

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian terdahulu

Penelitian Widayanti dan Haryanto (2017) menguji tentang “Analisis Pengaruh DER,CR,PER dan TATO (studi kasus pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI periode 2015–2017)”. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel independen adalah *Debt to Equity Rasio*, *Current Rasio*, *Price Earning Rasio* dan *Total Asset Turnover*, sedangkan variabel dependennya adalah *Price to book value*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Rasio*, *Current* dan *Total Asset Turnover* berpengaruh positif, secara signifikan terhadap *Price to book value* pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar di BEI periode 2015-2017. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda.

Penelitian Dian Nuswantoro (2016) menguji tentang “Analisis pengaruh *Price earning rasio*, *Retrun on Asset*, *Current Rasio* dan *Firmsize* terhadap *Price to Book Value* (Kasus pada Perusahaan Manufaktur yang *Go Public* di BEI periode tahun 2014–2016)”. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel independen adalah *Price earning rasio*, *Retrun on Asset*, *Current Rasio* dan *Firmsize* sedangkan variabel dependen adalah *Price to Book Value*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Price earning rasio* tidak terbukti mempunyai pengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value*, *Debt to Equity Rasio* terbukti mempunyai pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap *Price to Book Value*, *Earning Per Shere* tidak terbukti mempunyai pengaruh signifikan terhadap *Price*

to Book Value. terbukti *Price earning rasio*, *Current Rasio* dan *Firmsize* mempengaruhi Positif. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda.

Penelitian Wahyu Adi Sutrisno (2015) menguji tentang “Pengaruh *Current Rasio*, *Debt to Equity Rasio* dan *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value* Perusahaan *property* dan *real estate*”. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel independen adalah *Rasio*, *Debt to Equity Rasio* dan *Total Asset Turnover* sedangkan yang menjadi variabel dependen adalah *Price to Book Value*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Rasio* terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Price to Book Value*, sedangkan *Current Rasio* dan *Total Asset Turnover* berpengaruh Positif terhadap *Price to Book Value* perusahaan *property* yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai dengan 2015.

Tabel 2.1
Ringkasan Hasil Penelitian Terdahulu

Peneliti	Metode	Substansi	Variabel	Tujuan	Hasil
Medy Mirsan dan Mochammad Chabachib (2017)	Regresi Linier Berganda	PBV	DER CR TATO	Untuk mengetahui pengaruh atau tidaknya DER,CR,PER dan TATO berpengaruh positif atau negative terhadap PBV	Hasil penelitian menunjukkan bahwa DER,CR dan TATO berpengaruh positif, secara signifikan terhadap PBV pada perusahaan <i>Real Estate and Property</i> yang terdaftar di BEI periode 2015-2017
Dian Nuswantoro (2016)	Regresi Linier Berganda	PBV	PER ROA CR FIRMSIZE	Untuk mengetahui pengaruh atau tidaknya PER,ROA,CR,dan FIRMSIZE berpengaruh positif atau negative terhadap PBV	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA tidak terbukti mempunyai pengaruh signifikan terhadap PBV, DER terbukti mempunyai pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap PBV, EPS tidak terbukti mempunyai pengaruh

					signifikan terhadap PBV. terbukti CR,PER dan FIRMSIZE berpengaruh Positif Terhadap PBV.
Wahyu Adi Sutrisno (2015)	Regresi Linier Berganda	PBV	CR DER TATO	Untuk mengetahui pengaruh atau tidaknya DER,CR dan TATO berpengaruh positif atau negative terhadap PBV	Hasil penelitian menunjukkan bahwa DER terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap PBV, sedangkan CR DAN TATO berpengaruh Positif terhadap PBV perusahaan property yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai dengan 2015.

Sumber : Data diolah Penulis

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Pengertian *Debt to Equity Ratio*

Salah satu aspek yang dinilai dalam mengukur kinerja perusahaan adalah aspek *leverage* atau utang perusahaan. Utang merupakan komponen penting perusahaan, khususnya sebagai salah satu sarana pendanaan. Penurunan kinerja sering terjadi karena perusahaan memiliki utang yang cukup besar dan kesulitan dalam memenuhi kewajiban tersebut. *Debt to equity ratio* adalah rasio yang mengukur sejauhmana besarnya utang dapat ditutupi oleh modal sendiri. Darmadji dan Fakhrudin, 2015: 200, Rasio ini menunjukkan komposisi atau struktur modal dari total utang terhadap total modal yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi *debt to equity ratio* menunjukkan komposisi total utang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur) (Ang 2010: 38).

Debt to equity ratio mengukur kemampuan modal sendiri perusahaan untuk dijadikan jaminan semua utang. Menurut Brigham (2015: 103) perusahaan

dengan *debt to equity* yang rendah akan memiliki risiko kerugian yang kecil ketika keadaan ekonomi mengalami kemerosotan, namun ketika kondisi ekonomi membaik, kesempatan dalam memperoleh laba juga rendah. Sebaliknya perusahaan dengan rasio *leverage* yang tinggi memang menanggung risiko kerugian yang besar pula ketika perekonomian sedang merosot, tetapi dalam keadaan baik, perusahaan ini memiliki kesempatan memperoleh laba besar.

Perusahaan dengan laba yang lebih tinggi akan mampu membayar dividen yang lebih tinggi, sehingga berkaitan dengan laba perlembar saham yang akan naik karena tingkat utang yang lebih tinggi, maka *leverage* akan dapat menaikkan harga saham (Brigham dan Houston, 2016: 24). Menurut Wild (2014: 213), dua motivasi memperoleh pendanaan usaha melalui utang adalah karena bunga sebagian besar utang jumlahnya tetap dan, jika bunga lebih kecil dari pengembalian yang diperoleh dari pendanaan utang, selisih lebih atas pengembalian akan menjadi keuntungan bagi investor ekuitas. Yang kedua, bunga merupakan beban yang dapat mengurangi pajak sedangkan dividen tidak. Beban bunga yang ditimbulkan dari utang dapat mengurangi pajak yang dapat digunakan untuk meningkatkan arus kas bagi perusahaan yang berdampak pada meningkatnya kinerja perusahaan. Apabila kinerja perusahaan meningkat maka hal ini dapat menarik perhatian rumus untuk menghitung *Debt to Equity Ratio* : yaitu:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Hutang (Debt)}}{\text{Total Ekuitas (Equity)}} \quad \text{Wild (2014: 213)}$$

2.2.2 Pengertian *Current Ratio*

Current ratio merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Menurut Lukman Syamsuddin (2017:43), pengertian *current ratio* merupakan salah satu ratio finansial yang sering digunakan. Sedangkan menurut Samadi W. Bakar (2016:73), *current ratio* merupakan menunjukkan kemampuan seluruh komponen aktiva lancar yang ada untuk digunakan sebagai unsur pembayar terhadap hutang lancar yang jatuh tempo. Tingkat *current ratio* dapat ditentukan dengan jalan membandingkan antara *current assets* dengan *current liabilities*.

Current ratio dapat pula dikatakan sebagai bentuk untuk mengukur tingkat keamanan (*margin of safety*) suatu perusahaan. Perhitungan *current ratio* dengan cara membandingkan total aktiva lancar dengan total utang lancar. Menurut Munawir (2016:72) menyatakan bahwa “Rasio yang paling umum digunakan untuk menganalisis posisi modal kerja suatu perusahaan adalah *Current Ratio* yaitu perbandingan antara jumlah aktiva lancar dengan hutang lancar. Rasio ini menunjukkan bahwa nilai kekayaan lancar (yang segera dapat dijadikan uang) ada sekian kalinya hutang jangka pendek”. Sedangkan J.Fred Weston and Copeland (2016:226) “*Current Ratio* dihitung dengan membagi aktiva lancar dengan kewajiban lancar”. Menurut Hanafi dan Halim (2015:204) menyatakan bahwa : ”Rasio lancar dihitung dengan membagi aktiva lancar dengan hutang lancar. Rasio ini menunjukkan besarnya kas yang dimiliki perusahaan ditambah asset – asset yang bisa berubah menjadi kas dalam waktu satu tahun, relatif terhadap besarnya hutang – hutang yang jatuh tempo dalam jangka waktu dekat (tidak lebih dari 1 tahun), pada tanggal tertentu seperti tercantum pada neraca”.

Rasio lancar merupakan ukuran yang paling umum digunakan untuk mengetahui kesanggupan memenuhi kewajiban jangka pendek, oleh karena itu rasio tersebut menunjukkan seberapa jauh tuntutan dari kreditor jangka pendek dipenuhi oleh aktiva yang diperkirakan menjadi uang tunai dalam periode yang sama dengan jatuh tempo hutang. Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa *Current Ratio* adalah perbandingan antara kelebihan uang kas atau aktiva lancar lainnya dengan hutang lancar yaitu hutang yang harus dibayar segera mungkin (tidak lebih dari satu tahun). Berikut ini rumus untuk menghitung *Current Rasio* yaitu:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}} \quad \text{Hanafi dan Halim (2015:204)}$$

2.2.3 Pengertian *Total asset Turnover*

Total Asset Turn Over perputaran total *asset* merupakan bagian dari rasio aktivitas. Rasio ini memperlihatkan seberapa efektif investasi yang dilakukan pada waktu pembuatan laporan keuangan, sehingga dapat diperkirakan apakah manajemen perusahaan mampu mengefektifkan modal yang ada sehingga nantinya dapat dibandingkan banyaknya penjualan yang terjadi tiap satuan *asset* yang dimiliki dengan menggunakan rasio ini. Berikut ini adalah pengertian *Total Asset Turn Over* menurut para ahli.

Menurut Lukman Syamsuddin (2014:62), *Total Asset Turnover* adalah tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan didalam menghasilkan volume penjualan tertentu. Adapun pengertian *Total Asset Turn Over* menurut Brigham dan Houston (2015:139), adalah rasio yang mengukur perputaran seluruh aset perusahaan, dan dihitung dengan membagi penjualan

dengan total aset. Selanjutnya menurut J.P. Sitanggang (2014:27), perputaran total aset (*Assets Turnover* atau *Total Assets Turnover*) yaitu rasio yang mengukur bagaimana seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan dioperasikan dalam mendukung penjualan perusahaan. Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa *Total Asset Turnover* adalah bagian dari rasio aktivitas yang mengukur tingkat efisiensi dan efektivitas seluruh aktiva yang digunakan perusahaan dalam meningkatkan penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva dengan membandingkan penjualan dengan total aset.

Berikut ini rumus untuk menghitung *Total Asset Turnover* yaitu:

$$\text{Total Asset Turnover} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}} \quad (\text{J.P. Sitanggang, 2014:27})$$

2.2.4 Pengertian Price to Book Value

Tujuan perusahaan pada dasarnya adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Namun perlu diketahui bahwa tujuan tersebut memiliki beberapa kelemahan (Agus Sartono, 2015:10). Rasio ini menggambarkan seberapa besar pasar

menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Nilai buku mempunyai ukuran intuitif yang relative stabil yang dapat diperbandingkan dengan harga pasar.

Menurut Anthanasius (2014) *Price to book value* adalah sebagai berikut:

Price to book value adalah rasio yang menunjukkan seberapa tinggi suatu saham dibeli oleh penanam modal dibandingkan dengan nilai buku saham tersebut. Semakin kecil nilai *price to book value* maka harga dari suatu saham dianggap semakin murah. *Price to boook value* merupakan nilai yang bisa digunakan

untuk membandingkan suatu saham lebih mahal atau lebih murah dibandingkan dengan saham lainnya. Untuk membandingkannya, dua atau lebih perusahaan harus dari satu kelompok usaha yang memiliki sifat bisnis yang sama (Sihombing, 2016: 95)

Price to book value adalah perhitungan atau perbandingan antara *market value* dengan *book value* suatu saham. Dengan rasio ini, investor dapat mengetahui langsung sudah berapa kali *market value* suatu saham dihargai dari *book value*-nya. Rasio *Price Book Value* dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga saham sehingga dari gambaran tersebut, secara tidak langsung rasio *Price to Book Value* juga memberikan pengaruh terhadap harga saham. *Market value* (harga/nilai pasar) dibagi dengan *book value* (harga/nilai buku). Jika pada analisis *book value* investor hanya mengetahui kapasitas per lembar dari nilai saham, investor dapat membandingkan langsung *book value* dengan *market value*. Melalui rasio ini investor dapat mengetahui langsung sudah berapa kali *market value* suatu saham dihargai dari *book value*. Setelah mengetahui rasio *Price to Book Value*, investor dapat membandingkan langsung *Price to Book Value* dengan saham-saham di industrinya atau yang bergerak di sektor usaha yang sama. Dengan demikian investor akan mendapat gambaran mengenai harga saham, apakah *market value* saham tersebut sudah relatif mahal atau masih murah (Tryfino, 2017: 11). dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Price to Book Value} = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai Buku Saham}} \quad (\text{Brigham dan Houston, 2014:112})$$

2.2.5 Hubungan *Debt to Equity Rasio* dengan *Price to Book Value*

Debt to Equity Ratio digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar hutang menggunakan modal pemilik. Semakin nilai rasio kurang dari 1 atau lebih kecil, maka semakin baik struktur permodalan dibandingkan dengan kewajiban Haryono (2012;181). Penambahan hutang akan meningkatkan tingkat risiko atas arus pendapatan perusahaan. Rasio utang biasa berarti buruk pada saat ekonomi sulit dan suku bunga tinggi rentan mengalami masalah keuangan, sehingga semakin rendah rasio semakin baik.

Hal ini ditangkap oleh investor sebagai sinyal positif dari perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor serta akan mempermudah manajemen perusahaan untuk menarik modal dalam bentuk saham. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham suatu perusahaan, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga pasar per lembar saham di pasar modal. Dengan naiknya harga pasar perlembar saham maka akan semakin tinggi pula nilai *Price to Book Value* nya. Penelitian yang dilakukan oleh Putra, dkk (2008) membuktikan bahwa *Debt to Equity Ratio* memiliki pengaruh yang signifikan positif terhadap *Price to Book Value* .

2.2.6 Hubungan *Current Rasio* dengan *Price to Book Value*

Konsep likuiditas dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam melunasi sejumlah hutang jangka pendek, umumnya kurang dari satu tahun menurut *Current Ratio* memiliki arti rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar hutang. Nilai rasio lancar dianggap baik bila nilainya lebih dari 2, maka artinya perusahaan memiliki kemampuan memenuhi kewajiban lancarnya 2 kali dari aktiva lancarnya Haryono (2015;181). Hal ini ditangkap oleh investor sebagai sinyal positif dari perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan

investor. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham suatu perusahaan, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga pasar per lembar saham di pasar modal.

Dengan naiknya harga pasar perlembar saham maka akan semakin tinggi pula nilai *Price to Book Value*. Penelitian yang dilakukan oleh Wati dan Darmayanti (2014) membuktikan bahwa *Current Ratio* berpengaruh positif

2.2.7 Hubungan *Total Asset Turnover* dengan *Price to Book Value*

Total Assets Turnover mempengaruhi *Price to Bok Value* secara positif, jadi ketika nilai *Total Asset Turnover* nya meningkat maka *Price to Book Value* pun ikut meningkat Menurut Toni Rapetti dan Jungsun Kim (2015). *Total Asset Turnover* mengukur aktivitas aktiva dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan penjualan melalui penggunaan aktiva tersebut (Dwi Prastowo 2014:94). Lukman Syamsudin (2016:62) menyatakan bahwa semakin tinggi ratio *Total Asset Turn Over* berarti semakin efisien penggunaan keseluruhan aktiva didalam menghasilkan penjualan. Semakin cepat dan efisien perputaran aktiva, maka laba yang diperoleh akan semakin meningkat. Hal tersebut dikarenakan perusahaan sudah mampu memanfaatkan aktivanya untuk meningkatkan penjualan. Tingkat penjualan yang semakin meningkat akan menyebabkan laba yang diperoleh perusahaan juga ikut meningkat.

Dengan begitu, secara otomatis menunjukkan kinerja perusahaan tersebut baik. Ketika laba positif dihasilkan dalam suatu industri, investor baru akan tertarik pada industri tersebut, (Karl E. Case dan Ray C. Fair, 2015:216). Ketertarikan investor akan saham akan meningkatkan permintaan saham tersebut. Peningkatan jumlah permintaan terhadap saham perusahaan mendorong harga

saham perusahaan naik. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Robert Lambey (2014) menyatakan bahwa *Total Asset Turn Over* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Price to Book Value*. Penelitian lainnya dilakukan oleh Ariya Kunti Dewanti (2015) menyatakan bahwa *Total Asset Turn Over* mempengaruhi *Price to Book Value*.

Penelitian lainnya juga dilakukan oleh Kadek Stia Rani dan Ni Nyoman Ayu Diantini (2015) menyatakan bahwa *Total Asset Turn Over* mempengaruhi harga saham secara positif dan signifikan. Lalu penelitian yang dilakukan oleh Wicaksono (2014) menyatakan bahwa *Total Asset Turn Over* berpengaruh positif terhadap *Price to Book Value*. Kemudian Serive Ozlen (2014) menyatakan bahwa *Total Asset Turn Over* memiliki pengaruh signifikan positif terhadap *Price to Book Value*. Hermitasari dan Hadi (2014) juga menyatakan bahwa pengaruh *Total Asset Turn Over* terhadap *Price to Book Value* adalah signifikan positif.

2.3 Hipotesis

Mengacu pada rumusan masalah, tinjauan teoritis, dan beberapa penelitian terdahulu seperti yang telah diuraikan sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

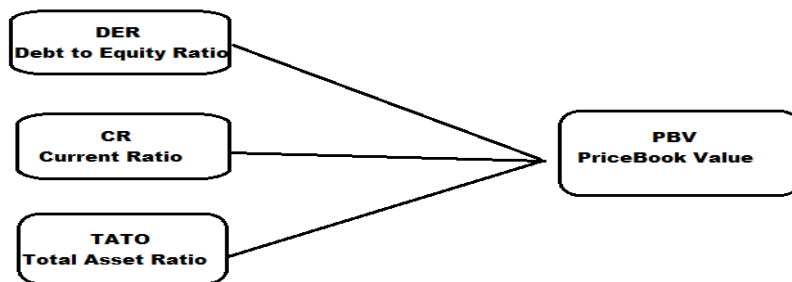
H1: Terdapat pengaruh yang signifikan positif antara *Debt to Equity Rasio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H2: Terdapat pengaruh yang signifikan positif antara *Current Rasio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H3: Terdapat pengaruh yang signifikan positif antara Total Asset Turnover terhadap Price to Book Value pada perusahaan *property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2.4 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, kerangka konseptual dari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut



Gambar 2.1
Kerangka Konseptual