

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 *Jenis Penelitian*

Penelitian merupakan suatu proses yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, mencatat, menganalisis informasi atau data, dilakukan dengan sabar, hati-hati, terencana, dan sistematis serta didasarkan ilmu pengetahuan (Marzuki, 2005:11).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian (Mudrajad Kuncoro, 2009:12). Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan data untuk diuji yang berupa laporan keuangan 10 perusahaan *Property* dan *Real Estate* selama periode 2013-2015 untuk dianalisis kinerja keruangannya dengan menggunakan metode EVA.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data kuantitatif yang berupa data dokumenter. Data dokumenter itu sendiri adalah jenis data penelitian yang antara lain berupa : faktur, jurnal, surat-surat, notulen hasil rapat, memo, atau dalam bentuk laporan program (Indriantoro & Bambang, 1999:146). Pada penelitian ini data dokumenter yang digunakan yaitu berupa laporan keuangan 10 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang berupa laporan posisi keuangan dan laporan rugi laba pada periode 2013-2015.

3.2 *Definisi Operasional*

Adapun definisi operasional yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

A. *Economic Value Added (EVA)*

Konsep EVA adalah mengukur nilai tambah yang dihasilkan suatu perusahaan dengan cara mengurangi laba operasi setelah pajak dengan biaya modal (*cost of capital*), dimana biaya modal mencerminkan tingkat risiko perusahaan. EVA merupakan indikator adanya penciptaan nilai dari suatu investasi. Kinerja perusahaan baik jika EVA bernilai positif. Sebaliknya, kinerja perusahaan tidak baik akan tampak dengan EVA bernilai negatif. Dimana formula EVA dapat dituliskan sebagai berikut :

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{Biaya Modal}$$

$$\text{NOPAT} = \text{EBIT} (1 - \text{Tarif Pajak})$$

$$\text{Biaya Modal} = \text{Modal yang diinvestasikan} \times \text{WACC}$$

Dari perhitungan akan diperoleh kesimpulan dengan interpretasi sebagai berikut:

Jika $\text{EVA} > 0$, hal ini menunjukkan terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.

Jika $\text{EVA} < 0$, hal ini menunjukkan tidak terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.

Jika $\text{EVA} = 0$, hal ini menunjukkan posisi “impas” karena laba telah digunakan untuk membayar kewajiban kepada penyandang dana baik kreditur maupun pemegang saham.

B. *Market Value Added (MVA)*

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. Seperti yang diungkapkan oleh Ruky (1997), “Selisih antara nilai perusahaan (nilai pasar kapital) dengan nilai

buku kapital disebut dengan *Market Value Added (MVA)*. Peningkatan nilai MVA akan terjadi apabila modal perusahaan adalah faktor yang paling relevan dalam pembentukan nilai perusahaan.

MVA dapat dihitung dengan formula:

$MVA = \text{Nilai pasar saham} - \text{Modal yang diinvestasikan}$

Nilai Pasar Saham = Harga pasar saham x Jumlah saham yang beredar

Dari perhitungan tersebut akan diperoleh kesimpulan dengan interpretasi sebagai berikut:

Jika MVA positif, berarti menunjukkan pihak manajemen mampu meningkatkan kekayaan pemegang saham dan jika MVA negative, mengakibatkan berkurangnya nilai modal pemegang saham.

3.3 *Sumber Data*

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh (Suharsimi, 2006:129). Menurut Indriantoro dan Bambang Supomo, sumber data penelitian merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam penentuan metode pengumpulan data. Sumber data penelitian itu sendiri terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder adalah data yang telah melewati *auditing* yang dikumpulkan oleh pihak pengumpul data untuk kemudian dipublikasikan kepada pengguna data. Data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain) (Indriantoro & Bambang, 1999). Pada penelitian ini data tersebut diperoleh melalui *website* Bursa Efek Indonesia yaitu, www.idx.co.id.

3.4 Populasi dan Sampel

i. Populasi

Populasi adalah jumlah total dari seluruh unit/elemen di mana penyelidik tertarik (Ulber Silalahi, 2009:253). Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2005:90).

Dalam hal ini populasi yang dijadikan bahan penelitian adalah 53 perusahaan *Property* dan *Real Estate go public* yang listing di Bursa Efek Indonesia (BEI).

ii. Sampel

Sampel adalah bagian tertentu yang dipilih dari populasi (Ulber Silalahi, 2009:254). Sampel merupakan sebagian dari jumlah yang dimiliki oleh suatu populasi, atau bagian kecil dari anggota populasi yang diambil untuk mewakili populasi.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan *Purposive Sample*, *Purposive Sampling* merupakan tipe pemilihan sampel secara tidak acak yang informasinya diperoleh dengan menggunakan pertimbangan tertentu (Indriantorp & Bambang, 1999:131). Teknik ini biasanya dilakukan karena beberapa pertimbangan, misalnya alasan keterbatasan waktu, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh (Suharsimi, 2006:140). Sehingga pada penelitian ini sampel yang akan digunakan adalah sampel yang sengaja diambil berdasarkan kriteria dari peneliti.

Adapun kriteria-kriteria untuk menentukan sampel tersebut adalah :

1. Memiliki laporan keuangan tahunan periode 2013-2015
2. Sudah terdaftar di BEI lebih dari sama dengan 3 tahun
3. Urutan 10 perusahaan pertama berdasarkan abjad

Berdasarkan kriteria tersebut diatas, maka peneliti mengambil sampel 10 perusahaan *Property* dan *Real Estate* untuk diteliti, diantaranya yaitu :

Tabel 3.1

No.	Kode Saham	Nama Emiten	Tanggal IPO
1.	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18 Desember 2007
2.	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14 Januari 2008
3.	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11 Desember 2009
4.	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10 April 2012
5.	BIPP	Bhuwantala Indah Permai Tbk	23 Oktober 1995
6.	BKSL	Sentul City Tbk	28 Juli 1997
7.	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06 Juni 2008
8.	COWL	Cowell Development Tbk	19 Desember 2007
9.	CTRA	Ciputra Development Tbk	28 Maret 1994
10.	CTRP	Ciputra Property Tbk	07 November 2007

Sumber : www.idx.co.id

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, peneliti mengumpulkan data sekunder yang berupa dokumentasi atau bukti-bukti pencatatan laporan keuangan perusahaan yang dapat diperoleh melalui data historis perusahaan *Property* dan *Real Estate*, yang diterbitkan oleh internet atau situs tertentu yang telah diaudit selama 3 periode 2013-2015. Metode yang dilakukan untuk mendapatkan data yang diinginkan dengan membuka *website* dari objek yang akan diteliti, sehingga dapat diperoleh laporan keuangan, gambaran umum *Property* dan *Real Estate* serta perkembangannya yang kemudian digunakan dalam penelitian. Situs yang digunakan adalah www.idx.co.id dan www.sahamok.com untuk mengetahui perusahaan - perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *go public*.

Selain itu, dilakukan juga studi pustaka yaitu pengumpulan data dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku dan jurnal-jurnal yang mempunyai hubungan dengan analisis kinerja keuangan dengan dengan metode *Economic Value Added (EVA)* seperti dari literatur, jurnal-jurnal, media massa dan hasil penelitian yang diperoleh dari berbagai sumber, baik dari perpustakaan maupun dari sumber lain.

3.6 Analisis Data

Untuk menganalisis kinerja keuangan, peneliti akan menggunakan metode EVA dengan langkah (Rudianto, 2013:218) :

1. Menghitung biaya modal (Cost of Capital)

Biaya modal disini meliputi biaya hutang, biaya saham preferen, biaya saham biasa, dan biaya laba ditahan.

2. Menghitung besarnya struktur pemodal/pendanaan

3. Menghitung biaya modal rata-rata tertimbang (WACC)

Untuk menghitung biaya modal rata-rata-tertimbang (WACC) dapat menggunakan rumus :

$$WACC = (K_e \times W_e) + ((K_d \times (1-t) \times W_d)$$

Keterangan :

K_e : Biaya modal saham biasa

W_e : Tingkat modal dari ekuitas

K_d : Biaya Hutang

t : Pajak

W_d : Tingkat modal dari hutang

Adapun tahapan dalam perhitungan WACC adalah :

1. K_e (Biaya modal saham biasa)

$$\frac{EAT (Earn After Tax)}{Total Ekuitas} \times 100\%$$

2. W_e (Tingkat modal dari ekuitas)

$$\frac{Ekuitas}{Tot. Hutang + Ekuitas} \times 100\%$$

3. K_d (Biaya modal hutang)

$$\frac{Beban Bunga}{Tot. Hutang Jangka Panjang} \times 100\%$$

4. T (Pajak)

$$\frac{Beban Pajak}{EBT (Earn Before Tax)} \times 100\%$$

5. W_d (Tingkat modal dari hutang)

$$\frac{Total Hutang}{Tot. Hutang + Ekuitas} \times 100\%$$

4. Menghitung nilai EVA

Nilai EVA dapat dihitung dengan rumus :

$$EVA = NOPAT - \text{Biaya Modal}$$

Sedangkan NOPAT adalah :

$$NOPAT = EBIT (1 - \text{Tarif Pajak})$$

Dan biaya modalnya dapat dihitung dengan :

$$\text{Biaya Modal} = \text{Modal yang diinvestasikan} \times WACC$$

Modal yang diinvestasikan = Kewajiban jk. Panjang + Ekuitas Pemegang saham

Dari perhitungan tersebut akan diperoleh kesimpulan dengan interpretasi sebagai berikut:

Jika $EVA > 0$, hal ini menunjukkan terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.

Jika $EVA < 0$, hal ini menunjukkan tidak terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.

Jika $EVA = 0$, hal ini menunjukkan posisi “impas” karena laba telah digunakan untuk membayar kewajiban kepada penyandang dana baik kreditur maupun pemegang saham.

5. Menghitung Nilai MVA

$$MVA = \text{Nilai pasar saham} - \text{Modal yang diinvestasikan}$$

MVA ini dapat dihitung dengan rumus :

Untuk mencari nilai pasar saham akan digunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Nilai Pasar Saham} = \text{Harga pasar saham} \times \text{Jumlah saham yang beredar}$$

Dari perhitungan tersebut akan diperoleh kesimpulan dengan interpretasi sebagai berikut:

Jika MVA positif, berarti menunjukkan pihak manajemen mampu meningkatkan kekayaan pemegang saham dan jika MVA negative, mengakibatkan berkurangnya nilai modal pemegang saham.