



### METODE *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) UNTUK MENILAI KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE

Fitriani<sup>1</sup>, Asep Saeful Falah<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Latifah Mubarakiyah, (Tasikmalaya, 46158)  
Fitrianiidarajat88@gmail.com

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
<b>Sejarah Artikel:</b> Diterima <b>tgl. 01/12/2023</b> Diperbaiki <b>tgl. 05/12/2023</b> Disetujui <b>tgl. 05/12/2023</b> Tersedia daring <b>tgl. 05/12/2023</b>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA) pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2019-2021. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Adapun populasi pada penelitian ini yaitu seluruh laporan keuangan perusahaan sektor properti dan real estate periode tahun 2019-2021. Untuk pengambilan sampel menggunakan teknik purposive sampling, yang mana terdapat empat perusahaan yang dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini yaitu PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Pikko Land Development Tbk, dan PT. Makmur Berkah Amanda Tbk. Data yang digunakan yakni data sekunder. dengan menggunakan studi dokumentasi. Dalam metode pengumpulan data menggunakan laporan keuangan tahun 2019 sampai dengan 2021 pada perusahaan sektor properti dan real estate, lalu mengambil landasan-landasan teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian membandingkan data tersebut. Alat analisis yang digunakan yaitu metode Economic Value Added (EVA). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA) PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk memiliki kriteria baik dengan nilai <math>EVA &gt; 0</math> hal ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil menciptakan nilai tambah ekonomi pada perusahaannya. Sedangkan PT. Ciputra Development Tbk, PT. Pikko Land Development Tbk, dan PT. Makmur Berkah Amanda Tbk memiliki kriteria kurang baik dengan nilai <math>EVA &lt; 0</math> hal ini menunjukkan bahwa perusahaan belum berhasil menciptakan nilai tambah ekonomi pada perusahaannya.</p>
(e) ISSN: 2962-4746 (p) ISSN: 2961-8312	<b>Kata Kunci:</b> <i>Economic Value Added, Net profit, Capital, Cost.</i>
<b>DOI:</b> 10.58290/jmbo.v2i2.184	 ©2023. Diterbitkan oleh Jurnal Manajemen Bisnis dan Organisasi (JMBO). Artikel ini memiliki akses terbuka di bawah lisensi CC BY ( <a href="https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/">https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/</a> )

**PENDAHULUAN**

Ekonomi global di tahun 2019 menjadi peristiwa yang tidak hanya mempengaruhi kesehatan masyarakat, tetapi juga ekonomi, pendidikan, dan kehidupan sosial masyarakat global, khususnya Indonesia. Peristiwa tersebut adalah wabah penyakit Coronavirus Disease 2019 atau disebut pandemi Covid-19. BPS menjelaskan bahwa pandemi Covid-19 menimbulkan *multiplier effect* yang mampu menghambat laju pertumbuhan ekonomi Indonesia. (Pratama et al. 2022)

Pemerintah telah mengambil berbagai langkah untuk meminimalisir *multiplier effect* (efek domino) yang menghambat ini. Salah satunya adalah kebijakan *lockdown* dan penerbitan peraturan *physical distancing* yang tentu saja berdampak pada penurunan daya beli dan permintaan produk. Hal ini pun berdampak pada kinerja keuangan dengan berkurangnya keuntungan perusahaan atau menyusutnya laba perusahaan. (Pratama et al. 2022). Penyusutan ini tentu berdampak pada semua sektor ekonomi, terutama sektor properti yang terdiri dari sub sektor konstruksi dan real estate yang bersifat besar dan melibatkan banyak pihak berupa banyaknya pekerjaan dilokasi proyek yang dipengaruhi oleh fisik, ekonomi, sosial, politik, dan hubungan industri. Tidak hanya itu, pengelolaan proyek juga sulit karena adanya Pembatasan Sosial Berskala Besar atau PSBB (Praditya 2020).

PDB mencatat bahwa terjadi kontraksi yang cukup dalam pada sektor konstruksi sedangkan laju pertumbuhan PDB sub sektor real estate mengalami penurunan yang tidak terlalu dalam dari sub sektor konstruksi. Hal tersebut dikarenakan masih terdapat sedikit perusahaan yang

justru mengalami peningkatan dari segi laba yang diperolehnya, sehingga perusahaan yang mengalami kenaikan tersebut memberikan sedikit dorongan terhadap laju pertumbuhan PDB pada sub sektor real estate. Terdapat beberapa perusahaan properti dan real estate yang mengalami peningkatan laba bersih. Berikut ini adalah perusahaan properti dan real estate yang mengalami peningkatan laba bersih dari tahun 2019 sampai tahun 2021.

**Tabel 1.** Perusahaan Properti dan Real Estate yang Mengalami Peningkatan Laba Bersih dari tahun 2019-2021

No	Nama Perusahaan	2019	2020	2021
1	PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk	- 9.258.212.63 3.000	12.446.402.6 05.000	19.810.506.3 30.000
2	PT. Ciputra Development Tbk	1.283.281.00 0.000	1.370.686.00 0.000	2.087.716.00 0.000
3	PT. Pikko Land Development Tbk	- 276.047.576. 448	- 168.023.184. 891	32.760.960.1 04
4	PT. Makmur Berkah Amanda Tbk	11.961.112.0 00	16.231.256.0 00	30.282.784.0 00

Sumber : bursa efek indonesia data diolah tahun 2023

Berdasarkan tabel 1.1, terdapat empat perusahaan properti dan real estate yang menunjukkan peningkatan laba bersih selama periode 2019-2021, serta terdapat dua perusahaan yang mengalami kerugian pada tahun 2019-2020. Namun, hal tersebut bisa diatasi dengan meningkatnya laba pada tahun berikutnya. PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk mengalami penurunan kerugian pada tahun 2019 dikarenakan pada tahun sebelumnya mengalami kerugian yang lebih tinggi yaitu sebesar (Rp. 31.923) juta atau -71,03% di atas

kerugian per 31 Desember 2019. Sedangkan PT. Pikko Land Development Tbk mengalami kerugian selama dua tahun dikarenakan pada tahun 2019 laba operasi mengalami kerugian yang cukup besar yaitu (Rp. 224.261) juta dan menurun pada tahun 2020 sebesar (Rp. 109.844) juta. Peningkatan laba bersih ini menarik untuk diteliti karena perusahaan properti dan real estate masih menunjukkan kondisi keuangan yang semakin baik. Pemilihan perusahaan sektor properti dan real estate sebagai objek penelitian juga didukung data bahwa sektor ini merupakan sektor yang cukup besar dalam menarik investor dikarenakan keuntungan besar yang dihasilkan. BKPM mencatat, realisasi investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Indonesia mencapai Rp. 163,5 triliun, sepanjang triwulan II tahun 2023. Realisasi PMDN pada sektor perumahan, Kawasan industri dan perkantoran senilai Rp. 37,9 triliun. Jumlah ini setara dengan 12% dari total PMDN pada periode tersebut. Jumlah proyek yang dimiliki sebanyak 3.730 proyek sepanjang triwulan II tahun 2023. Metode *Economic Value Added* (EVA) adalah ukuran nilai tambah ekonomis yang dihasilkan oleh perusahaan sebagai sistem pengukuran kinerja keuangan yang mempertimbangkan aspek-aspek yang terkait secara lebih mendalam. Pengukuran tersebut dapat dijadikan dasar bagi manajemen perusahaan dalam pengelolaan modalnya, rencana pembiayaan, wahana komunikasi dengan pemegang saham serta dapat digunakan sebagai dasar dalam menentukan insentif bagi karyawan. Dengan *Economic Value Added* (EVA) sebagai alat pengukur kinerja perusahaan, manajemen dituntut untuk meningkatkan nilai perusahaan dengan memaksimalkan modal.

Perusahaan yang menggunakan EVA sebagai alat ukur kinerja keuangan dapat mengetahui seberapa jauh perusahaan telah menciptakan nilai bagi pemilik modal dengan mengukur selisih antara laba usaha setelah pajak dikurangi dengan biaya modal yang terjadi dari investasi dalam menghasilkan laba usaha tersebut. Dwiningsih and Muslimah (2020) mengungkapkan bahwa EVA dapat mengukur kinerja keuangan dengan tepat dan memperhatikan kepentingan dan harapan penyedia dana (kreditur dan pemegang saham) sepenuhnya. Hal ini didukung oleh Suropto (2015) yang menyatakan bahwa EVA merupakan ukuran kinerja keuangan yang paling baik untuk menjelaskan *economic profit* suatu perusahaan, dibandingkan dengan ukuran yang lain. EVA juga adalah ukuran kinerja yang berkaitan langsung dengan kemakmuran pemegang saham sepanjang waktu.

Berdasarkan latar belakang dalam permasalahan di atas, peneliti ingin mengetahui dan meneliti kembali mengenai metode *Economic Value Added* (EVA) untuk menilai kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2019-2021 apakah dengan laba bersih yang dihasilkan perusahaan dapat memberikan nilai tambah ekonomis atau tidak. Maka penelitian ini diberi judul "**Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2019-2021**".

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA) pada perusahaan

sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2019-2021

## LANDASAN TEORI

### KINERJA KEUANGAN

Kinerja berasal dari kata *performance*, dan kinerja dinyatakan sebagai prestasi yang dicapai oleh suatu perusahaan dalam kurun waktu tertentu yang mencerminkan tingkat kesehatan perusahaan tersebut. Prestasi yang dimaksud adalah efektifitas operasional perusahaan, baik dilihat dari segi ekonomi maupun manajemennya. Maka dari itu, menilai kinerja dilakukan untuk mengukur prestasi yang dicapai oleh suatu perusahaan (Juwita et al., 2021).

Kinerja keuangan merupakan suatu analisis yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana suatu perusahaan telah menerapkan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. (Hutabarat, 2020) Kinerja keuangan juga merupakan hasil evaluasi atas pekerjaan yang dilakukan, dan hasil pekerjaan tersebut dibandingkan dengan standar yang telah ditetapkan. Setiap pekerjaan yang dilakukan memerlukan penilaian atau pengukuran secara periodik. Kinerja keuangan merupakan pencapaian suatu perusahaan dalam mengelola keuangannya secara efektif dan efisien dalam kurun waktu tertentu yang menggambarkan kesehatan perusahaan dengan melakukan analisis menggunakan alat analisis keuangan.

### ECONOMIC VALUE ADDED (EVA)

EVA merupakan salah satu cara untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan yang berdasarkan pada nilai tambah ekonomis yang dihasilkan oleh perusahaan dengan mengurangi biaya modal. Biaya modal timbul akibat dari investasi yang dilakukan perusahaan.

EVA memberikan tolak ukur yang baik atas kemampuan perusahaan untuk memberi nilai tambah berupa *residual income* kepada investor. (Brigham & Houston dalam Irfani, 2020)

EVA merupakan ukuran keberhasilan manajemen dalam meningkatkan nilai tambah (Value Added) bagi suatu perusahaan. Terdapat asumsi bahwa kinerja manajemen yang baik/efektif (dilihat dari besarnya nilai tambah yang diberikan), tercermin dari peningkatan harga saham perusahaan. (Tandelilin, dalam HS et al, 2021).

Economic Value Added (EVA) merupakan salah satu alat yang mengukur kinerja keuangan berdasarkan pada nilai tambah ekonominya dengan memperhatikan biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan. Terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan dengan menggunakan metode EVA, yaitu:

1. Menghitung NOPAT (*Net Operating After Tax*)

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

2. Menghitung IC (*Invested Capital*)

$$\text{Invested Capital} = \text{Kewajiban Jangka Panjang} + \text{Modal Sendiri (Ekuitas)}$$

3. Menghitung WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$\text{WACC} = \{D \times r_d (1 - T)\} + (E \times r_e)$$

4. Menghitung CC (*Capital Charges*)

$$\text{Capital Charges} = \text{IC} \times \text{WACC}$$

5. Menghitung EVA (*Economic Value Added*)

$$\text{Economic Value Added} = \text{NOPAT} - \text{CC}$$

## ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN METODE EVA

Menurut beberapa ahli menyatakan bahwa EVA dapat digunakan atau dijadikan sebagai salah satu alat ukur utama dalam menilai kinerja keuangan sebuah perusahaan sehingga dapat memaksimalkan kekayaan pemegang saham yang merupakan tujuan utama sebuah perusahaan.

*Economic Value Added* (EVA) merupakan suatu sistem manajemen keuangan untuk mengukur laba ekonomi dalam suatu perusahaan, yang menyatakan bahwa kesejahteraan hanya dapat tercipta jika perusahaan mampu memenuhi semua biaya operasi (*operating cost*) dan biaya modal (*cost of capital*) (O'Byrne, Young & Stephen dalam Arum et al. 2022) Jika tingkat pengembalian investasi perusahaan tidak mampu menutupi risikonya, EVA perusahaan itu negatif. Sebaliknya, tingkat pengembalian investasi yang lebih besar daripada *cost of capital* menghasilkan EVA positif.

Menilai kinerja keuangan dapat dinilai dengan melihat nilai EVA, dengan menggunakan indikator penilaian sebagai berikut:

**Tabel 2.** Indikator Penilaian EVA Untuk Menilai Kinerja Keuangan

Indikator Penilaian EVA	Indikator Kinerja Keuangan
EVA > 0 (Positif)	Baik
EVA < 0 (Negatif)	Kurang Baik
EVA = 0 (Impas)	Kurang Baik
EVA > 0 (Positif)	Baik

Sumber: Rudianto (2013, 22)

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan berupa penelitian deksriptif dengan pendekatan kuantitatif, dengan data yang diperoleh

dari laporan keuangan tahunan perusahaan dan dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan, kemudian dikomparasikan dengan laporan keuangan lainnya sehingga dapat diketahui tingkat kinerja keuangan pada setiap perusahaan yang diteliti.

Adapun populasi pada penelitian ini adalah seluruh laporan keuangan tahunan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2019-2021. Pengambilan sampel yang digunakan pada penelitian ini yakni dengan menggunakan teknik *Purposive Sampling/judgement sampling*, yaitu menentukan sasaran tertentu untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Hal ini ditentukan oleh jenis kelompok tertentu yang dapat memberikan informasi berdasarkan kriteria yang dipakai pada sampel penelitian ini yaitu laporan keuangan tahunan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2019-2021, sehingga diperoleh empat perusahaan yang memenuhi kriteria untuk dijadikan sebagai sampel penelitian.

**Tabel 3.** Sampel Penelitian

No	Nama Perusahaan	Kode Perusahaan	Tanggal Pencatatan
1	PT. Ciputra Development Tbk	CTRA	28 Maret 1994
2	PT. Makmur Berkah Amanda Tbk	AMAN	13 Maret 2020
3	PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk	CSIS	10 Mei 2017
4	PT. Pikko Land Development Tbk	RODA	22 Oktober 2001

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah 2023)

Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif yaitu analisis yang didasarkan pada data yang dapat dihitung. Alat analisis yang digunakan untuk menganalisis laporan keuangan sebagai dasar dalam menilai kinerja keuangan perusahaan yakni dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA). Rumus Economic Value Added (EVA) adalah sebagai berikut:

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{CC}$$

Perhitungan di atas akan diperoleh kesimpulan dengan interpretasi hasil sebagai berikut:

- a. Jika  $\text{EVA} > 0$ , hal ini menunjukkan terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.
- b. Jika  $\text{EVA} < 0$ , hal ini menunjukkan tidak terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.
- c. Jika  $\text{EVA} = 0$ , hal ini menunjukkan posisi impas karena laba telah digunakan untuk membayar kewajiban kepada penyandang dana, baik kreditur maupun pemegang saham.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil analisis kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA) dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.** Hasil Analisis EVA Dalam Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Nama Perusahaan	Tahun	EVA	Kriteria
PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk	2019	-7.309.352.237.620	< dari 0
	2020	4.006.891.132.612	> dari 0
	2021	6.182.388.219.803	> dari 0
PT. Ciputra Development Tbk	2019	-280.921.709.325	< dari 0
	2020	-313.199.821.102	< dari 0
	2021	-226.884.153.873	< dari 0
PT. Pikko Land Development Tbk	2019	-78.481.784.380	< dari 0
	2020	-115.365.602.407	< dari 0
	2021	-47.800.688.492	< dari 0
PT. Makmur Berkah Amanda Tbk	2019	-6.314.182.594	< dari 0
	2020	-2.987.128.573	< dari 0
	2021	-5.195.805.595	< dari 0

Sumber: Data diolah (2023)

Hasil Economic Value Adde (EVA) yang diciptakan perusahaan-perusahaan di atas mencerminkan bahwa kinerja keuangan PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk selama tahun pengamatan dengan pendekatan EVA dapat dinilai baik. Hal ini ditunjukkan oleh rata-rata nilai EVA yang diciptakan perusahaan bernilai positif. Walaupun EVA yang diciptakan perusahaan tidak selalu bernilai positif disetiap tahunnya, namun peningkatan nilai EVA yang positif mengindikasikan bahwa perusahaan mampu memberikan nilai tambah kepada stakeholder dan memiliki nilai tambah ekonomis Perusahaan.

Sedangkan kinerja keuangan yang diciptakan PT. Ciputra Development Tbk, PT. Pikko Land Development Tbk dan PT. Makmur Berkah Amanda Tbk selama tahun pengamatan dengan pendekatan EVA dinilai kurang baik. Hal ini ditunjukkan oleh rata-rata nilai EVA yang diciptakan ketiga perusahaan tersebut bernilai negatif. Walaupun EVA

yang diciptakan ketiga perusahaan tidak selalu meningkat setiap tahunnya, namun nilai EVA yang negatif mengindikasikan bahwa ketiga perusahaan tersebut tidak mampu memberikan nilai tambah kepada stakeholder karena perusahaan tidak memiliki nilai tambah ekonomis. Nilai EVA yang negatif pada ketiga perusahaan tersebut terjadi karena nilai Capital Charges yang dihasilkan lebih besar dari nilai NOPAT.

Berikut tabel perbandingan EVA dengan laba bersih yang dihasilkan oleh masing-masing perusahaan sebagai berikut:

**Tabel 4.** Perbandingan Nilai EVA dan Laba Bersih Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2019-2021

No	Nama Perusahaan	Tahun	EVA	Laba Bersih
1	PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk	2019	-Rp 7.309.352.237.620	-Rp 9.258.212.633.000
		2020	Rp 4.006.891.132.612	Rp 12.446.402.605.000
		2021	Rp 6.182.388.219.803	Rp 19.810.506.330.000
2	PT. Ciputra Development Tbk	2019	-Rp 280.921.709.325	Rp 1.283.281.000.000
		2020	-Rp 313.199.821.102	Rp 1.370.686.000.000
		2021	-Rp 226.884.153.873	Rp 2.087.716.000.000
3	PT. Pikko Land Development Tbk	2019	-Rp 78.481.784.380	-Rp 276.047.576.448
		2020	-Rp 115.365.602.407	-Rp 168.023.184.891
		2021	-Rp 47.800.688.492	Rp 32.760.960.104
4	PT. Makmur Berkah Amanda Tbk	2019	-Rp 6.314.182.594	Rp 11.961.112.000
		2020	-Rp 2.987.128.573	Rp 16.231.256.000
		2021	-Rp 5.195.805.595	Rp 30.282.784.000

Sumber: Data diolah (2023)

Berdasarkan tabel di atas, rata-rata laba bersih setiap perusahaan selama tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 mengalami peningkatan setiap tahunnya, akan tetapi tidak diikuti dengan meningkatnya nilai EVA yang dihasilkan oleh setiap perusahaan. Hal ini

disebabkan karena dalam perhitungan EVA mempertimbangkan adanya NOPAT dan Capital Charges pada setiap perusahaan, sehingga apabila meningkatnya nilai NOPAT perusahaan tidak diikuti dengan menurunnya Capital Charges atau persentase kenaikan NOPAT lebih kecil dibandingkan persentase kenaikan Capital Charges, nilai EVA perusahaan akan menurun. Sementara itu, laba bersih hanya memperhitungkan biaya operasi dan biaya bunga saja.

PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk pada tahun 2020 laba bersih yang dihasilkan perusahaan meningkat dibandingkan tahun 2019 begitu juga dengan nilai EVA yang dihasilkan perusahaan meningkat dibandingkan tahun 2019. Hal ini karena pada tahun tersebut meningkatnya NOPAT lebih besar dibandingkan peningkatan Capital Charges perusahaan sehingga nilai perusahaan dapat meningkat. Berbeda dengan PT. Ciputra Development Tbk, PT. Pikko Development dan PT. Makmur Berkah Amanda Tbk, laba bersih yang dihasilkan meningkat namun nilai EVA yang dihasilkan negatif. Hal ini disebabkan oleh peningkatan NOPAT lebih kecil dibandingkan peningkatan Capital Charges perusahaan sehingga nilai EVA yang dihasilkan negatif.

Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh O'Byrne, Young, & Stephen (Arum et al. 2022, 169), bahwa EVA dapat tercipta apabila perusahaan dapat memenuhi semua biaya operasi dan biaya modal. Dengan kata lain, ketika

NOPAT perusahaan lebih besar dari Capital Charges maka perusahaan dapat menghasilkan nilai EVA positif. Sebaliknya, ketika nilai NOPAT lebih kecil dari nilai Capital Charges maka perusahaan tidak dapat menghasilkan nilai EVA atau dapat dikatakan perusahaan memiliki nilai EVA negatif. Sehingga, dari hasil pembahasan menunjukkan bahwa meningkatnya laba bersih yang dihasilkan perusahaan belum tentu dapat menghasilkan nilai EVA yang meningkat pula.

Nilai EVA yang positif mencerminkan bahwa perusahaan berhasil memberikan nilai tambah kepada stakeholder. Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Brigham & Houtson dalam (Irfani 2020), nilai EVA positif menggambarkan bahwa suatu perusahaan dapat memberikan nilai tambah kepada investor di atas tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor.

#### SIMPULAN

Hasil analisis kinerja keuangan menggunakan metode Economic Value Added (EVA) pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2019-2021 diketahui bahwa hasil perhitungan PT. Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk memiliki kinerja keuangan yang baik karena nilai rata-rata EVA yang dihasilkan bernilai positif ( $EVA > 0$ ). Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil menciptakan nilai tambah ekonomi pada perusahaannya. Sedangkan hasil perhitungan dari PT. Ciputra Development Tbk, PT. Pikko

Land Development Tbk, dan PT. Makmur Berkah Amanda Tbk memiliki kinerja keuangan yang kurang baik karena rata-rata nilai EVA yang dihasilkan oleh ketiga perusahaan bernilai negatif ( $EVA < 0$ ). Hal ini menunjukkan bahwa ketiga perusahaan tidak berhasil menciptakan nilai tambah ekonomi untuk perusahaannya dan bagi para pemodal (investor atau kreditur), bahkan masing-masing perusahaan menurunkan nilai aset perusahaan selama periode 2019 hingga 2021. Hal ini menunjukkan bahwa manajemen tidak mampu mengelola biaya modal perusahaan

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arum, Rrki Ambar et al. 2022. *Analisis Laporan Keuangan: Penilaian Kinerja Perusahaan Dengan Pendekatan Rasio Keuangan*. ed. Suwandi. Penerbit Media Sains Indonesia.
- Dwiningsih, Sri, and Tanti Muslimah. 2020. "Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan Menggunakan Metode Economic Value Added (EVA) (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Masuk LQ45 Di BEI Periode Penelitian Tahun 2016 Sampai 2018)." *Jurnal Aplikasi Manajemen dan Inovasi Bisnis* 3(1): 31-58.
- HS, Sufyati et al. 2021. *Analisis Laporan Keuangan*. 1st ed. eds. Bambang Nugraha Parada Malau and Eko Sudarmanto. Cirebon: Insania Anggota IKAPI.
- Hutabarat, Francis. 2020. *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan*. 1st ed. ed. Gita Puspitasari, M.Ak. Banten: Desanta Muliavisitama.

Irfani, Agus S. 2020. *Manajemen Keuangan Dan Bisnis Teori Dan Aplikasi*. 1st ed. ed. Bernadine. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Juwita, Ratih, Mochamad Rafli, and Antoni Antoni. 2021. "Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Metode Economic Value Added." *Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi, dan kewirausahaan* 12(2): 65-74.

Praditya, Ilyas Istianur. 2020. "Gara-Gara Corona, 30.763 Jasa Konstruksi Lesu." *Liputan6.com*. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4218420/gara-gara-corona-30763-jasa-konstruksi-lesu> (February 17, 2023).

Pratama, Kristian Abillio, Lola Inganta Saragih, Lukman Nul Hakim, and Ferry Irawan. 2022. "Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Sebelum Dan Setelah Pandemi Covid-19." *Akuntansiku* 1(3): 201-9.

Suripto. 2015. *Manajemen Keuangan : Strategi Penciptaan Nilai Perusahaan Melalui Pendekatan Economic Value Added*. 1st ed. Yogyakarta: Graha Ilmu.