BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saham adalah salah satu efek didalam pasar modal dan investasi yang paling banyak dipilih oleh investor, dikarenakan saham dapat memberikan tingkat keuntungan bagi investor. Secara umum tujuan utama perusahaan yaitu memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Tingkat keuntungan yang tinggi pada investasi saham dapat menarik para investor untuk berinvestasi, keuntungan yang tinggi tersebut diperoleh dari membeli saham yaitu berupa *dividend* dan *capital gain. Dividend* merupakan keuntungan yang dibagikan perusahaan untuk para investor. Sedangkan *capital gain* ialah selisih dari harga jual dan harga beli saham.

Saham juga memiliki risiko yaitu berupa *capital loss* dan risiko likuidasi. *Capital loss* merupakan suatu kondisi para investor akan menjual sahamnya saat harga jual lebih rendah dari pada harga beli, ini terjadi karena harga saham mengalami penurunan, dan risiko likuidasi yaitu perusahaan yang dibubarkan oleh pengadilan, dikarenakan sahamnya mengalami kebangkrutan. Oleh sebab itu pemegang saham harus memiliki data yang dapat dijadikan sebagai penilaian pada saham perusahaan yang ingin dibeli.

Salah satu data yang digunakan investor untuk pengambilan keputusan investasi adalah informasi mengenai harga saham. Harga saham yaitu gambaran dari nilai perusahaaan dan sebagai indikator pendukung keberhasilan pengelolaan

perusahaan. Jika permintaan terhadap suatu saham perusahaan semakin tinggi, maka dapat menaikkan harga saham perusahaan. Apabila perusahaan dapat mempertahankan harga saham yang tinggi, maka perusahaan akan memperoleh kepercayaan yang tinggi pula dari investor yang dapat menaikkan nilai perusahaan. Sedangkan jika permintaan terhadap suatu saham perusahaan menurun maka harga saham perusahaan akan mengalami penurunan, yang dapat menurunkan kepercayaan investor terhadap perusahaan.

Keputusan investasi yang diambil investor terhadap saham dilihat dari kinerja keuangan suatu perusahaan. Seorang investor akan berinvestasi pada suatu perusahaan yang mempunyai sistem kinerja keuangan yang baik. Analisis rasio keuangan perusahaan digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan, salah satunya dengan menggunakan beberapa pendekatan rasio keuangan ialah rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio *leverage d*an lain-lain sebagainya.

Seperti dinyatakan Kartini & Hermawan (2008), bahwa kinerja dan prestasi manajemen yang diukur dengan rasio-rasio keuangan tidak dapat dipertanggungjawabkan karena rasio keuangan yang dihasilkan sangat bergantung pada metode atau perlakuan akuntansi yang digunakan. Analisis rasio keuangan hanya menggunakan data ataupun nilai keuangan historis, tanpa mempertimbangkan nilai pasar dari asset yang dimilikinya. Pengukuran kinerja melalui analisis rasio memiliki kelemahan yaitu tidak mempertimbangkan adanya biaya modal yang telah ditanamkan oleh investor, sehingga sulit menilai apakah perusahaan telah menciptakan nilai tambah atau tidak bagi perusahaan.

Sehingga pada tahun 1989, Konsultan *Stern Stewart & Company* diAmerika Serikat memperkenalkan konsep *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) sebagai alat ukur kinerja keuangan dan pasar untuk mengatasi kelemahan rasio keuangan. *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) digunakan oleh perusahaan untuk mengukur nilai tambah dan nilai pasar dari perusahaan.

Economic Value Added (EVA) memberikan pengukuran yang lebih baik atas nilai tambah yang diberikan perusahaan kepada pemegang saham. Perusahaan yang dapat memberikan nilai tambah ekonomis yang tinggi dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan, dengan nilai tambah ekonomis yang tinggi dapat memberikan dampak positif pada nilai perusahaan yaitu semakin tingginya nilai perusahaan, maka perusahaan telah berhasil memberikan nilai tambah.

Metode *Market Value Added* (MVA) merupakan pendekatan yang digunakan dalam mengukur kinerja perusahaan yang berdasarkan nilai pasar yang menunjukkan seberapa besar nilai tambah perusahaan terhadap modal yang ditanamkan dalam meningkatkan kekayaan investor. *Market Value Added* (MVA) dapat dilihat dari perbedaan antara nilai pasar ekuitas suatu perusahaan dengan nilai buku seperti yang tersaji di neraca, nilai pasar dihitung dengan mengalikan harga saham dengan jumlah saham yang beredar.

Perusahaann *property* dan *real estate* adalah bagian dari perusahaan jasa yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* cukup memberikan kontribusi terhadap perkembangan investasi di Indonesia

terlihat dari jumlah keuntungan perusahaan yang akan berdampak terhadap harga saham. Berikut indeks harga saham perusahaan *property dan real estate* tahun 2014-2016:

Tabel I-1
Harga Saham Penutupan Tahunan
Perusahaan Property dan Real Estate (Dalam Rupiah)
Tahun 2015-2016

No	KODE	Harga Saham		No	KODE	Harga Saham	
		2015	2016			2015	2016
1	APLN	334	210	24	JRPT	745	875
2	ASRI	343	352	25	KIJA	247	292
3	BAPA	50	50	26	LCGP	620	135
4	BCIP	850	106	27	LPCK	7250	5050
5	BEST	294	254	28	LPKR	1035	720
6	BIKA	1905	470	29	MDLN	467	342
7	BIPP	88	90	30	MKPI	16875	25750
8	BKDP	90	70	31	MMLP	800	685
9	BKSL	58	92	32	MTLA	215	354
10	BSDE	1800	1755	33	MTSM	228	366
11	COWL	600	1085	34	NIRO	109	94
12	CTRA	1460	1335	35	OMRE	300	216
13	DART	420	360	36	PLIN	4000	4850
14	DILD	489	500	37	PPRO	178	1360
15	DMAS	215	230	38	PUDP	420	380
16	DUTI	6400	6000	39	PWON	496	565
17	ELTY	50	50	40	RBMS	63	85
18	EMDE	144	140	41	RDTX	6000	10000
19	FMII	800	500	42	RODA	595	390
20	GAMA	55	50	43	SCBD	1695	1650
21	GMTD	7500	6950	44	SMDM	95	76
22	GPRA	199	183	45	SMRA	1650	1325
23	GWSA	123	129	46	TARA	560	655
Rata-Rata						1498,04	1677,74

Sumber: www.idx.co.id

Tabel I-1 menunjukan harga saham perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2015 sampai 2016 yang mengalami fluktuasi harga setiap tahunnya.

Pada tabel I-1 menunjukan peningkatan rata-rata harga saham, yaitu pada tahun 2015 menunjukan nilai Rp.1498,04 dan meningkat pada tahun 2016 menjadi Rp.1677,74. Tingkat harga saham tertinggi diperoleh perusahaan Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) yaitu sebesar Rp.16875 pada tahun 2015 dan Rp.25750 pada tahun 2016 dan harga saham terendah diperoleh Perusahaan Asri Pemula Tbk (BAPA) dan Bakrieland Development (ELTY) yaitu sebesar Rp.50 pada tahun 2015 dan 2016.

Pertumbuhan perusahaan *property* dan *real estate* cukup pesat. Hal ini dapat dilihat juga dari kenaikan dan penurunan harga properti residensial yang terjadi pada 2012 hingga 2016, yang diperkirakan akan terus meningkat hingga saat ini. Pada triwulan IV–2017 harga properti residensial meningkat lebih tinggi sebesar 3,50% dari triwulan III-2017 sebesar 3,32% (sumber: www.bi.go.id).

Perusahaan *property* dan *real estate* memiliki peran penting bagi pendukung suatu negara. Ditambah pada masa pemerintahan presiden Joko Widodo, indonesia terus digencarkan untuk melakukan pembangunan sarana dan prasarana dalam menunjang pertumbuhan ekonomi diantaranya dengan mengeluarkan kebijakan program sejuta rumah, *tax amnesti*, beberapa Paket Kebijakan Ekonomi. Diantaranya paket kebijakan ekonomi jilid 1 dimana salah satu poinnya adalah meningkatkan investasi di sektor *property*, dengan mengeluarkan kebijakan yang mendorong pembangunan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah berupa pembangunan sejuta rumah, pembangunan rumah DP Rp.0,- , sehingga ini dapat membuka peluang bagi investor untuk berinvestasi di sektor properti.

Berdasarkan dasar pemikiran tersebut, peniliti tertarik untuk meneliti mengenai pengaruh *Economic Value Added* (EVA) Dan *Market Value Added* (MVA) terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) berpengaruh secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
2. Apakah *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) berpengaruh secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) secara parsial terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Untuk mengetahui pengaruh *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) secara simultan terhadap harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, perumusan masalah, dan tujuan penelitian, maka yang menjadi kegunaan penelitian ini adalah:

1. Bagi Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

   Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan, dan informasi, yang berguna bagi perusahaan sebagai bahan evaluasi kinerjanya.

2. Bagi Investor

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan sebagai bahan acuan kepada para investor maupun calon investor yang akan menanamkan modal pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

3. Bagi Peneliti

   Salah satu bentuk untuk mengaplikasikan teori-teori yang telah diperoleh selama perkuliahan pada dunia nyata.

4. Bagi Pihak Lain

   Khususnya bagi pihak-pihak yang tertarik dengan topik yang sama dan bagi peneliti-peneliti lain. Hasil penilitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dalam penelitian yang meneliti permasalahan yang sama dengan penelitian ini.