

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Pasar modal memainkan peran penting dalam mendukung ekonomi suatu negara. Pasar modal adalah sarana yang dapat digunakan untuk memobilisasi dana dari dalam dan luar negeri. Di sisi lain, bagi investor, pasar modal adalah sarana untuk menginvestasikan uang. Salah satu bidang investasi di mana ada permintaan besar dari investor domestik dan asing di pasar modal adalah bentuk saham perusahaan terbuka. Harga saham merupakan salah satu ukuran dari *return* saham yaitu meninjau dari nilai *capital gain* sebagai perbandingan nilai saham sebelum dan sesudah.

Harga saham merupakan indikator manajemen bisnis yang sukses, dan jika harga saham perusahaan terus meningkat, investor atau investor potensial menentukan bahwa perusahaan berhasil dalam melakukan bisnis (Jogiyanto, 2016: 46). Kepercayaan investor atau calon investor sangat bermanfaat bagi perusahaan, karena semakin banyak orang yang percaya terhadap perusahaan maka keinginan untuk berinvestasi pada perusahaan semakin kuat. Semakin banyak permintaan terhadap saham suatu perusahaan maka dapat menaikkan harga saham tersebut. Jika harga saham yang tinggi dapat dipertahankan maka kepercayaan investor atau calon investor terhadap perusahaan juga semakin tinggi dan hal ini dapat menaikkan nilai perusahaan. Sebaliknya, jika harga saham mengalami penurunan terus menerus berarti dapat menurunkan nilai perusahaan

dimata investor atau calon investor (Murhadi, 2016: 67). Bagi calon investor yang rasional, keputusan investasi dalam suatu saham harus didahului oleh suatu proses analisis terhadap variabel yang diperkirakan akan mempengaruhi harga suatu saham. Hal ini disebabkan oleh sifat saham yang sangat peka terhadap perubahan-perubahan yang terjadi baik perubahan kondisi pasar uang, kinerja keuangan maupun situasi politik dalam negeri.

Properti dan real estate merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor properti, real estate, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Properti dan real estate masih menjadi salah satu pilihan utama para investor dalam menginvestasikan dana. Sektor properti, real estat dan jasa konstruksi menciptakan nilai perekonomian atau omzet sebesar Rp 4.740-Rp 5.788 triliun per tahun. Ketiga sektor itu menyediakan kesempatan kerja 13,8 juta orang, setara dengan 9,6 persen angkatan kerja nasional atau 10,2 persen penduduk bekerja pada 2022 (KSEI, 2023).

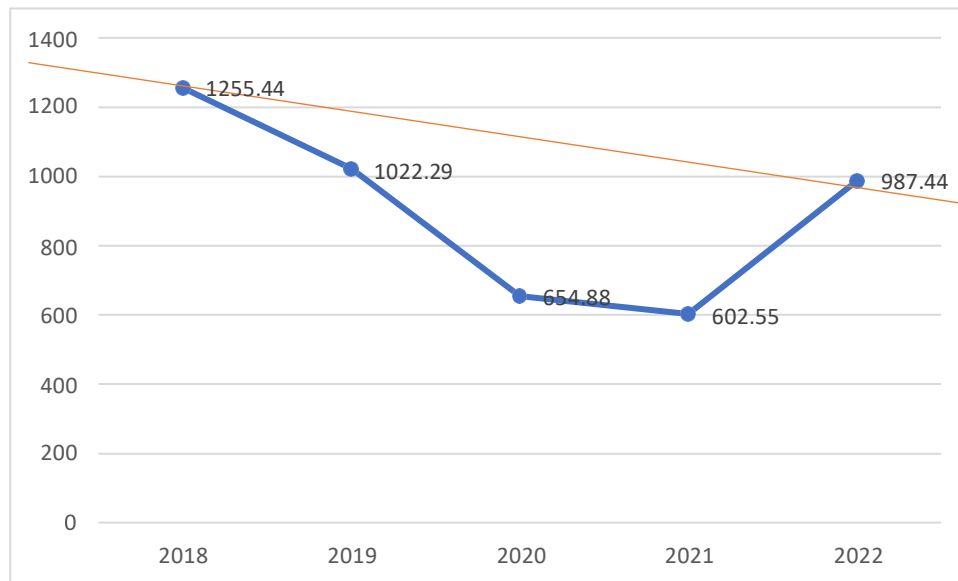
Di bawah ini merupakan perkembangan rata-rata nilai harga saham pada perusahaan Sektor Property & Real Estate Periode 2018 – 2022:

**Tabel 1.1**  
**Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate**  
**Periode 2018 – 2022**

<b>Tahun</b>	<b>Harga Saham</b>	<b>Pertumbuhan</b>
2018	1255,44	-
2019	1022,29	-18,57%
2020	654,88	-35,94%
2021	602,55	-7,99%
2022	987,44	63,88%

Sumber : IDX: IDXPROPERT, 2023

Untuk lebih jelasnya digambarkan pada grafi di bawah ini:



**Gambar 1.1**  
**Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate**  
**Periode 2018 – 2022**

Berdasarkan Tabel 1.1 dan Gambar 1.1 adanya penurunan harga saham dimulai dari tahun 2018 sampai 2021, namun di tahun 2022 seiring dengan stabilitas pasar saham, namun tetap trend mengarah pada penurunan di tahun sebelumnya belum bisa mencapai harga saham pada tahun 2018 atau harga saham yang belum stabil. Saat permintaan tinggi, maka harga saham akan naik. Sebaliknya, penawaran tinggi akan membuat harga saham turun. Selain itu disebabkan situasi dan kondisi perekonomian negara saat ini khususnya di tahun 2019 sampai 2020 yang disebabkan pandemi. Maka dapat disimpulkan bahwa pergerakan pertumbuhan harga saham mengarah pada penurunan. Hal ini disebabkan karena adanya tekanan akan daya beli, inflasi dan suku bunga yang fluktuasi tidak konsisten. Perbedaan dengan perusahaan lainnya Perusahaan Sektor Property & Real Estate mampu melahirkan banyak perusahaan-perusahaan yang baru namun dengan harga saham yang relatif rendah. Dampak adanya

Covid-19 banyak saham yang mengalami penurunan termasuk saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate. Pada bulan Desember sampai dengan Maret semua bank mengalami gejolak pada fungsi intermediasinya yang cenderung menurun baik dari pembiayaan maupun penghimpunan dana. Salah satu langkahnya banyak perusahaan yang menjual sahamnya dengan harga yang murah dengan membandingkan dengan IHSG pasar saham, perusahaan menjual assetnya dalam hal menjaga perusahaan tidak mengalami likuidasi.

Harga saham bisa dijadikan penilaian kinerja keuangan, suatu perusahaan dapat diukur dengan berbagai cara baik dengan pada nilai. Faktor yang mempengaruhinya adalah *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) merupakan metode baru untuk mengukur kinerja operasional suatu perusahaan yang memperhatikan kepentingan dan harapan penyedia dana (kreditor dan pemegang saham) yang mendasarkan kinerja pada nilai. Sebelum berinvestasi dalam saham, investor melihat kinerja perusahaan terlebih dahulu. Kinerja perusahaan sangat penting karena berpengaruh dan dapat digunakan sebagai alat untuk mengetahui pertumbuhan perusahaan. Kinerja perusahaan yang diterbitkan dapat dilihat dari laporan keuangan yang dipublikasikan. Informasi laba adalah informasi yang paling mendapat perhatian dari berbagai kelompok, terutama investor. Keuntungan yang diperoleh investor dari penanaman modal saham ini dapat berasal dari laba perusahaan yang dibagikan dan dari kenaikan harga saham (Houston, 2015). Menurut Fahmi (2016) menyatakan peningkatan maupun penurunan harga saham dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Menurut Evadini (2016)

faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam perusahaan, yaitu kinerja perusahaan dan prospek perusahaan. Sedangkan faktor eksternal meliputi berbagai informasi di luar perusahaan, yaitu informasi ekonomi, politik, keamanan dan kondisi pasar. Perusahaan tidak dapat mengendalikan faktor eksternal karena faktor tersebut terjadi diluar kendali perusahaan. Namun perusahaan dapat mengendalikan faktor internal agar harga saham dari suatu perusahaan terjaga dengan baik.

*Economic Value Added* (EVA) merupakan ukuran kinerja keuangan operasional perusahaan yang bisa berdiri sendiri tanpa ukuran-ukuran atau angka pembanding lainnya (Wira, 2015: 38). Pendekatan EVA merupakan suatu pendekatan baru dan juga merupakan ukuran profitabilitas dalam menilai kinerja perusahaan dengan mempertimbangkan secara adil harapan-harapan penyandang dana, terutama pemegang saham dan kreditur (Wira, 2015: 38). EVA merupakan analisis kinerja keuangan yang mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan nilai tambah ekonomi bagi para investor (Madura, 2018). EVA sangat penting karena menggambarkan pengembalian atas modal yang dikeluarkan untuk berinvestasi oleh perusahaan sehingga EVA mampu menjadi patokan dalam pengambilan keputusan oleh investor dari modal yang dimiliki. Sehingga dapat dengan mudah dan cepat untuk dianalisa oleh investor apabila data yang diperoleh tidak dalam bentuk *trend*. Perusahaan dikatakan berhasilmenciptakan nilai tambah bagi pemilik modal, jika EVA bernilai  $> 0$ , karena perusahaan mampu menghasilkan tingkat pengembalian yang melebihi tingkat biaya modal (*cost of capital*) diikuti dengan meningkatnya harga saham. Namun,

jika EVA bernilai kurang baik, hal ini menunjukkan nilai perusahaan menurun yang diikuti dengan penurunan harga saham, karena tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal. Hasil yang diperoleh dari penelitian-penelitian sejenis yang dilakukan mengenai ada tidaknya pengaruh antara EVA terhadap harga saham beraneka ragam. EVA memberikan pengaruh terhadap harga saham. Hal ini sejalan dengan penelitian Melva (2021) menyatakan bahwa EVA memiliki pengaruh terhadap harga saham.

*Market Value Added* (MVA) merupakan ukuran kumulatif kinerja keuangan yang menunjukkan seberapa besar nilai tambah terhadap modal yang ditanamkan investor selama perusahaan berdiri atau secara jelas MVA merupakan selisih antara nilai pasar ekuitas (*market value of equity*) dan nilai buku ekuitas (*book value of equity*) (Wira, 2015: 65). Penggunaan MVA dalam penelitian ini karena manfaat MVA yang dapat diaplikasikan pada perusahaan sebagai alat pengukur nilai tambahan guna meningkatkan kesejahteraan bagi pemegang saham, serta metode MVA bagi investor juga dapat digunakan untuk tidakkan antisipasi terkait keputusan investasi. Perusahaan dikatakan berhasil menciptakan nilai tambah bagi pemilik modal, jika MVA bernilai  $> 0$ , karena perusahaan mampu menghasilkan tingkat pengembalian yang melebihi tingkat biaya modal (*cost of capital*) diikuti dengan meningkatnya harga saham. Namun, jika MVA bernilai kurang baik, hal ini menunjukkan nilai perusahaan menurun yang diikuti dengan penurunan harga saham, karena tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal. Hasil yang diperoleh dari penelitian-penelitian sejenis yang dilakukan mengenai ada tidaknya pengaruh antara MVA terhadap harga saham

beraneka ragam. MVA memberikan pengaruh terhadap harga saham. Hal ini sejalan dengan penelitian Viandina (2015) menyatakan bahwa MVA memiliki pengaruh terhadap harga saham

Berdasarkan permasalahan di atas diketahui bahwa harga saham pada Sektor Property & Real Estate tahun 2022 berada pada trend yang menurun, pergerakan harga saham tersebut diduga dipengaruhi oleh *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA). Oleh karena itu peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PENGARUH *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) DAN *MARKET VALUE ADDED* (MVA) TERHADAP HARGA SAHAM PADA SEKTOR PROPERTY & REAL ESTATE TAHUN 2022”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan pemaparan pada bagian sebelumnya, maka identifikasi masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

- 1 Bagaimana *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022?
- 2 Bagaimana pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022?
- 3 Bagaimana pengaruh *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka dapat diambil tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022
2. Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022
3. Pengaruh *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022

### 1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil yang bermanfaat bagi berbagai pihak yang membutuhkan, antara lain:

1. Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Manfaat dari penelitian diharapkan bisa menjadi bahan referensi bagi para peneliti melakukan penelitian selanjutnya juga bisa menjadi bahan kajian bagi para dosen dan mahasiswa. Penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan ilmu pengetahuan bagi dunia akademisi, menambah wawasan khususnya mengenai *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham. Di mana secara teori lebih memperdalam pemahaman ilmu yang diperoleh pada saat perkuliahan juga dapat menambah literatur di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, khususnya pada Program Studi S1 Manajemen.



## 2. Terapan Ilmu Pengetahuan

### a. Praktisi

Bagi peneliti merupakan sebagian sarana untuk mempraktekan teori yang didapat sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Siliwangi.

### b. Investor

Bagi perusahaan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan khususnya mengenai *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham. Khususnya sebagai pertimbangan investor dalam melakukan investasinya.

## 1.5 Lokasi dan Jadwal Penelitian

### 1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Sektor Property & Real Estate, dengan tahun 2022 dengan berdasarkan data yang diperoleh dari *Annual Report* yang terdapat pada situs resmi perusahaan Sektor Property & Real Estate dan situs web BEI. Data penelitian ini bersifat terbuka (*open access*).

### 1.5.2 Jadwal Penelitian

Waktu penelitian dilakukan yaitu dimulai dari bulan April 2023 sampai dengan Januari 2024 (lampiran 1).