

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era ekonomi modern seperti saat ini, banyak sekali perusahaan harus bersaing ketat, di zaman *industri 4.0* semua sektor industri harus mendukung dan dampak yang dirasakan adalah persaingan yang semakin tajam khususnya dalam dunia usaha. Umumnya suatu perusahaan harus mempertahankan eksistensinya saat ini. Perusahaan harus memiliki daya saing yang tinggi karena perusahaan merupakan organisasi yang memiliki tujuan utama mencari keuntungan guna untuk kesejahteraan dan kemakmuran perusahaan tersebut.

Di tengah dunia bisnis yang semakin berkembang, setiap perusahaan berusaha untuk selalu dinamis mengikuti keinginan pasar dan tuntutan-tuntutan eksternal lainnya. Persaingan yang semakin ketat membuat perusahaan bersaing untuk mendapatkan citra dan persepsi yang baik dari setiap pemegang kepentingan. Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas. Ada beberapa tujuan berdirinya sebuah perusahaan, tujuan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan maksimal. Tujuan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang dapat tercerminkan pada harga saham perusahaan tersebut. Ketiga tujuan perusahaan tersebut sebenarnya secara substansial tidak banyak berbeda

Peran sektor properti dan real estate yang beroperasi di Indonesia memberikan dampak yang baik bagi kemajuan perekonomian di Indonesia. Pertumbuhan sektor properti dan real estate yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. Properti dan real estate merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi dan dinilai cukup aman dan stabil.

Tolak ukur keberhasilan suatu perusahaan adalah bagaimana ditandai oleh meningkatnya nilai perusahaan dan nilai perusahaan diukur juga melalui nilai harga saham didasari oleh terbentuknya harga saham perusahaan di pasar. Menurut (Harmono 2017) [1] seperti dikutip dari (Dewi Mutia n.d.) [2] Nilai perusahaan dapat diukur melalui nilai harga saham di pasar, berdasarkan bentuknya harga saham perusahaan di pasar. Perusahaan harus menjaga nilai perusahaan agar tetap bagus sehingga menjadi perhatian investor dalam jangka panjang dan menjaga reputasi manajemen agar tetap baik (Surya 2017) [3].

Nilai Perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga

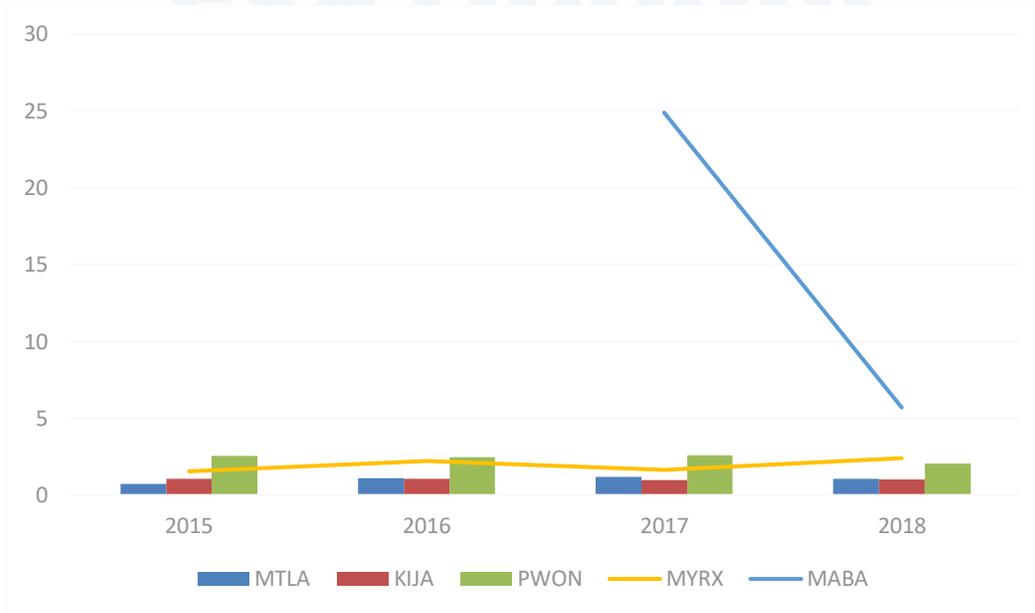
tinggi (Utami n.d.) [4]. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut, karena akan mampu memberikan deviden yang besar untuk para investor (Devianasari dan Suryantini 2015) [5]. Para pemegang saham adalah pemilik perusahaan yang menginginkan agar nilai perusahaan terus meningkat sehingga dapat menunjukkan kemakmuran dari pemegang saham juga meningkat. Sedangkan untuk pihak kreditur nilai perusahaan berkaitan dengan likuiditas perusahaan, yaitu perusahaan dinilai mampu mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur (Surya 2017).

Nilai perusahaan akan tercermin dari harga sahamnya. Harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual disaat terjadi transaksi disebut nilai pasar perusahaan, karena harga pasar saham dianggap cerminan dari nilai asset perusahaan sesungguhnya. (Utami n.d.) menyatakan bahwa nilai perusahaan tercermin dari nilai pasar sahamnya jika perusahaan tersebut sudah go public. Jika perusahaan belum go public maka nilai perusahaan adalah nilai yang terjadi apabila perusahaan tersebut dijual. Setiap perusahaan yang sudah go public mempunyai tujuan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan karena dengan adanya peningkatan nilai perusahaan kemakmuran pemilik atau pemegang saham perusahaan juga akan ikut meningkat.

Adapun fenomena yang terjadi pada perusahaan properti dan real estate salah satunya yaitu PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN), harga saham APLN mengalami fluktuasi yang bervariasi pada nilai saham dan nilai buku APLN. Tahun 2014 nilai buku APLN 0,13 mengalami kenaikan pada tahun 2015, menjadi 0,75 namun pada tahun 2016 APLN mengalami penurunan drastis menjadi 0,45 disusul pada tahun 2017 sebesar 0,40 dan disusul pada tahun 2018 mengalami penurunan drastis menjadi 0,25.

Selain itu fenome yang berkaitan untuk investasi properti, terjadi paradoks harga saham PT. PP Persero Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari PT. PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 Oktober 2016 diharga Rp. 1.464 – setara dengan Rp. 366 per saham bila dihitung berdasarkan penyesuaian harga baru setelah *stock split* 1:4 harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 58,4 persen ke Rp. 117 pada penutupan perdagangan 28 Desember 2018. Harga penutupan (*closing price*) tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016.

Tabel 1.1
Price to Book Value tahun 2015 – 2018



Sumber : Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Jika dilihat dari tabel 1.1 menunjukkan fluktuatif di beberapa perusahaan diatas mengalami peningkatan dan penurunan. Pada perusahaan MTLA pada tahun 2015 sampai dengan 2017 mengalami peningkatan yang cukup signifikan dan diiringi dengan peningkatan harga saham, pada tahun 2017 nilai buku atau *Price to Book Value* (PBV) MTLA sebesar 1,16, namun setelah tahun 2017 MTLA mengalami penurunan menjadi 1,05 tetapi harga saham dari MTLA tidak diiringi menurun dari tahun sebelumnya harga saham pada tahun 2017 Rp. 398 mengalami kenaikan harga saham pada tahun 2018 Rp. 448.

Pada perusahaan KIJA juga mengalami hal yang sama terjadi fluktuatif pada PBV dan nilai saham KIJA pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 nilai buku KIJA tidak mengalami penurunan namun diiringan peningkatan harga sahama dari tahun 2015 sampai dengan 2016, namun terjadi penurunan pada nilai buku KIJA pada tahun 2017 menjadi 0,98 dengan diiringi harga saham yang mengalami penurunan Pada tahun 2018 KIJA kembali meningkatkan nilai buku perusahaan tersebut menjadi 1,02 namun peningkatan ini tidak diimbangi dengan harga saham perusahaan tersebut yang juga mengalami penurunan.

Berbeda dengan perusahaan MABA yang baru saja pada tahun 2017 melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia, dimulai pada tahun 2017 MABA menunjukkan kinerja perusahaan yang baik dengan nilai buku perusahaan tersebut yang tinggi yaitu 24,9 dengan harga saham Rp. 1200 namun pada tahun berikutnya yaitu tahun 2018 MABA tidak mampu mempertahankan kinerja nilai buku perusahaan tersebut pada tahun 2018 MABA mengalami penurunan yang cukup signifikan ditahun

sebelumnya, nilai buku MABA turun menjadi 5,7 dan diiringi penurunan harga saham menjadi Rp. 220.

Untuk dapat mengetahui nilai perusahaan, setiap perusahaan harus menyajikan suatu laporan keuangan pada satu periode, salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah arus kas dari aktivitas operasi yang terdapat pada laporan arus kas. Laporan tersebut sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan untuk setiap periode penyajian laporan keuangan. Laba bersih yang dihasilkan suatu perusahaan belum menjamin bahwa perusahaan tersebut memiliki uang kas yang cukup. Untuk menjalankan operasi, melakukan investasi, dan membayar hutang perusahaan benar-benar harus memiliki kas bukan laba bersih. Karena itu bagi investor sangat penting untuk menganalisa sampai sejauh mana efisiensi perusahaan dalam mengelola kasnya.

Tujuan utama laporan arus kas adalah menyajikan informasi yang relevan tentang penerimaan dan pengeluaran kas suatu perusahaan dalam satu periode. Laporan arus kas merupakan laporan keuangan pokok, para pemakai laporan ingin mengetahui bagaimana perusahaan menghasilkan dan menggunakan kas dan setara kas. Dalam hal ini suatu perusahaan yang baik harus mampu mengoperasikan arus kas dan setara kas agar menjadi perhatian bagi investor dalam mempertimbangkan keputusan untuk melakukan investasi di perusahaan tersebut.

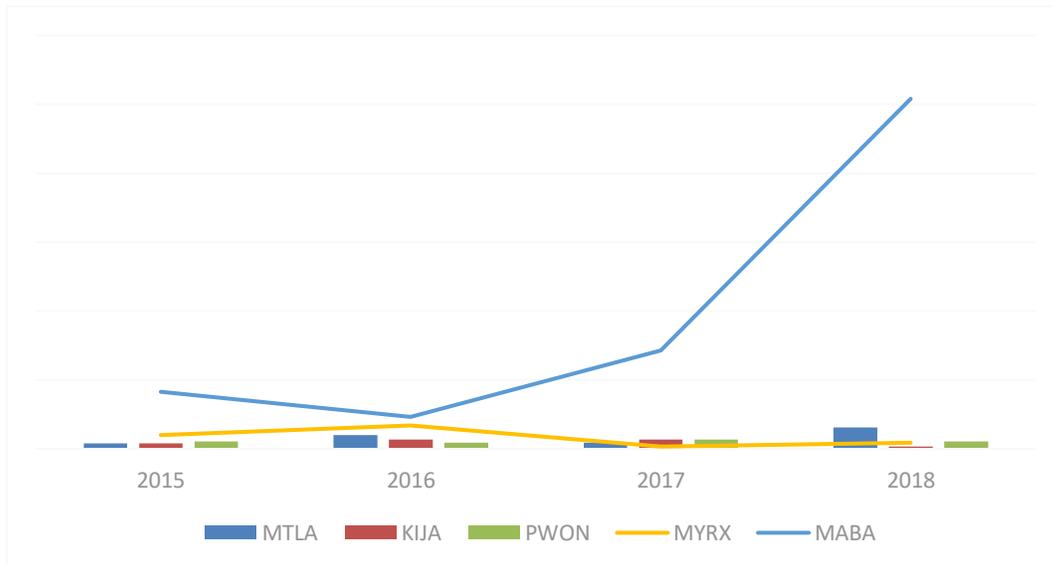
Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah kemampuan perusahaan tersebut dalam menentukan dan menghasilkan kas di masa yang akan datang, hal ini adalah bagaimana perusahaan tersebut dapat melakukan pembayaran semua kegiatan operasional perusahaan tersebut. Penerimaan dan pengeluaran kas diklasifikasikan menjadi tiga antara lain aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Salah satu faktor yang mampu mempengaruhi perusahaan dalam mencapai nilai perusahaan adalah bagaimana pengelolaan arus kas dari aktivitas operasi perusahaan tersebut. Jumlah arus kas yang berasal dari aktivitas operasi merupakan indikator yang menentukan apakah dari kegiatan operasi perusahaan dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk melunasi pinjaman, memelihara kemampuan operasi perusahaan, dan melakukan investasi baru tanpa mengandalkan sumber pendanaan dari luar.

Arus kas operasi merupakan indikator yang menentukan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan arus kas untuk melunasi pinjaman, maupun pembayaran deviden. Deviden merupakan laba perusahaan yang dibagikan oleh pemegang saham. Menurut hukum, perusahaan boleh membagikan deviden hanya jika perusahaan memiliki laba dan yang lebih penting adalah berbentuk kas. Hal tersebut menunjukkan bahwa informasi arus kas operasi memberikan nilai tambah bagi investor, yang mencerminkan bahwa nilai perusahaan juga tinggi dengan melihat kemampuan perusahaan dalam membayar deviden kepada investor.

Tabel 1.2

Data Arus Kas Operasi tahun 2015 – 2018



Sumber : Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Jika dilihat pada tabel 1.2 arus kas dari aktivitas operasi di beberapa perusahaan diatas mengalami perubahan yang secara signifikan artinya perusahaan tersebut mampu meningkatkan arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi. Perusahaan MTLA mengalami peningkatan dari tahun 2015-2016 terjadi penurunan pada tahun 2017 dan terjadi peningkatan di tahun 2018. KIJA mengalami peningkatan dari tahun 2015-2017 namun terjadi penurunan di tahun 2018.

Pada perusahaan PWON terjadi penurunan dan peningkatan setiap tahunnya dimulai dari tahun 2015-2016 dan terjadi penurunan pada tahun 2017-2018. Sedangkan MYRX terjadi peningkatan dan penurunan yang berfluktuatif dan bervariasi setiap tahunnya dimulai dari tahun 2015-2016 dan peningkatan dari tahun 2017-2018. Berbeda dengan MABA yang setiap tahunnya mengalami peningkatan yang signifikan dimulai pada tahun 2015-2018.

Pada laporan keuangan, informasi yang dapat diperoleh yaitu informasi tentang arus kas perusahaan. Komponen arus kas ada tiga macam, yaitu arus kas dari aktivitas operasi, arus kas dari investasi, dan arus kas dari aktivitas pendanaan. Aktivitas operasi adalah aktivitas penghasil utama pendapatan perusahaan (principal revenue-producing activities) dan aktivitas lain yang bukan merupakan aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan (IAI 2009). Penelitian yang dilakukan oleh (Rahmasari 2017) [6] menemukan hasil bahwa arus kas operasi berpengaruh terhadap return saham. Hasil penelitian ini konsisten dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Anggrahini,

Andini, and Hartono 2018) [7] bahwa arus kas operasi berpengaruh signifikan terhadap return saham. Tetapi hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Prastika 2019) [8].

Komposisi aktiva tetap menentukan nilai perusahaan tertentu. Sebagian besar perusahaan dengan keuangan yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi dalam hal aktiva tetap. Ketika aktiva tersebut dimanfaatkan secara optimal oleh staff yang kompeten, hal ini akan meningkatkan return perusahaan dan akhirnya berpengaruh pada pertumbuhan nilai perusahaan. Peningkatan terjadi didalam sebuah perusahaan merupakan hal penting yang harus dipikirkan oleh semua pihak perusahaan.

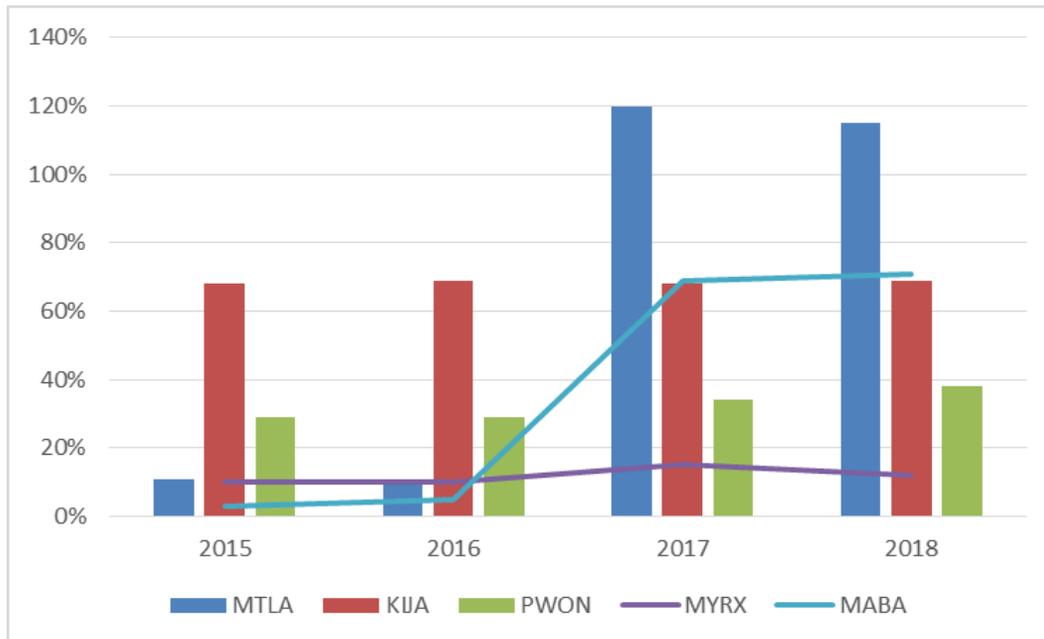
Sangat penting bagi perusahaan untuk menentukan berapa besar alokasi untuk masing-masing aktiva serta bentuk-bentuk aktiva yang harus dimiliki. Karena hal ini menyangkut seberapa besar dana yang dibutuhkan yang berkaitan langsung dengan tujuan nilai perusahaan, investor akan mempertimbangkan dalam langkah untuk melakukan investasi pada suatu perusahaan tentu saja dengan melihat aset yang dimiliki sebuah perusahaan, apakah aset yang dimiliki perusahaan yang dimilikinya bertumbuh atau tidak. Aktiva lancar adalah kas dan aktiva lain yang secara wajar dapat direalisasi sebagai kas dan dijual serta digunakan selama satu tahun.

Struktur aset perusahaan memiliki peranan penting dalam menentukan pembiayaan, kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang akan segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Struktur aktiva suatu perusahaan mampu mempengaruhi nilai suatu perusahaan dan harga saham perusahaan tersebut karena sebagian besar perusahaan dengan keuangan dan tingkat kemampuan dalam membayar utang yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi dalam hal aktiva lancar. Maka dari itu struktur aset merupakan rasio keuangan yang paling signifikan dalam memprediksi nilai perusahaan.

Dalam mengambil keputusan investasi, seorang investor mengacu pada kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban lancar (utang) dengan jumlah asset lancar yang ada. Dengan kata lain, kemampuan perusahaan dalam melunasi atau melakukan kewajibannya dalam melunasi utang jangka pendek dengan jumlah asset lancar yang dimiliki berupa uang tunai atau hal-hal yang bisa dikonversi menjadi uang tunai dalam satu tahun, salah satu kemampuan perusahaan dalam membayarkan kewajibannya dapat meningkatkan keyakinan *going concern*, yang berarti semakin kecil kemungkinan kebangkrutan tingkat kemampuan ini akan membawa pengaruh positif bagi para investor karena investor cenderung memilih perusahaan dengan tingkat kemampuan perusahaan yang mampu melakukan kewajiban jangka pendek, perhitungan aktiva lancar dengan rasio lancar memberikan hasil yang signifikan karena rasio hutang merupakan salah satu yang digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek (Hasanah, Susyanti, and Wahono 2017) [9]. Maka aktiva lancar dapat minat investor untuk membeli saham yang dapat ditunjukkan dengan tingginya nilai perusahaan. Hal tersebut juga meningkatkan keyakinan pada pihak investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut.

Tabel 1.3

Data Struktur Aset tahun 2015 - 2018



Sumber : Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Pada tabel 1.3 pertumbuhan aset terlihat mengalami penurunan dan peningkatan setiap tahunnya, seperti pada perusahaan MTLA pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan tahun 2017 MTLA mengalami peningkatan dan terjadi penurunan kembali di tahun 2018. Sedangkan KIJA terlihat konsisten dengan penurunan dan peningkatan yang dialami perusahaan ini dimulai dari tahun 2015-2016 dan 2017-2018. PWON dari tahun 2015-2016 tidak mengalami peningkatan dan penurunan namun ada tahun 2017-2018 mengalami peningkatan. Sama seperti PWON, perusahaan MYRX pada tahun 2015-2016 tidak terjadi penurunan maupun peningkatan tahun 2017 MYRX mengalami peningkatan namun tahun 2018 kembali mengalami penurunan. Sedangkan MABA dari tahun 2015-2018 mengalami peningkatan yang cukup signifikan.

Sebagian besar perusahaan dengan keuangan yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi dalam hal aktiva tetap.

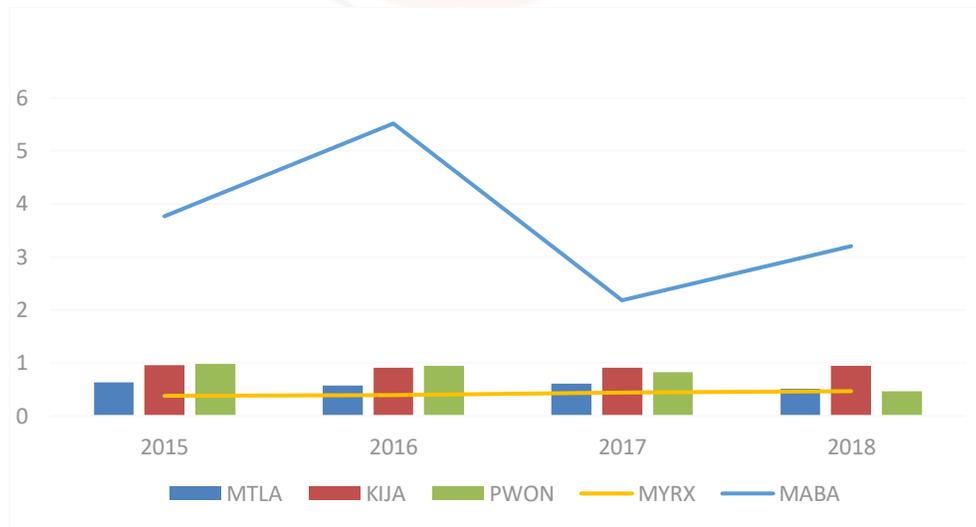
Ketika aktiva tersebut dimanfaatkan secara optimal oleh staff yang kompeten, hal ini akan meningkatkan return perusahaan dan akhirnya berpengaruh pada pertumbuhan nilai perusahaan (Pribadi 2018) [10] (Nyamasage et al. 2018) [11] menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur aktiva menentukan nilai perusahaan

sampai batas yang tinggi. Penelitian tersebut diperkuat dengan penelitian (Febrianti et al. 2017) [12] bahwa tingkat struktur aktiva yang dimiliki suatu perusahaan merupakan indikator sebuah perusahaan dalam memprediksi suatu nilai perusahaan yang juga menjadi salah satu penilaian investor dalam mengambil keputusan investasi terhadap perusahaan tersebut melihat dari kondisi dan kinerja suatu perusahaan dalam pengelolaan yang baik aset atau aktiva perusahaan tersebut.

Debt to Equity Ratio (DER) Menurut (Kasmir 2013:157) dikutip dari (Achmad 2016) [13], 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 (kreditor) dengan pemilik perusahaan dan Semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* (DER) maka semakin rendah harga sahamnya. Perusahaan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang tinggi menggambarkan perusahaan itu memiliki hutang yang tinggi sehingga bagi investor memilih untuk tidak membeli saham tersebut.

Nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan naik maka akan terlihat perusahaan memiliki tanggungan yang harus dibayarkan juga tinggi dan akan mempengaruhi menjadi rendah dan sebaliknya jika nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) rendah maka akan ada efek peningkatan harga saham karena kewajiban perusahaan tersebut lebih rendah dibandingkan nilai ekuitas.

Debt to Equity Ratio mempengaruhi kinerja perusahaan yaitu semakin tinggi beban maka resiko yang ditanggung juga besar. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan dan selanjutnya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan yang meningkatkan utang bisa dipandang sebagai perusahaan yang yakin dengan prospek perusahaan di masa yang akan datang, sehingga diharapkan investor dapat menangkap sinyal positif tersebut dari perusahaan. Kepercayaan investor ini akan ditunjukkan melalui pengembalian saham perusahaan tersebut yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut. Berikut ini *Debt to Equity Ratio* (DER) yang terjadi pada Industri Properti dan *Real Estate* pada tahun 2015 – 2018 dijelaskan pada grafik 1.1



Sumber : Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Grafik 1.1 *Debt to Equity Ratio* (DER) pada industri properti dan *real estate* 2015 -2018

Dari grafik diatas dapat dilihat *Debt to Equity Ratio* (DER) pada MTLA fluktuasi yang bervariasi setiap tahunnya dimulai dari tahun 2016 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2015, tahun 2017 kembali mengalami peningkatan hal yang sama terjadi juga pada tahun 2018 MTLA kembali mengalami penurunan. Sedangkan KIJA tidak mengalami peningkatan dan penurunan dimulai dari tahun 2015-2018. PWON mengalami penurunan semenjak dari tahun 2015-2018, sedangkan MYRX terlihat menaik setiap tahunnya dari tahun 2015-2018. Pada tahun 2015 ke 2016 MABA mengalami peningkatan namun terjadi penurunan pada tahun 2017 dan pada tahun 2018 kembali mengalami peningkatan.

Dapat disimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) mengalami penurunan dan peningkatan setiap tahunnya berfluktuasi yang bervariasi. Salah satu rasio yang mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga dapat digunakan untuk pengambilan keputusan pendanaan adalah *debt to equity ratio*. *Debt to equity ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara hutang termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas (Devianasari dan Suryantini 2015) Rasio yang sering digunakan untuk mengukur hutang perusahaan adalah dengan menggunakan rasio *Debt to Equity 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. Bagi perusahaan, sebaiknya besarnya hutang tidak boleh melebihi modal sendiri agar beban tetapnya tidak terlalu tinggi. (Hasanah et al. 2017) [12].

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian apakah arus kas operasi, struktur aset dan *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan objek penelitian perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2017-2019. Pemilihan kelompok perusahaan yang tergabung ke dalam perusahaan properti dan

real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan yang diteliti karena industri properti dan real estate memiliki karakteristik yang baik, bisnis ini memiliki umur yang panjang disertai dengan perkembangan yang sangat pesat dan prospek yang cerah di masa yang akan datang, namun pada kenyataannya seiring dengan perkembangan dan persaingan perusahaan lain yang terus tumbuh sering terjadinya nilai perusahaan pada industri properti dan real estate cenderung mengalami fluktuatif tidak diiringi dengan kenaikan yang secara terus-menerus.

Berdasarkan hal tersebut peneliti ingin mengetahui dan menguji pengaruh daripada arus kas operasi, struktur aset dan tingkat hutang yang dimiliki suatu perusahaan dalam mencapai nilai perusahaan yang akan berpengaruh pada return saham perusahaan tersebut. Pelaporan keuangan merupakan sarana penyampaian informasi sebuah perusahaan dalam menyampaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap perusahaan tentang segala kondisi dan kinerja perusahaan terutama pada investor.

Motivasi dalam membuat penelitian dan alasan mengambil topik ini adalah karena adanya aspek gap terhadap penelitian terdahulu (*research gap*) dimana nilai perusahaan dan harga saham merupakan dasar pertimbangan investor dalam menentukan keputusan berinvestasi. Keputusan investor apakah akan membeli atau menjual saham yang dimiliki berdasarkan bagaimana kondisi nilai perusahaan tersebut. Selain itu penelitian ini dilakukan karna adanya perbedaan hasil penelitian yang satu dengan yang lain, pada penelitian sebelumnya pembahasan mengenai nilai perusahaan sudah banyak dilakukan akan tetapi diantara penelitian tersebut ada perbedaan hasil yang dilakukan peneliti terdahulu.

Penelitian yang dilakukan oleh (Iswandi 2013) [14] menemukan hasil bahwa arus kas operasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan berbeda dengan hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Daniati dan Suhairi 2006) [15] (Sarifudin 2013) [16], (Sasongko 2010) [17] (Christiawan 2012) [18] bahwa arus kas operasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian (Rate 2015) [19] yang menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan berbeda dengan penelitian yang dilakukan (Utami n.d.) bahwa struktur aktiva berpengaruh signifikan negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan (Utami 2016) [20] *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan berbeda dengan penelitian (Gisela 2013) [21] memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Dalam hal ini investor sangat perlu mengetahui informasi tersebut dalam mempertimbangkan melakukan pendanaan ataupun pembelian saham terhadap perusahaan tersebut. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Arus Kas Operasi, Struktur Aset, dan Debt to Equity Ratio terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Industri Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Untuk menyelesaikan masalah yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya, maka diperlukan identifikasi masalah sehingga hasil analisis selanjutnya dapat terarah dan sesuai dengan tujuan penelitian. Dari latar belakang yang sebelumnya telah dipaparkan, dapat diidentifikasi permasalahan-permasalahan yang muncul dalam penelitian ini, identifikasi pada penelitian ini adalah :

1. Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019 mengalami fluktuasi.
2. Nilai arus kas dari aktivitas operasi cenderung mengalami fluktuatif pada lima perusahaan industri sektor properti dan *real estate*, artinya perusahaan tidak mampu secara maksimal mengoperasikan arus kas untuk kegiatan aktivitas operasi perusahaan yang akan mempengaruhi investor dalam mengambil keputusan investasi.
3. Nilai struktur aktiva atau aset cenderung mengalami fluktuatif dan bervariasi pada lima perusahaan properti dan *real estate*, artinya perusahaan tidak mampu meningkatkan pertumbuhan aset yang dimiliki perusahaan.
4. Nilai *debt to equity ratio* (DER) cenderung mengalami fluktuatif pada lima perusahaan properti dan *real estate*, artinya perusahaan akan cenderung memiliki ketergantungan pada pinjaman dari luar, dengan tingginya hutang yang dimiliki sebuah perusahaan akan memengaruhi investor dalam mengambil keputusan investasi.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih fokus dan terarah dalam memberikan pemahaman yang sesuai dengan tujuan yang akan ditetapkan maka dilakukan pembatasan terhadap ruang lingkup penelitian. Maka perlu adanya batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini berfokus pada perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Tahun penelitian yang dipilih adalah 2 tahun periode 2017 sampai dengan 2019
3. Penelitian ini menggunakan 3 variabel bebas (Independen) yaitu Nilai perusahaan diukur dengan menggunakan rumus *price to book value*, arus kas operasi diukur dengan total arus kas dibagi dengan jumlah arus kas, struktur aset diukur dengan total aset lancar dibagi dengan total aset dan kebijakan hutang diukur dengan *Debt to Equity Ratio*.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Arus Kas Operasi, Struktur Aset, dan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti Properti dan *Real Estate*. Yang terdaftar di BEI periode 2017-2019 ?

2. Apakah Arus Kas Operasi berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* ?
3. Apakah Struktur Aset berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* ?
4. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* ?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh Arus Kas Operasi, Struktur Aset, dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate*. Yang terdaftar di BEI periode 2017-2019 ?
2. Untuk menganalisis pengaruh Arus Kas Operasi secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* ?
3. Untuk menganalisis pengaruh Struktur Aset secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* ?
4. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Industri Properti dan *Real Estate* ?

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan, serta tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan
Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi perusahaan properti dan real estate dalam mencapai Nilai Perusahaan
2. Bagi Investor
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam proses pengambilan keputusan untuk melakukan investasi sehingga investor dapat memperoleh keuntungan yang sesuai diharapkan.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi pengetahuan, wawasan pustaka bagi pembaca dan sebagai bahan referensi penelitian berikutnya mengenai Nilai Perusahaan dalam melakukan penelitian yang sama.