

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pendirian perusahaan mempunyai tujuan umum untuk memperoleh laba, meningkatkan penjualan, memaksimalkan nilai saham, dan meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Tujuan perusahaan terbagi menjadi dua bagian yaitu tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan jangka pendek dari sebuah perusahaan yaitu untuk memperoleh laba dalam satu periode waktu tertentu sedangkan tujuan jangka panjang dari sebuah perusahaan ialah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah gambaran dari kesejahteraan pemilik dan pemegang sahamnya. Semakin tinggi nilai sebuah perusahaan maka akan menggambarkan semakin sejahtera pula pemiliknya. Untuk itu nilai perusahaan sangat penting diketahui oleh investor maupun kreditur.

Nilai perusahaan sangat penting karena dapat membuat investor dan kreditur semakin selektif dalam berinvestasi maupun memberikan kredit kepada perusahaan. Nilai perusahaan akan memberikan sinyal positif dimata investor untuk menanamkan modal pada sebuah perusahaan, sedangkan bagi pihak kreditur nilai perusahaan mencerminkan kemampuan perusahaan untuk membayar hutangnya sehingga pihak kreditur tidak merasa khawatir dalam memberikan pinjaman kepada perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan dapat di pengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya yaitu kinerja keuangan. Dalam menilai kinerja keuangan sebuah perusahaan,

tingkat kesehatan perusahaan bagi para pemegang saham sangat berkepentingan untuk mengetahui kondisi sebenarnya suatu perusahaan, agar modal yang akan dituju cukup aman dan mendapatkan tingkat hasil pengembalian yang menguntungkan dari investasi yang ditanamkan. Untuk mengukur bagus tidaknya kinerja suatu perusahaan umumnya dilakukan penilaian terhadap kinerja keuangan perusahaan itu sendiri dengan menggunakan rasio – rasio keuangan..

Pengukuran kinerja keuangan suatu perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai macam metode analisis. Menurut Moeljadi (2006:65) “metode analisis laporan keuangan yang dapat digunakan antara lain analisis rasio keuangan, analisis nilai tambah pasar (*Market Value Add/MVA*) dan analisis nilai tambah ekonomis (*Economic Value Added/EVA*)”. Alat analisis laporan keuangan yang banyak digunakan selama ini adalah analisis rasio keuangan. Syamsuddin (2009:41-64), mengungkapkan untuk penilaian kinerja ini tolak ukur yang digunakan ada empat yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Rasio Keuangan merupakan alat untuk menjelaskan hubungan antara satu faktor dengan faktor yang ada di dalam dalam laporan keuangan, tetapi analisis rasio keuangan ini memiliki beberapa kelemahan. Kelemahan di dalam penggunaan metode analisis rasio keuangan salah satunya yaitu dengan mengabaikan biaya modal pada perusahaan tersebut. Karena mengabaikan biaya modal perusahaan tersebut, maka akan sulit juga untuk diketahui apakah perusahaan tersebut telah menghasilkan nilai tambah atau tidak. Apabila nilai tambah suatu perusahaan tidak diketahui, maka sulit juga untuk diketahui apakah tingkat pengembalian modal yang diharapkan investor

lebih besar atau tidak dari modal yang telah diinvestasikan. Pengukuran kinerja keuangan dengan menggunakan rasio keuangan ini hanya berorientasi pada *profit oriented*, akan tetapi pada saat ini perusahaan dituntut untuk tidak hanya berorientasi pada *profit* namun juga harus berorientasi pada *value*. Untuk mengatasi kelemahan tersebut analisis rasio keuangan ini dibantu dengan analisis *Economic Value Added* (EVA).

*Economic Value Added* (EVA) merupakan ukuran yang dapat digunakan oleh banyak perusahaan untuk menentukan apakah suatu investasi yang diusulkan atau yang ada, dapat memberikan kontribusi yang positif terhadap kekayaan pemegang saham. Menurut Iramani dan Febrian, (2005:7), *Economic Value Added* (EVA) ini digunakan sebagai metode pelengkap untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan mempertimbangkan kontribusi aset tetap dalam menghasilkan keuntungan bersih bagi perusahaan. (Iramani dan Febrian, 2005:7). Kemudian Menurut Cici,dkk (2013:203), *Economic Value Added* (EVA) adalah pengukuran kinerja keuangan perusahaan yang mempertimbangkan harapan-harapan pemegang saham dan kreditur dengan cara mengurangi laba operasi setelah pajak dengan biaya modal yang digunakan oleh perusahaan. Penerapan *Economic Value Added* (EVA) dalam suatu perusahaan akan lebih memfokuskan perhatian pada penciptaan nilai perusahaan, hal ini merupakan salah satu keunggulan *Economic Value Added* (EVA).

Perusahaan dalam bidang *real estate* dan *property* merupakan salah satu kategori sektor industri di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang mempunyai peluang untuk tumbuh dan berkembang. Industri *real estate* dan *property* diprediksikan akan

semakin membaik kondisinya. Hal ini terlihat semakin menjamurnya industri *real estate* dan *property* di negara ini. Kondisi ini membuat persaingan semakin ketat sehingga para manajer perusahaan berlomba-lomba mencari investor untuk menginvestasikan dana nya di perusahaan *real estate* dan *property* tersebut.

Perusahaan *real estate* dan *property* merupakan perusahaan yang bergerak di bidang membeli, menjual, atau menyewakan tanah, bangunan atau perumahan kemudian dijual kembali guna memperoleh keuntungan yang besar. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan manajemen dengan tingkat efektivitas manajemen yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan dari pendapatan investasi, dapat dilakukan dengan mengetahui seberapa besar rasio profitabilitas yang dimiliki (Weston dan Brigham 2010).

Perusahaan *real estate* dan *property* merupakan sektor yang memiliki nilai kapitalisasi yang cukup besar dibandingkan sektor lain sehingga membuat sektor *real estate* dan *property* ini merupakan sektor yang kuat dan diminati investor saat ini. Hal ini yang membuat peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan *real estate* dan *property* sebagai objek yang akan diteliti. Penelitian ini merupakan penelitian replikasi dari penelitian Marisa Chandra (2014) dengan perbedaan pada penambahan variabel serta objek yang berbeda.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka dapat disajikan rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Apakah kinerja keuangan berdasarkan analisis rasio likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah kinerja keuangan berdasarkan analisis rasio solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah kinerja keuangan berdasarkan analisis rasio aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah kinerja keuangan berdasarkan analisis rasio profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah kinerja keuangan berdasarkan analisis rasio *Economic Value Added (EVA)* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji apakah kinerja keuangan yang diukur berdasarkan analisis rasio likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji apakah kinerja keuangan yang diukur berdasarkan analisis rasio solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji apakah kinerja keuangan perusahaan yang diukur berdasarkan analisis rasio aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

4. Untuk menguji apakah kinerja keuangan perusahaan yang diukur berdasarkan analisis rasio profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk menguji apakah kinerja keuangan perusahaan yang diukur berdasarkan analisis *Economic Value Added* (EVA) berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan yang ingin dicapai dengan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk menambah kepustakaan atau ilmu pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber informasi atau bahan masukan bagi penelitian selanjutnya dan memperkuat dari teori sebelumnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi perusahaan, hasil penelitian dapat digunakan sebagai masukan untuk perusahaan dan juga hasil pengujian pada penelitian ini dapat berguna jadi informasi untuk perusahaan.
- b. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk berinvestasi dimasa mendatang pada perusahaan khususnya perusahaan sektor *real estate* dan *property*.

- c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya khususnya penelitian pada factor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

#### **E. Batasan Penelitian**

1. Objek penelitian ini hanya pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang didapatkan langsung di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Periode waktu pada data sekunder penelitian ini adalah tahun 2012-2016.
4. Variabel independen yang digunakan hanya 5 yaitu likuiditas, solvabilitas, aktivitas, Profitabilitas dan *economic value added* (EVA).