

**ARTIKEL**

**ANALISIS ARUS KAS DALAM MENILAI *CASH RATIO* DAN  
*RETURN ON INVESTMENT* PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL*  
*ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015-2017**



**Oleh:**

**VIVIT RIA LESTARI**

**14.1.01.04.0050**

**Dibimbing oleh :**

- 1. Dr. M. Muchson, S.E. M.M.**
- 2. Bakti Widyaningrum, M.Pd.**

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN EKONOMI  
FAKULTAS KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN  
UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI  
TAHUN 2019**



## SURATPERNYATAAN ARTIKEL SKRIPSI TAHUN 2019

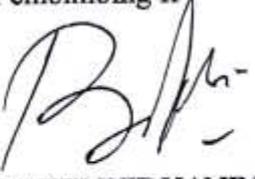
### Yang bertanda tangandibawahini:

Nama Lengkap : Vivit Ria Lestari  
NPM : 14.1.01.04.0050  
Telepun/HP : 0853-3325-1687  
Alamat Surel (Email) : Vivitria07@gmail.com  
Judul Artikel : Analisis Arus Kas Dalam Menilai *Cash Ratio* Dan *Return On Investment* Pada Sektor Properti Dan *RealEstate* Yang Terdaftar Di BEI Periode 2015-2017  
Fakultas – Program Studi : FKIP – Pendidikan Ekonomi  
NamaPerguruan Tinggi : Universitas Nusantara PGRI Kediri  
Alamat PerguruanTinggi : JL. K.H. Achmad Dahlan No. 76 Kediri

### Denganinimenyatakanbahwa:

- A. artikel yang saya tulis merupakan karya saya pribadi (bersama tim penulis) dan bebas plagiarisme;
- B. artikel telah diteliti dan disetujui untuk diterbitkan oleh Dosen Pembimbing I dan II.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian data dengan pernyataan ini dan atau ada tuntutan dari pihak lain, saya bersedia bertanggung jawab dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mengetahui		Kediri, 28 Januari 2019
Pembimbing I  Dr. M. MUCHSON, S.E, M.M NIDN.0018126701	Pembimbing II  BAKTI WIDYANINGRUM, M.Pd NIDN.0728128801	Penulis,  VIVIT RIA LESTARI 14.1.01.04.0050



## **ANALISIS ARUS KAS DALAM MENILAI CASH RATIO DAN RETURN ON INVESTMENT PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015-2017**

Vivit Ria Lestari

14.1.01.04.0050

FKIP – Pendidikan Ekonomi

Vivitria07@gmail.com

Dr. M. Muchson, S.E., M.M

Bakti Widyaningrum, M.Pd

UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI

### **ABSTRAK**

Penelitian ini dilatar belakangi dari perusahaan yang membuat laporan keuangan akan tetapi tidak menampilkan keseluruhan dari mana kas itu berasal dan penggunaannya. Tujuan penelitian untuk mengetahui penggunaan arus kas yang mempengaruhi *cash ratio* dan *return on investment* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017. Dalam penelitian ini menggunakan dua variabel yaitu variabel bebas berupa arus kas dan variabel terikat berupa *cash rasio* dan *return on investment*. Teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *ex post facto*, sedangkan pendekatan penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Analisis data menggunakan laporan neraca konsolidasi dan laporan arus kas untuk menghitung *cash ratio* dan *return on investment*. Kesimpulan hasil penelitian ini yaitu PT Agung Podomoro Land Tbk yang memperoleh hasil sebagai berikut tahun 2015 dengan tingkat likuiditas pada *cash ratio* sebesar 41,1% sedangkan *ROI* sebesar 4,55%, sedangkan pada tahun 2017 nilai *cash ratio* 31,81% dan nilai *ROI* 6,54%. PT Alam Sutera Realty Tbk tahun 2015 memiliki tingkat *cash ratio* 17,1% dan *ROI* 3,66%, sedangkan tahun 2017 memiliki tingkat *cash ratio* 22,84% dan *ROI* 6,68%. PT Bekasi Asri Pemula Tbk tahun 2015 memiliki tingkat *cash ratio* 2,64% dan *ROI* 0,68% sedangkan tahun 2017 tingkat *cash ratio* 5,22% dan *ROI* 7,38%. PT Bumi Citra Permai Tbk tahun 2015 memiliki tingkat *cash ratio* 2,7% dan *ROI* 0,8%, sedangkan tahun 2017 tingkat *cash ratio* 2,47% dan *ROI* 6,35%. PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk tahun 2015 memiliki tingkat *cash ratio* 98,37% dan *ROI* 4,58%, sedangkan tahun 2017 tingkat *cash ratio* 67,79% dan *ROI* 57,31%. Berdasarkan simpulan hasil penelitian ini, diharapkan untuk setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mampu mengelola arus kas perusahaan agar nilai *cash ratio* dan *ROI* meningkat dan pengembangan perusahaan bisa tercapai dengan maksimum..

**KATA KUNCI : Arus Kas, Cash Ratio dan Return On Investment**

## I. LATAR BELAKANG

Perkembangan ekonomi yang semakin cepat dan banyaknya persaingan mempengaruhi perusahaan dalam menentukan kebijakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Disamping itu, dengan persaingan yang semakin ketat antar perusahaan menuntut manajemen untuk melakukan perencanaan dan pengendalian kegiatan perusahaan secara efektif dan efisien. Perusahaan dituntut untuk menghasilkan produk-produk baru, menghasilkan laba untuk perusahaan dan menciptakan pasar yang baru secara terus-menerus. Untuk melaksanakan hal ini dibutuhkan biaya dan kas yang tidak sedikit, terutama bagi perusahaan yang baru berkembang.

Setiap perusahaan harus membuat catatan, pembukuan dan laporan keuangan terhadap seluruh kegiatan usahanya agar usaha yang dijalankan dapat terlihat perkembangannya. Pembuatan laporan keuangan harus dibuat sesuai dengan transaksi keuangan yang terjadi agar mampu menunjukkan kondisi dan posisi keuangan yang sesungguhnya.

Laporan keuangan yang telah dikenal adalah laporan posisi keuangan (*statement of financial position*), laporan laba-rugi

(*statement of income*), laporan perubahan ekuitas (*statement of changes in equity*), laporan arus kas (*statement of cash flow*) dan catatan atas laporan keuangan (*notes to the financial statement*). Laporan keuangan tersebut sudah menunjukkan gambaran menyeluruh tentang kondisi keuangan perusahaan dan dapat menjawab pertanyaan baik dari pihak ekstern maupun intern yang ingin mengetahui informasi keuangan perusahaan.

Banyak perusahaan yang selama ini hanya membuat laporan keuangannya berupa neraca yaitu laporan posisi keuangan, laporan laba-rugi, dan laporan laba ditahan. Ketiga laporan keuangan tersebut hanya memberi informasi yang terbatas mengenai kas baik penerimaan maupun pengeluaran kas. Sebagai contoh jika laporan keuangan diperbandingkan menunjukkan adanya kenaikan dalam aset tetap selama tahun yang dilaporkan. Tetapi laporan itu tidak menunjukkan bagaimana pertambahan (kenaikan) itu didanai atau dibayarkan. Laporan laba-rugi menunjukkan laba bersih, tetapi laporan itu tidak menunjukkan berapa banyak kas yang dihasilkan dari aktifitas operasi. Laporan laba ditahan menunjukkan dividen kas yang diumumkan tetapi tidak menunjukkan berapa banyak dividen tunai yang dibayar pada tahun yang bersangkutan.

Tidak satupun dari laporan tersebut yang secara adil menunjukkan dari mana kas berasal dan bagaimana penggunaannya. Oleh karena itu perusahaan harus membuat laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari seluruh kegiatan yaitu kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan atau pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan selama periode tertentu. Laporan tersebut dinamakan dengan laporan arus kas.

Laporan arus kas melaporkan penerimaan kas, pengeluaran kas, dan perubahan bersih kas yang berasal dari aktivitas operasi, aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan selama periode yang dilaporkan. Informasi yang tercantum dalam laporan arus kas akan membantu investor, kreditor dan pihak lain yang membutuhkannya:

1. Dalam Memprediksi arus kas masa depan. Penerimaan dan pembayaran kas dimasa lalu akan membantu memprediksi arus kas masa depan.
2. Dalam Mengevaluasi keputusan manajemen. Keputusan investasi yang bijaksana akan membantu perusahaan meraih keberhasilan. Keputusan yang tidak bijaksana akan menimbulkan masalah.

3. Dalam Memprediksi kemampuan untuk membayar utang dan dividen. Pemberi pinjaman ingin mengetahui apakah mereka dapat menagih pinjamannya. Para pemegang saham menginginkan dividen atas investasinya. Laporan arus kas akan membantu dalam membuat prediksi tersebut. (Horngren/Harrison, 2007:94)

Selain membuat laporan keuangan, perusahaan juga harus mampu menyediakan sarana dan sistem penilaian yang dapat mendorong persaingan kearah peningkatan efisiensi dan daya saing. Umumnya tujuan para investor melakukan investasi pada sekuritas adalah untuk mendapatkan *return* yang maksimal dengan resiko yang minimal. *Return* dari investasi tersebut bisa kita lihat dari laporan keuangan perusahaan dengan menggunakan alat ukur rasio profitabilitas, rasio profitabilitas yang digunakan adalah *return on investment* yaitu kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Dengan demikian rasio ini menghubungkan keuntungan yang diperoleh dari perusahaan dengan jumlah investasi atau aktiva yang digunakan untuk

menghasilkan keuntungan operasi perusahaan.

Dalam penelitian ini, peneliti memilih sektor Properti dan *Real Estate* sebagai objek penelitian karena selama ini perusahaan masih menggunakan tiga laporan yaitu laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan laba ditahan bukan menggunakan laporan arus kas yang kegunaannya untuk melihat dari mana sumber dana berasal dan penggunaannya terutama untuk operasional, investasi dan pendanaan.

Berdasarkan beberapa pemaparan diatas memberikan motivasi kepada peneliti, sehingga peneliti tertarik untuk mengambil judul: “Analisis Arus Kas Dalam Menilai *Cash Ratio* dan *Return On investment* (Studi kasus pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2017).

## II. METODE

### A. Identifikasi Variabel Penelitian

#### 1. Variabel Penelitian

Menurut Sugiyono dan Budiono variabel adalah suatu objek, atau sifat, atau atribut atau nilai dari orang atau kegiatan yang mempunyai variasi atau karakteristik yang berbeda-beda yang ditetapkan oleh peneliti dengan tujuan untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya.

##### a. Variabel Bebas

Menurut Sugiyono (2012:61) variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahan atau timbulnya variabel terikat. Variabel bebas pada penelitian ini yaitu Arus Kas.

##### b. Variabel Terikat

Menurut Sugiyono (2012:61) variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau menjadi akibat karena adanya variabel bebas. Variabel terikat pada penelitian ini yaitu *cash ratio* dan *return on investment*.

### B. Pendekatan Dan Jenis Penelitian

#### 1. Pendekatan Kuantitatif

Menurut Sugiyono (2013:13) pendekatan kuantitatif adalah metode ilmiah yang telah memenuhi kaidah ilmiah yaitu konkrit atau empiris, obyektif, terukur dan sistematis, dan data penelitian berupa angka-angka.

#### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kausal komperatif. Penelitian kausal komperatif bertujuan untuk menyelidiki kemungkinan hubungan sebab akibat berdasarkan atas pengamatan terhadap akibat yang ada, mencari kembali faktor yang mungkin menjadi penyebab melalui data tertentu.

## C. Tempat Dan Waktu Penelitian

### 1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

### 2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan terhitung mulai dari bulan November 2017 sampai dengan Desember 2018.

## D. Populasi dan Sampel

### 1. Populasi

Menurut Sugiyono, Arikunto, Sujarweni populasi adalah keseluruhan objek atau subjek yang berada pada suatu wilayah dan memenuhi syarat-syarat tertentu berkaitan dengan penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah data laporan keuangan perusahaan sektor properti dan real estate periode 31 Desember 1912 sampai dengan 31 Desember 2017 yang terdaftar di BEI.

### 2. Sampel

Menurut Sugiyono (2013:118) sampel adalah bagian dari objek penelitian dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Sampel dalam penelitian ini adalah data laporan keuangan 5 perusahaan sektor properti dan real estate selama 3 tahun periode 31 Desember 2014 sampai dengan 31

Desember 2017 yang terdaftar di BEI.

### a. Teknik Sampling

Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah teknik *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2013:124) *sampling purposive* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

## E. Instrumen Penelitian

Menurut Sugiyono (2013:148) instrumen penelitian adalah suatu alat yang digunakan mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati, fenomena ini disebut variabel penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan instrument dokumentasi.

## F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan proses mengatur urutan data, setelah dilakukannya pengumpulan data kemudian mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Dalam penelitian ini untuk menganalisis data yang diperoleh digunakan teknik :

$$1. \text{ ROI} = \frac{\text{earning after interest tax}}{\text{total asset}} \times 100\%$$

$$2. \text{ CASH RATIO} = \frac{\text{cash or cash equivalent}}{\text{current liabilities}} \times 100\%$$

### III. HASIL DAN KESIMPULAN

Pada perusahaan sektor properti dan real estate dalam perhitungan return on investment dan cash ratio dikatakan kurang baik karena dari sampel yang diteliti, hasil keseluruhan berada dibawah rata-rata penilaian. Perhitungan arus kas dapat digunakan untuk menganalisis return on investment dan cash ratio suatu perusahaan. Dan hasil yang diperoleh yaitu :

No	Nama perusahaan	Tahun	CR	ROI
1	PT. Agung Podomoro Land Tbk	2015	41,1%	4,55%
		2016	15,32%	3,65%
		2017	31,81%	6,54%
2	PT. Alam Sutera Realty Tbk	2015	17,01%	3,66%
		2016	34,63%	2,53%
		2017	22,84%	6,68%
3	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	2015	2,64%	0,68%
		2016	5,92%	1,01%
		2017	5,22%	7,38%
4	PT. Bumi Citra Permai Tbk	2015	2,7%	0,8%
		2016	5,45%	6,26%
		2017	2,47%	6,35%
5	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	2015	98,37%	4,58%
		2016	81,24%	6,46%
		2017	67,79%	57,31%

Dari hasil analisis perhitungan maka dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan

perusahaan kurang baik, karena mengalami penurunan setiap tahunnya. Hal ini bisa dilihat dari hasil perhitungan *cash ratio* dan *return on investment* yang setiap tahunnya tidak stabil bahkan mengalami penurunan dan fluktuasi setiap tahunnya.

### IV. DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian*. Yogyakarta: PT Rineka Cipta
- Budiono, F. R.P. 2009. *Evaluasi Kinerja Keuangan BUMN PT PLN (Persero)*. Semarang : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dian Nuswantoro.
- Horngren. 2010. *Akuntansi Edisi 7 jilid 2*. Jakarta : Erlangga.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni. 2015. *Manajemen Keuangan : Teori Aplikasi & Hasil Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press