan Maronrong dan Khalik Nugrhoho, “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Otomotif Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017”, 277-295.

<sup>44</sup> Abdul Rozal, “Analisis Faktor Suku Bunga dan Jumlah Uang Beredar Yang Berpengaruh Terhadap Harga Saham Sektor Perbankan”, 68-76.

<sup>45</sup> Junaidi Fajar, “Pengaruh Pengungkapan Laporan Keuangan, Laba Akuntansi, Suku Bunga SBI, dan Uang Beredar Terhadap Harga Saham”, 1-144.

Berikut ini adalah tabel persamaan dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu

**Tabel 1.2**  
**Kajian Terdahulu**

Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
<b>Pengaruh Arus Kas Operasi (X1) terhadap Harga saham (Y)</b>			
Dede Muhamad Badri.	Pengaruh Arus Kas Terhadap Harga Saham	a) Sama-sama meneliti variable arus kas operasi terhadap harga saham. b) Sama-sama menggunakan analisis deskriptif, dan uji asumsi klasik.	a) Menggunakan data <i>time series</i> dari tahun 2011-2013. b) Sampel 3 perusahaan pertambangan. c) Menggunakan regresi linier sederhana.
Fita Angelina Rawung, dkk.	Pengaruh Arus Kas Operasi dan Return On Asset (ROA) Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	a) Sama-sama meneliti arus kas operasi terhadap harga saham. b) Sama-sama menggunakan uji asumsi klasik, uji hipotesis (uji t, uji f, dan R <sup>2</sup> ).	a) Menggunakan sampel 30 perusahaan dari tahun 2013-2016. b) Menggunakan regresi linier berganda.
<b>Pengaruh Laba Akuntansi (X2) terhadap Harga Saham (Y)</b>			
Ariska Dwi Nawangwula, dkk.	Pengaruh Total Revenue dan Laba Bersih Terhadap Harga Saham	a) Sama-sama meneliti laba bersih terhadap harga saham. b) Sama-sama menggunakan uji asumsi klasik.	a) Menggunakan sampel 25 perusahaan dari tahun 2014-2016. b) Menggunakan regresi linier berganda.
Sulia.	Pengaruh Laba Akuntansi, dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham Perusahaan LQ-45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	a) Sama –sama meneliti laba bersih terhadap harga saham. b) Sama-sama menggunakan analisis deskriptif, uji f dan uji t.	a) Menggunakan sampel perusahaan yang <i>listing</i> dari februari 2007-agustus 2011. b) Menggunakan regresi linier berganda
<b>Pengaruh Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) (X3) terhadap Harga Saham (Y)</b>			

Ima Andriyani.	Pengaruh Suku bunga, Inflasi, Nilai Buku Terhadap Harga Saham Perusahaan Indeks LQ45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	a) Sama-sama meneliti suku bunga terhadap harga saham b) Sama-sama menggunakan data panel.	a) Sampel terdiri dari 45 perusahaan dari tahun 2012-2015.
Ridwan Maronro ng, dan Kholik Nugrhoho.	Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Harga Saham Study Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Otomotif Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017	a) Sama-sama meneliti suku bunga terhadap harga saham b) Sama-sama menggunakan uji asumsi klasik, uji R <sup>2</sup> , uji t, dan uji f.	a) Menggunakan sampel perusahaan manufaktur otomotif dari tahun 2012-2017. b) Menggunakan analisis regresi linier berganda.
<b>Pengaruh Uang Beredar (X4) terhadap Harga Saham (Y)</b>			
Abdul Rozak.	Analisis Faktor Suku Bunga dan Uang Beredar Terhadap Harga Saham Sektor Perbankan	a) Sama-sama meneliti pengaruh suku bunga dan uang beredar terhadap harga saham. b) Sama-sama memakai uji asumsi klasik, uji R <sup>2</sup> , uji t dan uji f.	a) Sampel yang digunakan adalah 4 perusahaan perbankan tahun 2011-2015. b) Menggunakan regrsi linier berganda.
Junaidi Fajar.	Pengaruh Pengungkapan Laporan Keuangan, Laba Akuntansi, Suku Bunga SBI dan Uang Berdar Terhadap Harga Saham.	a) Sama-sama meneliti suku bunga dan uang beredar terhadap harga saham di sektor real estate dan property. b) Sama-sama memakai uji asumsi klasik, uji R <sup>2</sup> , uji t dan uji f.	a) Menggunakan sampel seluruh perusahaan real estate dan property tahun 2006-2011. b) Menggunakan analisis regresi linier berganda.