

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang akan dilakukan ini merujuk pada beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan dan dapat disimpulkan sebagai berikut:

##### 1. **Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh likuiditas, *dividend payout ratio*, kesempatan investasi dan *leverage* terhadap *price earning ratio*. Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *purposive sampling*. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sektor industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010-2014 dengan sampel 10 sektor industri barang konsumsi yang dianalisa. Teknik pengujian hipotesis ini menggunakan analisis regresi linear berganda.

Hasil dari penelitian ini adalah likuiditas berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *price earning ratio*, *dividend payout ratio* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *price earning ratio*, kesempatan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap *price earning ratio* dan *leverage* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *price earning ratio*.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Desak Gede dan Gede Mertha dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan sekarang menggunakan likuiditas dan *leverage* sebagai variabel independen.

2. Pada penelitian terdahulu dan sekarang menggunakan teknik pengujian hipotesis analisis regresi linier berganda.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Penelitian terdahulu menggunakan kesempatan investasi sebagai variabel independennya sedangkan penelitian sekarang tidak menggunakan variabel tersebut.
2. Pada penelitian terdahulu populasi yang digunakan perusahaan sektor industri barang konsumsi sedangkan penelitian yang sekarang menggunakan perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Pada penelitian terdahulu tahun periode yang digunakan adalah periode tahun 2010-2014 sedangkan penelitian sekarang menggunakan periode tahun 2012-2016.

## **2. Wawan Utomo, Rita Andini dan Kharis Raharjo (2016)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *leverage* (DER), *price book value* (PBV), ukuran perusahaan (*size*), *return on equity* (ROE), *dividend payout ratio* (DPR) dan likuiditas (CR) terhadap *price earning ratio* (PER). Populasi penelitian ini adalah perusahaan manufaktur yang *listing* di BEI tahun 2009-2014. Data yang digunakan adalah data sekunder dengan menggunakan sampel sebanyak 12 perusahaan yang terdaftar untuk memenuhi sasaran penelitian hipotesis diuji dengan analisis regresi berganda. Peneliti menggunakan metode *purposive sampling* dalam menentukan sampel penelitian.

Hasil dari penelitian ini menyebutkan bahwa PBV dan ROE berpengaruh terhadap PER. Sedangkan variabel independen lain yaitu ukuran perusahaan, *dividend payout ratio*, *leverage* dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap PER.

Persamaan penelitian yang dilakukan Wawan, Rita dan Kharis dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *leverage* dan likuiditas sebagai variabel independen.
2. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang teknik yang dipakai menggunakan analisis regresi berganda dan uji asumsi klasik.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu populasi yang digunakan adalah perusahaan sektor manufaktur sedangkan penelitian sekarang menggunakan perusahaan *property* dan *real estate*
2. Pada penelitian terdahulu periode tahun yang digunakan adalah periode tahun 2009-2014 sedangkan penelitian yang sekarang periode tahun 2012-2016.

### 3. **Wenny Rizky Dewanti (2016)**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* dan *Net Profit Margin* terhadap *Price Earnings Ratio*. Populasi dari penelitian ini adalah perusahaan Industri Barang Konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015. Sampel penelitiannya

ditentukan secara *purposive sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 20 perusahaan. Metode yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis regresi berganda dengan melakukan uji asumsi klasik.

Hasil dari penelitian ini adalah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Net Profit Margin* tidak berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* sedangkan *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*.

Persamaan penelitian terdahulu dengan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *Price Earning Ratio* sebagai variabel dependen.
2. Pada Penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan likuiditas dan *leverage* sebagai variabel independen.
3. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang metode yang digunakan adalah analisis regresi berganda dan uji asumsi klasik.

Perbedaan penelitian terdahulu dan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada peneliti terdahulu menggunakan *Total Asset Turnover* dan *Net Profit Margin* sebagai variabel independen sedangkan penelitian sekarang tidak menggunakan variabel tersebut.
2. Pada peneliti terdahulu populasi yang digunakan adalah sektor perusahaan Industri Barang Konsumsi sedangkan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai populasinya.

#### **4. Mukhammad Afan Muttaqi (2015)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Assets Turnover* (TATO), *Return on Asset*

(ROA), *Return on Equity* (ROE), terhadap *Price Earning Ratio* (PER). Teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling dengan kriteria laporan keuangan tahun 2011 sampai dengan bulan Juli 2014 pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII). Metode yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis regresi berganda dengan melakukan uji asumsi klasik

Hasil dari penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Assets Turnover* (TATO), *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap PER.

Persamaan penelitian terdahulu dengan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan likuiditas, *leverage* dan profitabilitas sebagai variabel independen
2. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang metode yang digunakan adalah analisis regresi berganda dan uji asumsi klasik.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada peneliti terdahulu menggunakan TATO sebagai salah satu variabel independen sedangkan peneliti sekarang tidak menggunakan
2. Pada peneliti terdahulu menggunakan periode tahun 2011-2014 sedangkan peneliti sekarang periode 2012-2016.

##### 5. **Rizky Taufiq, Sri Mangesti Rahayu dan Devi Farah Azizah (2015)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pengaruh *Return On Equity* (ROE), *Debt Equity Ratio* (DER), dan *Dividend Payout Ratio* (DPR) terhadap *Price Earning Ratio* (PER). Populasi yang digunakan dalam penelitian ini

adalah perusahaan perbankan yang terdaftar di Indeks LQ 45 secara berkelanjutan dalam kurun waktu 2007-2011. Data yang digunakan adalah data sekunder dari *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD). Jumlah populasi yang digunakan ada 4 perusahaan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda dengan melakukan uji asumsi klasik.

Hasil dari penelitian ini adalah *Return On Equity* (ROE), *Debt Equity Ratio* (DER), dan *Dividend Payout Ratio* (DPR) tidak berpengaruh signifikan terhadap *Price Earning Ratio* (PER).

Persamaan peneliti terdahulu dengan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *leverage* dan profitabilitas sebagai variabel independen.
2. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang metode yang digunakan adalah analisis regresi berganda dan uji asumsi klasik.

Perbedaan peneliti terdahulu dengan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada peneliti terdahulu menggunakan *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai salah satu variabel independen.
2. Pada peneliti terdahulu menggunakan periode 2007-2011 sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode 2012-2016.

#### **6. Hidayat dan Temmy Tejamukti (2014)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan yang diukur dengan *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *return on equity* terhadap *price earning ratio*. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan manufaktur sektor *food and beverages* yang terdaftar di Bursa Efek

Indonesia periode 2008-2012. Data diperoleh dari ICMD (*Indonesian Capital Market Directory*) dengan periode waktu tahun 2008-2012. Jumlah populasi penelitian ini adalah 19 perusahaan dan jumlah sampel sebanyak 10 perusahaan dengan melewati tahap *purposive sampling*. Penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda.

Hasil dari penelitian ini adalah variabel kinerja keuangan yang diukur dengan *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Return on Asset* masing-masing tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan manufaktur sektor *food and beverages* yang terdaftar di BEI periode 2008-2012.

Persamaan penelitian yang dilakukan Hidayat dan Temmy dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *leverage* dan profitabilitas sebagai variabel independen.
2. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda dengan menggunakan uji asumsi klasik.

Perbedaan penelitian terdahulu dan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu populasi yang digunakan adalah perusahaan manufaktur sektor *food and beverage* bukan menggunakan perusahaan sektor *property* dan *real estate*

2. Pada penelitian terdahulu periode yang digunakan mulai tahun 2008-2012 sedangkan penelitian sekarang menggunakan tahun 2012-2016.

**7. Elon Davit Riadi (2013)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor *Debt To Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Total Assets* terhadap *Price Earning Ratio* (PER). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan otomotif dan komponen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2005-2010 yang berjumlah 12 perusahaan. Sedangkan sampel dalam penelitian ini berjumlah 7 perusahaan. Analisis dilakukan dengan menggunakan model regresi panel.

Hasil dari penelitian ini adalah *Debt To Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Total Assets* berpengaruh signifikan terhadap *Price Earning Ratio* (PER).

Persamaan penelitian terdahulu dengan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *leverage* dan profitabilitas sebagai variabel independen.
2. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *Price Earning Ratio* sebagai variabel dependen.

Perbedaan penelitian terdahulu dan sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu menggunakan ukuran perusahaan sebagai salah satu variabel independen sedangkan peneliti sekarang tidak menggunakannya.
2. Pada penelitian terdahulu menggunakan periode tahun mulai 2005-2010 sedangkan sekarang menggunakan periode mulai tahun 2012-2016.



## 8. Vivian Firsera Arisona (2013)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis fakta yang mempengaruhi rasio pendapatan harga. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan yang pernah terdaftar dalam indeks saham LQ 45 periode 2008-2010 yaitu sebanyak 70 perusahaan. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* dengan kriteria perusahaan-perusahaan yang terdaftar dalam indeks saham LQ 45 mulai tahun 2008-2010. *Price earningratio* sebagai variabel dependen sedangkan *dividend payout ratio*, pertumbuhan laba, *return on equity*, *debt to equity ratio*, dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan uji regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini adalah variabel *dividend payout ratio* dan *return on equity* memiliki pengaruh secara parsial terhadap *price earning ratio*. Sedangkan *earning growth*, *debt to equity ratio*, dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh.

Persamaan penelitian yang dilakukan Vivian dan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang menggunakan *leverage* dan profitabilitas sebagai variabel independen.
2. Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang teknik analisis yang digunakan adalah uji regresi linier berganda dan uji asumsi klasik.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang adalah sebagai berikut:

1. Penelitian terdahulu menggunakan sampel perusahaan LQ 45 sedangkan penelitian sekarang menggunakan sampel perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Periode penelitian terdahulu mulai tahun 2008-2010 sedangkan penelitian sekarang menggunakan periode 2012-2016.

Tabel 2.1  
PENELITIAN TERDAHULU

NO	NAMA PENELITI	LIK	KI	LEV	PROF	PBV	UP	DPR	EG	NPM
1	Desak dan Gede (2016)	TS	S	TS				S		
2	Wawan, Rita dan Kharis (2016)	TS		TS	S	S	TS	TS		
3	Wenny Rizky Dewanti (2016)	TS		TS			TS			TS
4	Mukhammad Afan Muttaqi (2015)	S		S	S		S			
5	Rizky, Sri dan Devi (2015)			TS	TS			TS		
6	Hidayat dan Temmy (2014)	TS		TS	TS					
7	Elon Davit Riadi (2013)			S	S		S			
8	Vivian Firsera Arisona (2013)			TS	S		TS	S	TS	

Keterangan:

LIKUID = Likuiditas

UP = Ukuran Perusahaan

KI = Kesempatan Investasi  
Ratio

LEV = *Leverage*

PROF = Profitabilitas

PBV = *Price Book Value*

NPM = *Net Profit Margin*

DPR = *Devidend Payout*

EG = *Earnings Growth*

## 2.2 Landasan Teori

Beberapa literatur menjadi dasar untuk mencapai tujuan penelitian ini.

Pada Sub bab ini menjelaskan teori terkait dengan studi tentang *Price Earning Ratio*

yaitu:

### 2.2.1 *Signalling Theory*

Menurut Brigham (2011), *signaling theory* adalah suatu tindakan yang diambil manajemen suatu perusahaan yang memberi petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan. Teori ini mengemukakan bagaimana seharusnya perusahaan memberikan sinyal kepada pengguna laporan keuangan. Sinyal ini adalah informasi yang tertera di laporan keuangan sehingga bisa menginformasikan pengguna bahwa perusahaan tersebut dalam kondisi baik. Pemberian sinyal yang baik dapat mempengaruhi kualitas pengambilan keputusan yang akan diberikan.

Sinyal yang diberikan investor ini berupa informasi atas apa yang telah dilakukan oleh manajemen untuk mencapai keinginan atau tujuan pemilik. Informasi yang dikeluarkan perusahaan adalah suatu hal yang sangat penting bagi para investor. Untuk memastikan apakah investasinya akan memberikan tingkat pengembalian yang diharapkan, maka calon investor terlebih dahulu mencari informasi keuangan perusahaan melalui laporan keuangan. Laporan keuangan sebaiknya memberikan informasi yang positif agar dapat digunakan sebagai dasar dalam pengambilan oleh pemegang saham.

*Signalling Theory* memiliki hubungan dengan *Price Earning Ratio* yang akan dilakukan oleh investor, disaat laporan keuangan yang dilaporkan perusahaan memberikan informasi yang positif maka investor akan memberikan respon yang positif dengan menginvestasikan dananya pada perusahaan tersebut.

### 2.2.2 Definisi *Price Earning Ratio*

Robbert Ang (1997) mengemukakan kegunaan PER adalah untuk melihat bagaimana pasar menghargai kinerja saham suatu perusahaan terhadap kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh EPSnya. Sedangkan menurut Jones (1991) menyatakan analisis fundamental yang dapat digunakan untuk penilaian saham adalah dengan menggunakan pendekatan *Price Earning Ratio* (PER). Pendekatan ini digunakan untuk memperkirakan nilai saham dengan cara membagi harga saham (price) pada saat ini dengan earnings per share (EPS). Pendekatan ini tidak memperhatikan nilai waktu dari uang. Investor dapat mempertimbangkan rasio ini untuk memilah–milah saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang. Perusahaan dengan kemungkinan pertumbuhan yang tinggi biasanya mempunyai Price Earning Ratio (PER) yang besar, sedangkan perusahaan dengan pertumbuhan yang rendah biasanya mempunyai Price Earning Ratio (PER) yang rendah.

Menurut Weston dan Copeland (1992), PER merupakan rasio pengukuran yang paling komprehensif tentang prestasi perusahaan karena rasio penilaian tersebut mencerminkan perpaduan antara pengaruh rasio risiko (rasio likuiditas dan rasio *leverage*) dan rasio pengembalian (rasio aktivitas dan rasio profitabilitas). Saham yang memiliki PER tinggi (*overvalued*) dianggap harganya terlalu tinggi, yaitu melampaui nilai intrinsiknya. Sedangkan PER yang rendah (*undervalued*) harganya terlalu rendah, yaitu lebih kecil dari nilai intrinsiknya. Menurut Suad Husnan (1996), saham yang mengalami *overvalued* sebaiknya dihindari atau dilakukan penjualan, karena kondisi seperti ini di masa yang akan datang

kemungkinan besar akan terjadi koreksi pasar. Sedangkan saham yang *undervalued* sebaiknya dibeli atau dipertahankan, karena kemungkinan besar di masa yang akan datang akan terjadi lonjakan harga saham. Dengan demikian, PER memiliki pengaruh positif terhadap harga saham.

$$PER = \frac{\text{harga per lembar saham}}{\text{earning per share (EPS)}}$$

### 2.2.3 Leverage

*Leverage* adalah penggunaan aset dan sumber dana (*source of funds*) oleh perusahaan yang memiliki biaya tetap (beban tetap) dengan maksud agar meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham (Sartono, 2008:257). *Leverage* adalah suatu tingkat kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva dan dana yang mempunyai beban tetap (hutang dan saham istimewa) dalam rangka mewujudkan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kekayaan pemilik perusahaan.

Perusahaan yang menggunakan sumber dana dari luar untuk membiayai operasional perusahaan baik merupakan sumber pembiayaan jangka pendek maupun jangka panjang merupakan kebijakan *leverage*. Semakin tinggi *leverage*, maka resiko yang akan dihadapi oleh perusahaan akan semakin tinggi. Menurut Maulia (2015) menyatakan bahwa untuk mengurangi tingkat resiko yang dihadapi, perusahaan akan melakukan berbagai cara salah satunya adalah dengan mencari tambahan *return*. Apabila perusahaan tidak memiliki dana yang cukup dalam pengembangan investasinya, cara lain yang dapat dilakukan perusahaan untuk mencari tambahan *return* adalah hutang.

Tingkat hutang yang tinggi dapat digunakan investor sebagai dasar dalam menentukan investasi karena tingkat hutang yang tinggi dapat mencerminkan perusahaan tersebut memiliki tanggung jawab yang tinggi untuk dapat melunasi hutang-hutangnya. Tingkat hutang yang tinggi juga dapat mengancam investor. Perusahaan dengan tingkat hutang yang tinggi akan lebih mengutamakan untuk melunasi hutangnya daripada membayar dividen kepada investor. Perusahaan yang memiliki hutang obligasi akan lebih memprioritaskan melunasi hutang obligasinya kepada pihak ketiga sebelum membayarkan dividen kepada para pemegang saham.

Ada beberapa rasio yang dapat digunakan untuk mengukur rasio hutang (*leverage*). Berikut adalah beberapa rasio *leverage*:

#### 1. *Debt to Equity Ratio*

Rasio ini digunakan untuk mengukur bagian modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk keseluruhan kewajiban atau hutang. DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas dan menggambarkan kebijakan hutang perusahaan. DER memberikan gambaran terhadap nilai hutang yang dimiliki oleh suatu perusahaan, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik saham. Rumus untuk menghitungnya adalah sebagai berikut :

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{total liabilitas}}{\text{total ekuitas}}$$

#### 2. *Long Term Debt to Equity Ratio*

Rasio ini digunakan untuk mengukur bagian dari modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk hutang jangka panjang. Rumusnya adalah sebagai berikut:

$$LTD\ Equity\ Ratio = \text{Hutang Jangka Panjang} / \text{Modal Sendiri}$$

### 3. *Tangible Assets Debt Coverage*

Rasio ini digunakan untuk mengukur besar aktiva tetap tangible yang digunakan untuk menjamin hutang jangka panjang, rumusnya adalah sebagai berikut :

$$TAD\ Coverage = (\text{Jumlah Asset} + \text{Tangible} + \text{Hutang Lancar}) / \text{Hutang Jangka Panjang}$$

## 2.2.4 Profitabilitas

Analisis rasio profitabilitas menggambarkan kinerja fundamental perusahaan ditinjau dari tingkat efisiensi dan efektivitas operasi perusahaan dalam memperoleh laba, menurut Harmono (2011:109). Sedangkan Menurut Brigham dan Houston (2006:107) profitabilitas perusahaan merupakan hasil akhir dari sejumlah kebijakan yang dilakukan perusahaan. Menurut Weston dan Copeland (1996) profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan manajemen perusahaan, jadi dikatakan profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih dari aktivitas yang dilakukan pada periode akuntansi. Jika laba yang dihasilkan oleh suatu perusahaan tinggi, maka perusahaan dapat mengalokasikannya untuk melakukan investasi pada periode selanjutnya. Itu

artinya profitabilitas sangat berhubungan dengan *earning* yang diperoleh perusahaan dan akan mempengaruhi ketersediaan *retained earning* yang akan dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan investasi.

Profitabilitas yang tinggi dapat menjadi indikator bahwa perusahaan memiliki kelangsungan yang baik dimasa yang akan datang. Perhitungan profitabilitas pada beberapa periode akan memperlihatkan bagaimana perkembangan kinerja perusahaan dari waktu ke waktu. Kinerja perusahaan yang baik dari waktu ke waktu akan mendorong perusahaan untuk tetap mempertahankan dananya pada perusahaan tersebut atau bahkan menambah kepemilikannya. Tetapi disaat kinerja perusahaan menurun, investor dapat menjual saham perusahaan.

Rasio Profitabilitas atau Rasio Keuntungan mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungan dengan penjualan, aktiva maupun laba dan modal sendiri. Rasio Profitabilitas atau disebut juga dengan istilah Rentabilitas diantaranya adalah :

#### 1. *Gross Profit Margin*

*Gross Profit Margin* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan mendapatkan laba bruto per rupiah penjualan, dihitung dengan rumus berikut :

$$\text{Gross Profit Margin} = (\text{Penjualan Bersih} - \text{HPP}) / \text{Penjualan Bersih}$$

#### 2. *Operating Income Ratio* atau *Operating Profit Margin*



Dipergunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba operasi sebelum bunga dan pajak yang dihasilkan oleh setiap rupiah penjualan. Rumusnya adalah sebagai berikut :

$$\text{OIR} = (\text{Penjualan Bersih} - \text{HPP} - \text{Biaya-biaya}) / \text{Penjualan Bersih}$$

### 3. *Operating Ratio*

*Operating Ratio* digunakan untuk mengukur biaya operasi per rupiah penjualan, semakin kecil angka rasio menunjukkan kinerja yang semakin baik. Rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Operating Ratio} = (\text{HPP} + \text{Biaya Administrasi Penjualan \& Umum}) / \text{Penjualan Bersih}$$

### 4. *Net Profit Margin* atau *Sales Margin*

*Net Profit Margin* atau *Sales Margin* digunakan untuk mengukur keuntungan netto atau laba bersih per rupiah penjualan. Semakin besar angka yang dihasilkan, menunjukkan kinerja yang semakin baik, rumusnya sebagai berikut:

$$\text{Net Profit Margin} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)} / \text{Penjualan Bersih}$$

### 5. *Earning Power Of Total Investment*

Digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen perusahaan dalam mengelola modal perusahaan yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan bagi semua investor (pemegang obligasi + saham). Rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Earning Power Of Total Investment} = \text{EBIT} / \text{Jumlah Asset}$$

#### 6. *Return On Equity* (ROE)

*Return On Equity* (ROE) adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modal sendiri dan menghasilkan laba bersih yang tersedia bagi pemilik atau investor. *Return On Equity* mencerminkan seberapa besar *return* yang dihasilkan bagi pemegang saham atas setiap rupiah uang yang ditanamkannya. Rumusnya adalah :

$$\text{ROE} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak} / \text{Ekuitas}$$

#### **2.2.5 Likuiditas**

Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Jika perusahaan mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut likuid, sedangkan jika perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut ilikuid atau tidak likuid.

Menurut Fred Weston dikutip dari Kasmir (2008:129) menyatakan bahwa rasio likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban hutang jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar.

Ada beberapa jenis-jenis dari rasio likuiditas antara lain:

1. *Current Ratio* (Rasio Lancar)

Dalam rasio ini akan diketahui sejauh mana aktiva lancar perusahaan dapat digunakan untuk menutupi kewajiban jangka pendek atau utang lancarnya. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan utang lancar maka artinya semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban utang lancarnya. Tingginya Rasio lancar dapat menunjukkan adanya uang kas berlebih yang bisa berarti dua hal yaitu besarnya keuntungan yang telah diperoleh atau akibat tidak digunakannya keuangan perusahaan secara efektif untuk berinvestasi. Berikut adalah rumus dari current ratio:

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{asset lancar (current assets)}}{\text{utang lancar (current liabilities)}}$$

2. *Quick Ratio* (Rasio Cepat)

Rasio ini akan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar atau tanpa memperhitungkan persediaan karena persediaan akan membutuhkan waktu yang lama untuk diuangkan dibanding dengan aset lainnya. *Quick Ratio* ini terdiri dari piutang dan surat-surat berharga. Jadi semakin besar rasio, semakin baik juga posisi keuangan perusahaan. Jika

hasilnya mencapai 1:1 atau 100%, maka ini akan berakibat baik jika terjadi likuidasi karena perusahaan akan mudah untuk membayar kewajibannya.

Berikut adalah rumus dari *Quick Ratio*:

$$\text{Quick Ratio} = \frac{\text{current assets} - \text{inventory}}{\text{utang lancar (current liabilities)}}$$

### 3. *Cash Ratio* (Rasio Kas)

Rasio ini digunakan untuk mengukur besarnya uang kas yang tersedia untuk melunasi kewajiban jangka pendek yang ditunjukkan dari tersedianya dana kas atau setara kas, contohnya rekening giro. Jika hasil rasio menunjukkan 1:1 atau 100% atau semakin besar perbandingan kas dengan utang maka akan semakin baik. Berikut adalah rumus dari cash ratio:

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{cash atau cash equivalent}}{\text{utang lancar (current liabilities)}}$$

### 4. *Cash Turnover Ratio* (Rasio Perputaran Kas)

Rasio ini akan menunjukkan nilai relatif antara nilai penjualan bersih terhadap kerja bersih. Modal kerja bersih merupakan seluruh komponen aktiva lancar dikurangi total utang lancar.

Rasio ini dihitung dengan cara membagi nilai penjualan bersih dengan modal kerja. Rasio ini menunjukkan seberapa besar penjualan untuk modal kerja yang dimiliki perusahaan. Berikut adalah rumus dari *cash turnover ratio*:

$$\text{Cash Turnover Ratio} = \frac{\text{penjualan bersih}}{\text{modal kerja bersih}}$$

### 2.2.6 Pengaruh *Leverage* Terhadap *Price Earning Ratio*

*Leverage* adalah besarnya aset yang mampu dibiayai oleh hutang. Perusahaan yang berani mengambil resiko hutang yang lebih tinggi akan menyebabkan manajer perusahaan tersebut bekerja lebih keras untuk melunasi segala kewajiban atas hutang-hutang perusahaan. Tingkat hutang yang tinggi juga dapat mengancam investor.

Semakin tingginya leverage maka semakin rendahnya kepercayaan para investor yang menanamkan investasinya dalam bentuk saham. Hutang disini perlu menjadi prioritas dan perlu perhatian dari perusahaan dalam pengelolaannya. Pengelolaan hutang yang baik menyebabkan penggunaan investasi menjadi lebih efektif dan efisien sebab hutang merupakan investasi dari pihak ketiga (Investor) dan pihak bank. Walaupun hutang perusahaan itu tinggi tetapi dalam pengelolaannya dapat menghasilkan keuntungan lebih baik, maka perusahaan akan mampu mengembalikan atau membayar hutangnya sesuai waktu yang ditentukan. Struktur permodalan perusahaan akan membandingkan antara permodalan dari kreditor dan pemegang saham.

Berdasarkan *signalling theory* yang menyatakan bahwa tingkat hutang yang tinggi pada suatu perusahaan memberikan sinyal negatif, karena perusahaan tersebut memiliki tanggung jawab yang tinggi untuk dapat melunasi hutang-hutangnya yang mengakibatkan menurunnya minat investor untuk berinvestasi.

### **2.2.7 Pengaruh Profitabilitas Terhadap *Price Earning Ratio***

Investasi adalah tindakan untuk menginvestasikan sejumlah dana pada suatu perusahaan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Investor yang akan menginvestasikan dananya pada suatu perusahaan akan mempertimbangkan kinerja perusahaan tersebut. Investor akan memilih perusahaan dengan saham yang dianggap paling baik sebagai tempat untuk menginvestasikan dananya. Perusahaan dengan kinerja saham yang baik akan menjadi salah satu keunggulan yang akan dipertimbangkan oleh investor.

Profitabilitas yang tinggi merupakan salah satu indikasi atas kinerja perusahaan yang baik. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba atau keuntungan dalam periode tertentu. Profitabilitas dapat digunakan untuk memprediksi masa depan suatu perusahaan. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan perusahaan memiliki prospek masa depan yang baik.

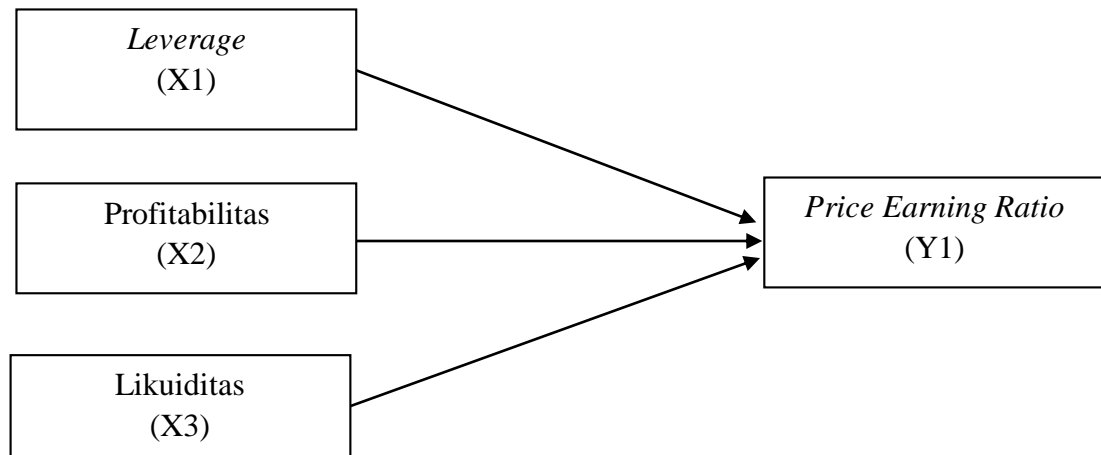
Semakin tinggi profitabilitas yang dihasilkan semakin baik kedudukan perusahaan, dimana hal ini menggambarkan semakin meningkatnya pendapatan yang tersedia bagi pemilik perusahaan atas modal yang mereka investasikan dalam perusahaan. Semakin tinggi rasio ini maka semakin tinggi permintaan investor untuk membeli saham. Jika rasio ini meningkat manajemen dipandang lebih efisien dari sudut pandang pemegang saham (Vivian 2013).

### **2.2.8 Pengaruh Likuiditas Terhadap *Price Earning Ratio***

Likuiditas merupakan indikator kemampuan perusahaan membayar hutang jangka pendeknya. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan kas dalam memenuhi kebutuhan perusahaan baik jangka panjang maupun jangka pendek.. Perusahaan dikatakan tidak mengalami kesulitan dalam mendanai investasinya apabila perusahaan mampu menghasilkan kas dalam membiayai investasi. semakin besar likuiditas perusahaan struktur modalnya atau hutangnya akan semakin berkurang, karena dengan likuiditas yang tinggi, perusahaan memiliki dana tersedia yang dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan-kebutuhan perusahaan dengan modal sendiri.

*Current Ratio* yang rendah biasanya dianggap menunjukkan terjadi masalah dalam likuiditas. CR yang rendah akan berakibat terjadi penurunan harga pasar dari saham perusahaan yang bersangkutan, sehingga akan menurunkan nilai PER. Hal ini berarti bahwa CR berpengaruh positif terhadap PER. Tetapi sebaliknya jika CR terlalu tinggi juga kurang baik, karena menunjukkan dana yang yang menganggur (aktivitas sedikit) dan yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan laba perusahaan.

### 2.3 Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1  
KERANGKA PEMIKIRAN

### 2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan penjelasan diatas maka hipotesis yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

H1: *leverage* berpengaruh terhadap keputusan investasi pada perusahaan property dan real estate

H2: profitabilitas berpengaruh terhadap keputusan investasi pada perusahaan property dan real estate

H3: likuiditas berpengaruh terhadap keputusan investasi pada perusahaan property dan real estate