

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam perputaran roda perekonomian, sumber-sumber pembiayaan merupakan hal yang pokok dalam pengembangan usaha, untuk itu perlu adanya solusi akan pendanaan yang memiliki jangka waktu panjang dan memiliki resiko relatif rendah. Pasar modal muncul sebagai alternatif pembiayaan jangka panjang yang bisa dimanfaatkan oleh perusahaan untuk mencari sumber dana pembiayaan.

Pasar modal adalah pertemuan antar pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjualbelikan sekuritas (Tandelilin, 2001). Dengan demikian, pasar modal juga bisa diartikan sebagai pasar untuk memperjualbelikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun, seperti saham dan obligasi.

Menurut Tandelilin (2001) pasar modal dapat juga berfungsi sebagai lembaga perantara (*intermediaries*). Fungsi ini menunjukkan peran penting pasar modal dalam menunjang perekonomian karena pasar modal dapat menghubungkan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang mempunyai kelebihan dana. Pasar modal juga dapat terciptanya alokasi dana yang efisien, karena dengan adanya pasar modal maka pihak yang kelebihan

dana (investor) dapat memilih alternatif investasi yang memberikan *return* yang paling optimal.

Menurut Tandelilin (2001) investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumberdaya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa yang akan datang, sebagai imbalan atas waktu dan resiko yang terkait dengan investasi tersebut.

Ekspektasi dari para investor terhadap investasinya adalah memperoleh *return* (tingkat pengembalian) sebesar-besarnya dengan resiko tertentu. *Return* tersebut dapat berupa *capital gain* ataupun *dividen* untuk investasi pada saham dan pendapatan bunga untuk investasi pada surat hutang (Suharli, 2005).

Para investor yang ingin mempertahankan investasinya harus memiliki perencanaan yang efektif. Dimulai dari perhatian terhadap tingkat resiko dan *return* yang seimbang dalam setiap transaksi. Secara teori, semakin tinggi tingkat *return* yang diharapkan para investor, semakin tinggi pula resiko yang dihadapinya, demikian pula sebaliknya (Trisnawati, 2009). Oleh karena itu, para investor sangat membutuhkan informasi akuntansi dalam menganalisa tingkat resiko dan memprediksi tingkat pengembalian dari investasinya yaitu berhubungan dengan pemahaman mereka mengenai kondisi suatu perusahaan melalui kinerja keuangan perusahaan.

Menurut Harahap (2004) laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan merupakan cerminan dari kinerja keuangan perusahaan. Informasi keuangan tersebut berfungsi sebagai sarana informasi, alat

pertanggungjawaban manajemen dan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

Dalam pengukuran kinerja keuangan, ada beberapa pendekatan *accounting measures* yang digunakan salah satunya yaitu *Return On Assets* (ROA). ROA merupakan rasio profitabilitas dan alat ukur dalam menilai kinerja perusahaan dalam menghasilkan profit. ROA (*Return on Asset*) digunakan untuk melihat seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan (Brigham dan Houtson, 2006). Semakin besar tingkat keuntungan menunjukkan semakin baik manajemen dalam mengelola perusahaan. *Return on assets* (ROA) merupakan indikator penting yang sering digunakan oleh investor untuk menilai tingkat profitabilitas perusahaan sebelum melakukan investasi (Beny dan Mendari, 2011)

Hasil penelitian Harnovinsah dan Sagala (2015) menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return* saham. Penelitian ini menjelaskan bahwa investor menilai ROA cukup efektif sebagai indikator pengukur atas keberhasilan sebuah perusahaan, terkait dengan kemampuan perusahaan dalam mengelola asset atau investasi yang ada.

Rasio keuangan lain yang mampu menggambarkan kinerja perusahaan dari struktur asetnya dalam menjelaskan *return* saham adalah *operating leverage* (Trisnawati, 2009). *Operating leverage* didefinisikan sebagai penggunaan biaya operasi tetap untuk memperbesar efek dari perubahan dalam penjualan pada laba perusahaan sebelum bunga dan pajak

(Gitman dan Zutter, 2012). Semakin tinggi nilai *operating leverage*, perubahan dalam kegiatan penjualan sangat berdampak terhadap laba perusahaan, akibat fenomena ini, gabungan biaya yang dipilih perusahaan akan berpengaruh terhadap risiko operasi serta tingkat laba (Trisnawati, 2009).

Hasil penelitian Prakosa dan Haryanto (2011) menunjukkan adanya pengaruh positif antara *operating leverage* terhadap *return* saham. Semakin besar kemampuan perusahaan menggunakan biaya operasi tetap untuk memperbesar pengaruh penjualan terhadap EBIT (*Earning Before Interest and Tax*), maka akan semakin besar pula tingkat pengembalian yang didapat investor.

Namun metode laba akuntansi ini dianggap tidak lagi memadai untuk mengevaluasi efektivitas dan efisiensi perusahaan karena mempunyai kelemahan utama yaitu tidak memperhatikan risiko yang dihadapi perusahaan dengan mengabaikan adanya biaya modal (*cost of capital*) sehingga sulit untuk mengetahui apakah suatu perusahaan mampu menciptakan suatu nilai atau tidak (Harjito dan Aryayoga, 2009).

Menurut Pradhono dan Christiawan (2004) untuk mengatasi hal tersebut maka dikembangkan suatu konsep baru yang menggunakan ukuran kinerja yang lebih menekankan *value*. *Value Based Management* (VBM) seperti *Economic Value Added* (EVA) yang menghitung *economic profit* bukan *accounting profit*. Konsep VBM mendorong manajemen lebih termotivasi dan fokus pada penciptaan arus kas dimasa mendatang bagi

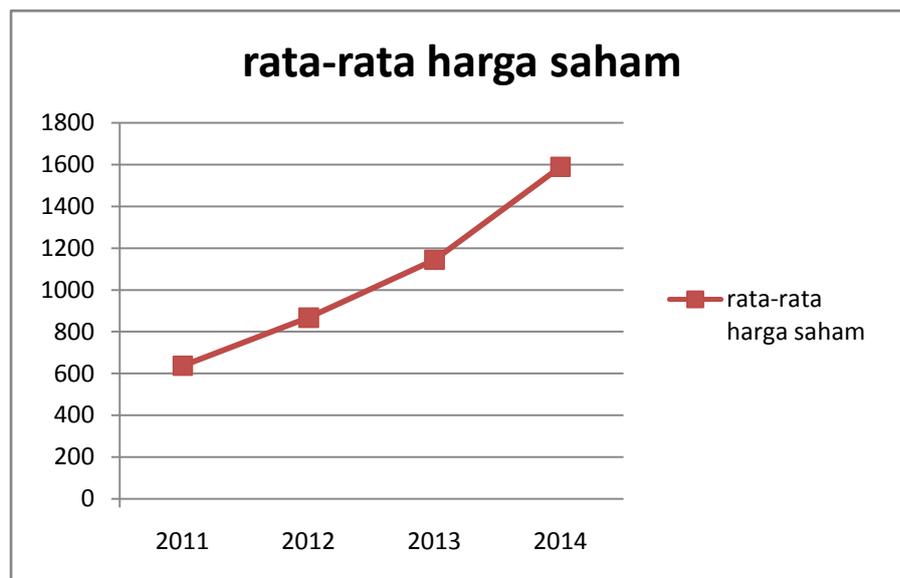
pemegang saham. VBM yang diterapkan secara kontinyu pada kondisi pasar yang efisien akan merefleksikan kinerja dan prospek yang bagus pada harga saham.

Menurut Brigham dan Daves (2006) EVA (*Economic Value Added*) adalah perkiraan keuntungan ekonomi sebuah bisnis untuk tahun ini, dan hal itu berbeda tajam dari profit. EVA merupakan sisa pendapatan yang tersisa setelah biaya seluruh modal, termasuk modal, telah dikurangi, sedangkan laba akuntansi ditentukan tanpa memaksakan biaya untuk modal ekuitas. EVA mengukur sejauh mana perusahaan telah meningkatkan nilai pemegang saham. Menurut (Suharli, 2005) EVA berusaha mengukur nilai tambah yang dihasilkan perusahaan dengan memperhatikan biaya modal yang meningkat, karena biaya modal menggambarkan risiko perusahaan. Metoda EVA akan sesuai dengan kepentingan para investor. EVA merupakan indikator tentang adanya penciptaan nilai dari suatu investasi.

Hasil penelitian Harnovinsah dan Sagala (2015) menyatakan bahwa *Economic Value Added* (EVA) mempunyai pengaruh yang signifikan serta hubungan yang positif terhadap *return* saham pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI. Semakin tinggi tingkat EVA pada perusahaan maka akan semakin tinggi *return* saham.

Kebutuhan akan *property* dan *real estate* selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan laju penduduk ditiap tahunnya. Bentuk properti bisa berupa gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan serta rumah tinggal, properti juga dapat dijadikan sebagai ajang investasi. Semakin

banyaknya pembangunan perumahan, perhotelan, gedung perkantoran ini menunjukkan bahwa perkembangan industri properti saat ini menunjukkan pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Bisnis *property* dan *real estate* ini sering mengalami kenaikan harga. Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik. Sehingga bisnis *property* dan *real estate* banyak diburu oleh para investor dalam negeri maupun luar negeri. Harga saham industri *property* dan *real estate* semakin tahun juga mengalami peningkatan yang sangat signifikan, seperti terlihat pada tabel dibawah ini.



Gambar 1.1 Perkembangan harga saham

Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2011-2014

Sumber : *idx statistic* (data diolah)

Bila dilihat dari grafik diatas semakin tahun harga saham industri *property* dan *real estate* selalu mengalami peningkatan. Hal ini dikarenakan saham properti memiliki prospek yang masih positif (www.Liputan6.com). Kenaikan harga saham industri ini juga diimbangi dengan peningkatan kinerja

perusahaan, sehingga dengan adanya kinerja perusahaan yang baik akan menarik para investor untuk berinvestasi pada industri tersebut.

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut maka penyusun bermaksud melakukan penelitian dengan judul : **“PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA), *OPERATING LEVERAGE* DAN *RETURN ON ASSETS* (ROA) TERHADAP *RETURN SAHAM* PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2011-2014”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka masalah yang diidentifikasi pada penelitian ini antara lain :

1. Apakah *Economic Value Added* (EVA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014 ?
2. Apakah *operating leverage* berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014 ?
3. Apakah *Return On Assets* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014 ?
4. Apakah *Economic Value Added* (EVA), *operating leverage* dan *Return On Assets* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap *return* saham pada

perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014 ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh *operating leverage* terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014.
3. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh *Return On Assets* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014.
4. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *operating leverage* dan *Return On Assets* (ROA) terhadap *return* saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2011-2014.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah maka hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak diantaranya :

1. Bagi emiten

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan khususnya untuk perusahaan sektor *property* dan *real estate* dalam rangka mengambil keputusan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan terutama dalam rangka memaksimuman kinerja perusahaan sehingga saham perusahaan dapat mempunyai *return* yang maksimal.

2. Bagi investor

Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menginvestasikan dananya pada sekuritas yang menghasilkan *return* saham secara optimal. Dengan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham diharapkan investor mampu memprediksi *return* saham dan menilai kinerja saham suatu perusahaan.

3. Bagi peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai masalah yang diteliti terutama mengenai *return* saham, sehingga diperoleh gambaran yang jelas dalam penerapan teori akuntansi dengan yang terjadi dilapangan.

4. Bagi peneliti yang akan datang

Dapat digunakan sebagai referensi dalam penelitian selanjutnya dan menambah sumbangan karya dibidang akuntansi.