

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Bagi seorang investor membuat keputusan investasi yang tepat merupakan hal yang sangat penting. Keputusan investasi yang salah akan mengakibatkan hilangnya sejumlah modal yang di investasikan (*capital loss*), sedangkan keputusan investasi yang tepat akan menghasilkan dividen dan menambah *capital gain* dari investasi yang di tanamkan.

Investor atau juga bisa disebut sebagai pemegang saham tidak hanya akan melihat bagaimana pergerakan saham secara historis,akan tetapi perform atau kinerja keseluruhan perusahaan juga harus diukur. Pengukuran kinerja perusahaan secara keseluruhan dapat dijadikan seorang investor sebagai bahan untuk berinvestasi atau tidak menjual sahamnya yang telah ada dalam perusahaan tersebut. Pengukuran kinerja merupakan hal yang sangat penting dimana pengukuran kinerja itu sendiri sudah mendapat perhatian sejak lama yakni sejak kapitalisme industri itu dimulai(Tamba, 2012).

Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat dinilai dengan menggunakan beberapa alat analisis keuangan. Alat analisis keuangan tersebut salah satunya yaitu laporan keuangan. Laporan keuangan dapat dianalisis dengan menggunakan pendekatan beberapa rasio keuangan misalnya rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio leverage dan lain-lain. Laporan keuangan perusahaan merupakan salah satu sumber informasi

yang penting disamping informasi lain seperti informasi industri, kondisi perekonomian, pangsa pasar perusahaan, kualitas manajemen dan lainnya (Hanafi dalam Tamba, 2012)

Pengukuran kinerja keuangan perusahaan pada umumnya lebih banyak diukur dengan menggunakan analisis rasio keuangan selama satu periode tertentu. Pengukuran kinerja menggunakan rasio memiliki kelemahan yaitu tidak memperhatikan biaya modal dalam perhitungannya. Analisis rasio keuangan juga memiliki kelemahan lain yaitu tidak dapat mengukur kinerja perusahaan dari sisi nilai perusahaan, rasio keuangan hanya mengukur tingkat profitabilitas, likuiditas, dan solvabilitas perusahaan. Kelemahan ini menjadikan pendekatan *economic value added* (EVA) dan *market value added* (MVA) sebagai alat pengukur kinerja keuangan yang baru untuk memperbaiki kelemahan dari pengukuran kinerja keuangan menggunakan analisis rasio (Gulo dan Ermawati, 2011)

Konsep *economic value added* (EVA) dapat melengkapi analisis rasio keuangan karena dapat mengukur kinerja secara tepat dengan memperhatikan sepenuhnya kepentingan dan harapan penyedia dana (kreditur dan pemegang saham). Konsep EVA dapat mengetahui berapa sebenarnya biaya yang harus dikeluarkan sehubungan dengan penggunaan modal usaha. Penerapan konsep EVA dalam suatu perusahaan akan membuat perusahaan lebih memfokuskan perhatian pada penciptaan nilai perusahaan, ini merupakan salah satu dari keunggulan EVA dibandingkan dengan metode perhitungan yang lain. Keunggulan konsep EVA yang lain

adalah EVA dapat dipergunakan tanpa memerlukan data pembandingan sebagaimana halnya pada rasio keuangan. Penggunaan EVA dapat dijadikan acuan mengingat EVA memberikan informasi dalam hal biaya modal sebagai kompensasi atas dana yang digunakan untuk membiayai investasi tersebut (Gulo dan Ermawati,2011).

Pengukuran kinerja keuangan yang lain untuk mengatasi kelemahan analisis rasio keuangan selain EVA juga dapat diukur dengan *Market Value Added (MVA)*, metode ini dihitung berdasarkan nilai pasar saham dibandingkan dengan nilai bukunya. Pendekatan menggunakan metode *market value added (MVA)* juga memiliki keunggulan seperti metode EVA, apabila EVA difokuskan pada efektivitas manajerial selama satu tahun tertentu maka MVA difokuskan pada pengaruh tindakan manajerial sejak pendirian perusahaan. Pengukuran kinerja menggunakan EVA berfokus pada periode jangka pendek, maka pengukuran kinerja menggunakan MVA berfokus pada periode jangka panjang (Widiati, 2013).

Pendekatan EVA dan MVA mulai digunakan untuk mengukur kinerja keuangan oleh perusahaan sebagai salah satu upaya untuk menghubungkan antara kepentingan manajemen perusahaan dengan pemegang saham perusahaan. EVA dan MVA merupakan salah satu cara yang tepat untuk dapat mengetahui kinerja keuangan perusahaan dalam rangka peningkatan kesejahteraan para penyandang dana. (Karprilano dan Aisjah, 2013).

Konsep EVA (Nilai Tambah Ekonomis) merupakan pendekatan baru dalam menilai kinerja perusahaan dengan memperhatikan secara adil ekspektasi para penyandang dana. Konsep EVA berbeda dengan ukuran kinerja konvensional, konsep EVA dapat berdiri sendiri tanpa perlu dianalisa perbandingan dengan perusahaan sejenis ataupun membuat analisa kecenderungan/trend. Nilai tambah ekonomis positif jika pengembalian yang dihasilkan lebih tinggi daripada tingkat pengembalian yang diinginkan investor. Nilai tambah ekonomis negatif menandakan bahwa nilai perusahaan berkurang sehingga tingkat pengembalian yang dihasilkan lebih rendah daripada tingkat pengembalian yang dituntut oleh investor, yang berarti perusahaan tidak berhasil menciptakan nilai bagi pemilik modal. (Nurloli, 2012).

Perkembangan berbagai usaha pada saat ini membuat pendekatan EVA dan MVA dapat dijadikan sebagai salah satu alat pengukur kinerja keuangan perusahaan yang tepat. Salah satu usaha yang perkembangannya sangat bagus adalah perusahaan pada bidang *property* dan *real estate*.

Kebutuhan akan *property* dan *real estate* selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan laju penduduk tiap tahunnya, bentuk properti bisa berupa gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan serta rumah tinggal, *property* juga dapat dijadikan sebagai ajang investasi. Berdasarkan hal-hal tersebut permintaan *property* mengalami peningkatan. Investasi pada bidang *property* dan *realestate* pun semakin berkembang, tentu hal ini membuat investor dalam mengambil keputusan dalam berinvestasi harus

benar – benar bisa memilih perusahaan mana yang tepat untuk melakukan investasi dalam bidang ini.

Kinerja keuangan perusahaan dapat dijadikan salah satu indikator untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi. EVA dan MVA menjadi relevan untuk mengukur kinerja keuangan yang dihasilkan oleh perusahaan *property* dan *real estate*. EVA dapat mengukur kinerja perusahaan *property* dan *real estate* berdasarkan nilai tambah ekonomis yang dihasilkan. EVA merupakan ukuran nilai tambah ekonomis yang dihasilkan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai akibat dari strategi manajemen, dengan adanya EVA perusahaan akan memberikan imbalan aktivitas yang akan menambah nilai keseluruhan suatu perusahaan.

Menurut Tamba (2012) hasil penelitian dengan menggunakan metode EVA dan MVA terlihat bahwa EVA PT. Bank Mandiri, PT. Bank BRI, dan PT. Bank BNI bernilai positif. Adapun nilai rata nilai EVA periode 2008 -2010 PT.Bank Mandiri sebesar 4,741,121.37 juta, BNI sebesar 1,189,823.18, dan BRI sebesar 5,3081,147.03 juta. Sedangkan nilai MVA PT.Bank Mandiri sebesar 53,873,943.74. PT.BNI sebesar 15,065 741.84, PT. BRI sebesar 64,642,062.45,.Nilai EVA dan MVA yang positif tersebut menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan kinerja yang efektif serta manajemen perusahaan mampu menghasilkan kekayaan bagi perusahaan dan juga investor.

Menurut penelitian Syahlina (2013) hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai EVA dan MVA masing-masing perusahaan (PT. Adaro

Energi, Tbk, PT. Bumi Resources, Tbk, PT. Indo Tambangraya Megah, Tbk, dan PT. Tambang Batubara Bukit Asam (Persero), Tbk) mengalami fluktuasi dan bernilai positif selama tahun 2009 – 2011. EVA dan MVA yang positif menunjukkan bahwa masing-masing perusahaan mampu menghasilkan nilai tambah ekonomis dan menciptakan kekayaan bagi para pemegang saham. Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa antara EVA dan MVA memiliki hubungan yang tidak langsung, artinya peningkatan atau penurunan nilai EVA belum tentu mengakibatkan peningkatan atau penurunan terhadap nilai MVA dan atau sebaliknya.

Berdasarkan pada latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013”**.

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang diuraikan diatas dapat dirumuskan masalah :

1. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2009-2013 jika diukur menggunakan *economic value added* (EVA) dan *market value added* (MVA) ?
2. Bagaimana perbandingan kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2009-2013 dengan metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) untuk mengetahui perkembangan nilai perusahaan?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2009-2013 yang diukur menggunakan *economic value added* (EVA) dan *market value added* (MVA).
2. Mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2009-2013 dengan menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA).

1.3.2. Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini akan memberikan informasi bagi perusahaan mengenai cara pandang investor dalam mengukur kinerja keuangan perusahaannya. Serta dapat digunakan perusahaan untuk melakukan perbaikan penyusunan rencana atau kebijakan yang akan dilakukan pada masa yang akan datang.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan investor sebagai bahan pertimbangan untuk melakukan investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

3. Bagi Peneliti

Dapat digunakan untuk menambah wawasan pembaca mengenai konsep *economic value added* dan *market value added* dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan, selain itu hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk kajian lebih mendalam lagi atas prestasi dan kinerja perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia khususnya perusahaan *property* dan *real estate*.

4. Bagi Penelitian Yang Akan Datang

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam penelitian selanjutnya dan sumbangan karya yang dapat menambah pustaka pada bidang akuntansi.