BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan semakin berkembangya zaman dan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia membuat banyak investor yang kini berlomba-lomba untuk melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang *Property* dan *Real Estate*. Berinvestasi pada bidang *Property* dan *Real Estate* ini dianggap sebagai investasi yang cukup menjanjikan terutama karena *Property* dan *Real Estate* ini tidak mengalami penyusutan, selain itu tiap tahunnya harga dari *Property* dan *Real Estate* tersebut juga terus naik sehingga banyak orang yang menganggap bahwa dengan berinvestasi pada bidang ini mereka akan mendapatkan pengembalian yang tinggi. Sehingga dengan banyaknya perusahaan-perusahaan baru yang bermunculan ini dapat mengakibatkan timbulnya persaingan antar perusahaan untuk saling mendapatkan laba yang sebesarnya.

Perusahaan *Real estate* sendiri merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Sedangkan *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* dan *property* berupa perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa *mall*, *plaza*, atau *trade center*. Perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan gedung perkantoran (*office building*) termasuk dalam *landed property*. Sedangkan *mall*, *plaza*, atau

trade center termasuk dalam *commercial building*Persaingan Persaingan yang terjadi antar perusahaan *Property* dan *Real Estate* ini menuntut setiap perusahaan baik yang baru berdiri maupun yang telah berdiri sejak lama untuk selalu mengembangkan strategi dan terus berinovasi agar dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dan bahkan agar dapat menjadikan perusahaan dapat lebih berkembang dari sebelumnya.

Selain itu, upaya tersebut juga diharapkan dapat menciptakan kinerja keuangan yang baik agar aktivitas perusahaan dapat terus berjalan dengan lancar. Keadaan keuangan yang baik dapat mengurangi risiko-risiko keuangan perusahaan sehingga dapat membuat investor lebih tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mengelola modal yang diberikan oleh para investor, diperlukan adanya pengukuran terhadap kinerja perusahaan. Banyak metode yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan, seperti umumnya banyak perusahaan yang menggunakan analisis rasio likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas sebagai metode untuk mengukur sejauh mana kinerja perusahaan mereka. Selain menggunakan analisis rasio, ada juga yang disebut dengan metode EVA atau *Economic Value Added* dan MVA atau *Market Value Added.*

Kedua metode ini lebih terfokus pada pertambahan nilai ekonomis dan nilai pasar suatu perusahaan dimana pada metode EVA ini menggunakan ukuran tertimbang dari struktur modal awal yang ada pada perusahaan sebagai alat ukurnya sedangkan metode MVA merupakan perbedaan antara nilai modal yang ditanamkan di perusahaan sepanjang waktu dari investasi modal, pinjaman, laba ditahan, dan uang yang bisa diambil sekarang atau sama dengan selisih antara nilai buku dengan nilai pasar perusahaan. Di Indonesia konsep EVA ini sudah diterapkan oleh beberapa perusahaan untuk menilai

kinerja manajemennya. Perusahaan yang pertama kali menerapkan EVA di Indonesia adalah PT. United Tractors,Tbk pada tahun 1996 (Irma, 2009). Pendekatan model EVA pertama kali diperkenalkan pada tahun 1993 disebuah perusahaan konsultan USS yaitu Stern Steward Management Service (SSMS). Penggunaan EVA yang secara eksplisit memasukan biaya modal, mengindikasikan seberapa jauh perusahaan telah menciptakan nilai bagi pemilik modal sehingga akan memaksa perusahaan-perusahaan untuk selalu berhati-hati dalam menentukan kebijaksanaan struktur modalnya (Fajar, 2013).

Oleh karena itu, berbagai aspek perlu dipertimbangkan dalam pengukuran kinerja ini, terutama dari pihak-pihak yang menginvestasikan dananya. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana perusahaan mampu mengelola dana yang berasal dari investor, dengan cara menilai dari seberapa besar keuntungan atau laba modal yang dapat dihasilkan perusahaan. Semakin tinggi tingkat keuntungan modal yang diberikan perusahaan kepada investor maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan yang tercermin dalam nilai saham di bursa efek. Kondisi ini biasanya terjadi pada perusahaan yang *go public* atau perusahaan terbuka (Tbk), yang menjual saham di pasar modal atau bursa efek (Nina, 2014). Namun, dalam menilai kinerja suatu perusahaan tentunya tidak hanya melihat dari tingkat pengembalian (*return*) yang dihasilkan saja, tetapi juga dari risiko yang mungkin dihadapi oleh suatu perusahaan.

Perusahaan *go public* adalah perusahaan yang sudah menjual sahamnya ke masyarakat umum. *Go Public* merupakan proses timbal balik antara perusahaan yang membutuhkan modal untuk meningkatkan kegiatan usahanya dengan pemodal yang akan menanamkan modalnya kepada perusahaan. Dengan *go public*, pemodal akan mempunyai kesempatan untuk menanamkan modalnya dengan prospek hasil dan ikut menentukan kebijakan pengelolaan perusahaan tersebut (Nina, 2014).

Dan untuk mengukur kinerja keuangan dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* selama periode 2013-2015 ini, maka peneliti akan menggunakan metode *Economic Value Added (EVA)* dan metode *Market Value Added (MVA).*

1.2 Rumusan Masalah

Keadaan keuangan yang baik adalah keadaan yang dapat mengurangi risiko-risiko keuangan perusahaan sehingga dapat membuat investor lebih tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mengelola modal yang telah diberikan oleh para investor, perlu dilakukan pengukuran terhadap kinerja keuangan perusahaan. Semakin tinggi tingkat keuntungan modal yang diberikan perusahaan kepada investor maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan yang tercermin dalam nilai saham di bursa efek. Salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengukur nilai tersebut adalah metode EVA dimana metode ini menggunakan ukuran tertimbang dari struktur modal awal. Serta menurut Young dan O'Byrne (2001) menyatakan bahwa MVA yang negatif berarti nilai dari investasi yang dijalankan oleh manajemen kurang dari modal yang diserahkan kepada perusahaan oleh pasar modal. Jadi,

1. Bagaimana cara mengukur nilai tambah ekonomis perusahaan dengan menggunakan metode EVA dan MVA ?
2. Bagaimana penerapan nilai ekonomis dan nilai pasar pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* selama periode 2010-2015 ?
3. Apakah dengan menggunakan metode MVA perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public* ini dapat memaksimalkan kekayaan pemegang saham selama periode 2013-2015 atau telah mengurangi kekayaan pemegang saham ?

1.3 Tujuan Penelitian

Peneliti melakukan penelitian ini dengan tujuan :

1. Untuk mengukur seberapa nilai tambah ekonomis dan nilai tambah pasar yang dapat dihasilkan oleh perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public*
2. Untuk menganalisis penerapan metode EVA dan MVA pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public*
3. Untuk mengetahui apakah terjadi nilai tambah ekonomis dan nilai tambah pasar pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public*

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini manfaat yang diharapkan adalah

a. Manfaat Teoritis
   1) Sebagai penambahan Ilmu Ekonomi khususnya Manajemen Keuangan
   2) Sebagai acuan dan juga bahan perbandingan untuk melakukan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan analisis kinerja keuangan dalam bidang dan kajian yang sama.
   3) Untuk mengetahui alat analisis lain yang dapat digunakan dalam analisis kinerja keuangan perusahaan
   4) Untuk mengetahui bagaimana penerapan metode EVA dan MVA dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan

b. Manfaat Praktis
   1) Bagi perusahaan *Property* dan *Real Estate* hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran kepada pengelola tentang kinerja keuangan yang telah dicapai oleh perusahaan tersebut, serta sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan langkah selanjutnya dimasa yang akan datang.

2) Bagi calon investor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor maupun kepada calon investor yang akan menanamkan modal pada perusahaan yang dikendalikan.