



TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)

**PENGARUH *TOTAL DEBT TO EQUITY RATIO*,
TOTAL ASSET TURNOVER, *RETURN ON ASSETS*
TERHADAP *PRICE EARNING RATIO* PADA PERUSAHAAN
SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
DI BEI PERIODE 2011 - 2014**



UNIVERSITAS TERBUKA

TAPM Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Manajemen Bidang Minat
Manajemen Keuangan

Disusun Oleh :

HARRYSON

NIM. 500088312

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TERBUKA
JAKARTA
2016**

ABSTRAK

PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO*, *TOTAL ASSET TURNOVER*, *RETURN ON ASSETS* TERHADAP *PRICE EARNING RATIO* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BEI PERIODE 2011 - 2014

Harryson
tampubolonharryson@gmail.com
Program Pasca Sarjana
Universitas Terbuka

Perusahaan yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada umumnya adalah perusahaan yang *go public* dan memiliki tujuan untuk mengembangkan perusahaannya. Salah satu tujuan perusahaan yang *go public* pada umumnya adalah mendapatkan keuntungan yang optimal dan juga dapat mensejahterakan pemilik saham serta menarik para investor. Para investor harus mendapat keuntungan atas investasinya sehingga merangsang penanaman modal dalam kegiatan yang produktif, karena tanpa adanya keuntungan yang akan diperolehnya, para investor tidak akan menanamkan modalnya. PER merupakan indikator rasio keuangan yang cukup mudah dipahami oleh investor maupun calon investor dan bagian dari rasio pasar dengan sudut pandang lebih banyak dipandang oleh investor dan juga merupakan ukuran untuk menentukan bagaimana pasar memberi nilai/harga pada suatu perusahaan. PER juga digunakan untuk memprediksi kemampuan perusahaan menghasilkan laba di masa depan dari suatu perusahaan. Investor dapat mempertimbangkan rasio ini untuk memilah-milah saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio*. Dalam penelitian ini populasinya adalah perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014. Sedangkan sampel yang diambil adalah 25 perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011-2014 yang telah memenuhi kriteria sebagai sampel. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan verifikatif. Teknik analisis yang digunakan adalah analisa regresi berganda. Data-data sekunder yang telah dikumpulkan sebelum dilakukan pengujian hipotesis supaya memenuhi prinsip validitas dan realibilitas maka diperlukan persyaratan yang harus dipenuhi yaitu: uji normalitas, uji multikolinieritas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt To Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turnover* (X_2) dan *Return On Asset* (X_3) terdapat pengaruh positif dan signifikan terhadap perubahan *Price Earning Ratio* (Y) baik secara sederhana maupun secara berganda.

Kata Kunci : *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, *Return On Asset* dan *Price Earning Ratio*.

ABSTRACT

THE IMPACT OF *DEBT TO EQUITY RATIO*, *TOTAL ASSET TURNOVER*,
RETURN ON ASSETS TO PRICE EARNING RATIO IN PROPERTY AND
REAL ESTATE SECTOR IN BEI PERIOD 2011 - 2014

Harryson
tampubolonharryson@gmail.com
Program Pasca Sarjana
Universitas Terbuka

Companies that are already listed on the Indonesia Stock Exchange in general is a company that went public and has a goal to develop the company. One of the objectives of the company that went public in general is the optimal benefit and also the welfare of shareholders and to attract investors. Investors should benefit from their investments so as to stimulate investment in productive activities, because without profit to be obtained, the investors will not invest. PER is an indicator of financial ratios are fairly easily understood by investors or prospective investors and part of the ratio of the market with more viewpoints is seen by investors and is also a measure to determine how the market gives value / price of a company. PER is also used to predict a company's ability to generate profits in the future of a company. Investors can consider this ratio to sort out which stocks will be able to provide great benefits in the future. This study was conducted to analyze the effect of *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* and *Return On Assets to Price Earning Ratio*. In this study population was firm Property and Real Estate sectors listed on the Indonesia Stock Exchange in 2011 – 2014. While the samples taken were 25 companies and Real Estate Property sector in 2011 – 2014 that have met the criteria as a sample. The method used in this research is descriptive method with quantitative approach and verification. The analysis technique used is multiple regression analysis. Secondary data that have been collected prior to testing the hypothesis that meet the principles of validity and reliability of the necessary requirements to be met are: normality test, multicollinearity, heteroscedasticity, and autocorrelation. The results showed that the *Debt To Equity Ratio (X1)*, *Total Asset Turnover (X2)* and *Return On Asset (X3)* there is positive and significant impact on changes in price earning ratio (Y), either simple or as multiple.

Keywords: Debt To Equity Ratio, Total Asset Turnover, Return on Assets and Price Earning Ratio.

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER MANAGEMENT KEUANGAN

PERNYATAAN

TAPM yang berjudul *PENGARUH TOTAL DEBT TO EQUITY RATIO, TOTAL ASSET TURNOVER, RETURN ON ASSETS TERHADAP PRICE EARNING RATIO* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BEI PERIODE 2011 – 2014 adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar, apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya penjiplakan (plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik.

Jakarta,

Yang Menandatangani



(HARRYSON)

NIM. 500088312

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN KEUANGAN
PENGESAHAN

Nama : Harryson

NIM : 500088312

Program Studi : Magister Manajemen Keuangan

Judul TAPM : *PENGARUH TOTAL DEBT TO EQUITY RATIO, TOTAL ASSET TURNOVER, RETURN ON ASSETS TERHADAP PRICE EARNING RATIO PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BEI PERIODE 2011 – 2014*

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Tugas Akhir Program Magister (TAPM).....Program Pascasarjana Universitas Terbuka pada :

Hari/Tanggal :

Waktu :

Dan telah dinyatakan LULUS

PANITIA PENGUJI TAPM

Ketua Komisi Penguji

Tandatangan

Nama : Ir. Adi Winata, M.Si

Penguji Ahli

Nama : Dr. Mahyus Ekananda, M.M., M.S.E

Pembimbing I

Nama : Dr. I. G. K Agung Ulupui

Pembimbing II

Nama : Dr. Ari Purwanti


PERSETUJUAN TAPM

Judul TAPM : PENGARUH *TOTAL DEBT TO EQUITY RATIO*, *TOTAL ASSET TURNOVER*, *RETURN ON ASSETS* TERHADAP *PRICE EARNING RATIO* PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BEI PERIODE 2011 – 2014

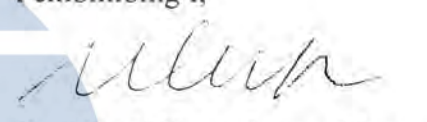
Penyusun TAPM : HARRYSON
 NIM : 500088312
 Program Studi : MAGISTER MANAGEMENT KEUANGAN
 Hari/Tanggal : Sabtu, 9 Januari 2016

Menyetujui


Pembimbing II


Dr. Ari Purwanti
 NIP.

Pembimbing I,

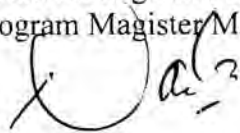

Dr. I Gusti Ketut Agung Ulupui
 NIP.

Penguji Ahli

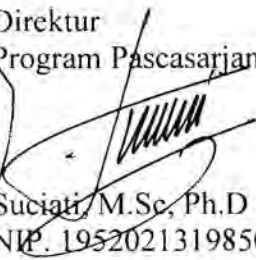

Dr. Mahyus Ekananda Sitompul, MM. MSE
 NIP.

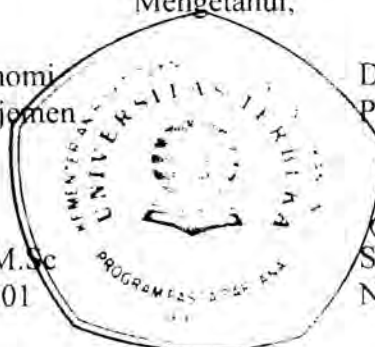
Mengetahui,

Ketua Bidang Ilmu Ekonomi
 Program Magister Manajemen


Mohamad Nasoha, SE, M.Sc
 NIP.197811112005011001

Direktur
 Program Pascasarjana


Suciati, M.Sc, Ph.D
 NIP. 195202131985032001



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunianya hingga penulis dapat merampungkan penyusunan Penelitian dengan judul “Pengaruh *Total Debt To Equity Ratio, Total Asset Turnover, Return On Assets Terhadap Price Earning Ratio pada perusahaan sektor property dan real estate di BEI Periode 2011 – 2014*”. Penelitian ini disusun dalam rangka penyusunan Tesis yang menjadi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Management dari Program Pascasarjana Ekonomi Manajemen Universitas Terbuka Jakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Penelitian ini masih terdapat kelemahan yang perlu diperkuat dan kekurangan yang perlu dilengkapi. Karena itu, dengan rendah hati penulis mengharapkan masukan, koreksi dan saran untuk memperkuat kelemahan dan melengkapi kekurangan tersebut.

Dengan tersusunnya Penelitian ini, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Yth. Dr. I Gusti Ketut Agung Ulupui selaku Dosen Pembimbing, Yth. Dr. Ari Purwanti selaku Dosen Pembimbing, yang berkenan memberi bimbingan, arahan dan masukan bagi tersusunnya Penelitian yang layak untuk disajikan. Penulis juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Yth. Rektor Universitas Terbuka, Jakarta
2. Yth. Direktur Ketua Program Pascasarjana Universitas Terbuka, Jakarta
3. Yth. Ketua Program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Terbuka, Jakarta
4. Yang sangat dihormati kedua Orang Tua, Teman – teman yang senantiasa menjadi inspirasi, memberi doa, dan dukungan selama berlangsungnya masa perkuliahan hingga memasuki masa penyelesaian perkuliahan;
5. semua pihak yang telah membantu kegiatan penelitian pendahuluan; atas perhatian, perkenan dan bantuan yang telah diberikan hingga tersusunnya Usulan Penelitian ini.

Dengan memperhatikan dan mengikuti bimbingan, arahan dan perbaikan dari Pembimbing, penulis berharap Penelitian ini dapat segera disajikan dalam Sidang.

Jakarta, Desember 2015

Harryson

DAFTAR ISI

		Halaman
ABSTRAK		i
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI		iii
LEMBAR PENGESAHAN		iv
LEMBAR PERSETUJUAN		v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		vi
KATA PENGANTAR		vii
DAFTAR ISI		viii
DAFTAR BAGAN		x
DAFTAR TABEL		xi
BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar Belakang	1
	B. Perumusan Masalah	10
	C. Tujuan Penelitian	10
	D. Manfaat Penelitian	11
BAB II	KAJIAN PUSTAKA	
	A. Kajian Teori	13
	1. <i>Price Earning Ratio</i>	13
	2. <i>Debt to Equity Ratio</i>	22
	3. <i>Total Asset Turn Over</i>	23
	4. <i>Return On Assets</i>	25
	B. Penelitian Terdahulu	26
	C. Kerangka Pemikiran	31
	D. Hipotesis	32
BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Metode Penelitian	37
	B. Operasionalisasi Variabel	38
	C. Sumber dan Cara Penentuan Data	39
	D. Uji Keabsahan Data	43
	E. Teknik Analisis	46
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Obyek Penelitian	50

B. Pengujian dan Keabsahan Data	52
C. Analisis Deskriptif.....	58
D. Analisis Regresi.....	60
E. Pengujian Hipotesis	63
F. Pembahasan Hasil Penelitian	66
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



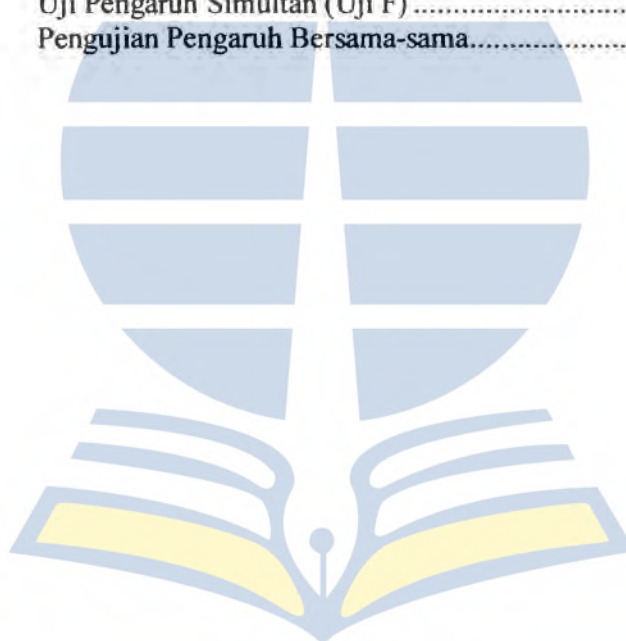
DAFTAR BAGAN

	Halaman
Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran	31
Gambar 4.1. Uji Normalitas Data X_1 , X_2 , X_3 , dan Y	52
Gambar 4.2. Pengujian Heterokedastisitas.....	55
Gambar 4.3. Uji Durbin Watson.....	58



DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 2.1.	Ringkasan Hasil Penelitian Terdahulu.....	27
Tabel 3.1.	Operasionalisasi Variabel: Definisi Operasional, Indikator, dan Skala Ukur	39
Tabel 3.2.	Data Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI 2011 – 2014	40
Tabel 3.3.	Daftar Perusahaan Sampel Penelitian.....	43
Tabel 3.4.	Kriteria Pengambilan Keputusan Autokorelasi (Durbin Watson Test)	46
Tabel 4.1.	Data perusahaan sektor properti dan real estate yang tidak memenuhi kriteria sebagai sampel.....	50
Tabel 4.2.	Uji Multikolinieritas dengan VIF	54
Tabel 4.3.	Uji Autokorelasi X_1 , X_2 , dan X_3	57
Tabel 4.4.	Deskriptif Data Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2011 – 2014	58
Tabel 4.5.	Analisis Regresi Berganda X_1 , X_2 , X_3 dan Y	61
Tabel 4.6.	Keeratan Hubungan (Korelasi) X_1 , X_2 , dan X_3 terhadap Y	62
Tabel 4.7.	Pengujian pengaruh parsial X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y	64
Tabel 4.8.	Uji Pengaruh Simultan (Uji F)	66
Tabel 4.9.	Pengujian Pengaruh Bersama-sama.....	66



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perusahaan yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada umumnya adalah perusahaan yang *go public* dan memiliki tujuan untuk mengembangkan perusahaannya. Salah satu tujuan perusahaan yang *go public* pada umumnya adalah mendapatkan keuntungan yang optimal dan juga dapat mensejahterakan pemilik saham serta menarik para investor. Para investor harus mendapat keuntungan atas investasinya sehingga merangsang penanaman modal dalam kegiatan yang produktif, karena tanpa adanya keuntungan yang akan diperolehnya, para investor tidak akan menanamkan modalnya.

Perusahaan *go public* yang sudah terdaftar di BEI lebih mudah dalam mendapatkan dana dari para investor. Demikian juga halnya dengan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI dalam mendapatkan laba yang optimal dapat menarik dana dari para investor dengan lebih mudah. Kemudahan yang diperoleh dalam menarik investasi dari para investor apabila perusahaan dapat menjalankan dan mengelola usahanya dengan baik dalam hal ini adalah manajemen perusahaan. Keuntungan yang diperoleh perusahaan merupakan pencapaian rencana yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pihak manajemen perusahaan. Keuntungan tinggi yang dicapai perusahaan merupakan cerminan dari kinerja perusahaan yang baik dan sekaligus dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Bisnis usaha properti dan real estate memiliki prospek yang cerah dan menjanjikan menjadikan daya tarik tersendiri bagi para investor untuk menanamkan modalnya walaupun bisnis ini juga mengalami pasang surut. Ketertarikan investor dalam bisnis ini dengan melihat potensi jumlah penduduk di Indonesia yang terus bertambah besar yang artinya semakin besar kemungkinan bisnis properti dan real estate tetap bertumbuh.

Dalam lima tahun terakhir, Capital gain saham properti melesat 187%. Kenaikan indeks harga saham properti dan konstruksi periode 2009 hingga 11 Maret 2014 sebesar dua kali lipat dari pertumbuhan indeks harga saham gabungan (IHSG) pada periode yang sama. Selama Januari hingga 11 Maret 2014, kenaikan harga saham sektor properti dan konstruksi mencapai 25%, lebih tinggi dari kenaikan IHSG yang pada periode yang sama hanya 10%. Nilai kapitalisasi pasar emiten sektor properti dan konstruksi pada penutupan perdagangan di BEI, Selasa (11/3/14), sekitar Rp 318,47 triliun. Pangsa kapitalisasi pasar saham emiten properti dan konstruksi itu mencapai 6,84% dari total kapitalisasi pasar emiten BEI yang pada periode yang sama sebesar Rp 4.656 triliun. (www.starbrainindonesia.com, 2014)

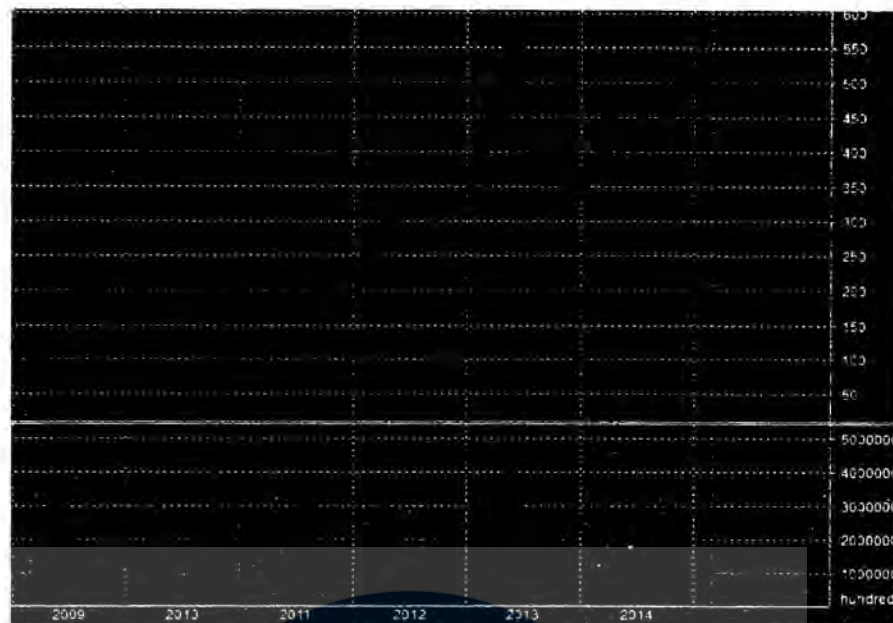
Menurut Cornelis (2014) mengatakan, pada pemerintahan yang baru, setelah Oktober 2014 nanti akan ada lebih banyak lagi investasi yang masuk ke Indonesia. Hal ini lantaran adanya harapan yang lebih positif terhadap perkembangan dan pertumbuhan ekonomi Indonesia: ditargetkan tumbuh hingga tujuh persen. Properti dan infrastruktur akan menjadi salah satu sektor industri yang akan berkembang, di samping sektor strategis seperti maritim dan ekonomi kreatif. Bisnis properti memang termasuk salah satu bisnis yang

menjanjikan. Selain bisa mendapatkan keuntungan besar, juga dipastikan akan berjalan terus mengingat dari tahun ke tahun selalu mengalami perkembangan signifikan. (www.propertynbank.com, 2014)

Hal ini senada dengan pendapat Melcy RS Makarawung, *Branch Manager* PT Danareksa Sekuritas Semarang, bahwa sektor properti masih diminati oleh para investor terutama untuk investasi jangka panjang. Tingginya tingkat urbanisasi dan pesatnya peningkatan jumlah masyarakat menengah menjadi salah satu faktor tingginya minat investor terhadap properti. (www.medanbisnisdaily.com, 2015)

Harga properti naik disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, kebutuhan tanah bersifat tetap sedangkan permintaannya selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat industri, dan lain-lain. Perusahaan pengembang sudah selayaknya mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga properti tersebut dan keuntungan yang diperoleh dari para investor, maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangan yang akhirnya berdampak kepada nilai suatu perusahaan bersangkutan dan saham-saham tersebut juga memiliki potensi memberikan tingkat pengembalian berupa *capital gain* dan deviden sesuai keinginan para investor.

Berikut disajikan perkembangan saham bisnis properti dan real estate di Indonesia dari tahun 2009 – 2014.



(Sumber: Daewoo Sekuritas, 2015)

Gambar 1.1.

Grafik Daftar Index Sektor Properti dan Realestate

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat dilihat pertumbuhan saham-saham sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia mengalami pertumbuhan rata-rata pertahun antara 15% sampai dengan 40% dari tahun 2009 sampai dengan pertengahan 2013, tetapi pada periode pertengahan tahun 2013 sampai dengan awal 2014 mengalami penurunan pertumbuhan kurang lebih sebesar 10% yang kemungkinan disebabkan faktor-faktor eksternal perusahaan salah satunya perlambatan pertumbuhan perekonomian dunia. Pada kurun waktu tahun 2014 pertumbuhan indeks sektor properti dan real estate mulai mengalami peningkatan pada awal bulan Januari 2014. (Daewoo Sekuritas, 2015)

Berdasarkan data di atas perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI memiliki peluang yang cukup besar untuk mendapatkan para investor yang tertarik dan mau menanamkan investasinya ke perusahaan dengan cara membeli saham yang ditawarkan perusahaan di pasar modal. Hal

ini sesuai dengan pernyataan dari pihak BEI yang mengatakan bahwa bursa saham menjadi salah satu sumber pendanaan perusahaan tidak terkecuali perusahaan yang bergerak di sektor properti. Saat ini ada 45 perusahaan pengembang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan memperdagangkan 428 miliar lembar saham.

Perusahaan properti yang mencatat kinerja positif (bisa tumbuh) di BEI meliputi Bumi Serpong Damai, Lippo Karawaci, Pakuwon Jati, Ciputra Development, Metropolitan Kentjana, Jaya Real Property dan lain sebagainya. (www.housing-estate.com). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 1.1.

Tabel 1.1
Kinerja Positif Perusahaan Berdasarkan Kapitalisasi Pasar di BEI

No	Perusahaan	Kapitalisasi Pasar (triliun rupiah)	Persentase total properti	Persentase total BEI
1	Bumi Serpong Damai	28,84	11,5	0,59
2	Lippo Karawaci	24	9,57	0,49
3	Pakuwon Jati	17,1	6,81	0,35
4	Ciputra Development	15,62	6,23	0,32
5	Metropolitan Kentjana	13,75	5,48	0,28
6	Jaya Real Property	12,93	5,15	0,27
7	Danayasa Arthatama	11,93	4,75	0,25
8	Plaza Indonesia Realty	9,41	3,75	0,19
9	Alam Sutera Realty	8,86	3,53	0,18
10	Duta Pertiwi	8,19	3,26	0,17
11	MNC Land	8,08	3,22	0,17
12	Agung Podomoro	5,88	2,35	0,12
13	Lippo Cikarang	5,39	2,15	0,11
14	Modernland Realty	5,23	2,08	0,11
15	Pikko Land Development	5,17	2,06	0,11
16	Intiland Development	4,79	1,91	0,1
17	Nirvana Development	4,72	1,88	0,1
18	Kawasan Industri Jababeka	4,61	1,84	0,1
19	Ciputra Surya	4,49	1,79	0,9
20	Ciputra Property	4,4	1,75	0,9
	Total	203,4	81,1	5,8

Sumber: www.housing-estate.com, Juni 2014

Berdasarkan data tersebut di atas menunjukkan bahwa terdapat 20 perusahaan properti yang mampu bertumbuh di antara perusahaan properti yang lain, hal ini membuktikan bahwa prospek properti di Indonesia masih cukup cerah dan menjanjikan. Alat ukur yang digunakan untuk membuktikan bahwa perusahaan tersebut mempunyai kinerja positif adalah dari nilai kapitalisasi pasar lebih dari 4 triliun rupiah.

Hal ini juga didukung berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI) per November 2014, indeks properti mencatat pertumbuhan sebesar 48,72 persen. Diikuti indeks keuangan sebesar 33,43 persen dan infrastruktur sebesar 22,74 persen. Sementara yang mencatatkan pertumbuhan terendah yakni indeks pertambangan sebesar 1,07 persen. (www.wartaekonomi.co.id, 2014)

Sebelum memulai untuk melakukan investasi dengan membeli saham di pasar modal, para investor perlu melakukan penilaian saham. Hal ini bertujuan untuk mengetahui emiten mana yang memberikan tingkat keuntungan yang lebih menarik. Sehubungan dengan hal tersebut perlu adanya pertimbangan tentang prospek perusahaan di masa yang akan datang antara lain dengan memperhitungkan laba perusahaan, pertumbuhan penjualan dan aktiva selama kurun waktu tertentu (Syahatah, 2005). Dengan demikian harapan investor tentang nilai perusahaan di masa yang akan datang akan mempengaruhi nilai subjektivitas investasinya.

Keputusan pembelian saham yang dilakukan para investor pada umumnya mengacu pada faktor fundamental. Untuk mengukur dan menganalisa kondisi fundamental suatu perusahaan, alat ukur yang utama digunakan adalah laporan keuangan perusahaan yang terdiri dari laporan laba

rugi (*profit and loss*), neraca (*balance sheet*) dan kondisi arus kas (*cash flow*) perusahaan. Posisi laba rugi perusahaan, keadaan neraca perusahaan, perbandingan antara ekuitas dan utang, dan kondisi arus kas harus selalu diperhatikan untuk dapat mendeteksi keadaan perusahaan apakah masih cukup likuid untuk beroperasi atau justru ada masalah.

Analisis faktor fundamental didasarkan pada laporan keuangan perusahaan dapat diketahui melalui analisis rasio-rasio keuangan dan ukuran-ukuran lainnya seperti *cash flow* untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan. Rasio keuangan dikelompokkan dalam lima jenis yaitu rasio likuiditas yaitu rasio yang menyatakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka pendek; rasio solvabilitas, menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjang, rasio aktivitas menyatakan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan harta yang dimilikinya; rasio profitabilitas, menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan; serta rasio pasar, menunjukkan informasi penting perusahaan dan diungkapkan dalam basis per saham.

PER merupakan indikator rasio keuangan yang cukup mudah dipahami oleh investor maupun calon investor dan bagian dari rasio pasar dengan sudut pandang lebih banyak dipandang oleh investor dan juga merupakan ukuran untuk menentukan bagaimana pasar memberi nilai/harga pada suatu perusahaan. PER juga digunakan untuk memprediksi kemampuan perusahaan menghasilkan laba di masa depan dari suatu perusahaan. Investor dapat mempertimbangkan rasio ini untuk memilih saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang.

Bagi para investor semakin tinggi rasio harga terhadap laba (PER), maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga akan mengalami kenaikan. Dengan begitu, PER adalah perbandingan antara harga pasar per lembar saham (*market price per share*) dengan laba per lembar saham (*earning per share*). Bisa dikatakan juga PER dapat mengindikasikan besarnya dana yang dikeluarkan oleh investor untuk memperoleh setiap rupiah laba perusahaan. Perusahaan yang memungkinkan pertumbuhan yang lebih tinggi biasanya mempunyai PER yang besar, demikian pula sebaliknya (Stela, 2009: 100).

PER menunjukkan seberapa besar para investor bersedia dibayar untuk setiap keuntungan yang dilaporkan perusahaan sehingga merupakan salah satu alat untuk mengukur kinerja perusahaan (Halim, 2007). PER juga digunakan sebagai penilaian kewajaran harga saham sehingga banyak variabel yang akan mempengaruhi rasio tersebut. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi PER adalah tingkat pertumbuhan laba, *dividen payout ratio* dan deviasi tingkat pertumbuhan (Husnan, 2009).

Telah banyak penelitian terdahulu yang dilakukan dalam meneliti masalah rasio keuangan terhadap *price earning ratio* (PER) dengan berbagai macam hasil, ada yang berbeda ada juga yang sama di antara para peneliti. Penelitian ini juga mengacu dari penelitian terdahulu yang relevan, sehingga dalam penelitian ini penulis meneliti kembali beberapa rasio keuangan yang sering digunakan pada penelitian terdahulu dengan hasil yang berbeda-beda tersebut yaitu *Total Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return On Assets* yang dapat mempengaruhi *Price Earning Ratio*.

Debt To Equity Ratio (DER), merupakan imbalan antara hutang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini berarti

modal sendiri semakin sedikit dibanding dengan hutangnya. Tinggi rendahnya rasio ini berdampak pada harga saham yang dapat mempengaruhi PER. Variabel penelitian ini mengacu dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Sunaryo (2011), Siagian (2004), Fasya (2008), Suryasaputri dan Astuti (2003), Taani (2011).

Total Asset Turnover (TATO), merupakan ukuran efektivitas pemanfaatan aktiva dalam menghasilkan penjualan. Semakin besar perputaran aktiva semakin efektif perusahaan mengelola aktivanya. Dengan semakin tingginya TATO dapat meningkatkan harga saham perusahaan dan mempengaruhi PER. Variabel penelitian ini mengacu dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Fasya (2008), Yuehong, Jianxin (2008), dan Purwanto (2001).

Return On Asset (ROA) adalah suatu alat pengukuran yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam menghasilkan laba berdasarkan penggunaan aktiva perusahaan. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat pengembalian semakin besar. Dengan semakin besarnya ROA akan meningkatkan harga saham perusahaan sehingga dapat mempengaruhi PER. Variabel penelitian ini mengacu dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Yusuf (2014), Suhadak (2005), Wenjing (2008), Sartono dan Munir (1997).

Berdasarkan uraian tersebut di atas yang mengindikasikan masih banyak terdapat perbedaan di antara para peneliti tentang pengaruh rasio keuangan terhadap *price earning ratio*, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih mendalam tentang *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turn Over*, *Return*

On Asset dan Price Earning Ratio dengan mengajukan judul tesis: Pengaruh *Total Debt to Equity Ratio, Total Asset Turnover, Return On Assets* Terhadap *Price Earning Ratio* Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 - 2014.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah dapat diajukan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* (X_1) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014?
2. Apakah terdapat pengaruh *Total Asset Turn Over* (X_2) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014?
3. Apakah terdapat pengaruh *Return On Assets* (X_3) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014?
4. Apakah terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turn Over* (X_2) dan *Return On Assets* (X_3) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah dapat dikemukakan beberapa tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (X_1) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014.
2. Menganalisis pengaruh *Total Asset Turn Over* (X_2) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014.
3. Menganalisis pengaruh *Return On Assets* (X_3) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014.
4. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turn Over* (X_2) dan *Return On Assets* (X_3) secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014?

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Kegunaan Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen terutama manajemen keuangan mengenai pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turn Over* dan *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio* dan dapat digunakan sebagai dasar penelitian terutama yang berhubungan dengan rasio keuangan yang dikaitkan dengan *Price Earning Ratio* pada penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi investor dan pelaku pasar modal dalam melakukan penilaian terhadap suatu saham berkaitan dengan pengambilan keputusan dalam melakukan penanaman investasi pada perusahaan di Bursa Efek Indonesia.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berharga dalam mengevaluasi dan sekaligus untuk memperbaiki kinerja manajemen keuangan perusahaan di masa yang akan datang. Perusahaan terutama manajer keuangan dapat menentukan kebijakan untuk meningkatkan kesejahteraan bagi Stakeholder dan keuntungan perusahaan.

c. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan berpijak dan referensi bagi para peneliti yang tertarik untuk meneliti kajian yang sama pada waktu yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. *Price Earning Ratio* (PER)

a. Pengertian *Price Earning Ratio* (PER)

Bagi para investor semakin tinggi *Price Earning Ratio* maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga akan mengalami kenaikan. Dengan begitu *Price Earning Ratio* (ratio harga terhadap laba) adalah perbandingan antara *market price pershare* (harga pasar perlembar saham) dengan *earning pershare* (laba perlembar saham). Menurut Van Home dan Wachowicz *Price Earning Ratio* adalah “*the market price pershare of a firm’s common stock divided by the most recent 12 month of earning pershare*”. (Fahmi, 2013)

Price Earning Ratio merupakan bagian dari rasio penilaian untuk mengevaluasi laporan keuangan. Anderson dan Brooks (2006) menyatakan *The Price Earning Ratio is a widely used measure of the expected performance of companies and it has almost invariably been calculated as the ratio of the current share price to the previous year’s earnings*. *Price Earning Ratio* dihitung dari perbandingan antara harga saham suatu perusahaan dengan laba per lembar saham.

Laba per lembar saham yang biasa disebut *Earning Per Share* merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dan mendistribusikan laba yang diraih perusahaan kepada pemegang saham.

Menurut Tandellin (2010) laba per lembar saham suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi semua pemegang saham perusahaan. Berdasarkan teori tersebut maka diketahui bahwa *Price Earning Ratio* dipengaruhi oleh harga saham dan laba per saham. *Price Earning Ratio* menurut Jones (2010) adalah *simply the number of times investors value earning as expressed in the stock price*. *Price earning ratio* merupakan suatu rasio yang menggambarkan kesediaan investor membayar suatu jumlah tertentu untuk setiap rupiah perolehan laba perusahaan. Menurut Fabozzi (2010), beberapa pendapat dari para ekonom mengenai pengertian dari *Price Earning Ratio* sebagai berikut :

- 1) *Price Earning Ratio* adalah perbandingan harga per lembar saham (aktual) terhadap pendapatan perusahaan (aktual) dan memperkirakan atau memprediksi terhadap tingkat diskonto yang telah disesuaikan, tingkat pertumbuhan dividen tunai per saham, *earning per share* dan rasio pembagian dividen.
- 2) *Price Earning Ratio* diperoleh dari harga pasar saham biasa dibagi dengan *Earning Per Share* dari saham biasa. Semakin tinggi *Price Earning Ratio* maka kinerja perusahaan diindikasikan semakin baik, namun sebaliknya semakin kecil nilai *Price Earning Ratio* maka semakin rendah pula pertumbuhan harga saham, hal ini mengindikasikan kinerja perusahaan juga semakin kurang baik. Pernyataan ini sesuai dengan Frasca yaitu : "*A Price Earning Ratio is a company's Earning Per Share divided into the market price of its*

stock. Many analyst believe that companies with low dari Price Earning Ratio do not have good earning growth opportunities."

Hasil *Price Earning Ratio* yang tinggi menandakan bahwa investor mempunyai keyakinan yang besar atas prospek masa depan perusahaan. Semakin tinggi *Price Earning Ratio* saham perusahaan maka semakin tinggi harga per lembar saham dibanding dengan pendapatan per lembar sahamnya. Perusahaan dengan *Price Earning Ratio* yang tinggi mengindikasikan perusahaan mempunyai risiko yang rendah, Pertumbuhan dari dividen yang diharapkan tinggi dan perusahaan yang diharapkan memiliki pertumbuhan rata-rata dengan *dividend payout* yang tinggi.

Bagi para investor semakin tinggi rasio harga terhadap laba (*Price Earning Ratio*), maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga akan mengalami kenaikan. PER (rasio harga terhadap laba) adalah perbandingan antara *market price per share* (harga pasar per lembar saham) dengan *earning per share* (laba per lembar saham).

Price Earning Ratio mengindikasi besarnya dana yang dikeluarkan oleh investor untuk memperoleh setiap rupiah laba perusahaan. Perusahaan yang memungkinkan pertumbuhan yang lebih tinggi biasanya mempunyai PER yang besar, demikian pula sebaliknya (Stela, 2009: 100).

Rasio yang sering digunakan dalam analisis saham adalah *price earning ratio* (PER). Pendekatan ini paling banyak digunakan oleh para pemodal dan analisis sekuritas. Pendekatan tersebut didasarkan hasil yang diharapkan pada perkiraan laba per saham yang akan

datang, sehingga dapat diketahui berapa lama investasi saham akan kembali. Alasan utama mengapa PER digunakan dalam analisis harga saham adalah karena PER akan memudahkan dan membantu para analis dan investor dalam penilaian saham. Dibanding dengan metode arus kas, metode ini memiliki kelebihan antara lain karena memudahkan dan kepraktisan serta adanya standar yang memudahkan pemodal untuk melakukan perbandingan penilaian terhadap perusahaan yang lain di industri yang sama (Aji, 2012: 382).

Menurut Liembono (2013:188) PER hanya bisa dipakai pada perusahaan-perusahaan yang cukup punya kuasa untuk mengendalikan dirinya sendiri, misalnya perusahaan konsumsi yang bisa mengendalikan harga jual sehingga ada kestabilan dalam laporan keuangan. Alhasil, analisis pun bisa menghitung PER dengan baik. Selain PER ada banyak rasio dalam analisis fundamental yang hanya bisa dipakai dalam kondisi stabil, dan hanya untuk perusahaan yang stabil. Jika perusahaan tidak stabil, katakanlah mendadak profitnya melesat tinggi dan merosot dalam waktu singkat, PER maupun rasio yang lain tak akan bisa digunakan.

Price Earning Ratio (PER) merupakan rasio pasar yang membandingkan antara harga pasar suatu saham dengan *Earning Per Share* dari saham yang bersangkutan. Data mengenai *Price Earning Ratio* (PER) ini diukur dengan satuan kali (Jogiyanto, 2007).

$$\text{PER} = \frac{\text{Harga Pasar per Lembar Saham Biasa}}{\text{Laba Bersih per Lembar Saham}}$$

(Sumber: Jogiyanto, 2007)

PER berfungsi untuk melihat bagaimana pasar menghargai kinerja saham suatu perusahaan terhadap kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh EPSnya. Menurut Jones menyatakan analisis fundamental yang dapat digunakan untuk penilaian saham adalah dengan menggunakan *Price Earning Ratio* (*PER approach*). Pendekatan ini digunakan untuk memperkirakan nilai saham dengan cara membagi harga saham (*price*) pada saat ini dengan *earnings per share* (EPS). Pendekatan ini tidak memperlihatkan nilai waktu dari uang, investor dapat mempertimbangkan rasio ini untuk memilih saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang. Perusahaan dengan kemungkinan pertumbuhan yang tinggi biasanya mempunyai PER yang besar, sedangkan perusahaan yang rendah biasanya mempunyai PER yang rendah.

Menurut Sunariyah (2006) beberapa hal yang mempengaruhi kenaikan dan penurunan *Price Earning Ratio*. Kenaikan *Price Earning Ratio* dapat disebabkan karena :

- 1) Harga saham naik dan laba per lembar saham tetap.
- 2) Harga saham tetap dan laba per lembar saham tetap.
- 3) Harga saham naik dan laba per lembar saham turun.
- 4) Presentase kenaikan harga saham lebih besar daripada presentase kenaikan laba per lembar saham.
- 5) Presentase penurunan laba per lembar saham lebih besar daripada presentase penurunan saham.

Sedangkan penurunan *Price Earning Ratio* dapat disebabkan karena:

- 1) Harga saham tetap dan laba per lembar saham tetap.
- 2) Harga saham turun dan laba per lembar saham turun.
- 3) Harga saham turun dan laba per lembar saham naik.
- 4) Presentase penurunan harga saham lebih besar daripada presentase penurunan laba per lembar saham.
- 5) Presentase kenaikan laba per lembar saham lebih besar daripada presentase kenaikan saham.

Menurut Munawir (2010), *Price Earning Ratio* mencerminkan hubungan antara harga pasar saham umum dan laba per lembar saham. *Price Earning Ratio* dipandang oleh para investor sebagai ukuran kekuatan perusahaan untuk memperoleh laba di masa yang akan datang (*future earning power*). Perusahaan yang mempunyai kesempatan tumbuh besar biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* yang tinggi, sebaliknya *Price Earning Ratio* akan rendah untuk perusahaan yang berisiko.

b. Kegunaan *Price Earning Ratio*

Menurut Prastowo (2008), *Price earning ratio* merupakan salah satu metode evaluasi. Angka rasio ini biasanya digunakan investor untuk memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba di masa yang akan datang terhadap harga saham. Semakin besar *Price Earning Ratio* suatu saham maka harga saham tersebut akan semakin mahal terhadap pendapatan bersih per sahamnya. Perusahaan dengan peluang tingkat pertumbuhan tinggi biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* yang tinggi pula, dan hal ini menunjukkan bahwa pasar

mengharapkan pertumbuhan laba di masa mendatang. Menurut Tjiptono (2006), *Price Earning Ratio* dapat digunakan untuk:

- 1) Menentukan nilai pasar saham yang diharapkan.
- 2) Menentukan nilai pasar saham yang akan datang.
- 3) Menentukan tingkat kapitalisasi saham.

Indikator *price earning ratio* berfungsi untuk mengevaluasi apakah saham *overvalued* atau *undervalued*. Suatu saham dapat dikatakan *overvalued* jika harga pasarnya lebih besar dari harga sebenarnya. Jika suatu saham dikatakan *overvalued*, maka para investor sebaiknya segera menjual saham yang dimilikinya. Sebaliknya jika suatu saham dikatakan *undervalued* berarti nilai sebenarnya lebih besar dari nilai pasarnya. Dalam keadaan *undervalued*, sebaiknya para investor segera membeli saham tersebut karena harga yang ditawarkan cukup murah.

c. Komponen Pembentuk *Price Earning Ratio*

Sebelum menilai *price earning ratio (PER)*, ada baiknya investor mengetahui komponen penting yang terdapat di dalamnya, komponen tersebut adalah :

1) *Earning Per Share*

Earning per share adalah laba per lembar saham. Informasi *Earning per share* suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap di bagikan kepada semua pemegang saham perusahaan. Besarnya *Earning per share* suatu perusahaan bisa di ketahui dari informasi laporan keuangan perusahaan.

Meskipun beberapa perusahaan tidak mencantumkan besarnya *Earning per share* perusahaan bersangkutan dalam laporan keuangannya, tetapi besarnya *Earning per share* suatu perusahaan dapat diketahui dari informasi laporan keuangan perusahaan.

Menurut Fabozzi (2010) menyatakan bahwa pengertian *Earning per share* adalah: jumlah laba bersih atau keuntungan yang diterima setelah bunga dan pajak berbanding jumlah rata-rata lembar saham beredar. Secara matematis maka EPS dapat diketahui dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{EPS} = \frac{\text{EAT}}{\text{Total saham}}$$

Keterangan :

EPS (*Earning per share*) = Laba perlembar saham

EAT (*Earning at tax*) = Laba bersih setelah dikurangi pajak

Total saham = Keseluruhan saham yang beredar dipasar

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa komponen yang terdapat dalam *price earning ratio* yaitu *earning per share* dapat diketahui dengan membandingkan jumlah laba bersih yang telah dikurang pajak dengan jumlah saham yang beredar di pasar.

2) Harga Saham

Harga saham terbentuk dari proses awal permintaan dan penawaran terhadap saham itu sendiri yang tercantum pada laporan keuangan perusahaan. Penggunaan harga saham pada penelitian ini ialah harga saham yang terdapat pada laporan keuangan setelah penutupan harga di bursa efek.

Menurut Rusdin (2008), harga saham terbentuk oleh harga saham yang ditentukan menurut hukum permintaan-penawaran atau kekuatan tawar-menawar. Makin banyak orang yang ingin membeli, maka harga saham tersebut cenderung bergerak naik. Sebaliknya, makin banyak orang yang ingin menjual saham, maka saham tersebut akan bergerak turun.

d. Faktor-faktor yang mempengaruhi *Price Earning Ratio*

Menurut pendapat Husnan (2009:155), menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi *Price Earning Ratio* adalah sebagai berikut:

1) Tingkat pertumbuhan laba

Semakin tinggi pertumbuhan laba (deviden) maka semakin tinggi pula PER apabila faktor-faktor lainnya sama.

2) *Dividend Payout Ratio*

Dividend Payout Ratio merupakan perbandingan antara *Dividend Per Share* dan *Earning Per Share*. Apabila faktor-faktor lain diasumsikan konstan, maka meningkatnya *Dividend Payout Ratio* akan meningkatkan *Price Earning Ratio*.

3) Deviasi Tingkat Pertumbuhan

Investor dapat mempertimbangkan Ratio tersebut guna memilah – milah saham, mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa yang akan datang, perusahaan dengan kemungkinan pertumbuhan yang tinggi (*High Growth*) biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* yang besar.

2. *Debt to Equity Ratio (DER)*

a. *Pengertian Debt to Equity Ratio (DER)*

DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat *leverage* (pengguna utang) terhadap total *shareholder equity* yang dimiliki perusahaan. Rasio ini menunjukkan komposisi atau struktur modal dari total pinjaman (hutang) modal dari total pinjaman (hutang) terhadap total modal yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi DER menunjukkan komposisi total hutang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur).

Menurut Kasmir (2014:157) *debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditur) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang.

Dari perspektif membayar kewajiban jangka panjang, semakin rendah rasio akan semakin baik pula kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang (Munawir, 2010). Rasio hutang terhadap ekuitas berbeda-beda tergantung dari karakteristik bisnis dan keberagaman arus kas. Perusahaan dengan arus kas yang stabil biasanya memiliki rasio hutang terhadap ekuitas yang lebih tinggi

daripada perusahaan dengan arus kas yang kurang stabil. Semakin rendah rasio ini, semakin tinggi tingkat pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham dan semakin besar batas pengaman pemberi pinjaman jika terjadi penyusutan nilai aktiva atau kerugian.

Rumus untuk menghitung DER adalah sebagai berikut:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Ekuitas}} \times 100\%$$

(Sumber: Kasmir 2014:157)

b. Pengaruh DER terhadap PER

Debt to equity ratio merupakan rasio yang mengukur tingkat penggunaan hutang (*laverage*) terhadap *total sharehoder's equity* yang dimiliki perusahaan. Rasio ini diukur dengan cara membandingkan antara total hutang perusahaan terhadap *total sharehoder's equity*.

Meningkatnya hutang berarti risiko yang dihadapi oleh perusahaan akan semakin meningkat, sehingga kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan menjadi semakin berkurang dan menciptakan harga saham yang lebih rendah dan mengakibatkan PER saham akan semakin kecil. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *debt to equity ratio* memiliki pengaruh terhadap *price earning ratio*.

3. *Total Asset Turn Over (TATO)*

a. Pengertian *Total Asset Turn Over (TATO)*

Merupakan rasio aktivitas yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa besar efektivitas perusahaan dalam menggunakan

sumber dayanya yang berupa *asset*. Semakin tinggi efisien penggunaan *asset* dan semakin cepat pengembalian dana dalam bentuk kas (Halim, 2007). *Total Assets Turnover* sendiri merupakan rasio antara penjualan dengan total aktiva yang mengukur efisiensi penggunaan aktiva secara keseluruhan.

Apabila rasio rendah itu merupakan indikasi bahwa perusahaan beroperasi pada volume yang memadai bagi kapasitas investasinya. Sedangkan menurut Weston dan Brigham (2009), TATO merupakan rasio pengelolaan aktiva terakhir, mengukur perputaran atau pemanfaatan dari semua aktiva perusahaan. Apabila perusahaan tidak menghasilkan volume usaha yang cukup untuk ukuran investasi sebesar total aktivanya, penjualan harus ditingkatkan. Beberapa aktiva harus dijual, atau gabungan dari langkah-langkah tersebut harus segera dilakukan. Rumus untuk menghitung TATO adalah sebagai berikut:

$$\text{TATO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}}$$

(Sumber: Halim, 2007)

b. Pengaruh TATO terhadap PER

Merupakan rasio aktivitas yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa besar efektivitas perusahaan dalam menggunakan sumber dayanya yang berupa *asset*. Semakin tinggi efisien penggunaan *asset* dan semakin cepat pengembalian dana dalam bentuk kas (Halim, 2007).

Dengan semakin tingginya efektivitas perusahaan dalam menggunakan dananya akan berakibat terhadap meningkatnya pencapaian laba perusahaan, dan hal ini akan berpengaruh terhadap *price earning ratio* (PER). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa TATO berpengaruh terhadap PER perusahaan.

4. *Return on Assets (ROA)*

a. *Pengertian Return on Assets (ROA)*

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menciptakan laba. Salah satu rasio yang digunakan dalam mengukur tingkat profitabilitas perusahaan adalah ROA. Menurut Hin (2008:69) menjelaskan bahwa “rasio ini menunjukkan seberapa besar *asset* perusahaan digunakan secara efektif untuk menghasilkan laba”. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat pengembalian yang semakin besar.

Return On Asset dipakai untuk mengevaluasi apakah manajemen telah mendapat imbalan yang memadai (*reasobable return*) dari aset yang dikuasainya. Rasio ini merupakan ukuran yang berfaedah jika seseorang ingin mengevaluasi seberapa baik perusahaan telah memakai dananya. Oleh karena itu, *Return On Asset* kerap kali dipakai oleh manajemen puncak untuk mengevaluasi unit-unit bisnis di dalam suatu perusahaan multinasional. (Simamora, 2006:530).

Jadi dapat dikatakan bahwa *Return On Asset (ROA)* adalah suatu alat pengukuran yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam menghasilkan laba berdasarkan penggunaan aktiva perusahaan. Rumus untuk menghitung ROA adalah :

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

(Sumber: Hin, 2008)

b. Pengaruh ROA terhadap PER

Rasio ini menunjukkan seberapa besar *asset* perusahaan digunakan secara efektif untuk menghasilkan laba. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat pengembalian yang semakin besar.

ROA merupakan hal yang penting bagi para investor, hal ini dikarenakan ROA merupakan suatu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang yaitu dengan cara melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan dan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih berdasarkan penggunaan aktiva. Semakin tinggi nilai ROA, maka prospek perusahaan di masa depan akan baik karena laba yang dihasilkan perusahaan tersebut meningkat. Jadi dapat disimpulkan bahwa ROA berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap PER disajikan pada tabel berikut.

Tabel 2.1
Ringkasan Hasil Penelitian Terdahulu

No	Judul/Peneliti	Metode	Hasil	Perbedaan Penelitian
1	Pengaruh <i>Return On Equity</i> (ROE), <i>Return On Assets</i> (ROA) Dan <i>Net Interest Margin</i> (NIM) Terhadap <i>Price Earning Ratio</i> (PER) Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia. Yusuf (2014)	Analisis Regresi Berganda	Hasil analisis menunjukkan bahwa secara simultan <i>Return On Equity</i> (ROE) <i>Return On Assets</i> (ROA) dan <i>Net Interest Margin</i> (NIM) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap <i>Price Earning Ratio</i> dan secara parsial Ratio yaitu <i>Return On Assets</i> (ROA) dan <i>Net Interest Margin</i> (NIM) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap <i>Price Earning Ratio</i> . Sedangkan <i>Return On Equity</i> (ROE) mempunyai pengaruh yang positif tidak signifikan terhadap <i>Price Earning Ratio</i> .	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
2	Variabel-variabel fundamental yang mempengaruhi PER sebagai dasar penilaian kewajaran harga saham pada perusahaan terbuka di BEJ tahun 1997-1999. Purwanto (2001)	Analisis Regresi Berganda	Hasil penelitian menyatakan bahwa DPR dan <i>Earning Growth</i> berpengaruh positif dan signifikan, ROE dan <i>financial leverage</i> berpengaruh negatif, dan secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap PER.	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
3	Pengaruh faktor-faktor <i>leverage</i> , DPR, <i>earning growth</i> , <i>size</i> dan <i>country risk</i> terhadap PER pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEJ periode 1995-1999. Suryasaputri dan Astuti (2003)	Analisis Regresi Berganda	Hasil penelitian menyatakan bahwa <i>Leverage</i> berpengaruh negatif dan signifikan terhadap PER pada industri <i>Food and Beverage</i> , DPR berpengaruh positif dan signifikan terhadap PER pada industri <i>Metal, Cable</i> , <i>Size</i> berpengaruh negatif dan signifikan terhadap PER pada industri <i>Food & Beverage</i> , EG sama sekali tidak berpengaruh terhadap PER dan <i>Country Risk</i> berpengaruh positif terhadap PER pada Industri <i>Cable dan Pharmacy</i> .	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
4	Pengaruh <i>Current Ratio</i> , <i>Debt To Equity Ratio</i> , dan <i>Dividend Pay Out Ratio</i> Terhadap <i>Price Earning Ratio</i> Pada Kelompok Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Sunaryo (2011)	Analisis Regresi Berganda	Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa CR dan DER tidak berpengaruh secara signifikan, korelasi negatif sedang untuk CR dan korelasi negatif kuat untuk untuk DER terhadap PER, sedangkan DPR mempunyai pengaruh signifikan, korelasi positif rendah terhadap PER. Akan tetapi CR, DER, dan DPR secara bersama-sama mempunyai pengaruh signifikan terhadap PER.	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan

Lanjutan Tabel 2.1

No	Judul/Peneliti	Metode	Hasil	Perbedaan Penelitian
5	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi <i>Price Earning Ratio</i> Pada Perusahaan Manufaktur di BEJ Radot Ruben Siagian (2004)	Regresi Berganda	CR, IT dan DER berpengaruh negatif secara tidak signifikan terhadap PER, ROE berpengaruh negatif secara signifikan terhadap PER dan PBV berpengaruh positif secara signifikan terhadap PER	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
6	Analisa P/E (<i>Price Earning Ratio</i>) Perusahaan BEJ, Indonesia Suhadak (2005)	Regresi Berganda	<i>Earning growth</i> berpengaruh signifikan negatif terhadap PER. ROA, DPR, leverage dan berpengaruh tidak signifikan terhadap PER	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
7	Pengaruh Rasio Likuiditas, Aktivitas, Leverage dan Profitabilitas Terhadap <i>Price Earning Ratio</i> (PER) Pada Industri Otomotif dan Komponennya yang Listing Di Bursa Efek Indonesia Periode 2003 – 2007 Bunga Fasya (2008)	Regresi Berganda	Terdapat pengaruh yang signifikan antara <i>Current Ratio</i> (CR), <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER), <i>Total Asset Turnover</i> (TATO), <i>Return On Equity</i> (ROE) dan Inflasi secara simultan terhadap <i>Price Earning Ratio</i> (PER). Sedangkan berdasarkan Uji-t Test, secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan antara <i>Current Ratio</i> (CR) dan <i>Return On Equity</i> (ROE).	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
8	<i>The Quantitative Study of Effective Factors on Price-Earning Ratio in Capital Market of IRAN.</i> Vahid Faezina (2012)	Regression Models	<i>Finding indicated that all the variables are capable of explaining the variation of ratio, an inverse relation were found between the ratio and the variables of interest rate, dividend yield and inflation and a direct or positive relation between this ratio and other variables.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
9	<i>Empirical Study on the Main Factors Affecting Price-Earning Ratio of Listed Companies in China.</i> TIAN Yuehong, ZHENG Jianxin (2008)	Regression Models	<i>(1) Seven determinants including turnover rate of total assets, coefficient, share earning rate, asset-liability ratio, equity ratio, return on net assets and current equity scale have higher effect and explanatory ability on price earning ratio. (2) Capital bonus payout rate, dividend growth rate, turnover rate of total assets, return on net assets, share earning rate all have negative correlation with price-earning ratio, which is contrary to the theoretical analysis. (3) Coefficient is introduced as an index evaluating Chinese stock market system risk, and its estimation result is contrary to theoretical analysis.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan

Lanjutan Tabel 2.1

No	Judul/Peneliti	Metode	Hasil	Perbedaan Penelitian
10	<i>Analysis of Factors Affecting Share Prices: The Case of Bahrain Stock Exchange. Taimur Sharif, Harsh Purohit & Rekha Pillai (2015)</i>	<i>OLS Regression</i>	<i>The results indicate that the variables return on equity, book value per share, dividend per share, dividend yield, price earnings, and firm size are significant determinants of share prices in the Bahrain market. A high R2 (0.80) revealed under both the applied models further documents the significant impact of these variables on the market price of shares. This suggests that investors can make optimum investment decisions and be assured fair returns if they consider these determinants which have evolved to be the significant contributors to the market price of shares in Bahrain.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
11	<i>Study of the Factors Affecting P/E Coefficient Given Type of Industry (Growth Rate and Payout Ratios) in Tehran Stock Exchange. Razieh Divanbeygi, Dr. Reza Tehrani (2013)</i>	<i>Regression Eviews</i>	<i>The results obtained in predicted P/E, due to inefficiency of predictions in Iranian inefficient market, led to rejecting the hypotheses that there is a relationship between P/E and growth rate and dividend percentage, and type of industry. But, in historical P/E, the hypothesis 1 saying that there is a significant relationship between dependent variable and dividend percentage was supported. There is no significant relationship between historical P/E and growth rate (gr).</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
12	<i>The Effect of Financial Ratios, Firm Size and Cash Flows from Operating Activities On Earnings Per Share: (An Applied Study: On Jordanian Industrial Sector) Khalaf Taani(2011)</i>	<i>Regression Models</i>	<i>The results show that profitability ratio (ROE), Market ratio (PBV), cash flow from operation/sales, and leverage ratio (DER) has significant impact on earning per share.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
13	<i>Dividend Policy and Its Impact on Stock Price – A Study on Commercial Banks Listed in Dhaka Stock Exchange. Abdullah Al Masum (2014)</i>	<i>Regression Models</i>	<i>Panel data approach is used to explain the relationship between dividends and stock prices after controlling the variables like Earnings per Share, Return on Equity, Retention Ratio have positive relation with Stock Prices and significantly explain the variations in the market prices of shares, while the Dividend Yield and Profit after Tax has negative, insignificant relation with stock prices. Overall results of this study indicate that Dividend Policy has significant positive effect on Stock Prices.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan

Lanjutan Tabel 2.1

No	Judul/Peneliti	Metode	Hasil	Perbedaan Penelitian
14	<i>Impact of Dividend Policy, Earning per Share, Return on Equity, Profit after Tax on Stock Prices.</i> Ahmed Imran Hunjra, et.all (2014)	Regression Models	<i>The results indicate dividend yield and dividend payout ratio which are both measures of dividend policy have significant impact on stock price. Dividend yield is negatively related with stock price and dividend payout ratio is positively related with stock price which means that these results are against dividend irrelevance theory. For other independent variables profit after tax and earnings per share have significant positive impact on stock price and return on equity which shows positive insignificant impact on stock price.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
15	<i>Price-Earnings Ratio and Influence Factors: Evidence From China.</i> Huang Wenjing (2008)	Regression Models	<i>Five variables including the growth rate of ROE, growth rate of main business profit, liability-asset ratio, circulation stocks proportion and IPO price are significant correlated to P/E ratios only in one year. Negative correlation between growth rate of ROE and P/E ratios is contrary to the theoretical assumption.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
16	<i>A study on the factors influencing stock price A Comparative study of Automobile and Information Technology Industries stocks in India.</i> E.Geetha et.al (2015)	Regression Models	<i>The current study examines about the influence of book value, earnings per share and price earnings ratio towards the market price of the share and it shows a significant effect hence H1 is accepted and H0 is rejected. But the dividend per share doesn't have positive or negative effect towards the market price.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
17	<i>Factors Affecting Price Earnings Ratios and Market Values of Japanese Firms.</i> Richard, et.all (1991)	Regression Models	<i>Results of this study suggest that changes in the value of hidden assets such as land, changes in the patterns of ownership by Japanese individuals, and foreign investors, changes in expected earnings growth and earnings risk, and changes in dividends per share and dividend payout are significantly related to changes in PE ratios and market values.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
18	Faktor Tingkat Kemahalan Harga Saham, Kinerja Keuangan Perusahaan dan Keputusan Pemecahan Saham (Stock Splits): Aplikasi Analisis Diskriminan. Khomsiyah, (2001)	Analisis Diskriminan	<i>Earning price ratio dan earning growth sebagai proxy kinerja keuangan perusahaan dan price earning ratio dan price to book value sebagai proxy harga saham. Hasil menunjukkan bahwa perusahaan yang melakukan stock splits berbeda dengan perusahaan yang tidak melakukan stock splits berdasarkan faktor price earning ratio dan earning per share.</i>	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan

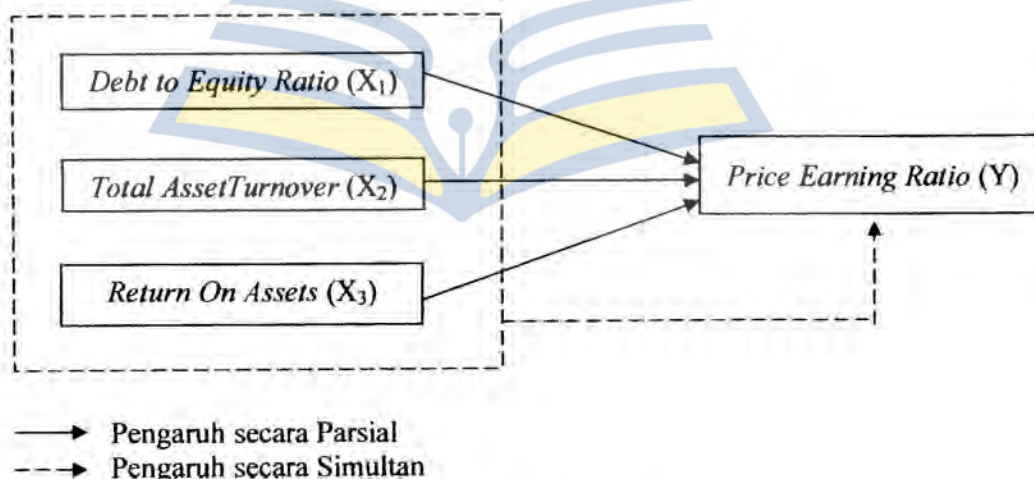
Lanjutan Tabel 2.1.

19	Pengaruh Kategori Industri Terhadap <i>Price Earning (Pie) Ratio</i> Dan Faktor-Faktor Penentunya. Agus Sartono dan Misbahul Munir (1997)	Analisis Diskriminan	Hasil penelitian mengindikasikan beberapa hal, yaitu (1) nilai PER rata – rata masing – masing industri menunjukkan perbedaan yang nyata, (2) perilaku PER suatu perusahaan pada industri tertentu dapat dijelaskan oleh variabel-variabel <i>dividend payout ratio</i> , pertumbuhan laba, <i>return on equity</i> , ukuran perusahaan (dinyatakan dalam variabel total assets), penjualan (diukur dengan variabel P/S ratio) dan <i>debt equity ratio</i> , (3) arah hubungan dan tingkat pengaruh masing-masing variabel (baik besar maupun signifikansinya) dalam menjelaskan PER berbeda antara industri satu dengan industri lainnya, dan (4) kemampuan faktor-faktor yang menjadi penentu PER untuk menjelaskan perilaku PER secara bersama-sama juga berbeda antar industri.	Perbedaan variabel, waktu penelitian, dan perusahaan
----	--	----------------------	--	--

(Sumber: dikaji dari berbagai sumber: 2015)

C. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian ini diketahui bahwa *Price Earning Ratio* pada perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return On Assets*. Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

Variabel independen dalam penelitian ini adalah beberapa rasio keuangan perusahaan yaitu: *Debt To Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turnover* (X_2) dan *Return On Assets* (X_3), sedangkan variabel dependennya adalah *Price Earning Ratio* (Y).

D. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, oleh karena itu rumusan masalah penelitian biasanya disusun dalam bentuk pertanyaan. Dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Jadi hipotesis juga dapat dinyatakan sebagai jawaban teoritis terhadap rumusan masalah penelitian, belum jawaban yang empirik (Sugiyono, 2012:93).

1. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Earning Ratio*

Debt to equity ratio merupakan rasio yang mengukur tingkat penggunaan hutang (*laverage*) terhadap *total sharehoder's equity* yang dimiliki perusahaan. Rasio ini diukur dengan cara membandingkan antara total hutang perusahaan terhadap *total sharehoder's equity*.

Meningkatnya hutang berarti risiko yang dihadapi oleh perusahaan akan semakin meningkat, sehingga kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan menjadi semakin berkurang dan menciptakan harga saham yang lebih rendah dan mengakibatkan PER saham akan semakin kecil. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *debt to equity ratio* memiliki pengaruh terhadap *price earning ratio*.

Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Sunaryo (2011) dengan hasil CR, DER, dan DPR secara bersama-sama mempunyai pengaruh signifikan terhadap PER. Berdasarkan uraian di atas dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₁ : Terdapat pengaruh positif *Debt To Equity Ratio* terhadap *Price Earning Ratio*.

2. Pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Price Earning Ratio*

Merupakan rasio aktivitas yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa besar efektivitas perusahaan dalam menggunakan sumber dayanya yang berupa *asset*. Semakin tinggi efisien penggunaan *asset* dan semakin cepat pengembalian dana dalam bentuk kas (Abdul Halim, 2007).

Dengan semakin tingginya efektivitas perusahaan dalam menggunakan dananya akan berakibat terhadap meningkatnya pencapaian laba perusahaan, dan hal ini akan berpengaruh terhadap *price earning ratio* (PER). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa TATO berpengaruh terhadap PER perusahaan.

Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Fasya (2008) yang memberikan hasil bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turnover* (TATO), *Return On Equity* (ROE) dan Inflasi secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* (PER). Berdasarkan uraian di atas dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₂ : Terdapat pengaruh positif *Total Asset Turnover* terhadap *Price Earning Ratio*.

3. Pengaruh *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio*

Rasio ini menunjukkan seberapa besar *asset* perusahaan digunakan secara efektif untuk menghasilkan laba". Semakin besar ROA menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat pengembalian yang semakin besar.

ROA merupakan hal yang penting bagi para investor, hal ini dikarenakan ROA merupakan suatu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang yaitu dengan cara melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan dan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih berdasarkan penggunaan aktiva. Semakin tinggi nilai ROA, maka prospek perusahaan di masa depan akan baik karena laba yang dihasilkan perusahaan tersebut meningkat. Jadi dapat disimpulkan bahwa ROA berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio*.

Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Yusuf (2014) dengan hasil secara simultan *Return On Equity* (ROE) *Return On Assets* (ROA) dan *Net Interest Margin* (NIM) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Price Earning Ratio* dan secara parsial Ratio yaitu *Return On Assets* (ROA) dan *Net Interest Margin* (NIM) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Price Earning Ratio*. Berdasarkan uraian di atas dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₃ : Terdapat pengaruh positif *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio*.

4. Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turn Over* dan *Return On Assets* secara simultan terhadap *Price Earning Ratio*.

Sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Sukamdiani (2011) yang memberikan hasil bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel independen (*Total Debt Ratio*, *Long-term Capital to Fixed Asset Ratio*, *Current Ratio*, *Total Assets Turnover*, *Return On Asset* dan *Profit Growth Ratio*) secara bersama-sama terhadap variabel dependen (*price earning ratio saham*). Berdasarkan uraian di atas dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₄ : Terdapat pengaruh positif *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turn Over* dan *Return On Assets* secara simultan terhadap *Price Earning Ratio*.

Dari kerangka pemikiran dan landasan teori yang telah dikemukakan sebelumnya, maka hipotesis yang dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Terdapat pengaruh positif *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI Periode 2011-2014.
2. Terdapat pengaruh positif *Total Asset Turnover* terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI Periode 2011-2014.
3. Terdapat pengaruh positif *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI Periode 2011-2014.
4. Terdapat pengaruh positif *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, *Return On Assets* secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI Periode 2011-2014.

Sedangkan hipotesis statistiknya (Ekananda, 2015:65) adalah :

$H_0 : \beta = 0$, artinya tidak terdapat pengaruh yang positif variabel bebas terhadap variabel terikat.

$H_1 : \beta \neq 0$, artinya terdapat pengaruh yang positif variabel bebas terhadap variabel terikat.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan verifikatif, karena adanya variabel yang akan ditelaah hubungannya serta tujuannya untuk menyajikan gambaran secara terstruktur, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar variabel yang diteliti, yaitu pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio*.

Pengertian metode deskriptif menurut Sugiyono (2012:53) adalah: Suatu rumusan masalah yang berkenaan dengan pertanyaan terhadap keberadaan variabel mandiri, baik hanya pada satu variabel atau lebih (variabel mandiri adalah variabel yang berdiri sendiri, bukan variabel independen karena kalau variabel independen selalu dipasangkan dengan variabel dependen). Arikunto (2009:234) menjelaskan, penelitian deskriptif tidak dimaksud untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi hanya menggambarkan apa adanya tentang suatu variabel, gejala atau keadaan. Metode ini dipergunakan untuk meneliti masalah-masalah yang sedang berlangsung pada masa sekarang dengan menjelaskan dan memahami apa yang ada, pendapat yang berkembang, proses berlangsung dan akibat dan efek yang tengah terjadi.

Pengertian metode penelitian menurut Sugiyono (2012:4), adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan,

dibuktikan, dan dikembangkan suatu pengetahuan sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengatasi masalah.

Dalam penelitian ini, metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif akan dipakai untuk menjelaskan tentang beberapa rasio keuangan perusahaan yang terdiri dari *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio*.

Sedangkan analisis verifikatif adalah analisis model dan pembuktian yang berguna untuk mencari kebenaran dari hipotesis yang diajukan. Analisis verifikatif merupakan analisis untuk membuktikan dan mencari kebenaran dari hipotesis yang dilakukan. Analisis ini bermaksud untuk mengetahui hasil penelitian berkaitan dengan pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, dan *Return On Assets* terhadap *Price Earning Ratio*.

B. Operasionalisasi Variabel

Dalam penelitian ini terdapat variable bebas (*independen variable*) dan variabel terikat (*dependent variable*). Variabel bebas adalah variabel yang nilainya tidak bergantung dari variabel yang lain dan variabel terikat adalah variabel yang nilainya tergantung dari variabel yang lain, variabel terikatnya adalah *Price Earning Ratio* (Y), variabel bebasnya adalah *Debt To Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turnover* (X_2) dan *Return On Assets* (X_3).

Variabel-variabel ini dipilih dalam penelitian ini karena ketiga variabel ini merupakan fundamental perusahaan yang dapat mempengaruhi *Price Earning Ratio*. Disamping itu juga ketiga variabel ini pada penelitian sebelumnya menunjukkan adanya perbedaan pengaruh terhadap *Price Earning*

Ratio. Adapun untuk lebih jelasnya tentang operasional variabel penelitian dapat disajikan pada tabel seperti berikut:

Tabel 3.1
Operasionalisasi Variabel: Definisi Operasional, Indikator, dan Skala Ukur

No	Variabel	Definisi Operasional	Indikator	Skala Ukur
1	<i>Debt To Equity Ratio</i> (X_1)	Perbandingan antara total utang dengan modal sendiri perusahaan	$\frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal Sendiri}}$	%
2	<i>Total Asset Turnover</i> (X_3)	Perbandingan antara penjualan dengan total aktiva	$\frac{\text{Penjualan}}{\text{Total aktiva}}$	(X) Kali
3	<i>Return On Assets</i> (X_3)	Perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan total aktiva	$\frac{\text{Laba Bersih Stlh Pjk}}{\text{Total Aktiva}}$	%
4	<i>Price Earning Ratio</i> (Y)	Perbandingan antara harga pasar saham dengan laba per lembar saham	$\frac{\text{Harga Saham}}{\text{Laba per lembar saham}}$	(X) Kali

(Sumber: dikaji dari berbagai sumber, 2015)

C. Sumber dan Cara Penentuan Data

1. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang meliputi data-data pada laporan keuangan dari perusahaan properti dan real estate yang dipublikasikan setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011 sampai dengan 2014. Data yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metode historis dan melalui penelitian kepustakaan karena data yang diperoleh berupa laporan keuangan yang berasal dari *Indonesian Stock Exchange* (IDX) tahun 2011 sampai dengan 2014 yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia. Data

laporan keuangan yang diperlukan mencakup data tahun 2011 sampai dengan 2014.

2. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode dokumentasi yaitu dengan mencari data mengenai hal atau variabel yang berupa data-data tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, catatan harian. Data dalam penelitian ini merupakan data sekunder dan sampel yang digunakan yang didasarkan pada laporan keuangan yang dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia (BEI) melalui *Indonesian Stock Exchange (IDX)*. Data-data yang dikumpulkan meliputi *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover*, *Return On Assets* dan *Price Earning Ratio* dari perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2011 – 2014.

Tabel 3.2
Data Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate
yang Terdaftar di BEI 2011 – 2014

No	Kode Saham	Nama Emiten
Sub Sektor Properti dan Real Estate		
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
4	BCIP	Bumi Citra Permai
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial
6	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai
7	BKDP	Bukit Darmo Property
8	BKSL	Sentul City
9	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
10	COWL	Cowell Development
11	CTRA	Ciputra Development Tbk
12	CTRP	Ciputra Property Tbk
13	CTRS	Ciputra Sura Tbk
14	DART	Duta Anggada Realty
15	DILD	Intiland Development Tbk

No	Kode Saham	Nama Emiten
16	DMAS	Puradelta Lestari
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
18	ELTY	Bakrieland Development
19	EMDE	Megapolitan Development
20	FMII	Fortune Mate Indonesia
21	GAMA	Gading Development
22	GMTD	Goa Makasar Tourism Dev.
23	GPRA	Perdana Gapura Prima
24	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
25	JRPT	Jaya Real Property Tbk
26	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
27	KPIG	Global Land and Dev
28	LAMI	Lamicitra Nusantara
29	LCGP	Laguna Cipta Griya
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
32	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
34	MMLP	Mega Manunggal Property
35	MTLA	Metropolitan Land Tbk
36	MTSM	Metro Realty
37	NIRO	Nirvana Development
38	OMRE	Indonesia Prima Property
39	PLIN	Plaza Indonesia Realty
40	PPRO	PP Property
41	PUDP	Pudjiati Prestige
42	PWON	Pakuwon Jati Tbk
43	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati
44	RDTX	Roda Vivatex
45	RODA	Pikko Land Development
46	SCBD	Dadanayasa Arthatama
47	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
48	SMRA	Summarecon Agung Tbk
49	TARA	Sitara Propertindo
Sub Sektor Konstruksi dan Bangunan		
50	ACST	Acset Indonusa
51	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk
52	DGIK	Duta Graha Indah
53	NRCA	Nusa Raya Cipta
54	PTPP	PP (Persero) Tbk
55	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk
56	TOTL	Total Bangun Persada Tbk
57	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk
58	WSKT	Waskita Karya (Persero)

Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2014

3. Metode Penentuan Sampel

Metode penentuan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel bertujuan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu (Arikunto, 2009).

Dari seluruh perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2011-2014 hanya perusahaan yang memenuhi kriteria saja (*purposive sampling*) yang digunakan sebagai sampel. Adapun sampel pada penelitian ini adalah perusahaan yang telah memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia hingga akhir tahun 2014;
- b. Saham dari emiten aktif diperdagangkan setiap bulan selama periode tahun 2011 sampai dengan 2014;
- c. Mempublikasikan dan menyajikan laporan keuangan secara rutin dan lengkap selama periode pengamatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 - 2014.
- d. Memiliki laba yang positif dan konsisten selama periode 2011-2014. Karena dengan laba yang positif maka tidak akan terdapat data yang ekstrim yang dapat mengakibatkan masalah pada pengolahan data.

Berdasarkan kriteria pengambilan sampel, maka jumlah perusahaan yang memenuhi kriteria sebagai sampel diperoleh sebanyak 25 perusahaan sektor Properti dan Real Estate. Penentuan jumlah data menggunakan populasi dalam penelitian ini yaitu saham perusahaan sektor Properti dan Real Estate periode 2011 – 2014. Berdasarkan kriteria yang ditetapkan

penulis telah menyaring dan memilah sesuai kriteria maka diperoleh 25 perusahaan sebagai sampel, dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.3
Daftar Perusahaan Sampel Penelitian

No	Kode Saham	Nama Emiten
1	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
6	CTRA	Ciputra Development Tbk
7	CTRP	Ciputra Property Tbk
8	CTRS	Ciputra Sura Tbk
9	DILD	Intiland Development Tbk
10	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
11	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
12	JRPT	Jaya Real Property Tbk
13	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
14	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
15	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
16	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk
17	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
18	MTLA	Metropolitan Land Tbk
19	PTPP	PP (Persero) Tbk
20	PWON	Pakuwon Jati Tbk
21	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
22	SMRA	Summarecon Agung Tbk
23	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk
24	TOTL	Total Bangun Persada Tbk
25	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk

Sumber: Bursa Efek Indonesia, 2015

D. Uji Keabsahan Data

Untuk menguji hipotesis tentang kekuatan variabel penentu (*independent variable*) terhadap *price earning ratio* (PER). Maka data-data sekunder yang telah dikumpulkan sebelum dilakukan pengujian hipotesis

supaya memenuhi prinsip validitas dan realibilitas maka diperlukan persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah distribusi sebuah data mengikuti atau mendekati distribusi normal, yaitu distribusi data dengan bentuk lonceng data yang baik adalah data yang mempunyai pola seperti distribusi normal. (Situmorang dan Lutfi, 2011:100)

Pada prinsipnya normalitas dapat dideteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik. Jika data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi asumsi normalitas. Uji ini dilakukan dengan analisis grafik Normalitas P-Plot dengan program SPSS versi 17.

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik diperlukan agar diperoleh suatu penaksir (*estimator*) yang BLUE (*Best Linier Unbiased Estimator*) atau penaksir linier terbaik yang tidak bias. Untuk itu maka dalam pengujian hipotesis harus dihindari terjadinya penyimpangan asumsi klasik. Tiga asumsi klasik yang perlu diperhatikan adalah :

a. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolinearitas yaitu adanya hubungan linear antar variabel independen dalam model regresi (Ekananda, 2015:95). Untuk mendeteksi ada tidaknya gejala multikolinieritas dapat dilakukan dengan melihat dari besarnya nilai tolerance dan VIF (*Variance Inflation Factor*) dengan membandingkan jika: $VIF > 10$

dan tolerance < 0.1 maka diduga mempunyai persoalan multikolinieritas dan jika $VIF < 10$ dan tolerance > 0.1 maka tidak terdapat multikolinieritas.

b. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas adalah suatu gejala dimana residu dari suatu persamaan regresi berubah-ubah pada suatu rentang data tertentu. Sebagaimana diketahui residu dihasilkan dari regresi yang digunakan dalam penelitian (Ekananda, 2015:111)

Uji Heteroskedastisitas pada prinsipnya ingin menguji sebuah grup mempunyai varian yang sama di antara grup tersebut. Jika varian sama dan ini yang seharusnya terjadi, maka dikatakan ada homoskedastisitas. Sedangkan jika varian tidak sama dikatakan terjadi heteroskedastisitas. (Situmorang dan Lufti, 2011:108)

Cara untuk mendeteksi adanya heteroskedastisitas dengan melihat grafik *scatterplot*. Jika dalam grafik terlihat ada pola tertentu seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas.

c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu. Jika terjadi korelasi maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah bebas dari autokorelasi. Uji autokorelasi pada penelitian ini bukan merupakan hubungan antar waktu untuk satu perusahaan tetapi hanya untuk mengukur *off diagonal*.

Untuk mendeteksi terjadi autokorelasi atau tidak dalam suatu model regresi dilakukan dengan melihat nilai dari statistic *Durbin – Watson (D-W) Test*. Cara pengujiannya dengan membandingkan nilai D-W (d) dengan d_L (batas bawah) dan d_U (batas atas) tertentu atau dengan melihat pada tabel D-W yang telah ada klasifikasinya untuk menilai perhitungan d yang diperoleh. Kriteria untuk menilai ada tidaknya autokorelasi disajikan pada tabel 3.4

Tabel 3.4
Kriteria Pengambilan Keputusan Autokorelasi
(Durbin Watson Test)

Nilai statistik d	Hasil
$0 < d < d_L$	Menolak hipotesis nul; ada autokorelasi positif
$d_L \leq d \leq d_U$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$d_U \leq d \leq 4 - d_U$	Menerima hipotesis nul; tidak ada autokorelasi positif/negative
$4 - d_U \leq d \leq 4 - d_L$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$4 - d_L < d < 4$	Menolak hipotesis nul; ada autokorelasi negatif

(Sumber: Ekandanda (2015:143))

E. Teknik Analisis

1. Analisa Regresi Berganda

Analisa data untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat menggunakan metode analisa regresi berganda dengan pengolahan data menggunakan program SPSS. Persamaan regresi berganda menurut Sugiyono (2012:257) sebagai berikut:

$$\text{Regresi Berganda : } \hat{Y} = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Dimana:

$$\hat{Y} \quad : \text{Price Earning Ratio}$$

- X_1 : *Debt to Equity Ratio*
 X_2 : *Total Asset Turnover*
 X_3 : *Return on Assets*
 α : Konstanta
 β : Koefisien Regresi
 e : Variabel residual

Besarnya konstanta tercermin dalam α , dan besarnya koefisien dari masing-masing variabel independen ditunjukkan dengan β_1 , β_2 , dan β_3 . Ketiga variabel bebas tersebut merupakan faktor fundamental perusahaan, sedangkan variabel dependennya adalah *price earning ratio*.

2. Analisa Koefisien Determinasi (R^2)

Pengujian dengan menggunakan uji koefisien determinasi (R^2) yaitu untuk melihat besarnya pengaruh variabel bebas (Situmorang dan Lufti, 2011:196). R^2 digunakan untuk mengukur ketepatan yang paling baik dari analisis regresi berganda. R^2 mendekati 1 (satu) maka dapat dikatakan semakin kuat kemampuan variabel bebas dalam model regresi tersebut dalam menerangkan variabel terikatnya. Sebaliknya jika R^2 mendekati 0 (nol) maka semakin lemah variabel bebas menerangkan variabel terikat. Selain itu perlu juga dicari besarnya koefisien determinasi (R^2) parsialnya untuk masing-masing variabel bebas. Menghitung R^2 digunakan untuk mengetahui sejauh mana kontribusi dari masing-masing variabel bebas, jika variabel lainnya konstan terhadap variabel terikat. Semakin besar nilai R^2 maka semakin besar variasi sumbangannya terhadap variabel terikat.

3. Uji F-Statistik

Uji F statistik pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model regresi mempunyai pengaruh secara simultan terhadap variabel terikat (Ghozali, 2005:44). Arti dari simultan adalah jika salah satu variabel bebas dalam penelitian signifikan terhadap variabel bebas. Tingkat signifikansi yang digunakan dalam penelitian ini $\alpha = 5\%$. Derajat kebebasan (*degree of freedom*) $df = (n-k)$ dimana n adalah jumlah observasi, k adalah jumlah variabel bebas. F_{tabel} akan dicari berdasarkan tingkat signifikansi. Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ hal ini berarti variabel bebas mampu menjelaskan variabel terikat secara simultan/bersama. Sebaliknya jika $F_{hitung} < F_{tabel}$, hal ini berarti bahwa variabel bebas secara bersama – sama tidak mampu menjelaskan variabel terikatnya.

- Ho ditolak apabila nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$, berarti ada pengaruh
- Ho diterima apabila nilai $F_{hitung} < F_{tabel}$, berarti tidak ada pengaruh

Rumus Uji f-statistik menurut Sugiyono (2012:257)

$$F = \frac{R^2/k}{(1 - R^2)/(n - k - 1)}$$

Keterangan :

R^2 = Koefisien determinasi

k = Jumlah variabel independen

n = Jumlah data

4. Uji t-statistik

Uji t-statistik pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel bebas secara individual dalam menerangkan variasi variabel independen (Ghozali, 2005:44). Sedangkan menurut Situmorang dan Lufti (2011:157) menyatakan untuk menguji apakah hipotesis yang diajukan

diterima atau ditolak digunakan statistic t (uji t). Apabila $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $(-t_{hitung}) > (-t_{tabel})$ pada signifikansi $\alpha = 5\%$, dikatakan variabel bebas memiliki pengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat sebaliknya $t_{hitung} \leq t_{tabel}$ atau $(-t_{hitung}) \geq (-t_{tabel})$ berarti bahwa variabel bebas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat secara individual.

- a. H_0 ditolak apabila nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$, berarti ada pengaruh variabel X terhadap variabel Y
- b. H_0 diterima apabila nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$, berarti tidak ada pengaruh variabel X terhadap variabel Y

Rumus uji t-statistik menurut Sugiyono, (2012:230)

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Keterangan :

t = uji t-statistik

n = jumlah data

r = koefisien korelasi parsial

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Obyek Penelitian

Sektor properti dan real estate adalah industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan – kawasan terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan dari industri tersebut dapat berupa perumahan, *apartment*, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sampai akhir tahun 2014 sejumlah 58 perusahaan yang terdiri dari sub sektor properti dan real estate sebanyak 49 perusahaan dan sub sektor konstruksi dan bangunan sebanyak 9 perusahaan (diperbarui 12 Juli 2015). Objek penelitian yang digunakan sebagai sampel sebanyak 25 perusahaan sedangkan sisanya sebanyak 33 perusahaan tidak memenuhi kreteria yang ditetapkan dalam memilih sampel. Berikut diuraikan penjelasan 33 perusahaan yang tidak memenuhi kreteria yang telah ditetapkan sebagai berikut:

Tabel 4.1. Data perusahaan sektor properti dan real estate yang tidak memenuhi krieteria sebagai sampel

No	Kode Saham	Nama Emiten	Keterangan
Sub Sektor Properti dan Real Estate			
1	BCIP	Bumi Citra Permai	Pertumbuhan menurun/merugi
2.	BEST	Bekasi Fajar Industrial	Baru terdaftar April 2012
3.	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai	Pertumbuhan menurun/merugi
4.	BKDP	Bukit Darmo Property	Pertumbuhan menurun/merugi
5.	BKSL	Sentul City	Pertumbuhan menurun/merugi
6.	COWL	Cowell Development	Pertumbuhan menurun/merugi

Lanjutan Tabel 4.1

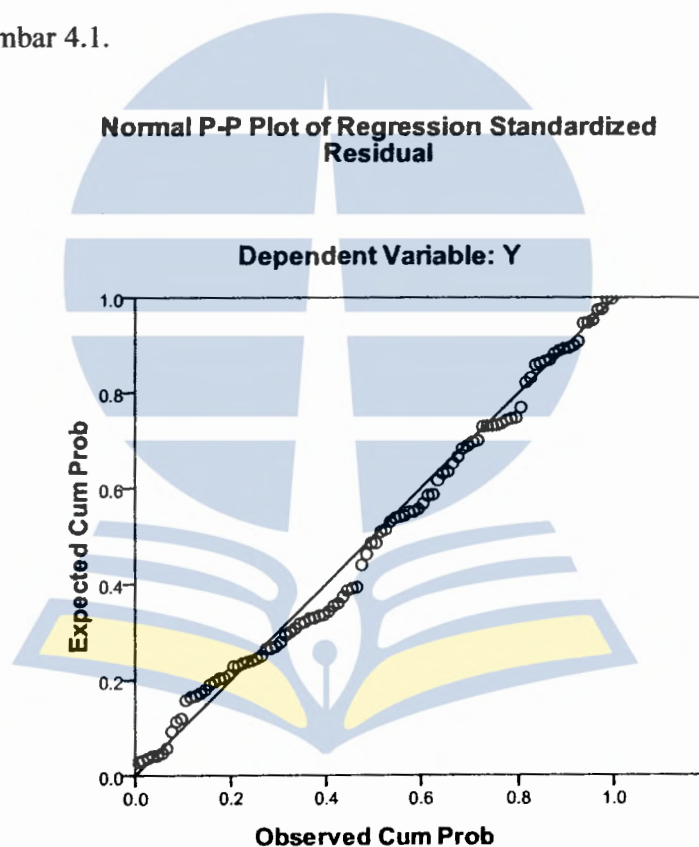
No	Kode Saham	Nama Emiten	Keterangan
7.	DART	Duta Anggada Realty	Pertumbuhan menurun/merugi
8.	DMAS	Puradelta Lestari	Baru terdaftar Mei 2015
9..	ELTY	Bakrieland Development	Pertumbuhan menurun/merugi
10.	EMDE	Megapolitan Development	Pertumbuhan menurun/merugi
11.	FMII	Fortune Mate Indonesia	Pertumbuhan menurun/merugi
12.	GAMA	Gading Development	Pertumbuhan menurun/merugi
13.	GMTD	Goa Makasar Tourism Dev.	Pertumbuhan menurun/merugi
14.	GPRA	Perdana Gapura Prima	Pertumbuhan menurun/merugi
15	KPIG	Global Land and Dev	Laporan keuangan tidak lengkap
16.	LAMI	Lamicitra Nusantara	Pertumbuhan menurun/merugi
17.	LCGP	Laguna Cipta Griya	Pertumbuhan menurun/merugi
18.	MMLP	Mega Manunggal Property	Baru terdaftar Mei 2015
19.	MTSM	Metro Realty	Pertumbuhan menurun/merugi
20.	NIRO	Nirvana Development	Baru terdaftar Sep 2012
21.	OMRE	Indonesia Prima Property	Pertumbuhan menurun/merugi
22.	PPRO	PP Property	Baru terdaftar Mei 2015
23.	PLIN	Plaza Indonesia Realty	Laporan keuangan tidak lengkap
24.	PUDP	Pudjiati Prestige	Laporan keuangan tidak lengkap
25.	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati	Pertumbuhan menurun/merugi
26.	RDTX	Roda Vivatex	Pertumbuhan menurun/merugi
27.	RODA	Pikko Land Development	Laporan keuangan tidak lengkap
28.	SCBD	Dadanayasa Arthatama	Pertumbuhan menurun/merugi
29.	TARA	Sitara Propertindo	Baru terdaftar Juli 2014
Sub Sektor Konstruksi dan Bangunan			
30.	ACST	Acset Indonusa	Baru terdaftar Juni 2013
31.	DGIK	Duta Graha Indah	Pertumbuhan menurun/merugi
32.	NRCA	Nusa Raya Cipta	Baru terdaftar Juni 2013
33.	WSKT	Waskita Karya (Persero)	Baru terdaftar Dec 2012

Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2015

B. Pengujian Keabsahan Data

1. Uji Normalitas Data

Uji normalitas data dilakukan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi, baik pada variabel dependen maupun pada variabel independent atau keduanya mempunyai model yang berdistribusi normal atau tidak berdistribusi normal. Sebuah model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal. Uji normalitas data menggunakan program SPSS disajikan dalam bentuk grafik pada gambar 4.1.



Gambar 4.1.
Uji Normalitas Data X_1 , X_2 , X_3 , dan Y

Dasar pengambilan keputusan uji normalitas data menurut Santoso (2005: 213) yaitu :

- a. Jika data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal, maka model regresi memenuhi asumsi Normalitas.
- b. Jika data menyebar jauh dari garis diagonal dan/atau tidak mengikuti arah garis diagonal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi Normalitas.

Dari gambar 4.1. terlihat titik-titik menyebar di sekitar garis diagonal, serta penyebarannya mengikuti arah garis diagonal. Maka model regresi ini telah memenuhi asumsi normalitas dan layak digunakan untuk meneliti variabel *price earning ratio* (Y) berdasarkan masukan variabel *debt to equity ratio* (X_1), *total asset turn over* (X_2), dan *return on assets* (X_3).

2. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas adalah suatu keadaan dimana antar variabel X (bebas) saling berkorelasi satu dengan yang lainnya. Jika suatu persamaan regresi berganda terjadi multikolinieritas di antara variabel-variabel bebasnya, maka variabel-variabel yang berkolinieritas tidak memberikan informasi apa-apa pada variabel. Karena itu, persamaan regresi berganda yang baik adalah persamaan yang bebas dari adanya multikolinieritas antar variabel bebasnya. Gejala adanya multikolinieritas dapat dideteksi dengan menggunakan *Pearson Correlation* dan *Tolerance value* serta *Varian Inflation Factor* (VIF). Batas *tolerance value* adalah 0,10 dan batas VIF adalah 10. Jika *tolerance value* di bawah 0,10 atau nilai VIF di atas 10,

maka dapat dipastikan telah terjadi multikolinieritas (Ghozali, 2011). Uji multikolinieritas menggunakan besaran VIF (*Variance Inflation Factor*) seperti pada tabel 4.2.

Tabel 4.2.
Uji Multikolinieritas dengan VIF

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
X1	0,803	1,246
X2	0,438	2,283
X3	0,498	2,010

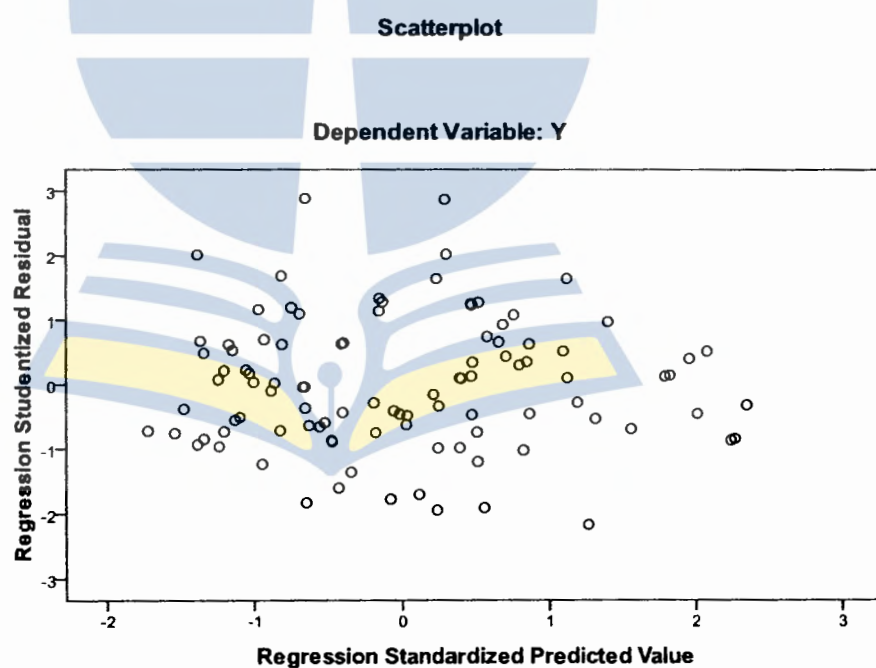
a. Dependent Variable: Y

Dari tabel di atas dapat diketahui ada atau tidaknya problem multikolinieritas pada variabel yang diteliti. Dasar pengambilan keputusan yang digunakan adalah Besaran VIF (*Variance Inflation Factor*) dan Tolerance dimana pedoman suatu model regresi yang bebas dari multikolinieritas memenuhi kriteria mempunyai nilai VIF di bawah 10 dan mempunyai angka *Tolerance* di atas 0,10.

Berdasarkan tabel di atas pada bagian *Coefficient* dapat dilihat ketiga variabel independen, angka VIF ada di bawah 10 ($X_1 = 1,246$, $X_2 = 2,283$ dan $X_3 = 2,010$). Demikian juga nilai *Tolerance* berada di atas 0,10 ($X_1 = 0,803$, $X_2 = 0,438$, $X_3 = 0,498$). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pada model regresi tersebut tidak terdapat problem multikolinieritas baik berdasarkan pada besaran VIF maupun besaran korelasi antar variabel.

3. Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik heterokedastisitas yaitu untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut Homoskedastisitas. Sedangkan jika varians tersebut berbeda, disebut Heteroskedastisitas. Sedangkan sebuah model regresi yang baik adalah tidak terjadi adanya Heteroskedastisitas. Pengujian tentang ada tidaknya Heteroskedastisitas terhadap keempat variabel pada sebuah model regresi disajikan pada gambar 4.2.



Gambar 4.2.
Pengujian Heterokedastisitas

Dasar pengambilan keputusan :

- a. Jika pada model regresi terdapat pola tertentu, seperti titik-titik (point-point) yang ada membentuk suatu pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka telah terjadi Heteroskedastisitas.
- b. Jika tidak ada pola yang jelas pada model regresi, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi Heteroskedastisitas.

Berdasarkan gambar 4.2. terlihat titik – titik menyebar secara acak, tidak membentuk sebuah pola tertentu yang jelas, serta tersebar baik di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini berarti tidak terjadi Heteroskedastisitas pada model regresi tersebut, sehingga model regresi layak dipakai untuk prediksi variabel *price earning ratio* (Y) berdasarkan masukan variabel *debt to equity ratio* (X_1), *total asset turn over* (X_2), dan *return on asset* (X_3).

4. Uji Autokorelasi

Menguji apakah dalam sebuah model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode t-1 (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah regresi yang bebas dari autokorelasi. Berikut disajikan hasil pengujian Autokorelasi dari keempat variabel dengan menggunakan metode Durbin Watson SPSS pada tabel 4.3.

Tabel 4.3.
Uji Autokorelasi X_1 , X_2 , dan X_3

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,925 ^a	0,856	0,852	1,722	1,796

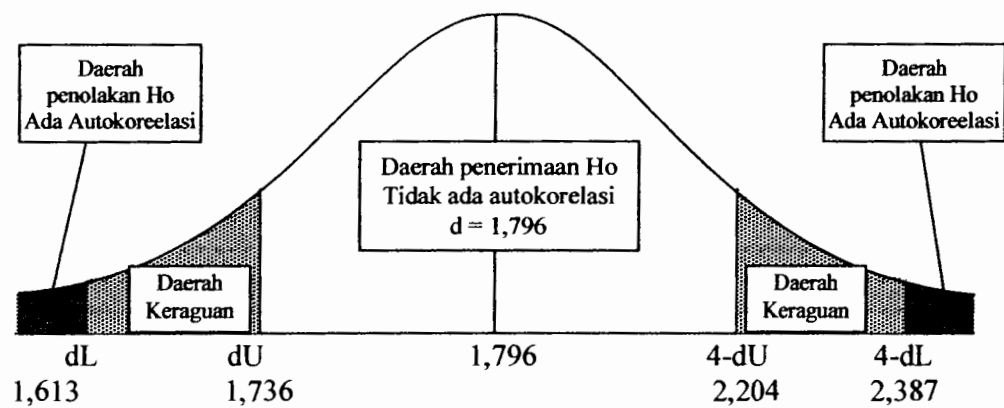
a. Predictors: (Constant), X_3 , X_1 , X_2

b. Dependent Variable: Y

Dari tabel 4.3 diketahui ada atau tidaknya problem autokorelasi pada variabel yang diteliti. Dasar pengambilan keputusan adanya autokorelasi dengan menggunakan besaran Durbin Watson yang secara umum dapat diambil patokan yaitu : (*Situmorang dan Lufti (2011:126)*)

- Jika d lebih kecil dari dL atau lebih besar dari $(4-dL)$ maka hipotesis nol ditolak, yang berarti terdapat autokorelasi.
- Jika d terletak antara dU dan $(4-dU)$, maka hipotesis nol diterima, yang berarti tidak ada autokorelasi.
- Jika d terletak antara dL dan dU atau diantara $(4-dU)$ dan $(4-dL)$, maka tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti.

Berdasarkan tabel 4.9 dilihat pada bagian Model Summary, terlihat angka D-W sebesar 1,796. Nilai DW 1,796, nilai ini dibandingkan dengan nilai tabel signifikansi 5%, jumlah sampel 100 (n) dan jumlah variabel independen 3 ($K=3$) = 3.100 maka diperoleh nilai $dL = 1,613$ dan nilai $dU = 1,736$. Nilai DW 1,796 lebih besar dari batas atas (dU) yakni 1,736 dan kurang dari $(4-dU)$ $4-1,796 = 2,204$ dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat masalah autokorelasi. Untuk lebih jelasnya uji autokorelasi disajikan dalam bentuk gambar sebagai berikut :



Gambar 4.3.
Uji Durbin Watson

C. Analisis Deskriptif

1. Analisis Deskriptif Variabel Independen (X)

Deskripsi data penelitian dari masing-masing variabel rasio keuangan meliputi data *Debt to Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turn Over* (X_2), dan *Return On Asset* (X_3), serta *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan Sektor Properti dan Real Estate.

Tabel 4.4.
Deskriptif Data Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2011 – 2014

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
X1	100	0,96	3,31	1,405	0,345
X2	100	0,12	0,96	0,521	0,240
X3	100	2,49	19,90	7,588	3,436
Y	100	4,13	21,93	12,495	4,475
Valid N (listwise)	100				

Berdasarkan tabel 4.4. rata-rata *Debt to Equity Ratio* (X_1) dari tahun 2011 – 2014 adalah 1,405, nilai minimum 0,96 dan nilai maksimum untuk variabel X_1 adalah sebesar 3,31. Standar deviasi adalah 0,345 persen lebih rendah dari rata-rata *debt to equity ratio* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *debt to equity ratio* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

Rata-rata *Total Asset Turn Over* (X_2) dari tahun 2011 – 2014 adalah 0,521, nilai minimum 0,12 dan nilai maksimum untuk variabel X_2 adalah sebesar 0,96. Standar deviasi adalah 0,240 persen lebih rendah dari rata – rata *total asset turnover* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *total asset turnover* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011–2014.

Rata-rata *Return On Asset* (X_3) dari tahun 2011 – 2014 adalah 7,588, nilai minimum 2,49 dan nilai maksimum untuk variabel X_3 adalah sebesar 19,90. Standar deviasi adalah 3,436 persen lebih rendah dari rata-rata *return on asset* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *return on asset* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

2. Analisis Deskriptif Variabel Dependen (Y)

Price Earning Ratio merupakan rasio pasar yang membandingkan antara harga pasar suatu saham dengan *Earning Per Share* dari saham yang bersangkutan. Data *Price Earning Ratio* yang digunakan pada penelitian ini adalah data *Price Earning Ratio* dari 25 perusahaan sektor

properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011 – 2014. Data *Price Earning Ratio* diperoleh dari laporan keuangan masing-masing perusahaan.

Berdasarkan pada tabel 4.4. di atas rata-rata *Price Earning Ratio* (Y) dari tahun 2011 – 2014 adalah 12,495, nilai minimum 4,13 dan nilai maksimum untuk variabel Y adalah sebesar 21,93. Standar deviasi adalah 4,475 persen lebih rendah dari rata – rata *price earning ratio* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *price earning ratio* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

D. Analisis Regresi Berganda

Berikut ini akan dianalisa semua data-data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia melalui website www.idx.co.id dengan menggunakan program aplikasi SPSS (*Statistical Product and Service Solution*) versi 17 dengan analisa regresi berganda, dimana variabel *debt to equity ratio* (X_1), *total asset turn over* (X_2) dan *return on asset* (X_3) terhadap variabel *price earning ratio* (Y).

Analisa data penelitian ini digunakan untuk menganalisis pengaruh *debt to equity ratio*, *total asset turn over* dan *return on asset* secara regresi berganda terhadap *price earning ratio* pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

Untuk keperluan analisa data penelitian ini akan digunakan tabel perhitungan regresi berganda dengan bantuan program Excell, berdasarkan

hasil pengolahan data dengan menggunakan program aplikasi SPSS yang disajikan pada tabel 4.5.

Tabel 4.5 Analisis Regresi Berganda X_1 , X_2 , X_3 dan Y

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,358	0,752		1,806	0,074
	X_1	1,323	0,560	0,102	2,362	0,020
	X_2	10,657	1,091	0,571	9,764	0,000
	X_3	0,490	0,071	0,377	6,868	0,000

a. Dependent Variable: Y

Rumus persamaan regresi berganda :

$$Y = \alpha + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

$$\hat{Y} = 1,358 + 1,323 X_1 + 10,657 X_2 + 0,490 X_3$$

Berdasarkan hasil analisis tabel dan persamaan regresi berganda di atas, maka dapat dijelaskan bahwa:

- a. Apabila tidak ada perubahan variabel X_1 , X_2 , dan X_3 atau masing-masing nilainya 0 (konstan) maka *price earning ratio* meningkat sebesar 1,358.
- b. Apabila terjadi kenaikan terhadap variabel X_1 sebesar satu satuan, dan kondisi kondisi X_2 dan X_3 , pada posisi stabil (tidak berubah), maka variabel Y akan mengalami kenaikan sebesar 1,323 kalinya dan atau sebaliknya.

- c. Apabila terjadi kenaikan terhadap variabel X_2 sebesar satu satuan, kondisi X_1 dan X_3 pada posisi stabil (tidak berubah), maka variabel Y akan mengalami kenaikan sebesar 10,657 kalinya dan atau sebaliknya.
- d. Apabila terjadi kenaikan terhadap variabel X_3 sebesar satu satuan, pada kondisi kondisi X_1 dan X_2 pada posisi stabil (tidak berubah), maka variabel Y akan mengalami kenaikan sebesar 0,490 kalinya dan atau sebaliknya.

Untuk menjelaskan tingkat keeratan hubungan dan pengaruh bersama secara *multiple regression* dari *debt to equity ratio*, *total asset turnover*, dan *return on asset* dengan *price earnig ratio* maka dijelaskan melalui analisis pada tabel 4.6.

Tabel 4.6. Keeratan Hubungan (Korelasi)
 X_1 , X_2 , dan X_3 terhadap Y

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,925 ^a	0,856	0,852	1,722	1,796

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

Berdasarkan Tabel 4.6 hasil output pengolahan data, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. *Mutipple Regression* (r) adalah 0,925, artinya korelasi antara variabel *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* dengan *price earning ratio* adalah positif 0,925. Korelasi sebesar 0,925 membuktikan bahwa hubungan antara variabel *debt to equity ratio*,

total asset turnover dan *return on asset* dengan *price earning ratio* adalah sangat kuat.

- b. Untuk menganalisis pengaruh bersama secara multiple regression, digunakan *Adjusted R Square* (Koefisien Determinasi yang sudah disesuaikan). Nilai R^2 adj = 0,852, atau 85,2%. Hal ini menjelaskan bahwa kontribusi yang diberikan variabel *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* terhadap *price earning ratio* sebesar 85,2% sedangkan sisanya sebesar 14,8% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak diteliti. Dengan demikian *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* apabila dilakukan secara bersama-sama maka akan meningkatkan *price earning ratio* sebesar 85,2%.

E. Pengujian Hipotesis

Pengujian koefisien regresi bertujuan untuk menguji signifikansi hubungan antara variabel-variabel X dan Y, baik secara parsial maupun secara bersama-sama. (Santoso, 2005)

1. Pengujian Pengaruh Parsial

Pengujian koefisien regresi parsial bertujuan untuk menguji signifikansi hubungan masing-masing variabel X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y.

a. Hipotesis Statistik

$H_{0.1} : \beta_{yx_1} = 0$, artinya tidak ada pengaruh dari X_1 terhadap Y.

$H_{0.2} : \beta_{yx_2} = 0$, artinya tidak ada pengaruh dari X_2 terhadap Y.

$H_{0.3} : \beta_{yx_3} = 0$, artinya tidak ada pengaruh dari X_3 terhadap Y.

$H_{1,1}: \beta_{yX_1} \neq 0$, artinya ada pengaruh dari X_1 terhadap Y .

$H_{1,2}: \beta_{yX_2} \neq 0$, artinya ada pengaruh dari X_2 terhadap Y .

$H_{1,3}: \beta_{yX_3} \neq 0$, artinya ada pengaruh dari X_3 terhadap Y .

b. Menentukan t_{tabel} dan t_{hitung}

Tingkat signifikansi adalah 5% ($\alpha = 0,05$)

Degree of freedom (df) = (n-p-1)

Dimana :

n = jumlah data, p = jumlah variabel X maka (df) = 100-3-1 = 96 dan

untuk $t_{(0,05 : 96)}$ pada t_{tabel} di dapat angka 1,985 (Uji dua pihak)

Hipotesis:

H_0 diterima bila : $t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$

H_0 ditolak bila : $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$

c. Pengujian Hipotesis

Berdasarkan data analisis koefisien korelasi dan regresi pada di tabel di atas, maka dirangkum untuk pengujian hipotesis sebagaimana ditampilkan pada tabel 4.7.

Tabel 4.7 Pengujian pengaruh parsial X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y

No	Pengaruh Parsial	R	t_{hitung}	$t_{(5\%)} (two\ tail)$	Kesimpulan
1.	X_1 to Y	0,466	5,219	1,985	$H_{0,1}$ ditolak dan $H_{1,1}$ diterima
2.	X_2 to Y	0,883	18,579	1,985	$H_{0,2}$ ditolak dan $H_{1,2}$ diterima
3.	X_3 to Y	0,811	13,718	1,985	$H_{0,3}$ ditolak dan $H_{1,3}$ diterima

Berdasarkan hasil analisis pengujian hipotesis parsial pada tabel 4.7 diketahui bahwa seluruh variable independen secara mandiri (parsial)

berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan Y. Secara parsial penambahan *debt to equity ratio* (X_1), *total asset turnover* (X_2) dan *return on asset* (X_3) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang diteliti secara signifikan dapat meningkatkan *price earning ratio* (Y) atau sebaliknya.

2. Pengujian Pengaruh Regresi Berganda

Pengujian koefisien regresi berganda bertujuan untuk menguji signifikansi hubungan berganda dari X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y.

a. Hipotesis Statistik

$H_0 : \beta_{yx_1}; \beta_{yx_2}; \beta_{yx_3} = 0$, artinya tidak ada pengaruh regresi berganda dari X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y.

$H_1 : \beta_{yx_1}; \beta_{yx_2}; \beta_{yx_3} \neq 0$, artinya terdapat pengaruh regresi berganda dari X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y.

b. Menentukan F_{tabel} dan F_{hitung} dan Pengujian F

Pengujian pengaruh berganda digunakan dengan Analisis Of Variance (ANOVA). Tingkat signifikansi adalah 5% ($\alpha = 0,05$) *degree of freedom* : dari output SPSS pada bagian ANOVA dan kolom df : di dapat numerator = 3 dan denominator = 96, maka F_{tabel} untuk $F_{(0,05 : 3 : 96)}$ didapat + 2,699.

Dari hasil output SPSS pada kolom F didapat F_{hitung} sebesar 190,859.

Jika $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$, maka H_0 di tolak

Jika $F_{\text{hitung}} \leq F_{\text{tabel}}$, maka H_0 diterima

c. Analisis Pengaruh Berganda (ANOVA)

Untuk melakukan pengujian hipotesis terhadap pengaruh berganda digunakan hasil analisis ANOVA SPSS pada tabel 4.8

Tabel 4.8.
Uji Pengaruh Simultan (Uji F)

		ANOVA ^b				
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1698,086	3	566,029	190,859	0,000 ^a
	Residual	284,706	96	2,966		
	Total	1982,792	99			

a. Predictors: (Constant), X₃, X₁, X₂

b. Dependent Variable: Y

d. Pengujian ANOVA

Berdasarkan tabel 4.8 di atas, maka dilakukan analisis sebagaimana dijelaskan pada tabel 4.9, di bawah ini.

Tabel 4.9 Pengujian Pengaruh Bersama-sama

Pengaruh Bergada	F Hitung	F Tabel (3,96)		Kesimpulan
		5 %	1 %	
Pengaruh X ₁ , X ₂ dan X ₃ terhadap Y	190,859	2,699	3,99	X ₁ , X ₂ dan X ₃ secara bersama-sama (simultan) berpengaruh secara sangat signifikan ($\alpha < 0,01$) terhadap perubahan Y

Berdasarkan tabel di atas diperoleh F_{hitung} (190,859) lebih besar dari F_{tabel} 1% (3,99), maka H_0 ditolak atau H_1 diterima secara sangat signifikan (*very significant level*), berarti *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* secara bersama-sama memiliki pengaruh yang sangat signifikan terhadap perubahan *price earning ratio*.

F. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian di atas berikut akan dibahas mengenai :

1. Pengaruh *Debt Equity Ratio* (X_1) terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014

Berdasarkan hasil penelitian secara parsial diperoleh bahwa *Debt to Equity Ratio* (X_1) berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (Y), walaupun hubungannya lemah ($r = 0,466$).

Debt to Equity Ratio (X_1) berpengaruh positif dalam meningkatkan *Price Earning Ratio* (Y) secara parsial sebesar 21,7%, dengan demikian masih ada 78,3% faktor lain yang mempengaruhi perubahan *Price Earning Ratio* (Y).

Semakin rendah rasio *Debt to Equity Ratio* akan semakin baik pula kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya. *Debt to Equity Ratio* yang tinggi menunjukkan tingginya tingkat pinjaman sehingga akan meningkatkan resiko perusahaan yang semakin tinggi dengan adanya beban pengembalian yang tinggi.

Meningkatnya hutang berarti risiko yang dihadapi oleh perusahaan akan semakin meningkat, sehingga kepercayaan pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan menjadi semakin berkurang dan menciptakan harga saham yang lebih rendah dan mengakibatkan PER saham akan semakin kecil. Keadaan ini mengakibatkan investor tidak tertarik untuk menanamkan investasinya pada perusahaan.

Sebaliknya apabila nilai hutang perusahaan rendah maka resiko yang dihadapi juga semakin turun, hal ini akan berakibat pada kepercayaan pasar pada perusahaan menjadi meningkat dan sekaligus dapat

menciptakan harga saham menjadi lebih tinggi dan mengakibatkan PER saham akan menjadi semakin besar. Keadaan ini membuat investor menjadi tertarik untuk menanamkan investasinya kepada perusahaan. Jadi dapat dikatakan bahwa perubahan nilai *Debt to Equity Ratio* akan berpengaruh terhadap perubahan nilai *Price Earning Ratio*.

2. *Total Asset Turn Over (X₂)*

Berdasarkan hasil penelitian secara parsial diperoleh bahwa *Total Asset Turn Over (X₂)* berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio (Y)*, dengan hubungan yang sangat kuat ($r = 0,883$)

Total Asset Turn Over (X₂) berpengaruh positif dalam meningkatkan *Price Earning Ratio (Y)* secara parsial sebesar 77,9%, dengan demikian masih ada 22,1% faktor lain yang mempengaruhi perubahan *Price Earning Ratio (Y)*.

Total Asset Turn Over merupakan rasio yang membandingkan penjualan dengan total aktiva. *Total Asset Turn Over* menggambarkan berapa kali perusahaan dapat melakukan penjualan dengan asset yang dimiliki. Semakin meningkat *Total Asset Turn Over* maka semakin banyak penjualan yang mampu dilakukan. Penjualan yang tinggi akan berdampak pada peningkatan pendapatan (laba) sehingga perusahaan atau emiten yang memiliki laba tinggi oleh para investor dianggap mampu mengelola perusahaan dengan baik atau memiliki kinerja yang baik.

Perusahaan yang memiliki kinerja tinggi mempunyai daya tarik tersendiri bagi para investor dan akan berpengaruh terhadap peningkatan

nilai perusahaan. Keadaan ini menjadikan tingginya keinginan investor untuk menanamkan investasinya kepada perusahaan. Sehingga semakin tinggi nilai *Total Asset Turn Over* maka akan semakin tinggi *Price Earning Ratio*.

Sebaliknya apabila perusahaan tidak mampu mencapai laba yang tinggi dalam artian penjualan yang dilakukan kurang, maka akan dianggap sebagai sebuah perusahaan yang memiliki kinerja rendah sehingga dapat mempengaruhi penilaian investor terhadap perusahaan menjadi rendah. Keadaan ini berdampak pada rendahnya keinginan investor dalam menanamkan investasinya kepada perusahaan. Sehingga semakin rendah nilai *Total Asset Turn Over* maka akan semakin turun nilai *Price Earning Ratio*.

3. *Return On Asset*

Berdasarkan hasil penelitian secara parsial diperoleh bahwa *Return On Asset* berpengaruh positif terhadap *Price Earning Ratio (PER)*, dengan hubungan yang kuat ($r = 0,811$).

Return On Asset (X_3) berpengaruh positif dalam meningkatkan *Price Earning Ratio* (Y) secara parsial sebesar 65,8%, dengan demikian masih ada 34,2% faktor lain yang mempengaruhi perubahan *Price Earning Ratio* (Y).

Rasio ini menunjukkan seberapa besar *asset* perusahaan digunakan secara efektif untuk menghasilkan laba. Semakin besar *Return On Asset* menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin baik, karena tingkat

pengembalian yang semakin besar. Informasi pencapaian laba yang tinggi pada perusahaan mempengaruhi harga saham dan sekaligus dapat meningkatkan nilai perusahaan sehingga hal ini dapat menarik minat investor untuk menanamkan investasinya kepada perusahaan. Jadi semakin besar nilai *Return On Asset* akan berpengaruh pada perubahan nilai *Price Earning Ratio*.

Sebaliknya apabila semakin rendah *Return On Asset* menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang baik, karena tingkat pengembalian perusahaan menjadi lebih kecil sehingga pencapaian laba juga menjadi turun atau berkurang. Hal ini akan berpengaruh terhadap PER saham menjadi rendah, sehingga akan mempengaruhi pula keinginan investor dalam menanamkan investasinya terhadap perusahaan menjadi rendah.

4. Pengaruh *Debt Equity Ratio* (X_1), *Total Asset Turn Over* (X_2) dan *Return On Asset* (X_3) secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011-2014

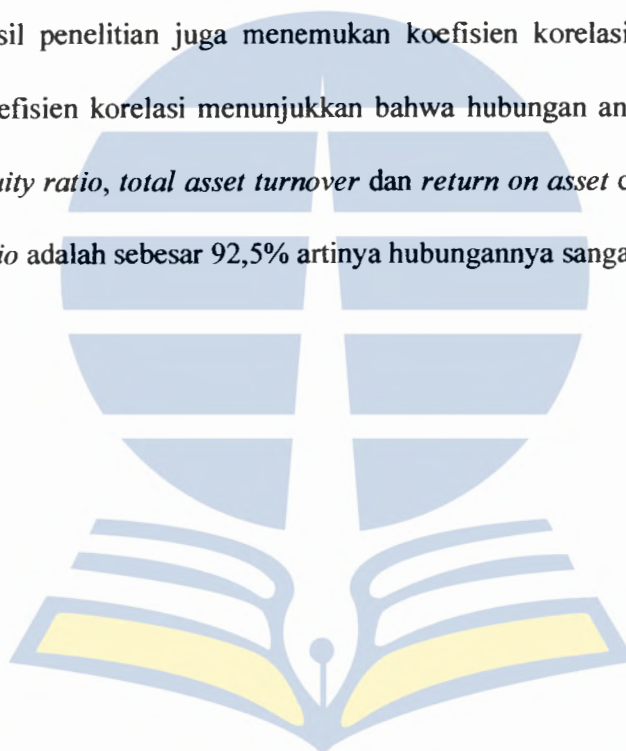
Berdasarkan hasil penelitian secara simultan (uji F) diperoleh bahwa *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* dan *Return On Asset* terdapat pengaruh yang sangat signifikan terhadap perubahan nilai *Price Earning Ratio*.

5. Berdasarkan hasil uji regresi berganda ditemukan koefisien determinasi (*Adjusted R²*) sebesar 0,852, atau 85,2%. Hal ini menjelaskan bahwa kontribusi yang diberikan variabel *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* terhadap *price earning ratio* sebesar 85,2% sedangkan

sisanya sebesar 14,8% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak diteliti.

Adapun faktor-faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini meliputi *current ratio*, tingkat inflasi, tingkat suku bunga SBI, *earning growth*, *deviden payout ratio*, nilai kurs rupiah terhadap dollar dan lain sebagainya. Dengan demikian *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* apabila dilakukan secara bersama-sama maka akan meningkatkan *price earning ratio* sebesar 85,2%.

6. Hasil penelitian juga menemukan koefisien korelasi (R) sebesar 0,925. Koefisien korelasi menunjukkan bahwa hubungan antara variabel *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan *return on asset* dengan *price earning ratio* adalah sebesar 92,5% artinya hubungannya sangat kuat.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Debt to Equity Ratio (X_1) dari tahun 2011 – 2014 memiliki standar deviasi lebih rendah dari rata-rata *debt to equity ratio* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *debt to equity ratio* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

Total Asset Turn Over (X_2) dari tahun 2011 – 2014 memiliki standar deviasi lebih rendah dari rata-rata *total asset turnover* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *total asset turnover* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011–2014.

Return On Asset (X_3) dari tahun 2011 – 2014 memiliki standar deviasi lebih rendah dari rata-rata *return on asset* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *return on asset* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

Price Earning Ratio (Y) dari tahun 2011 – 2014 memiliki standar deviasi lebih rendah dari rata-rata *price earning ratio* periode 2011 – 2014, ini menunjukkan stabilnya *price earning ratio* yang dimiliki oleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2011 – 2014.

Berdasarkan hasil temuan penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya tentang pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Total Asset Turn Over* dan *Return On Asset* terhadap *Price Earning Ratio* dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara parsial diperoleh bahwa *Debt to Equity Ratio* (X_1) berpengaruh positif terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Sunaryo (2011) dengan hasil CR, DER, dan DPR secara bersama-sama mempunyai pengaruh signifikan terhadap PER.

2. Secara parsial diperoleh bahwa *Total Asset Turn Over* (X_2) berpengaruh positif terhadap *Price Earning Ratio* (Y), pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Bunga Fasya (2008) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turnover* (TATO), *Return On Equity* (ROE) dan Inflasi secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* (PER).

3. Secara parsial diperoleh bahwa *Return On Assets* (X_3) berpengaruh positif terhadap *Price Earning Ratio* (Y) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2011 – 2014.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Yusuf (2014) dengan hasil secara simultan *Return On Equity* (ROE) *Return On Assets* (ROA) dan *Net Interest Margin* (NIM) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Price Earning Ratio* dan secara parsial yaitu *Return On Assets* (ROA) dan *Net Interest Margin* (NIM) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Price Earning Ratio*.

4. Secara simultan (uji F) diperoleh bahwa *Debt To Equity Ratio*, *Total Asset Turnover* dan *Return On Asset* terdapat pengaruh yang sangat signifikan terhadap perubahan nilai *Price Earning Ratio*.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Sukamdiani (2011) yang memberikan hasil bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel independen (*Total Debt Ratio*, *Long-term Capital to Fixed Asset Ratio*, *Current Ratio*, *Total Assets Turnover*, *Return On Asset* dan *Profit Growth Ratio*) secara bersama-sama terhadap variabel dependen (*price earning ratio saham*).

B. Saran

Berdasarkan hasil temuan penelitian, kesimpulan dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat berguna bagi perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI sebagai berikut :

1. Perusahaan sebaiknya tetap memperhatikan dan mempertahankan nilai rasio *Debt to Equity Ratio* yang rendah karena semakin rendah rasio *Debt to Equity Ratio* akan semakin baik pula kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya. Hal ini akan menjadi perhatian dan pertimbangan bagi para investor dalam keputusan untuk menanamkan investasinya. Karena *Debt to Equity Ratio* yang rendah menunjukkan rendahnya tingkat pinjaman sehingga akan menurunkan resiko perusahaan dengan beban pengembalian (hutang) yang rendah. Investor melihat bahwa nilai hutang perusahaan rendah maka resiko yang dihadapi juga

semakin turun, hal ini akan berakibat pada kepercayaan pasar pada perusahaan menjadi meningkat dan sekaligus dapat menciptakan harga saham menjadi lebih tinggi dan mengakibatkan PER saham akan menjadi semakin besar.

2. Perusahaan sebaiknya tetap memperhatikan dan mempertahankan nilai rasio *Total Asset Turn Over* yang tinggi karena semakin meningkat *Total Asset Turn Over* maka semakin banyak penjualan yang mampu dilakukan. Sehingga semakin tinggi nilai *Total Asset Turn Over* maka akan semakin tinggi *Price Earning Ratio*.
3. Perusahaan sebaiknya memperhatikan nilai rasio *Return On Asset* dan lebih meningkatkan *Return On Asset* karena rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Informasi pencapaian laba yang tinggi pada perusahaan mempengaruhi harga saham dan sekaligus dapat meningkatkan nilai perusahaan sehingga hal ini dapat menarik minat investor untuk menanamkan investasinya kepada perusahaan. Dengan meningkatnya nilai *Return On Asset* diharapkan investor percaya terhadap kemampuan perusahaan memperoleh laba sehingga investor tertarik untuk menanamkan investasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Al Masum. (2014). *Dividend Policy and Its Impact on Stock Price – A Study on Commercial Banks Listed in Dhaka Stock Exchange*, Global Disclosure of Economics and Business, Volume 3, No 1.
- Aji, M. N. dan Irene R.D.P. (2012). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Price Earning Ratio (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia 2007-2010). *Jurnal Manajemen*, Vol.1 No.1.
- Anderson, K. and C. Brooks. (2006). *The Long-Term Price-Earnings Ratio*. *Journal of Business Finance and Accounting*.
- Ang, Robert. (2010). *Buku Pintar: Pasar Modal Indonesia*. Mediasoft Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi. (2009). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Edisi Revisi 6. Jakarta : Rineka Cipta.
- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston. (2009). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*, Buku Satu, Edisi Kesepuluh, Alih Bahasa Ali Akbar Yulianto. Jakarta: Salemba Empat.
- Darmadji, Tjiptono dan Hendy M. Fakhruddin. (2006). *Pasar Modal di Indonesia Pendekatan Tanya Jawab*. Jakarta : Salemba Empat.
- Divanbeygi, Razieh. et.al. (2013). *Study of the Factors Affecting P/E Coefficient Given Type of Industry (Growth Rate and Payout Ratios) in Tehran Stock Exchange*. *Advances in Environmental Biology*, 7(9): 2415-2422.
- Ekananda, Mahyus. (2015). *Ekonometrika Dasar untuk Penelitian Dibidang Ekonomi, Sosial dan Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Fabozzi, Frank J. & Pamela Peterson Drake (2010). *The Basic of Finance: An Introduction to Financial Markets, Bussines Finance, And Portofolio Management*. John Wiley & Sons, Inc.,
- Fahmi, Irham. (2013). *Pengantar Pasar Modal*, Cetakan Kedua, Bandung: Alfabeta.
- Fasya, Bunga. (2008). Pengaruh Rasio Likuiditas, Aktivitas, Leverage dan Profitabilitas Terhadap *Price Earning Ratio* (PER) Pada Industri Otomotif dan Komponennya yang Listing Di Bursa Efek Indonesia Periode 2003 – 2007. Jurusan Manajemen, Universitas Indonusa Esa Unggul.
- Ghozali, Imam. (2005). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS, Cetakan ke IV, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Halim, Abdul. (2007). *Akuntansi Sektor Publik Akuntansi Keuangan Daerah*, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat.

- Hin, L Thian. (2008). *Panduan Berinvestasi Saham*. Edisi Terkini. PT. Elex Media Komputindo. Jakarta.
- Huang Wenjing. (2008). *Price-Earnings Ratio and Influence Factors: Evidence From China*. University of Vaasa, Finland Faculty Of Business Studies Department Of Accounting And Finance.
- Hunjra, Ahmed Imran, et.al. (2014). *Impact of Dividend Policy, Earning per Share, Return on Equity, Profit after Tax on Stock Prices*. MPRA Paper No. 60793
- Hunjra, Ahmed Imran, et.all. (2014). *Impact of Dividend Policy, Earning per Share, Return on Equity, Profit after Tax on Stock Prices*. *International Journal of Economics and Empirical Research*.
- Husnan, Suad. (2009). *Dasar-Dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*, (Edisi Kelima). Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- J. Fred. Weston Eugene F. Brigham. (1989). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- James C. Van Horne dan John M. Wachowichz. (2005). *Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan*, Edisi Keduabelas, Jakarta : Salemba Empat.
- Jogiyanto. (2007). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, edisi keempat. Cetakan Pertama. Yogyakarta : BPFE.
- Jones, Charles Parker. (2010). *Investments: Analysis and Management*, Ninth Edition, John Wiley & Son, Inc., United States of America.
- Kasmir. (2014). *Analisis Laporan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Liembono, R. (2013). *Analisis Fundamental*. Jakarta: Brilliant.
- Munawir, S. (2010). *Analisa Laporan Keuangan*. Edisi 4, Yogyakarta: Liberty.
- Prastowo, Dwi. (2008). *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Kedua Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Purwanto. (2001). Variabel-variabel fundamental yang mempengaruhi PER sebagai dasar penilaian kewajaran harga saham pada perusahaan terbuka di BEJ tahun 1997-1999.
- Riyanto, Bambang. (2008). *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*. BPFE, Yogyakarta.
- Rusdin. (2008). *Pasar Modal: Teori, Masalah dan Kebijakan dalam Praktik*. Bandung: Alfabeta
- Santoso, Singgih. (2005). *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. PT Elex Media Komputindo, Jakarta.

- Sartono, Agus dan Misbahul Munir (1997). *Pengaruh Kategori Industri Terhadap Price Earning (Pie) Ratio Dan Faktor-Faktor Penentunya*.
- Sastrohadiwiryo, B.S. (2005). *Manajemen Tenaga Kerja Indonesia Pendekatan Administratif dan Operasional*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Siagian, Radot Ruben (2004). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Price Earning Ratio* Pada Perusahaan Manufaktur di BEJ. *Tesis*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Simamora, Henry. (2006). *Akuntansi 1 Basis Pengambilan Keputusan Bisnis*. Salemba: Jakarta
- Situmorang, Syafrizal Helmi dan Muslich Lutfi, (2011). *Analisis Data Untuk Riset Manajemen Dan Bisnis*, Edisi 2, USU Press, Medan.
- Situmorang, Syafrizal Helmi, (2009). *Analisis Data Penelitian : Menggunakan Program SPSS*. USU Press, Medan.
- Stella. (2009). *Pengaruh PER, DER, ROA dan PBV Terhadap Harga Pasar Saham*, Jurnal Bisnis dan Akuntansi.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta, Bandung.
- Suhadak. (2005). *Analisa P/E (Price Earning Ratio) Perusahaan BEJ, Indonesia*.
- Sunariyah. (2006). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, edisi keempat. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Sunaryo. (2014). *Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Devidend Pay Out Ratio Terhadap Price Earning Ratio Pada Kelompok Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. BINUS BUSINESS REVIEW Vol. 2 No. 2 November 2011: 866-873
- Suryasaputri dan Astuti. (2003). Pengaruh faktor-faktor *leverage*, *DPR*, *earning growth*, *size* dan *country risk* terhadap *PER* pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEJ periode 1995-1999.
- Sutrisno. (2009). *Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi*. EKONISIA, Yogyakarta.
- Syahatah, Husein dan Athiyyah Fayyad. (2005). *Bursa Efek : Tuntunan Islam dalam Transaksi di Pasar Modal*, Pustaka Progressif, Surabaya.
- Taani, Khalaf. (2011). *The Effect of Financial Ratios, Firm Size and Cash Flows from Operating Activities On Earnings Per Share: (An Applied Study: On Jordanian Industrial Sector)*, International Journal Of Social Sciences And Humanity Studies, Vol 3, No 1.

Tandelilin, Eduardus. (2010). *Portofolio dan Investasi*, edisi pertama. Yogyakarta: Kanisius.

TLAN Yuehong, ZHENG Jianxin (2008). *Empirical Study on the Main Factors Affecting Price-Earning Ratio of Listed Companies in China*.

Widoatmodjo, Sawidji, (2005). *Cara Sehat Investasi di Pasar Modal*, Jakarta : Elex Media Komputindo.

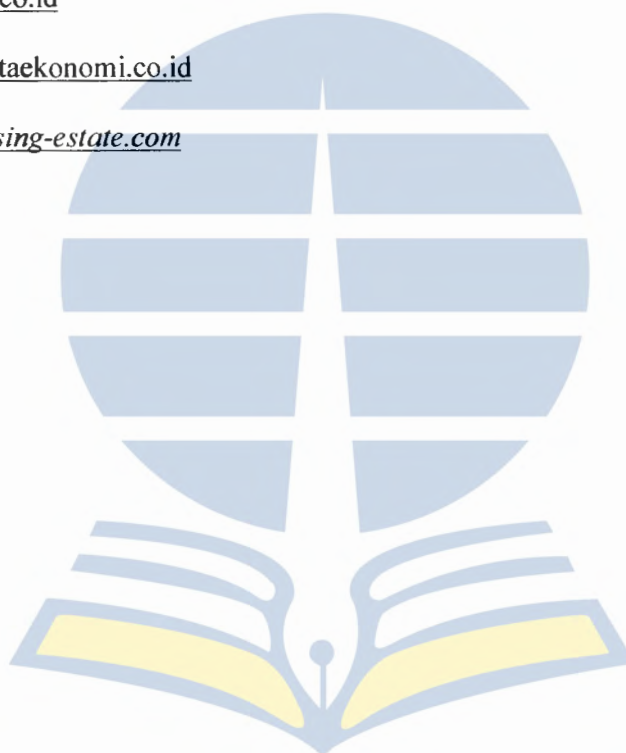
Yusuf. (2014). *Pengaruh Return On Equity (ROE), Return On Assets (ROA) Dan Net Interest Margin (NIM) Terhadap Price Earning Ratio (PER) Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal NeO-Bis. Volume 8 No. 2.

www.bps.go.id

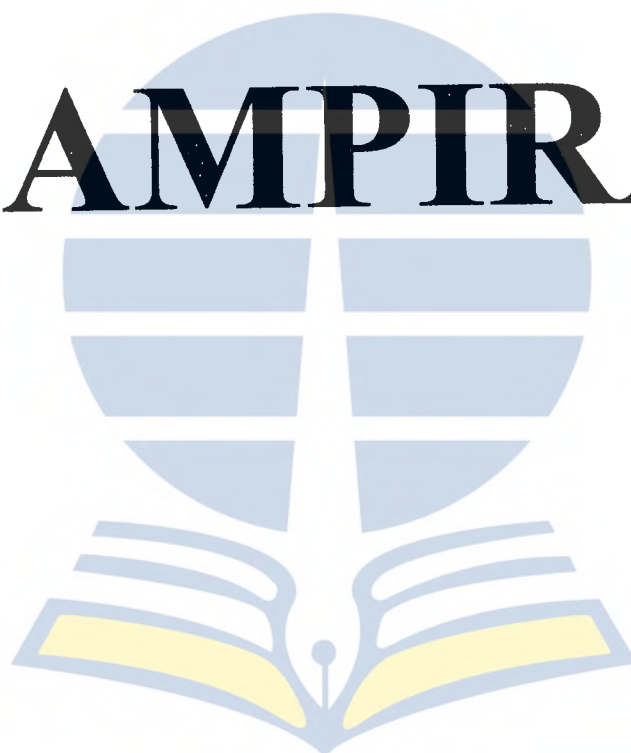
www.idx.co.id

www.wartaekonomi.co.id

www.housing-estate.com



LAMPIRAN



DESCRIPTIVES VARIABLES=X1 X2 X3 Y /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptives

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
X1	100	.96	3.31	1.4053	.34481
X2	100	.12	.96	.5214	.23960
X3	100	2.49	19.90	7.5876	3.43578
Y	100	4.13	21.93	12.4953	4.47529
Valid N (listwise)	100				

REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Y /METHOD=ENTER X1
X2 X3 /SCATTERPLOT=(*SRESID , *ZPRED) /RESIDUALS DURBIN NORM(ZRESID).

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	X3, X1, X2 ^a		Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.925 ^a	.856	.852	1.72212	1.796

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1698.086	3	566.029	190.859	.000 ^a
	Residual	284.706	96	2.966		
	Total	1982.792	99			

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.358	.752		1.806	.074
	X1	1.323	.560	.102	2.362	.020
	X2	10.657	1.091	.571	9.764	.000
	X3	.490	.071	.377	6.868	.000

a. Dependent Variable: Y

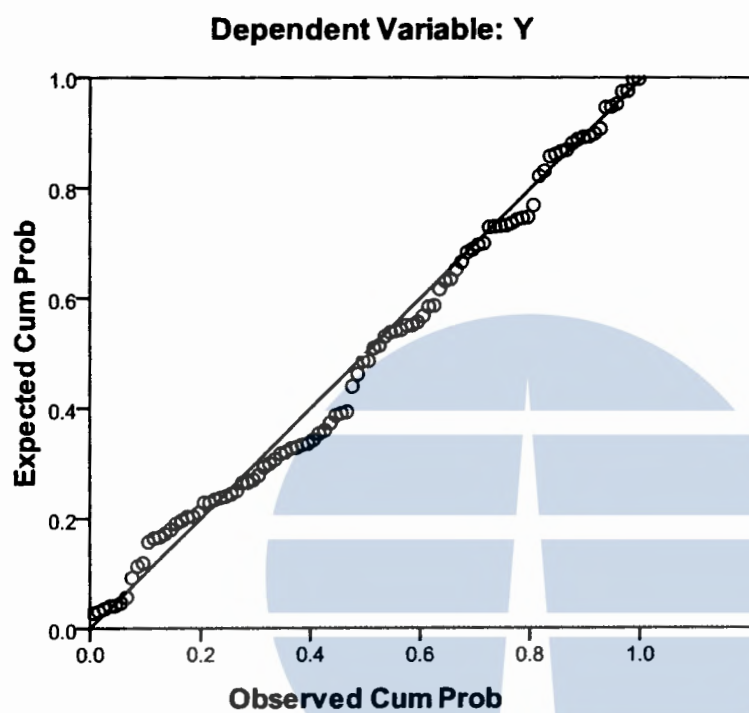
Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	5.3441	22.2154	12.4953	4.14154	100
Std. Predicted Value	-1.727	2.347	.000	1.000	100
Standard Error of Predicted Value	.175	1.031	.326	.111	100
Adjusted Predicted Value	5.3984	22.3158	12.5129	4.16860	100
Residual	-3.28336	4.91822	.00000	1.69582	100
Std. Residual	-1.907	2.856	.000	.985	100
Stud. Residual	-2.163	2.888	-.005	1.008	100
Deleted Residual	-4.65069	5.02923	-.01762	1.78467	100
Stud. Deleted Residual	-2.206	3.006	-.002	1.020	100
Mahal. Distance	.027	34.508	2.970	3.867	100
Cook's Distance	.000	.654	.014	.066	100
Centered Leverage Value	.000	.349	.030	.039	100

a. Dependent Variable: Y

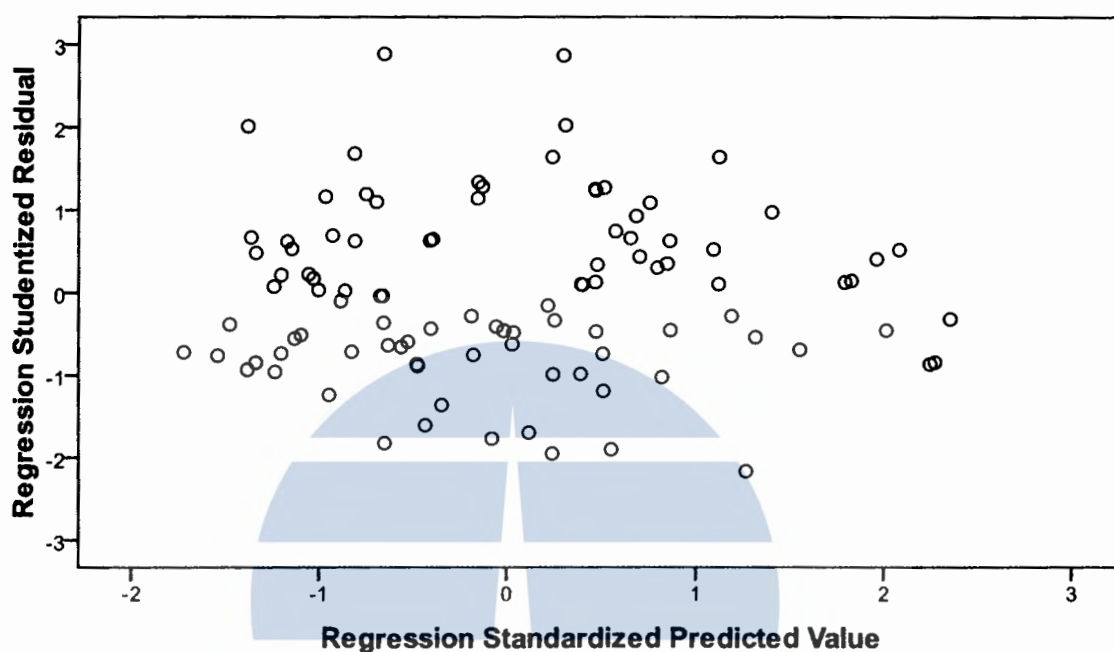
Charts

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



Scatterplot

Dependent Variable: Y



NPART TESTS /K-S(NORMAL)=X1 X2 X3 Y /MISSING ANALYSIS.

NPar Tests

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		X1	X2	X3	Y
N		100	100	100	100
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	1.4053	.5214	7.5876	12.4953
	Std. Deviation	.34481	.23960	3.43578	4.47529
Most Extreme Differences	Absolute	.128	.113	.091	.095
	Positive	.114	.113	.091	.095
	Negative	-.128	-.066	-.069	-.081
Kolmogorov-Smirnov Z		1.282	1.128	.910	.952
Asymp. Sig. (2-tailed)		.075	.157	.379	.325

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.


```
SAVE OUTFILE='E:\Data-2015\Agustus-2015\harison\data-properti.sav'
/COMPRESSED. REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COLLIN TOL
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Y /METHOD=ENTER X1
X2 X3.
```

Regression

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	X3, X1, X2 ^a		Enter

a. All requested variables entered.

Coefficients^a

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	X1	.803	1.246
	X2	.438	2.283
	X3	.498	2.010

a. Dependent Variable: Y

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimensi on	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions			
				(Constant)	X1	X2	X3
1	1	3.792	1.000	.00	.00	.00	.01
	2	.130	5.402	.12	.07	.13	.18
	3	.052	8.527	.05	.04	.67	.71
	4	.026	12.190	.83	.89	.19	.10

a. Dependent Variable: Y

```
REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Y /METHOD=ENTER X1.
```

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	X1 ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Y

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.466 ^a	.217	.209	3.97903

a. Predictors: (Constant), X1

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	431.188	1	431.188	27.234	.000 ^a
	Residual	1551.604	98	15.833		
	Total	1982.792	99			

a. Predictors: (Constant), X1

b. Dependent Variable: Y

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3.990	1.678		2.378	.019
	X1	6.052	1.160	.466	5.219	.000

a. Dependent Variable: Y

```
REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Y /METHOD=ENTER X2.
```

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	X2 ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Y

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.883 ^a	.779	.777	2.11522

a. Predictors: (Constant), X2

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1544.326	1	1544.326	345.167	.000 ^a
	Residual	438.466	98	4.474		
	Total	1982.792	99			

a. Predictors: (Constant), X2

b. Dependent Variable: Y

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3.901	.509		7.668	.000
	X2	16.484	.887	.883	18.579	.000

a. Dependent Variable: Y

```
REGRESSION /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT Y /METHOD=ENTER X3.
```

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	X3 ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Y

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.811 ^a	.658	.654	2.63212

a. Predictors: (Constant), X3

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1303.842	1	1303.842	188.197	.000 ^a
	Residual	678.951	98	6.928		
	Total	1982.792	99			

a. Predictors: (Constant), X3

b. Dependent Variable: Y

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4.481	.641		6.993	.000
	X3	1.056	.077	.811	13.718	.000

a. Dependent Variable: Y

Data Keuangan Tahun 2011-2014

No	Kode	Tahun	DER	TATO	ROA	PER	Penjualan	Total Aktiva	TATO
1	ADHI	2011	1.17	0.21	2.49	5.72	1,265,112	6,112,954	0.21
2		2012	1.67	0.67	5.71	11.84	5,257,703	7,872,074	0.67
3		2013	1.28	0.44	4.20	6.70	4,299,598	9,720,962	0.44
4		2014	1.67	0.68	7.32	16.54	7,153,578	10,458,882	0.68
5	APLN	2011	1.15	0.55	6.15	10.48	5,924,099	10,787,266	0.55
6		2012	1.09	0.47	5.54	9.02	7,159,430	15,195,642	0.47
7		2013	1.03	0.23	3.23	5.18	4,501,191	19,679,909	0.23
8		2014	1.14	0.22	3.15	10.17	5,226,566	23,686,158	0.22
9	ASRI	2011	1.46	0.63	9.03	13.63	3,781,046	6,007,548	0.63
10		2012	1.13	0.32	7.11	9.69	3,546,414	10,946,417	0.32
11		2013	1.12	0.36	6.17	9.64	5,184,240	14,428,083	0.36
12		2014	1.16	0.58	7.95	10.08	9,830,914	16,924,367	0.58
13	BAPA	2011	1.83	0.61	9.99	16.30	89,644	148,085	0.61
14		2012	1.92	0.96	15.82	20.50	152,180	159,093	0.96
15		2013	1.09	0.23	4.86	8.69	40,155	175,635	0.23
16		2014	1.77	0.66	8.40	16.12	115,436	176,172	0.66
17	BSDE	2011	1.85	0.82	9.91	16.94	10,506,339	12,787,377	0.82
18		2012	1.19	0.62	7.83	13.12	10,427,812	16,756,718	0.62
19		2013	1.08	0.25	5.87	8.39	5,741,264	22,572,159	0.25
20		2014	1.05	0.20	4.20	7.76	5,571,872	28,134,725	0.20
21	CTRA	2011	1.75	0.82	7.29	16.58	9,478,331	11,524,867	0.82
22		2012	1.37	0.72	6.65	14.28	10,822,669	15,023,392	0.72
23		2013	1.26	0.65	5.03	11.65	13,077,062	20,114,871	0.65
24		2014	1.54	0.77	7.71	16.12	17,844,236	23,283,478	0.77
25	CTRP	2011	1.62	0.81	9.91	17.88	3,479,842	4,314,647	0.81
26		2012	1.49	0.59	5.38	11.56	3,526,475	5,933,875	0.59
27		2013	1.07	0.46	5.78	9.04	3,547,737	7,653,881	0.46
28		2014	1.81	0.73	4.50	17.10	6,462,475	8,861,322	0.73
29	CTRS	2011	1.07	0.21	5.56	8.64	754,769	3,529,028	0.21

No	Kode	Tahun	DER	TATO	ROA	PER
30		2012	1.70	0.64	6.19	16.25
31		2013	1.03	0.22	7.15	6.49
32		2014	1.13	0.68	9.54	11.56
33	DILD	2011	1.05	0.46	2.59	8.96
34		2012	1.04	0.42	3.29	8.66
35		2013	1.34	0.52	4.38	10.09
36		2014	1.37	0.58	4.80	11.23
37	DUTI	2011	1.04	0.22	8.14	7.88
38		2012	1.18	0.44	9.30	9.17
39		2013	1.34	0.61	10.13	12.57
40		2014	1.38	0.79	8.74	14.16
41	GWSA	2011	1.04	0.25	3.96	7.47
42		2012	0.96	0.12	2.93	4.13
43		2013	1.08	0.34	7.06	8.79
44		2014	1.06	0.28	4.49	7.08
45	JRPT	2011	1.45	0.72	9.49	17.45
46		2012	1.65	0.85	11.56	19.92
47		2013	1.83	0.92	12.86	20.11
48		2014	1.39	0.95	13.69	20.28
49	KIJA	2011	1.86	0.51	6.83	11.55
50		2012	1.78	0.20	5.37	10.41
51		2013	1.67	0.23	4.27	8.49
52		2014	1.32	0.33	5.63	11.42
53	LPCK	2011	1.49	0.14	2.62	4.83
54		2012	1.31	0.16	4.37	5.51
55		2013	1.12	0.18	5.32	5.74
56		2014	1.61	0.42	5.59	7.98
57	LPKR	2011	1.14	0.23	4.46	6.26
58		2012	1.17	0.45	5.32	9.30
59		2013	1.21	0.81	9.09	17.10

Penjualan	Total Aktiva	TATO
2,828,459	4,428,211	0.64
1,273,563	5,770,170	0.22
4,153,276	6,121,211	0.68
2,639,161	5,691,910	0.46
2,562,036	6,091,751	0.42
3,891,505	7,526,470	0.52
5,233,470	9,004,884	0.58
1,127,683	5,188,186	0.22
2,879,177	6,592,255	0.44
4,585,535	7,473,597	0.61
6,343,419	8,024,311	0.79
435,090	1,736,520	0.25
253,854	2,074,853	0.12
691,916	2,045,702	0.34
646,001	2,292,662	0.28
2,953,170	4,084,415	0.72
4,251,821	4,998,261	0.85
5,655,680	6,163,178	0.92
6,356,340	6,684,263	0.95
2,868,296	5,597,357	0.51
1,400,612	7,077,818	0.20
1,939,598	8,255,167	0.23
2,799,065	8,505,270	0.33
282,455	2,041,959	0.14
453,069	2,832,001	0.16
675,909	3,854,166	0.18
1,792,377	4,309,824	0.42
4,189,580	18,259,171	0.23
11,160,214	24,869,296	0.45
25,266,214	31,300,362	0.81

No	Kode	Tahun	DER	TATO	ROA	PER	Penjualan	Total Aktiva	TATO
60		2014	1.14	0.72	8.30	16.76	27,355,042	37,761,221	0.72
61	MDLN	2011	1.03	0.21	3.82	7.97	515,637	2,410,400	0.21
62		2012	1.06	0.35	6.67	14.68	1,587,768	4,591,920	0.35
63		2013	1.36	0.31	5.41	11.99	2,973,945	9,647,813	0.31
64		2014	1.96	0.27	6.81	9.09	2,839,771	10,446,908	0.27
65	MKPI	2011	1.44	0.23	5.10	8.51	496,144	2,138,597	0.23
66		2012	1.49	0.35	4.22	10.19	888,506	2,553,204	0.35
67		2013	1.78	0.55	9.88	14.64	1,549,233	2,838,815	0.55
68		2014	1.16	0.77	10.14	15.31	3,324,895	4,316,214	0.77
69	MTLA	2011	1.28	0.31	9.05	11.86	541,781	1,729,840	0.31
70		2012	1.96	0.84	16.12	20.07	1,688,729	2,015,753	0.84
71		2013	1.61	0.30	8.50	11.94	854,974	2,834,484	0.30
72		2014	1.66	0.34	9.51	13.75	1,117,732	3,250,718	0.34
73	PTPP	2011	1.96	0.28	3.46	9.78	1,931,898	6,933,354	0.28
74		2012	1.16	0.74	5.62	12.98	6,303,873	8,550,851	0.74
75		2013	1.26	0.79	6.39	13.35	9,765,844	12,415,669	0.79
76		2014	3.31	0.82	6.64	14.75	11,947,371	14,611,865	0.82
77	PWON	2011	1.42	0.86	9.59	19.88	4,958,105	5,744,711	0.86
78		2012	1.41	0.49	7.13	14.14	3,725,397	7,565,820	0.49
79		2013	1.27	0.33	6.22	11.48	3,029,797	9,298,245	0.33
80		2014	1.32	0.43	8.50	14.14	7,272,273	16,770,743	0.43
81	SMDM	2011	1.19	0.51	12.41	15.03	1,259,787	2,454,962	0.51
82		2012	1.25	0.61	12.76	16.28	1,617,813	2,637,665	0.61
83		2013	1.38	0.87	19.90	21.72	2,559,307	2,950,314	0.87
84		2014	1.43	0.93	15.14	21.26	2,946,619	3,156,291	0.93
85	SMRA	2011	1.27	0.92	16.80	21.93	7,459,331	8,099,175	0.92
86		2012	1.85	0.73	11.28	17.30	7,963,163	10,876,387	0.73
87		2013	1.93	0.53	8.02	10.21	7,193,789	13,659,137	0.53
88		2014	1.57	0.56	8.76	18.61	8,633,593	15,379,479	0.56
89	SSIA	2011	1.45	0.58	9.47	12.42	1,698,775	2,937,938	0.58

No	Kode	Tahun	DER	TATO	ROA	PER
90		2012	1.09	0.23	5.21	6.87
91		2013	1.23	0.59	6.84	11.81
92		2014	1.17	0.64	9.57	16.52
93	TOTL	2011	1.12	0.23	4.51	7.87
94		2012	1.72	0.69	8.80	16.89
95		2013	1.13	0.33	9.57	8.78
96		2014	1.61	0.65	7.59	14.30
97	WIKI	2011	1.15	0.43	4.70	9.15
98		2012	1.79	0.89	11.62	17.75
99		2013	1.73	0.84	10.86	17.02
100		2014	1.86	0.95	15.97	20.35

Penjualan	Total Aktiva	TATO
1,094,594	4,854,633	0.23
3,432,741	5,814,435	0.59
3,864,400	5,993,078	0.64
429,453	1,897,419	0.23
1,423,934	2,064,069	0.69
727,323	2,226,418	0.33
1,616,349	2,483,746	0.65
3,561,827	8,322,980	0.43
9,716,086	10,945,209	0.89
10,584,668	12,594,963	0.84
15,173,216	15,915,162	0.95

