

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perekonomian global secara tidak langsung berimbas bagi perekonomian di Indonesia. Saat ini perekonomian membuat suatu persaingan ketat antar perusahaan dalam negeri. Persaingan membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya tetap tercapai. Industri properti dan *real estate* merupakan sektor penting dalam perekonomian suatu negara termasuk Indonesia.

Selama 5 tahun terakhir industri properti dan *real estate* telah mengalami perkembangan yang signifikan, seperti pertumbuhan pasar properti Indonesia yang terus berkembang, seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang tinggi, pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan untuk mendukung pertumbuhan industri properti seperti, penyederhanaan proses perizinan dan insentif pajak, sektor properti komersial seperti perkantoran, pusat perbelanjaan dan hotel terus berkembang dan juga pengembang kawasan baru seperti BSD City, Lippo Village dan PIK terus menjadi fokus pengembangan properti ([www.beritaproperti.com](http://www.beritaproperti.com)).

Perusahaan yang beroperasi dalam sektor ini memiliki peran yang signifikan dalam menggerakkan pertumbuhan ekonomi menciptakan lapangan kerja, serta menyediakan infrastruktur hunian bagi masyarakat dan juga untuk perkembangan suatu wilayah. Tetapi industri properti juga menghadapi tantangan yang kompleks.

Seperti pada tahun 2019, industri properti terbilang sedang mengalami perkembangan yang stabil terutama di sektor hunian. Tetapi pertumbuhan ini tidak berlangsung lama. Tahun 2020 sektor properti sempat anjlok saat pandemi Covid-19. CEO Indonesia Property Watch mengatakan bahwa pada tahun 2020 industri properti anjlok sampai 60 persen. Kondisi finansial yang tak menentu dan terbatasnya mobilitas membuat daya beli masyarakat terhadap produk properti terbilang lesu ([www.rumah123.com](http://www.rumah123.com)).

Dalam menghadapi tantangan ini kolaborasi antar pemerintah, perusahaan dan masyarakat menjadi kunci untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Setelah krisis pandemi lewat, masyarakat mulai terbiasa dengan gaya hidup baru (*new normal*) bisnis properti pun bangkit kembali. Pada tahun 2021 sektor properti mengalami pertumbuhan sebesar 2,78 persen dan beberapa pengembang berhasil melakukan inovasi dengan meluncurkan model hunian yang cocok untuk menyambut *new normal*. Diprediksi tahun 2022 dan 2023 menjadi tahun pemulihan bagi perusahaan properti (www.rumah123.com).

Menurut (Farhana et al, 2019) dalam kegiatan operasionalnya perusahaan umumnya memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan jangka pendek perusahaan adalah untuk memaksimalkan perolehan laba setiap periode dengan menggunakan sumber daya yang ada secara efektif. Adapun tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi calon investor yang ingin menginvestasikan dananya pada perusahaan. Nilai perusahaan akan meningkat apabila ditandai dengan pengembalian investasi yang tinggi pada pemegang saham. Nilai perusahaan atau juga disebut dengan nilai pasar perusahaan merupakan harga yang tersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan itu dijual, karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh kemakmuran pemegang saham (Brigham et al, 2018)

Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi pendanaan dan manajemen aset. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka kesejahteraan para pemilik saham juga meningkat (Nisa et al, 2021)

Dalam konteks ini nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* menjadi sangat penting. Beberapa indikator yang sering digunakan untuk

mengevaluasi nilai perusahaan dan potensi nilai investasinya adalah *Dividend Payout Ratio*, *Net Profit Margin* dan *Return on Equity*.

*Dividend Payout Ratio* (DPR) adalah persentase dari laba bersih yang dibayarkan sebagai dividen kepada pemegang saham. Teori yang mendasari pengaruh *Dividend Payout Ratio* terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* adalah bahwa investor seringkali melihat dividen sebagai indikator kesehatan yang stabilitas perusahaan. Sebuah perusahaan yang membayar dividen secara konsisten dan meningkatkan dividen dari waktu ke waktu dapat dianggap sebagai perusahaan yang stabil dan memiliki prospek yang baik (Brigham, Houston, 2018)

*Net Profit Margin* (NPM) adalah persentase dari laba bersih terhadap pendapatan total. Teori yang mendasari pengaruh *Net Profit Margin* terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* adalah bahwa margin laba yang tinggi menunjukkan efisiensi operasional dan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari pendapatan yang dihasilkan. Perusahaan dengan *Net Profit Margin* yang tinggi dapat menunjukkan manajemen yang baik dan keunggulan kompetitif dalam industri properti dan membuat perusahaan lebih menarik bagi investor untuk meningkatkan nilai perusahaan (Horne, Wachowicz, 2021).

*Return on Equity* (ROE) adalah persentase laba bersih yang dihasilkan oleh ekuitas oleh pemegang harga sahamnya. Teori yang mendasari pengaruh *Return on Equity* terhadap nilai perusahaan adalah bahwa *return* yang baik merupakan cerminan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi para pemegang saham, yang kemudian akan berdampak pada nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV), rasio ini mengukur nilai yang dapat dilihat dari laporan keuangan untuk melihat perkembangan suatu perusahaan. *Price to Book Value* merupakan salah satu pertimbangan yang digunakan oleh investor dalam menilai perusahaan Ini dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan (Ross et al, 2019).

Hasil dari penelitian (Arum Wulandari et al, 2023) dengan judul rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan pada perusahaan

properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021 menunjukkan bahwa GPM dan NPM secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan ROA dan ROE secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Sedangkan penelitian (Aminum Nisa et al, 2021) yang berjudul pengaruh keputusan investasi, pendanaan, profitabilitas dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2014-2018 menunjukkan bahwa keputusan investasi yang diproksikan oleh PER berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan PBV, keputusan pendanaan yang diproksikan dengan DER dan DAR berpengaruh positif dan signifikan, profitabilitas yang diproksikan ROA, ROE dan NPM berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan PBV, kebijakan dividen yang diproksikan dengan DPR dan DPS berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan PBV.

Penelitian (I Gede et al, 2023) yang berjudul pengaruh NPM, ROE, DER, DPR dan *Asset Growth* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan LQ-45 menunjukkan bahwa variable NPM, ROE, DER dan *Asset Growth* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sedangkan variable DPR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, masalah penelitian ini akan dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *Dividend Payout Ratio* (DPR) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023?

2. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023?
3. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023?
4. Apakah *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return on Equity* (ROE) berpengaruh keseluruhan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR) terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Net Profit Margin* (NPM) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 - 2023.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini:

#### 1. Manfaat Bagi Akademik

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan sehingga dapat memberi kajian bagi peneliti selanjutnya.

## 2. Manfaat Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi perusahaan yang bersangkutan untuk masa yang akan datang manajemen perusahaan dapat lebih cermat dan teliti dalam menentukan kebijakan perusahaan yang berkaitan dengan nilai perusahaan.

## 3. Manfaat Bagi Masyarakat Umum

Untuk dapat mengembangkan pengetahuan dan wawasan dalam penerapannya serta mengimplementasikan materi - materi kuliah yang telah diperoleh selama berada di perkuliahan.

## 4. Manfaat Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan referensi dan menambah pengetahuan serta pemahaman mengenai analisis keuangan khususnya laba dalam memprediksi nilai perusahaan untuk penelitian selanjutnya.

## E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini membahas tentang latar belakang rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi tentang teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari para ahli atau kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan proposal skripsi, serta penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan penulis yaitu tempat dan waktu penelitian, metode penelitian, populasi dan sampel, teknik

pengumpulan data, definisi, operasional variable, dan teknik analisis data.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian analisis terhadap data dan beberapa pengujian yang dilakukan serta temuan empiris yang diperoleh dan pembahasan.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan - kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang diteliti dan saran - saran yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.