

Pengaruh Eva Dan Mva Terhadap Nilai Perusahaan Pada Industri Property And Real Estate

Desmita Gustisari

Fakultas Ekonomi Prodi Manajemen keuangan Universitas Batanghari Jambi¹

Corresponding email : desmitagustisari94@gmail.com

Abstract. *This research aims to determine how the influence of EVA and MVA both simultaneously and partially on the value of the company in the Property and Real Estate Industry. This research uses descriptive quantitative method by using analysis tools in the form of multiple linear regression with classical assumption test, hypothesis test, and coefficient of determination. The results showed that simultaneously EVA and MVA had a significant effect on firm value, as evidenced by $F_{count} > F_{table}$. The company value is influenced by EVA and MVA by 68%. Partially EVA does not have a significant effect on firm value, as evidenced by $t_{count} < t_{table}$. While MVA has a significant effect on firm value, as evidenced by $t_{count} > t_{table}$.*

Keywords : EVA, MVA, Value Company

PENDAHULUAN

Keadaan dunia ekonomi yang semakin kompleks telah menuntut peran manajemen keuangan yang semakin besar dan rumit, terutama dalam hal pengambilan keputusan, seperti mengkaji peluang investasi terhadap suatu proyek, pembagian deviden dan lain-lain. Untuk membantu para manajer keuangan dalam melakukan tugas-tugasnya yang berkaitan dengan pengambilan keputusan, maka diperlukan suatu penilaian terhadap kinerja operasional perusahaan dimana dari pengukuran kinerja tersebut diharapkan dapat tercermin efisiensi dan efektifitas operasional dari suatu perusahaan. Hasil pengukuran kinerja perusahaan akan berpengaruh terhadap lingkungan internal maupun eksternal perusahaan tersebut. Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diukur dengan berbagai cara baik dengan rasio keuangan ataupun dengan mendasarkan kinerja pada nilai. Nilai perusahaan dalam dilihat dari harga sahamnya. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, maka semakin baik pula nilai perusahaan. Sehingga semakin banyak investor yang menanamkan sahamnya pada perusahaan maka hal itu akan membuat harga sahamnya meningkat.

Nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio yang disebut rasio penilaian. Menurut Sudana (2011: 23), rasio penilaian adalah suatu rasio yang terkait dengan penilaian kinerja saham perusahaan yang telah diperdagangkan di pasar modal (*go public*). Rasio penilaian memberikan informasi seberapa besar masyarakat menghargai perusahaan, sehingga masyarakat tertarik untuk membeli saham dengan harga yang lebih tinggi dibanding nilai bukunya. Beberapa rasio penilaian yang biasa digunakan untuk mengukur nilai perusahaan antara lain *Price Earning Ratio* (PER), *Price to Book Value* (PBV), dan *Tobin's Q* (Sudana, 2011: 23).

EVA merupakan suatu sistem manajemen keuangan untuk mengukur laba ekonomi suatu perusahaan, yang menyatakan bahwa kesejahteraan hanya dapat tercipta jika perusahaan mampu memenuhi biaya operasi (*operating cost*) dan biaya modal (*cost of capital*) (Rudianto, 2006). MVA merupakan suatu ukuran yang digunakan untuk mengukur keberhasilan dalam memaksimalkan kekayaan pemegang saham dengan mengalokasikan sumber-sumber yang sesuai. MVA juga merupakan indikator yang dapat mengukur seberapa besar kekayaan perusahaan yang telah diciptakan untuk investornya atau MVA menyatakan sebesar apa besar kemakmuran yang telah dicapai.

EVA dan MVA merupakan indikator prediktor dalam usaha perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga saham. Melalui perhitungan EVA dan MVA dapat memberikan bayangan bagi perusahaan terkait dengan peningkatan atau penurunan nilai laba ekonomis guna melihat seberapa besar pengaruh EVA dan MVA terhadap nilai perusahaan (Suryani, 2017 : 2).

Objek penelitian adalah *industry property and real estate*. Alasan memilih objek penelitian tersebut karena perusahaan *property and real estate* merupakan salah satu sektor perusahaan terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Perkembangan sektor *property and real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis *property dan real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham *property dan real estate* di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia (BEI) agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Konsep EVA mengukur nilai tambah dengan cara mengurangi biaya modal (*cost of capital*) yang timbul akibat investasi yang dilakukan oleh perusahaan. EVA yang positif menandakan perusahaan berhasil menciptakan nilai bagi pemilik modal Karena perusahaan mampu menghasilkan tingkat pengembalian yang melebihi tingkat modalnya. Hal

ini sejalan dengan tujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Sebaliknya, EVA yang negatif menunjukkan bahwa nilai perusahaan menurun, karena tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal.

MVA adalah suatu pengukur kinerja yang tepat untuk menilai sukses tidaknya perusahaan dalam menciptakan kekayaan bagi pemiliknya. Jadi, kekayaan atau kesejahteraan pemilik perusahaan (pemegang saham) akan bertambah bila MVA bertambah (Rahayu, 2007). Young dan O Byrne (2001: 26) menyatakan bahwa jika nilai MVA tinggi menunjukkan perusahaan telah menciptakan kekayaan yang substansial bagi pemegang saham. Nilai tambah pasar negatif berarti nilai dari investasi yang di jalankan manajemen kurang dari modal yang diserahkan kepada perusahaan oleh pasar modal yakni kekayaan telah di musnahkan. Husnan dan Pudjiastuti (2006) menyatakan bahwa semakin besar MVA semakin berhasil pekerjaan manajemen mengelola perusahaan. Nilai MVA yang semakin besar akan meningkatkan harga saham. Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2006) Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual, semakin tinggi nilai perusahaan semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh EVA dan MVA terhadap nilai perusahaan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa laporan keuangan industry property and real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. Teknik pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data sekunder dari laporan keuangan tahunan yang telah dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia.

Populasi penelitian ini adalah Industri Property and Real Estate yang terdaftar pada BEI periode 2013 – 2017 yang berjumlah 37 perusahaan. Pemilihan sampel yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan purposive sampling, dimana sampel dipilih berdasarkan kriteria tertentu. Setelah proses pemilihan sampel, ditentukan sampel yang akan menjadi objek penelitian ini yang mana berjumlah 7 emiten. Emiten tersebut antara lain PT. Cipura Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk, PT. Lippo Karawaci Tbk, PT. Plaza Indonesia Realty Tbk, PT. Pakuwon Jati Tbk, dan PT. Summarecon Agung Tbk.

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda dengan menggunakan data panel. Alat analisis linear berganda dengan data panel digunakan untuk menghitung besarnya dampak secara kuantitatif dari suatu perubahan kejadian (variabel X) terhadap kejadian lainnya (variabel Y). Dalam penelitian ini analisis regresi linear berganda sebagai teknik statistik yang digunakan untuk menguji pengaruh *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) terhadap nilai perusahaan. Untuk mengetahui apakah hasil analisis regresi linear berganda yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini terbebas dari penyimpangan asumsi klasik digunakan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinieritas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi.

Selain itu digunakan juga uji hipotesis berupa uji F dan uji t. Uji F digunakan untuk mengetahui bagaimana pengaruh EVA dan MVA secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan, sedangkan uji t digunakan untuk mengetahui bagaimana pengaruh EVA dan MVA secara parsial terhadap nilai perusahaan. Dan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan EVA dan MVA dan mempengaruhi nilai perusahaan digunakan koefisien determinasi.

Operasional Variabel

Variabel	Definisi	Rumus	Satuan	Skala
<i>Economic Value Added</i> (X_1)	Laba operasional bersih setelah pajak (<i>Net Operating Profit After Tax-NOPAT</i>) dikurangi beban nilai biaya modal untuk modal yang digunakan (Van Horne. 2007: 141)	<i>Net Operating After Tax – Capital Charges</i>	Rupiah	Rasio
<i>Market Value Added</i> (X_2)	Selisih antara nilai perusahaan (<i>enterprise value</i>) yang merupakan nilai saham beredar ditambah dengan utang dan jumlah modal (<i>capital</i>) yang ditanamkan (Melani, 2007 : 44)	<i>Equity Market Value – Invested Capital</i>	Rupiah	Rasio

Nilai Perusahaan (Tobin's Q) (Y)	Rasio dari nilai pasar asset perusahaan yang diukur oleh nilai pasar dari jumlah saham yang beredar dan hutang terhadap replacemet cost dari aktiva perusahaan (Juniarti, 2009: 22)	$\frac{(Equity\ Market\ Value + Debt)}{(Equity\ Book\ Value + Debt)}$	Kali	Rasio
----------------------------------	---	---	------	-------

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Regresi Linear Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients
		B	Std. Error	Beta
1	(Constant)	-.720	.176	
	LOG_EV A	.010	.071	.018
	LOG_MV A	.261	.041	.818

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda pada Tabel di atas, maka diperoleh koefisien untuk variabel bebas $X_1 = 0,010$ dan $X_2 = 0,261$, konstanta sebesar $-0,720$, sehingga model persamaan regresi yang diperoleh adalah sebagai berikut :

$$\text{Log Y} = -0,720 + 0,010X_1 + 0,261X_2 + e$$

Dari persamaan regresi linier berganda tersebut dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

- Nilai konstanta (a) adalah $0,720$: dapat diartikan jika nilai *Economic Value Added* dan *Market Value Added* adalah 0, maka nilai perusahaan menurun sebesar $0,720$.
- Nilai koefisien regresi variabel *Economic Value Added* (b_1) bernilai positif yaitu $0,010$; hal ini dapat diartikan bahwa setiap peningkatan *Economic Value Added* sebesar 1 persen, maka akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar $0,010$ satuan dengan asumsi variabel bebas / independen lain nilainya adalah tetap.
- Nilai koefisien regresi variabel *Market Value Added* (b_2) bernilai positif yaitu $0,261$; diartikan bahwa setiap peningkatan *Market Value Added* sebesar 1 persen, maka akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar $0,261$ satuan dengan asumsi variabel independen lain nilainya adalah tetap.

Uji F

Uji statistik F bertujuan untuk menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel dependen.

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.619	2	.310	23.360	.000 ^b
	Residual	.292	22	.013		
	Total	.911	24			

a. Dependent Variable: LOG_Q

b. Predictors: (Constant), LOG_MVA, LOG_EVA

Dari hasil perhitungan menggunakan program SPSS 20 dengan membandingkan F_{hitung} dengan F_{tabel} , dengan tarif signifikan $\alpha = 0,05$ (5%). Dapat diketahui bahwa F_{hitung} sebesar $23,360$ dengan membandingkan F_{tabel} $\alpha = 0,05$ dengan derajat bebas pembilang 2, dan derajat bebas penyebut 22, didapat F_{tabel} sebesar $3,44$. F_{hitung} lebih besar dari F_{tabel} ($23,36 > 3,44$), berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak. Dengan demikian dikatakan bahwa variabel *Economic Value*

Added dan *Market Value Added* secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada *Industri Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2013 – 2017.

Uji t

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen mempengaruhi secara signifikan terhadap variabel dependen. Tingkat signifikan menggunakan $\alpha = 0,05$. Menentukan T_{hitung} dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$ dengan derajat kebebasan (df) $n-k-1 = 25 - 2 - 1$, maka t_{tabel} diperoleh sebesar 2,074.

Dari hasil analisis *regresi output coefficient* (lampiran) dapat diketahui t_{hitung} dalam tabel sebagai berikut :

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-.720	.176		-4.087	.000
1 LOG_EV A	.010	.071	.018	.138	.891
LOG_MV A	.261	.041	.818	6.370	.000

Berdasarkan tabel di atas diperoleh t_{hitung} *Economic Value Added* sebesar 0,138, dan *Market Value Added* sebesar 6,370. Pengujian statistik t dilakukan dengan membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} . Dari pengujian maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pengujian Variabel *Economic Value Added*

Dari hasil perhitungan uji secara parsial diperoleh nilai t_{hitung} *Economic Value Added* sebesar 0,138 dan nilai probabilitas signifikansi 0,891. Hal ini menunjukkan bahwa *Economic Value Added* secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan karena nilai signifikansi $0,891 > 0,05$. Dan bila dilihat dari $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0,138 < 2,074$), maka variabel *economic Value Added* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kriteria pengujian hipotesis , jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak atau $t_{sig} > 0,05$ maka H_0 diterima dan H_1 ditolak dan $t_{sig} < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.

2. Pengujian Variabel *Market Value Added*

Dari hasil perhitungan uji secara parsial diperoleh nilai t_{hitung} *Market Value Added* sebesar 6,370 dan nilai probabilitas signifikansi 0,000. Hal ini menunjukkan bahwa *Market Value Added* secara parsial berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan karena nilai signifikansi $0,000 < 0,05$. Dan bila dilihat dari $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($6,370 > 2,074$), maka variabel *Market Value Added* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kriteria pengujian hipotesis , jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_2 diterima dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_2 ditolak atau $t_{sig} > 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak dan $t_{sig} < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_2 diterima.

Koefisien Determinasi

Besarnya pengaruh *Economic Value Added* dan *Market Value Added* terhadap Nilai Perusahaan dilihat nilai R Square (R^2) yaitu sebesar 0,680. Hal itu menunjukkan bahwa variasi perubahan variabel dependen dipengaruhi oleh perubahan variabel-variabel independen sebesar 68%. Jadi besarnya pengaruh *Economic Value Added* dan *Market Value Added* terhadap Nilai Perusahaan adalah sebesar 68%, sedangkan sisanya sebesar 32% dipengaruhi oleh faktor lain diluar penelitian ini.

Pembahasan

Pengaruh EVA dan MVA terhadap nilai perusahaan secara simultan

Dari hasil analisis regresi dapat diketahui bahwa secara bersama-sama variabel independen memiliki pengaruh terhadap variabel dependen. Hal ini dibuktikan dari nilai F_{hitung} sebesar 23,360 dengan nilai F_{tabel} pada derajat bebas (df) $n-k-1 = 25 - 2 - 1 = 22$, nilai F_{tabel} pada tingkat kepercayaan 95% ($\alpha = 5\%$) adalah 3,44 maka $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($23,260 > 3,44$). Artinya terdapat pengaruh signifikan antara variabel *Economic Value Added* dan *Market Value Added* secara bersama-sama terhadap variabel Nilai Perusahaan. Sehingga H_0 ditolak dan H_a diterima.

Variabel nilai perusahaan dipengaruhi oleh variabel EVA dan MVA sebesar 68%. Hal tersebut dikarenakan EVA menggambarkan tingkat pengembalian atas biaya modal suatu perusahaan yang mendorong peningkatan harga saham. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan semakin tinggi nilai MVA yang menunjukkan terjadi penambahan nilai atas perusahaan tersebut. Berdasarkan hal tersebut dapat dinyatakan bahwa hipotesis penelitian

diterima. Hal ini diperkuat dengan penelitian yang dilakukan oleh Cut Syifa Syahira dan Maya (2016) yang menyatakan EVA dan MVA secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh EVA dan MVA terhadap nilai perusahaan secara parsial

1. Dari hasil pengujian parsial (uji t) antara variabel EVA dengan variabel nilai perusahaan diperoleh nilai t_{hitung} sebesar 0,138 dengan nilai t_{tabel} pada derajat bebas ($df = n-k-1 = 25-2-1 = 22$, nilai t_{tabel} pada tingkat kepercayaan 95% ($\alpha = 5\%$) adalah 2,074, maka $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0,138 < 2,074$). Dengan demikian H_0 diterima dan H_1 ditolak, artinya tidak ada pengaruh secara signifikan antara variabel *Economic Value Added* terhadap variabel Nilai Perusahaan. Dari hasil analisis regresi linier berganda diperoleh variabel EVA memberikan pengaruh yang tidak signifikan terhadap variabel nilai perusahaan, yaitu sebesar 0,010. Hal tersebut terjadi karena variabel EVA hanya menilai perusahaan berdasarkan struktur pembiayaannya tanpa memperhatikan harga saham di pasar. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa hipotesis penelitian ditolak. Hal ini diperkuat dengan penelitian yang dilakukan oleh Hermuningsih (2018) yang menyatakan variabel *Economic Value Added* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
2. Dari hasil pengujian parsial (uji t) antara variabel MVA dengan variabel nilai perusahaan diperoleh nilai t_{hitung} sebesar 6,370 dengan nilai t_{tabel} pada derajat bebas ($df = n-k-1 = 25-2-1 = 22$, nilai t_{tabel} pada tingkat kepercayaan 95% ($\alpha = 5\%$) adalah 2,074, maka $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($6,370 > 2,074$). Dengan demikian H_0 ditolak dan H_2 diterima, artinya secara parsial terdapat pengaruh signifikan antara variabel *Market Value Added* terhadap variabel Nilai Perusahaan. Dari hasil analisis regresi linier berganda diperoleh variabel MVA memberikan pengaruh signifikan terhadap variabel nilai perusahaan, yaitu sebesar 0,261. Nilai MVA yang tinggi menunjukkan bahwa harga saham perusahaan tersebut juga tinggi. Harga saham yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu memberikan kemakmuran bagi pemegang sahamnya. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa hipotesis penelitian diterima. Hal ini diperkuat dengan penelitian yang dilakukan oleh Hermuningsih (2018) yang menyatakan variabel *Market Value Added* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Emiten yang memiliki nilai perusahaan paling tinggi pada industry property and real estate adalah PT. Lippo Karawaci dengan rata-rata nilai perusahaan sebesar 3,65 kali.

SIMPULAN

- a. Secara simultan EVA dan MVA berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
- b. EVA tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
- c. MVA berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan
- d. PT. Lippo Karawaci Tbk merupakan emiten yang memiliki nilai perusahaan paling tinggi pada Industri Properti and Real Estate.

DAFTAR PUSTAKA

- Hermuningsih, Sri, 2018, *Pengaruh Economic Value Added Terhadap Tobin Q dengan Market Value Added Sebagai Variabel Intervening*, EKOBIS Vol. 19 No. 1 Hal. 80-88 Tahun 2018, Universitas Sarjanawiyata, Yogyakarta.
- Horne, James C. Van, 2007, *Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan*, Jakarta : Salemba Empat.
- Husnan, Suad dan Enny Pudjiastuti, 2006, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Edisi Kelima*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Rahayu, 2007, *Tanya Jawab Manajemen Pemasaran Kontemporer*, Jakarta: Penerbit Havarindo.
- Rudianto, 2006, *Akuntansi Manajemen*, Jakarta: PT Gramedia.
- Sudana, I Made, 2011, *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*, Jakarta: Erlangga.
- Suryani, Ana, 2017, *Value Based dan Market Based Sebagai Prediktor Harga Saham pada Perusahaan LQ45*, Jurnal Reviu Akuntansi dan Keuangan Vol. 7 No. 1 Hal. 977 – 982, Universitas Jambi, Kota Jambi.
- Syahirah, Cut Sarah dan Maya Febrianty Lantania, 2016, *Pengaruh EVA, MVA, Kebijakan Dividen, dan Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Tahun 2010 – 2014*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA) Vol. 1 No. 1 Hal 1-12, Universitas Syiah Kuala, Aceh.
- Young, David S. & O Byrne, Stephen F, 2001, *EVA dan Manajemen Berdasarkan Nilai: Panduan Praktis Untuk Implementasi, Edisi I*, Jakarta: Salemba Empat.