

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia perbisnisan yang terjadi di negara Indonesia sekarang sudah berkembang. Seiring dengan semakin bertambah banyaknya kuantitas dari perusahaan yang sedang muncul akhir-akhir ini. Bertambahnya jumlah perusahaan baru tentu akan mengetatkan persaingan di dalam dunia bisnis. Perusahaan didirikan tentunya memiliki tujuan yang jelas. Tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan berupa orientasi yang sifatnya berjangka pendek dan juga berjangka panjang.

Tujuan dari suatu perusahaan dalam jangka pendek untuk memaksimalkan sumber daya yang dimiliki sebuah perusahaan tertentu. Sedangkan, jangka panjang untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham dengan cara meningkatkan nilai dari perusahaan. Nilai perusahaan mencerminkan kinerja perusahaan. Nilai perusahaan tinggi, maka kinerja perusahaan cenderung baik. Nilai perusahaan dapat dilihat dari sisi kebijakan dividen, kebijakan hutang dan *net profit margin* dalam perusahaan.

Kebijakan dividen adalah kebijakan untuk membagi keuntungan kepada pemegang saham yang akan dibagikan dalam bentuk dividen dan besarnya laba ditahan untuk perkembangan usaha. Distibusian dividen digunakan sebagai salah satu dari berapa sumber informasi tentang bagaimana kinerja perusahaan di mana dividen dibayarkan kepada pemegang saham. Kebijakan dividen dijadikan investor sebagai salah satu ukur dalam penilaian untuk memperoleh laba (Sutanto et al.,

2021). Kebijakan dividen mempunyai dampak penting bagi perusahaan maupun pemegang saham. Dimana perusahaan dapat membagikan dividen setiap tahun, maka nilai perusahaan menjadi baik di pasar modal. Sehingga para investor akan menanamkan modalnya dengan tujuan yang mendapatkan return pada perusahaan yang membagikan dividen dengan baik.

Tabel 1.1 Pertandingan *Dividen Payout Rasio* periode 2017-2021

Nama Perusahaan	<i>Dividend Payout Ratio</i>				
	2017	2018	2019	2020	2021
PT. Ciputra Development Tbk	0,10	0,15	0,16	0,11	0,09
PT. Puradelta Lestari Tbk	1,58	0,63	1,52	1,63	1,25
PT. Jaya Real Property Tbk	0,29	0,35	0,32	0,35	0,39
PT. Metropolitan Kentjana Tbk	0,29	0,34	0,57	0,65	0,31
PT. Metropolitan Land Tbk	0,09	0,14	0,15	0,18	0,15
PT. Roda Vivatex Tbk	0,10	0,06	0,10	0,10	0,19

Sumber : Data diolah peneliti, 2022

Dari tabel 1.1 dapat dilihat *dividen payout rasio* PT. Ciputra Development Tbk tahun 2017 sebesar 0,10 ditahun 2018 meningkat menjadi 0,15 kemudian tahun 2019 mengalami peningkatan lagi menjadi 0,16. Pada tahun 2020 mengalami menurun menjadi 0,11 dan tahun 2021 mengalami menurun lagi sebesar 0,09. Nilai *dividen payout rasio* PT. Puradelta Lestari Tbk tahun 2017 sebesar 1,58 ditahun 2018 mengalami menurun sebesar 0,63 sedangkan tahun 2019 mengalami peningkatan menjadi 1,52. Pada tahun 2020 mengalami peningkatan lagi sebesar 1,63 dan tahun 2021 mengalami menurun menjadi 1,25. Nilai *dividen payout rasio* PT. Jaya Real Property Tbk pada tahun 2017 sebesar 0,29 di tahun 2018 mengalami peningkatan sebesar 0,35 dan tahun 2019 mengalami menurun sebesar 0,32. Pada tahun 2020 mengalami peningkatan sebesar 0,35 dan tahun 2021 mengalami peningkatan lagi menjadi 0,39. Nilai *dividen payout rasio* PT. Metropolitan

Kentjana Tbk tahun 2017 sebesar 0,29 pada tahun 2018 mengalami peningkatan menjadi 0,34 dan tahun 2019 peningkatan lagi sebesar 0,57. Ditahun 2020 peningkatan sebesar 0,65 dan tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 0,31. Nilai *dividen payout rasio* PT, Metropolitan Land Tbk tahun 2017 0,09, ditahun 2018 mengalami peningkatan 0,14 dan ditahun 2019 peningkatan menjadi 0,15. Ditahun 2020 sebesar 0,18 dan tahun 2021 mengalami menurun sebesar 0,15. Nilai *dividen payout rasio* PT. Roda Vivatex Tbk tahun 2017 senilai 0,10 pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,06 dan tahun 2019 meningkat menjadi 0,10. Ditahun 2020 sebesar 0,10 dan tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 0,19. Bisa dilihat juga bahwa tidak semua perusahaan membagikan dividennya setiap tahun, karena adanya kebijakan perusahaan yang diambil melalui rapat umum pemegang saham dan keterbatasan laba yang didapatkan oleh perusahaan.

Nilai perusahaan selain dipengaruhi oleh kebijakan dividen juga dipengaruhi oleh kebijakan hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang dilakukan perusahaan dalam menggunakan hutang keuangannya untuk menjalankan operasional perusahaan. Kebijakan perusahaan, seberapa jauh kemampuan perusahaan penandaan hutang, semakin tinggi proporsi hutang yang ditetapkan perusahaan pada tingkat tertentu. Makin rendah proporsi hutang yang ditetapkan perusahaan pada tingkat tertentu maka semakin tinggi nilai perusahaan. Sedangkan tinggi hutang yang ditetapkan perusahaan akan terjadi penurunan nilai perusahaan. Kebijakan hutang adalah kebijakan yang digunakan perusahaan untuk mendanai operasi menggunakan hutang dikenal dengan *financial leverage* (Suardana et al., 2020).

Tabel 1.2 Perbandingan *Debt Equity Rasio* periode 2017-2021

Nama Perusahaan	<i>Debt to Equity Ratio</i>				
	2017	2018	2019	2020	2021
PT. Ciputra Development Tbk	1,05	1,06	0,51	1,25	1,10
PT. Puradelta Lestari Tbk	0,07	0,04	0,17	0,22	0,14
PT. Jaya Real Property Tbk	0,58	0,57	0,51	0,46	0,44
PT. Metropolitan Kentjana Tbk	0,50	0,34	0,32	0,36	0,37
PT. Metropolitan Land Tbk	0,62	0,51	0,59	0,46	0,45
PT. Roda Vivatex Tbk	0,11	0,09	0,11	0,09	0,09

Sumber : Data diolah peneliti, 2022

Dari tabel 1.2 bisa dilihat nilai *debt to equity ratio* PT. Ciputra Development Tbk tahun 2017 sebesar 1,05 pada tahun 2018 mengalami peningkatan sebesar 1,06 dan tahun 2019 mengalami penurunan menjadi 0,51. Dan tahun 2020 meningkat menjadi 1,25 dan tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 1,10. Nilai *debt to equity ratio* PT. Puradelta Lestari Tbk tahun 2017 sebesar 0,07 ditahun 2018 mengalami penurunan menjadi 0,04 dan tahun 2019 mengalami peningkatan menjadi 0,17. Ditahun 2020 mengalami peningkatan 0,22 dan tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 0,14. Nilai *debt to equity ratio* PT. Jaya Real Property Tbk tahun 2017 sebesar 0,58 ditahun 2018 mengalami penurunan menjadi 0,57 dan tahun 2019 mengalami penurunan lagi menjadi 0,51. Dan tahun 2021 mengalami penurunan lagi menjadi 0,46 dan tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 0,44. Nilai *debt to equity ratio* PT. Metropolitan Kentjana Tbk tahun 2017 sebesar 0,50 pada tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 0,34 dan tahun 2019 mengalami penurunan lagi menjadi 0,32. Than 2020 mengalami meningkata menjadi 0,36 dan tahun 2021 mengalami peningkatan menjadi 0,37. Nilai *debt to equity ratio* PT. Metropolitan Land Tbk tahun 2017 sebesar 0,62 tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,51 dan tahun 2019 mengalami peningkatan

menjadi 0,59. Tahun 2020 sebesar 0,46 dan tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 0,45. Nilai *debt to equity ratio* PT. Roda Vivatex Tbk tahun 2017 sebesar 0,11, tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,09 dan tahun 2019 mengalami peningkatan menjadi 0,11. Pada tahun 2020 dan 2021 sebesar 0,09. Tingkat DER yang berfluktuasi secara signifikan setiap tahunnya menunjukkan bahwa perusahaan masih mengandalkan sumber kredit untuk melancarkan usahanya. Hal ini berdampak negative antara perusahaan dan krediturnya. Perusahaan akan kecanduan menerapkan kebijakan hutang untuk meningkatkan ekuitas perusahaan.

Selain dipengaruhi kebijakan dividen dan kebijakan hutang, *price to book value* dapat dipengaruhi oleh *net profit margin*. Menurut (Palupi & Hendiarto, 2018) profitabilitas merupakan rasio yang dapat menggambarkan kondisi keuangan perusahaan, ketika kondisi keuangan perusahaan membaik maka kinerja perusahaan akan meningkat, sehingga investor akan mendapatkan tingkat pengembalian yang lebih tinggi. *Net profit margin* yang membandingkan total jumlah laba bersih dengan total jumlah pendapatan perusahaan. Secara garis besar investor memandang perusahaan menarik apabila memiliki margin laba yang tinggi, secara langsung nilai perusahaan juga mengalami kenaikan sehingga investor tertarik untuk menanamkan modal.

Semakin tinggi margin laba memeperlihatkan kinerja perusahaan dan menunjukkan perusahaan semakin efisien operasional dengan menekan biaya yang tidak perlu. Laba yang diperoleh oleh perusahaan dimaksimalkan sebagai antisipasi melonjaknya kenaikan bahan baku, biaya operasional dan melonjaknya biaya

keuangan. Semakin tinggi margin laba yang dimiliki oleh perusahaan maka mempengaruhi kenaikan dan penurunan nilai perusahaan.

Tabel 1.3 Perbandingan *Net Profit Margin* periode 2017-2021

Nama Perusahaan	<i>Net Profit Margin</i>				
	2017	2018	2019	2020	2021
PT. Ciputra Development Tbk	0,14	0,15	0,15	0,16	0,18
PT. Puradelta Lestari Tbk	0,49	0,48	0,50	0,52	0,50
PT. Jaya Real Property Tbk	0,46	0,44	0,42	0,42	0,35
PT. Metropolitan Kentjana Tbk	0,47	0,46	0,33	0,19	0,25
PT. Metropolitan Land Tbk	0,36	0,35	0,35	0,25	0,31
PT. Roda Vivatex Tbk	0,62	0,67	0,58	0,59	0,47

Sumber : Data diolah peneliti, 2022

Dari tabel 1.3 bisa dilihat nilai *net profit margin* PT. Ciputra Development tahun 2017 sebesar 0,14 tahun 2018 dan tahun 2019 sebesar 0,15, pada tahun 2020 mengalami peningkatan menjadi 0,16 dan tahun 2021 mengalami peningkatan lagi menjadi 0,18. Nilai *net profit margin* PT. Puradelta Lestari Tbk tahun 2017 sebesar 0,49 pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,48, dan tahun 2019 mengalami peningkatan 0,52. Pada tahun 2020 sebesar 0,52 dan tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 0,50. Nilai *net profit margin* PT. Jaya Real Property Tbk tahun 2017 sebesar 0,46 tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,44. Tahun 2019 dan tahun 2020 sebesar 0,42 dan tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 0,35. Nilai *net profit margin* PT. Metropolita Kentjana Tbk tahun 2017 sebesar 0,47, tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 0,46 dan tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 0,33. Dan tahun 2020 mengalami penurunan 0,19 dan tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 0,25. Nilai *net profit margin* PT. Metropolita Land Tbk tahun 2017 sebesar 0,36, tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 0,35 dan tahun 2019 tetap sebesar 0,35. Tahun 2020 mengalami penurunan 0,25 dan

tahun 2021 mengalami peningkatan 0,31. Nilai *net profit margin* PT;. Roda Vivatex Tbk tahun 2017 sebesar 0,62 tahun 2018 mengalami peningkatan 0,67 dan tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 0,58. Pada tahun 2020 sebesar 0,59 dan tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 0,47. Bisa dilihat perusahaan dengan tingkat NPM tinggi biasa menggunakan hutang dalam jumlah sedikit karena tingkat pengembalian hutang yang tinggi. Sedangkan, tingkat NPM yang rendah, perusahaan akan menggunakan hutang untuk membiayai operasionalnya.

Semua sector industry berlomba untuk meningkatkan nilai perusahaan dengan menerapkan berbagai strategi, salah satu contoh ialah industry property. Industri properti dan *real estate* adalah industry yang berusaha dengan konstruksi bangunan public. Perusahaan property di Indonesia pada dasarnya dapat dibagikan menjadi beberapa segmen pasar yaitu: gedung perkantoran, apartemen, pasar *real estate* dan hotel. Industry property dan *real estate* merupakan kawasan dengan karakteristik yang sulit diprediksi dan berisiko tinggi. Pada masa pertumbuhan ekonomi yang kuat, sector property dan *real estate* mengalami peningkatan melebihi ekspektasi, sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi melambat, sector ini juga cepat mengalami penurunan yang cukup tajam. Sector property dan *real estate* juga dinilai berisiko tinggi karena pembiayaan industry atau sumber pembiayaan utama yang biasanya diperoleh melalui pinjaman perbankan sedangkan sector ini menggunakan aset tetap berupa tanah dan bangunan. Walaupun tanah dan bangunan bisa digunakan untuk membayar hutang, asset tersebut, tidak dapat dikonversi menjadi uang dalam jangka waktu tertentu.

Tabel 1.4 Perbandingan *Price to Book Value* Periode 2017-2021

Nama Perusahaan	<i>Price to Book Value</i>				
	2017	2018	2019	2020	2021
PT. Ciputra Development Tbk	0,70	0,86	1,86	0,95	1,07
PT. Puradelta Lestari Tbk	0,85	0,94	0,47	0,47	0,58
PT. Jaya Real Property Tbk	0,49	0,66	0,97	0,97	1,16
PT. Metropolitan Kentjana Tbk	0,14	0,25	0,36	0,21	0,25
PT. Metropolitan Land Tbk	0,98	1,00	0,91	1,21	1,36
PT. Roda Vivatex Tbk	1,27	1,56	1,69	1,92	1,58

Sumber : Data diolah peneliti, 2022

Dari tabel 1.4 dapat dilihat nilai *price to book value* PT. Ciputra Development Tbk nilai *price to book value* tahun 2017 sebesar 0,70, di tahun 2018 meningkat menjadi 0,86, kemudian tahun 2019 peningkatan lagi menjadi 1,86. Pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 0,95 dan tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 1,07. Nilai *price to book value* PT. Puradelta Lestari Tbk tahun 2017 sebesar 0,85. Pada tahun 2018 sebesar 0,94, di tahun 2019 menurun menjadi 0,47, tahun 2020 tetap sebesar 0,47 dan tahun 2021 meningkat kembali menjadi 0,58. Nilai *price to book value* PT. Jaya Real Property Tbk tahun 2017 sebesar 0,49. Tahun 2018 meningkat menjadi 0,66, di tahun 2019 meningkat drastis menjadi 0,97, di tahun 2020 tetap sebesar 0,97 dan tahun 2021 naik menjadi 1,16. Nilai *price to book value* PT. Metropolitan Kentjana Tbk tahun 2017 sebesar 0,14. Tahun 2018 mengalami meningkat menjadi sebesar 0,25, tahun 2019 mengalami peningkatan kembali menjadi 0,36. Pada tahun 2020 penurunan 0,21 dan tahun 2021 meningkat menjadi 0,25. Nilai *price to book value* PT Metropolitan Land Tbk pada tahun 2017 sebesar 0,98 tahun 2018 meningkat sebesar 1,00, tahun 2019 menurun menjadi 0,91 pada tahun 2020 meningkat menjadi 1,21 dan tahun 2021 meningkat kembali

menjadi 1,36. Nilai *price to book value* PT. Roda Vivatex Tbk tahun 2017 sebesar 1,27 tahun 2018 mengalami peningkatan menjadi 1,56 dan tahun 2019 mengalami peningkatan lagi menjadi 1,69. Pada tahun 2020 mengalami peningkatan menjadi 1,92 dan tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 1,58.

Nilai perusahaan dalam penelitian ini memakai *price to book value* mencerminkan seberapa besar nilai pasar dari kinerja perusahaan. Semakin tinggi *price to book value*, semakin baik investor menilai kinerja perusahaan dengan asset yang ditanamkan di perusahaan. *Price to book value* yang tinggi mewakili kesejahteraan pemegang saham di mana kesejahteraan pemegang saham mewakili pemegang saham yakni tanggung jawab dan tujuan utama perusahaan. Semakin besar keyakinan pasar terhadap pandangan suatu perusahaan, maka semakin besar pula daya tarik investor untuk membeli saham tersebut, sehingga meningkatkan permintaan dan pada akhirnya menyebabkan harga saham naik.

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan dibagian atas, peneliti terdorong memenuhi sebuah penelitian dengan judul ANALISIS KEBIJAKAN DIVIDEN, KEBIJAKAN HUTANG DAN *NET PROFIT MARGIN* TERHADAP *PRICE TO BOOK VALUE* PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR.

1.2 Identifikasi Masalah

Masalah yang perlu diidentifikasi lebih lanjut dengan latar belakang sebelumnya membahas pada penelitian mengenai *price to book value*. Adapun hal

menjadi penicu tingkat dan standar nilai suatu perusahaan yang diidentifikasi antara lain:

1. Penentuan kebijakan dividen yang salah akan berdampak dalam nilai *price to book value* dibuktikan dengan fluktuasi dengan DPR.
2. Penentuan kebijakan hutang yang salah akan berdampak dalam nilai *price to book value* dibuktikan dengan fluktuasi dengan DER.
3. Penentuan *net profit margin* yang salah akan berdampak dalam nilai *price to book value* dibuktikan dengan fluktuasi dengan NPM.
4. *Price to book value* fluktuatif mengalami naik turun selama penelitian tersebut.

1.3 Batasan Masalah

Batasan Masalah dibuat agar penelitian ini tidak terlalu luas maka perlu adanya pembatasan terhadap masalah, maka dalam penelitian ini permasalahan dibatasi pada masalah antara lain:

1. Perusahaan industry property dan *real estate* tahun 2017-2021.
2. Kebijakan dividen diukur dengan DPR diukur *dividen per share* dibagi dengan *earning per share* terhadap sector property dan *real estate*.
3. Kebijakan hutang diukur dengan DER diukur total likuitas dibagi dengan total ekuitas terhadap sector property dan *real estate*.
4. *Net profit margin* diukur dengan laba bersih dibagi dengan penjualan terhadap sector property dan *real estate*.

5. *Price to book value* diukur dengan harga saham perlembar saham dibagi dengan nilai buku perlembar saham.

1.4 Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang yang dijelaskan diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap *price to book value* pada sector property dan *real estate*?
2. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap *price to book value* pada sector property dan *real estate*?
3. Apakah *net profit margin* berpengaruh terhadap *price to book value* pada sector property dan *real estate*?
4. Apakah kebijakan dividen, kebijakan hutang dan *net profit margin* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sector property dan *real estate*?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ada tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah kebijakan dividen pengaruh terhadap *price to book value* pada sector property dan *real estate*.
2. Untuk mengetahui apakah kebijakan hutang pengaruh terhadap *price to book value* pada sector property dan *real estate*.

3. Untuk mengetahui apakah *net profit margin* pengaruh terhadap *price to book value* pada sector property dan *real estate*.
4. Untuk mengetahui apakah kebijakan dividen, kebijakan hutang dan *net profit margin* pengaruh terhadap *price to book value* pada property dan *real estate*.

1.6 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini dapat diperoleh informasi yang relevan yang memberikan manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Bagi penulis

Peneliti harapkan bisa manfaat bagi hasil penerapan teori dan ilmu yang di hasilkan bisa tambah pengetahuan dan wawasan penelitian tentang kebijakan dividen, kebijakan hutang dan *net profit margin* terhadap *price to book value* pada perusahaan manufaktur sector properti dan perumahan.

2. Bagi Universitas Putera Batam

Memberikan informasi dan pemahaman yang cukup sehingga dapat digunakan untuk menyampaikan hasil penelitian kepada mahasiswa yang keinginan mengetahui informasi yang mengenai nilai perusahaan manufaktur di sector properti dan perumahan.