

## PERSPEKTIF KRITIS KEUANGAN PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE

Moh Yudi Mahadianto<sup>1</sup>, Wahyudi Pratama<sup>2</sup>, Mardi<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Swadaya Gunung Jati

mohyudim@unswagati.ac.id; wahyudipratama818@gmail.com

### **Abstract**

*This research aims to test the company's financial performance using Economic Value Added and Financial Value Added. This study is a descriptive study with a quantitative approach. The object of this study is a Property dan Real Estate company listed on the Indonesia Stock Exchange and the Singapore Exchange period 2015-2017. Selection of the sample in this research is done by using purposive sampling technique acquired 36 companies listed in Indonesia Stock Exchange and Singapore Exchange 35 period 2015-2017. From the calculation of Economic Value Added are 20 companies have a value of positive Economic Value Added listed on the Indonesia Stock Exchange and 8 companies that have a value that is positive Economic Value Added listed on the Singapore Exchange, signifies the company is able to generate economic added value for shareholders and investors. Meanwhile the results of calculation of Financial Value Added 24 companies have a value of Financial Value Added positive listed on the Indonesia Stock Exchange and 10 companies that have a value of Financial Value Added positive listed on the Singapore Exchange, signaling the company is able to generate added value for net profit and depreciation able to cover the equivalent depreciation.*

**Keywords:** *Economic value added; Value added financial; Financial performance.*

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan metode Economic Value Added dan Financial Value Added. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Objek penelitian ini adalah perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Singapore Exchange periode 2015-2017. Pemilihan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling diperoleh 36 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan 35 Singapore Exchange periode 2015-2017. Dari hasil perhitungan Economic Value Added terdapat 20 perusahaan memiliki nilai Economic Value Added yang positif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan 8 perusahaan yang memiliki nilai Economic Value Added yang positif yang terdaftar di Singapore Exchange, menandakan para pemegang saham dan investor dapat mendapatkan nilai tambah bagi perusahaan. Sementara itu hasil perhitungan Financial Value Added terdapat 24 perusahaan memiliki nilai Financial Value Added yang positif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan 10 perusahaan yang memiliki nilai Financial Value Added yang positif yang terdaftar di Singapore Exchange, menandakan perusahaan mampu menghasilkan nilai tambah karena keuntungan bersih perusahaan dan penyusutan mampu menutupi equivalent depreciation.

**Kata Kunci:** Economic value added; Financial value added; Kinerja keuangan.

*Cronicle of Article: Received (April 2020); Revised (May 2020); and Published (June 2020).*

©2019 Jurnal Kajian Akuntansi Lembaga Penelitian Universitas Swadaya Gunung Jati.

**Profile and corresponding author:** Moh. Yudi Mahadianto, Wahyudi Pratama and Mardi are from Accounting Study Program, Universitas Swadaya Gunung Jati. *Corresponding Author:* mohyudim@unswagati.ac.id.

**How to cite this article:** Mahadianto, M.Y., Pratama, W., & Mardi. (2020). Perspektif Kritis Keuangan Perusahaan Property dan Real Estate. *Jurnal Kajian Akuntansi*, 4 (1), 99-110.

## PENDAHULUAN

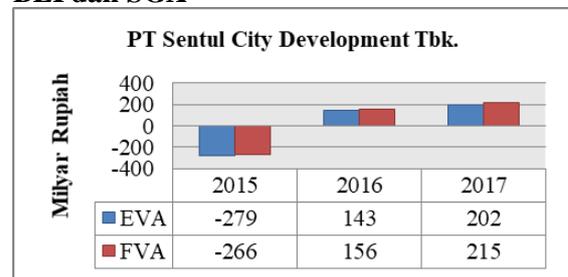
Perkembangan ekonomi Indonesia dan Singapura saat ini berkembang sangat pesat dan bahkan menjadi rujukan apakah negara tersebut termasuk kedalam kategori negara berkembang ataupun termasuk kedalam kategori negara maju. Disamping peraturan pemerintah dan kebijakan suatu negara, salah satu yang memegang peran penting dalam perkembangan dunia ekonomi dan bisnis adalah perusahaan. Oleh karena itu cara utama peran pemasaran dapat berkontribusi pada kinerja keuangan adalah melalui penciptaan keunggulan kompetitif bagi perusahaan, karena hal itu memunculkan penciptaan penawaran pasar yang dihargai oleh konsumen dan dapat digunakan sebagai sumber daya yang digunakan oleh perusahaan dalam persaingan dengan para pesaingnya (Kuznecovs & Tambovceva, 2016).

Kinerja keuangan adalah salah satu tolak ukur perusahaan untuk bersaing dalam pasar. Kinerja keuangan juga dapat menjadi acuan para investor untuk menanamkan modalnya terhadap perusahaan tersebut. Bagi investor kinerja keuangan merupakan gambaran apakah pihak manajemen mampu memaksimalkan keuntungan dengan modal yang dimilikinya dengan harapan akan memperoleh keuntungan yang maksimal dan berkelanjutan. Untuk mengukur kinerja keuangan dalam perusahaan umumnya memakai analisis rasio likuiditas, solvabilitas dan rasio profitabilitas (Sulistiyowati & Yulianto, 2015). Namun dalam prakteknya analisis yang dilakukan tersebut memiliki sebuah kelemahan yaitu tidak memperhitungkan biaya modal yang telah dikeluarkan perusahaan sehingga dapat menyebabkan kurang akuratnya pengukuran kinerja keuangan perusahaan. Ukuran kinerja keuangan sebagian besar diambil dari laporan keuangan perusahaan dan mencerminkan stabilitas keuangan

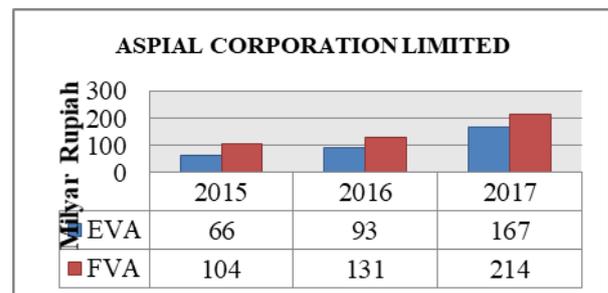
perusahaan (Ijudien, 2018). Angka-angka ini adalah ringkasan historis dari bisnis perusahaan (Choi & Jung, 2008). Untuk menutupi kelemahan pada analisis analisis konvensional tersebut para ahli mengembangkan analisis baru yang menyempurnakan kelemahan metode tersebut yaitu analisis *Economic Value Added* dan *Financial Value Added*.

*Economic Value Added* dapat didefinisikan sebagai perbedaan antara laba operasi setelah pajak (NOPAT) dan biaya rata-rata tertimbang dari modal yang diinvestasikan yang dinyatakan dalam satuan moneter (Bluszcz & Kijewska, 2016). *Economic Value Added* adalah suatu cara mengukur kinerja operasi perusahaan yang memadukan perhitungan perusahaan dalam rangka menghasilkan laba namun tanpa mengabaikan kepentingan pemilik perusahaan. *Finalcial Value Added* mampu menyempurnakan kekurangan dari *Economic Value Added* dengan memperhitungkan nilai aset tetap (*fixed assets*) suatu perusahaan misalnya depresiasi dari aset tetap tersebut.

**Tabel 1. Nilai *Economic Value Added* dan *Financial Value Added* pada Perusahaan *Peoperty* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI dan SGX**



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah, 2019)



Sumber: [www2.sgx.com](http://www2.sgx.com) (data diolah, 2019)

Dalam grafik diatas dapat diketahui bahwa dengan meningkatnya nilai penjualan yang berhasil dicapai PT. Sentul City Development Tbk. telah berhasil menaikkan nilai tambah baik ekonomi maupun finansial bagi perusahaan.

Pada tahun 2015 perusahaan berhasil memperoleh laba bersih sebesar Rp. 61.673.665.333 dan nilai laba bersih perusahaan tahun 2016 sebesar Rp.562.426.910.051 atau meningkat sebesar Rp. 500.753.244.718 atau sekitar 821,3%, dibandingkan tahun 2015. Tahun 2017 perusahaan memperoleh laba bersih sebesar Rp. 468.559.181.741 atau turun sebesar Rp. 93.867.728.310 atau turun sekitar 16,7%.

Aspial Corporation Limited berhasil menaikkan nilai tambah baik ekonomi maupun finansial bagi perusahaan. Tahun 2015 perusahaan berhasil memperoleh laba bersih sebesar Rp. 89.301.398.020 dan nilai laba bersih perusahaan tahun 2016 sebesar Rp. 44.727.805.200 atau mengalami penurunan sebesar Rp. 44.573.592.820 atau turun sekitar 49,9%, dibandingkan tahun 2015.

Disisi lain nilai dari biaya bunga pada tahun 2016 mengalami kenaikan yaitu dari Rp. 195.891.655.910 menjadi Rp. 310.834.998.840 atau naik sebesar 58,9%, naiknya biaya bunga disebabkan oleh nilai dari *term notes* mengalami kenaikan yaitu dari Rp. 251.375.927.010 menjadi Rp. 431.841.844.800 atau naik sebesar 71,8%.

Walaupun nilai dari laba bersih perusahaan mengalami penurunan namun dengan naiknya nilai biaya bunga yang cukup signifikan mengakibatkan nilai dari *net operating after taxes* mengalami kenaikan yaitu dari Rp. 285.193.053.930 menjadi Rp. 355.562.804.040 atau naik sebesar 24,5% dari tahun 2015. Tahun 2017 perusahaan memperoleh laba bersih sebesar Rp. 59.200.023.840 atau mengalami kenaikan sebesar Rp. 14.626.431.020 atau naik sekitar 32,8%. Kenaikan laba bersih ini dikarenakan

turunnya nilai dari *materials and subcontract costs* yaitu dari Rp. 4.403.494.267.080 menjadi Rp. 3.380.694.274 atau turun sebesar 30,2%. Walaupun laba bersih mengalami peningkatan disisi lain nilai dari biaya bunga mengalami penurunan yaitu dari Rp. 310.834.998.840 menjadi Rp. 247.136.285.760 atau 20,3%, sehingga mengakibatkan nilai dari *net operating after taxes* pun menjadi turun yaitu dari Rp. 355.562.804.040 menjadi Rp. 306.336.309.600 atau turun sebesar 13,8%. Sementara itu perusahaan telah mengeluarkan biaya modal mengalami penurunan yaitu dari Rp. 289.349.257.349 menjadi Rp. 164.970.597.331 atau turun sebesar 43,3% yang tercermin dari nilai *wighted average cost of capital* yang mengalami penurunan dari 0,0274 menjadi 0,0141.

Mayoritas penelitian terdahulu mengidentifikasi kinerja keuangan perusahaan berdasarkan profitabilitas (Ariyanti, et al., 2017; Hiijriyani & Setiawan, 2017; Solechan, 2017; Mayasari et al., 2018). Untuk penelitian ini mengacu pada Anesti (2015), Bakar (2010) yang menganalisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* dan *Market Value Added*. Penelitian ini mengembangkan literature untuk menilai kinerja keuangan melalui *Financial Value Added* (Firdausi et al., 2017) dan dilakukan pada perusahaan real estate.

## KAJIAN PUSTAKA

### Kinerja Keuangan

Rudianto (2013) mengatakan “Kinerja keuangan yaitu hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh pihak manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu”. Terdapat berbagai pengukuran dalam menilai kinerja keuangan.

Namun tujuan dari pengukuran kinerja adalah untuk melihat empat aspek

keuangan perusahaan sesuai dengan yang dipaparkan oleh (Munawir, 2016), seperti: (1) Aspek likuiditas, untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya. (2) Aspek Solvabilitas, untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi. (3) Aspek Stabilitas, untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menjalankan operasinya dengan stabil yang diukur dengan memepertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar deviden secara teratur tanpa mengalami hambatan. (4) Aspek Profitabilitas, untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu.

#### ***Economic Value Added***

*Economic Value Added* adalah keuntungan pendapatan perusahaan dikurangi total biaya modal (termasuk biaya modal dan biaya hutang) (Chen & Zhang, 2011). EVA dihitung setelah mengurangi biaya modal ekuitas dan hutang dari laba operasi. EVA adalah versi revisi dari residual income (RI) dengan perbedaan cara laba ekonomi dan modal ekonomi dihitung (Kumar & Sharma, 2011). (Rudianto, 2013) mendefinisikan *Economic Value Added* sebagai: “*Economic Value added* (EVA) adalah suatu sistem manajemen keuangan untuk mengukur laba ekonomi perusahaan, yang menyatakan bahwa kesejahteraan hanya dapat tercipta jika perusahaan mampu memenuhi semua biaya operasi (*operating cost*) dan biaya modal (*cost of capital*).”

#### **$EVA = NOPAT - \text{Capital Charge}$**

Sumber: (Hanafi, 2012)

Keterangan:

$NOPAT = \text{Net Operating Profit After Taxes}$

$\text{Capital Charge} = \text{Invested Capital} \times \text{Cost Of Capital}$

Implementasi: (1) Jika nilai *Economic Value Added* positif (*Economic Value Added* > 0), menunjukkan bahwa perusahaan mampu membuat nilai tambah ekonomi

bagi para penyedia modal. Tingkat pengembalian yang telah dihasilkan lebih besar dibandingkan dengan biaya modal yang telah dikeluarkan. (2) Jika nilai *Economic Value Added* = 0, menunjukkan posisi *break event point* atau impas artinya tingkat pengembalian yang dihasilkan seluruhnya untuk membayar seluruh biaya modal perusahaan yang telah dikeluarkan. (3) Jika nilai *Economic Value Added* negatif (*Economic Value Added* < 0), menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu membuat nilai tambah ekonomi bagi para penyedia modal. Tingkat pengembalian yang telah dihasilkan lebih kecil dibandingkan dengan biaya modal yang telah dikeluarkan.

#### ***Financial Value Added***

Dalam penelitian yang dilakukan oleh (Sandiás et al., 2002) mengemukakan definisi *Financial Value Added* sebagai berikut: “*Financial Value Added* (FVA) merupakan pengukuran kinerja keuangan perusahaan yang mengukur nilai tambah finansial perusahaan dengan mempertimbangkan kontribusi aset tetap dalam menghasilkan laba bersih perusahaan”.

#### **$FVA = NOPAD - (ED - D)$**

Sumber: (Sandiás et al., 2002)

Keterangan:

$NOPAT = \text{Net Operating AfterTax}$

$ED = \text{Equivalent Depreciation}$

$D = \text{Depreciation}$

Implementasi: (1) Jika nilai *Financial Value Added* > 0 atau dapat dikatakan *Financial Value Added* bernilai positif hal ini menunjukkan telah terjadi nilai tambah finansial bagi perusahaan. (2) Jika nilai *Financial Value Added* = 0, maka menunjukkan bahwa perusahaan berada pada titik impas atau *break event point*, karena seluruh laba operasi yang dihasilkan telah habis digunakan untuk memenuhi kewajiban kepada penyedia dana, baik kreditur maupun pemegang saham. (3) Jika nilai *Financial Value Added* < 0, atau dapat dikatakan *Financial Value Added* bernilai negatif hal ini

menunjukkan bahwa tidak terjadi nilai tambah finansial bagi perusahaan.

**Kerangka Pemikiran dan Hipotesis**

Penelitian menggunakan metode analisis *Economic Value Added* untuk mengukur kinerja keuangan dengan indikasi apakah perusahaan berhasil mencapai nilai tambah dengan memperhitungkan biaya modal yang telah dikeluarkan perusahaan dan *Financial Value Added* untuk mengukur kinerja keuangan dari segi *financial* (Malmgren et al., 2016; Wetzel & Hofmann, 2018), karena metode ini memperhitungkan nilai depresiasi atau kontribusi dari aset tetap perusahaan untuk menghasilkan laba perusahaan yang terindeks dalam Bursa Efek Indonesia dan *Singapore Exchange*.

Dalam mengukur nilai *Economic Value Added* bernilai positif (>0) maka dapat dikatakan perusahaan menghasilkan nilai tambah demikian sebaliknya. Apabila nilai dari *Economic Value Added* bernilai negatif (<0) maka dapat dikatakan bahwa perusahaan tidak menghasilkan nilai tambah.

Dalam analisis *Financial Value Added* bernilai positif (>0) maka dapat dikatakan perusahaan menghasilkan nilai tambah finansial demikian sebaliknya. Apabila nilai dari *Financial Value Added* bernilai negatif (<0) maka dapat dikatakan bahwa perusahaan tidak menghasilkan nilai tambah finansial.

Hasil penelitian pengukuran kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* dan *Financial Value Added* dapat menjadi acuan perusahaan untuk mengambil keputusan dengan mengutamakan nilai tambah perusahaannya. Dengan menghasilkan nilai tambah baik secara ekonomi maupun finansial investor akan memandang bahwa perusahaan mampu mengoptimalkan kinerja keuangannya dengan baik sehingga kesejahteraan pemilik modal akan bertambah pula serta akan menarik para investor pemula untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Oleh karena itu, setiap bagian dalam laporan keuangan harus ditingkatkan untuk menjaga kinerja keuangan yang baik (Borhan et al., 2014). Model penelitian sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Analisis Economic Value Added dan Financial Value Added

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dasar (basic research). Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif.

### Populasi

Desain dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Singapore Exchange periode 2015-2017. Jumlah populasi dalam penelitian ini yaitu sebanyak 48 perusahaan pada Bursa Efek Indonesia dan 67 perusahaan pada Singapore Exchange.

### Sampel

Perusahaan yang akan digunakan sebagai sampel ditentukan dengan menggunakan metode purposive sampling dari populasi yang telah ditentukan. Kriteria untuk pengambilan sampel periode 2015-2017 adalah sebagai berikut: (1) Perusahaan tersebut menerbitkan laporan keuangan di Bursa Efek Indonesia dan Singapore Exchange. (2) Perusahaan tersebut memiliki laba yang positif atau memperoleh laba.

Didapatkan sampel sebanyak 71 perusahaan yang terdiri dari perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 36 perusahaan dan perusahaan yang tercatat di Singapore Exchange sebanyak 35 perusahaan. Penelitian ini dilakukan dengan periode 2015-2017. Sehingga jumlah keseluruhan sampel yang dipakai sebanyak 213 sampel.

### Teknik Pengumpulan Data

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Karena dalam penelitian ini mengacu pada angka-angka sehingga klasifikasi ini sesuai dengan data kuantitatif. Di dalam penelitian ini, peneliti memutuskan untuk mengambil data sekunder. Sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak diberikan langsung kepada pengumpul data dan diperoleh dari dokumen, peneliti sebelumnya dan lain sebagainya. Data sekunder dalam

penelitian ini diperoleh dari dokumen yang berasal dari laporan keuangan perusahaan property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Singapore Exchange.

### Operasionalisasi Variabel

#### Economic Value Added

Teknis analisis menggunakan Economic Value Added terdapat langkah-langkah yang harus dilakukan diantaranya:

#### Menentukan Net Operating After Taxes

Menurut Brigham (2001:111) Net Operating After Tax dapat dirumuskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{NOPAT} = \text{Earning After Tax} + \text{Biaya}$$

Sumber: Brigham (2001:111)

#### Menentukan Invested Capital

*Invested Capital* dapat ditulis persamaan sebagai berikut:

$$\text{Invested Capital} = (\text{Total Hutang} + \text{Ekuitas}) - \text{Hutang Jangka Panjang}$$

Sumber: (Firdaus et al., 2017)

#### Menentukan Weighted Average Cost of Capital

*Weighted Average Cost Of Capital* dapat dituliskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{WACC} = \{D \times rd (1 - \text{tax}) + (E \times re)\}$$

Keterangan:

D= Biaya Modal Dari Utang

rd= Presentase Hutang dalam Struktur Modal

Tax= Tingkat Pajak

E= Total Modal Ekuitas

re= Biaya Modal

Total modal dari hutang (D)	Total hutang
	Total hutang dan ekuitas

Sumber: (Firdaus et al., 2017)

Biaya hutang (rd)	Biaya bunga
	Total hutang jangka panjang

Sumber: (Firdaus et al., 2017)

Tingkat pajak (T)	Beban pajak
	Laba sebelum pajak

Sumber: (Firdaus et al., 2017)

Tingkat modal dan ekuitas (E)	Total ekuitas
	Total hutang dari ekuitas

Sumber: (Firdaus et al., 2017)

Biaya ekuitas (re)	1
	Price Earning Ratio (PER)

Sumber: (Firdaus et al., 2017)

### Menentukan *Capital Charge*

*Capital Charge* dapat dituliskan sebagai berikut:

$$\text{Capital Charge} = \text{Invested Capital} \times \text{WACC}$$

### Menentukan *Economic Value Added*

*Economic Value Added* dapat dituliskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{Capital Charge}$$

Sumber: (Hanafi, 2012)

### *Financial Value Added*

Seperti halnya menentukan nilai *Economic Value Added*, dalam menentukan nilai dari *Financial Value Added*. Berikut langkah-langkah menentukan nilai *Financial Value Added* sebagai berikut:

#### Menentukan *Net Operating After Taxes*

Menurut Brigham (2001:111) *Net Operating After Tax* dapat dirumuskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{NOPAT} = \text{Earning After Tax} + \text{Biaya Bunga}$$

Sumber: Brigham (2001:111)

#### Menentukan *Total Reasources*

*Total Resources* dapat dirumuskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{TR} = \text{D} + \text{E}$$

Sumber: (Sandiás et al., 2002)

Keterangan:

TR = *Total Resources*

D = *Long Term Debt*

E = *Total Ekuitas*

### Menentukan *Equivalent Depreciation*

*Equivalent Depreciation* dapat dirumuskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{ED} = (k \times \text{TR})$$

Sumber: (Sandiás et al., 2002)

Keterangan:

ED = *Equivalent Depreciation*

k = *Weighted Average Cost of Capital*

TR = *Total Resources*

### Menentukan *Financial Value Added*

*Financial Value Added* dapat dirumuskan persamaan sebagai berikut:

$$\text{FVA} = \text{NOPAT} - (\text{ED} - \text{D})$$

### Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif yang dilakukan dengan mengidentifikasi data *economic value added* serta *financial value added*, kemudian menganalisis perubahan trend data tersebut. Dengan demikian, kondisi kinerja keuangan perusahaan dapat dianalisis dan disimpulkan.

### HASIL PENELITIAN

#### *Economic Value Added*

Dilihat dari segi perolehan besar dan kecilnya nilai *Economic Value Added* serta dari segi kuantitas perusahaan *property* dan *real estate* yang memperoleh nilai *Economic Value Added* yang positif dan negatif, dari total 36 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang dijadikan sampel, sebanyak 20 yaitu perusahaan *property* dan *real estate* mampu menciptakan nilai tambah ekonomi bagi perusahaan dan investor (*Economic Value Added* > 0), sisanya sebanyak 16 perusahaan *property* dan *real estate* tidak mampu menciptakan nilai

tambah ekonomi bagi perusahaan dan investor (*Economic Value Added* < 0).

Nilai rata-rata *Economic Value Added* yang paling tinggi diperoleh PT. Pakuwon Jati Tbk. dengan nilai sebesar Rp. 1.074.327.501.175. Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp. 1.990.368.900.000 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan hanya sebesar Rp. 916.041.398.825 atau sekitar 46% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*. Dan nilai rata-rata *Economic Value Added* yang paling rendah diperoleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk. dengan nilai Rp. (2.667.905.853.527). Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp. 577.277.908.451 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 3.245.183.761.977 atau lebih tinggi 562% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*.

Sedangkan yang terdaftar di *Singapore Exchange* dari total 35 perusahaan *property* dan *real estate* yang dijadikan sampel hanya 8 perusahaan *property* dan *real estate* yang mampu menciptakan nilai tambah ekonomi bagi perusahaan dan investor (*Economic Value Added* > 0) sisanya sebanyak 27 perusahaan *property* dan *real estate* tidak mampu menciptakan nilai tambah ekonomi bagi perusahaan dan investor (*Economic Value Added* < 0).

Nilai rata-rata *Economic Value Added* yang paling tinggi diperoleh Roxy-Pacific Holdings Limited dengan nilai sebesar Rp. 505.513.086.008. Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp. 682.673.611.863 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan hanya sebesar Rp. 177.160.525.855 atau sekitar 26% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*. Dan nilai rata-rata *Economic Value Added* yang paling rendah diperoleh Ho Bee Land Limited dengan nilai Rp. (40.446.819.481.495). Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp. 2.573.308.446.977 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 43.020.127.928.472 atau lebih tinggi

16.718% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*.

Dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang diukur berdasarkan analisis *Economic Value Added*, perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki nilai yang lebih baik dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di *Singapore Exchange*. Sesuai dengan penelitian terdahulu bahwa *Economic Value Added* berperan penting dalam penilain kinerja keuangan perusahaan (Jankalova & Kurtova, 2020; Shishany et al., 2020).

Perusahaan yang dapat memperoleh nilai tambah ekonomi yang positif dapat melakukan hal seperti menginvestasikan modal baru ke dalam unit usaha perusahaan yaitu *property* dan *real estate* yang dapat meningkatkan pengembalian yang lebih besar dibandingkan dengan tidak memperoleh nilai tambah ekonomi serta dapat meminimalkan biaya modal yang dikeluarkan, serta dapat menaikkan tingkat dividen untuk para pemegang saham sehingga nilai kesejahteraan para investor meningkat. Demikian sebaliknya apabila perusahaan tidak dapat memperoleh nilai tambah ekonomi maka perusahaan akan mengambil seluruh laba perusahaan yang diperoleh dan modal investor untuk menutupi biaya modal yang dikeluarkan perusahaan dalam perusahaan sehingga tingkat kesejahteraan para investor akan menurun dan berdampak investor dapat berhenti berinvestasi pada perusahaan.

#### ***Financial Value Added***

Dilihat dari segi perolehan besar dan kecilnya nilai *Financial Value Added* serta dari segi kuantitas perusahaan *property* dan *real estate* yang memperoleh nilai *Financial Value Added* yang positif dan negatif, dari total 36 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang dijadikan sampel, sebanyak 24 perusahaan *property* dan *real*

*estate* mampu menciptakan nilai tambah finansial bagi perusahaan dan investor (*Financial Value Added* > 0), sisanya sebanyak 12 perusahaan *property* dan *real estate* tidak mampu menciptakan nilai tambah finansial bagi perusahaan dan investor (*Financial Value Added* < 0). Nilai rata-rata *Financial Value Added* yang paling tinggi diperoleh PT. Bumi Serpong Damai Tbk. dengan nilai sebesar Rp. 1.268.197.602.914. Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp.3.756.617.912.306 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan hanya sebesar Rp. 2.488.420.309.392 atau sekitar 66% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*. Dan nilai rata-rata *Financial Value Added* yang paling rendah diperoleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk. dengan nilai Rp. (2.655.519.977.003). Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp.577.277.908.451 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 3.232.797.885.454 atau lebih tinggi 560% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*.

Sedangkan dari total 35 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di *Singapore Exchange* yang dijadikan sampel hanya 10 perusahaan *property* dan *real estate* yang mampu menciptakan nilai tambah finansial bagi perusahaan dan investor (*Financial Value Added* > 0) sisanya sebanyak 25 perusahaan *property* dan *real estate* tidak mampu menciptakan nilai tambah finansial bagi perusahaan dan investor (*Financial Value Added* < 0)

Nilai rata-rata *Financial Value Added* yang paling tinggi diperoleh Sinarmas Land Limited dengan nilai sebesar Rp. 561.456.892.886. Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp.4.766.740.416.063 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan hanya sebesar Rp. 4.205.283.523.177 atau sekitar 88% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*. Dan nilai rata-rata *Financial Value Added* yang paling rendah diperoleh Ho Bee Land Limited dengan nilai Rp.

(40.437.198.221.588). Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Net Operating After Taxes* sebesar Rp.2.573.308.446.977 dan rata-rata biaya yang dikeluarkan hanya sebesar Rp. 43.010.506.668.565 atau sekitar 16.714% dari rata-rata *Net Operating After Taxes*.

Dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang diukur berdasarkan analisis *Financial Value Added*, perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia juga memiliki nilai yang lebih baik dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di *Singapore Exchange*.

Perusahaan yang dapat memperoleh nilai tambah keuangan yang positif dapat melakukan hal seperti menginvestasikan modal baru ke dalam unit usaha perusahaan yaitu *property* dan *real estate* yang dapat meningkatkan pengembalian yang lebih besar dibandingkan dengan tidak memperoleh nilai tambah keuangan serta dapat meminimalkan biaya modal yang dikeluarkan dengan mempertimbangkan biaya depresiasi yang relatif kecil, serta dapat menaikkan tingkat dividen untuk para pemegang saham sehingga nilai kesejahteraan para investor meningkat. Demikian sebaliknya apabila perusahaan tidak dapat memperoleh nilai tambah keuangan maka perusahaan akan mengambil seluruh laba perusahaan yang diperoleh dan modal investor untuk menutupi biaya modal yang dikeluarkan perusahaan serta membebankan depresiasi aset tetap perusahaan sehingga tingkat kesejahteraan para investor akan menurun dan berdampak investor dapat berhenti berinvestasi pada perusahaan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

**Kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.** diukur berdasarkan analisis

*Economic Value Added* sebanyak 20 perusahaan memiliki nilai *Economic Value Added* yang positif, sisanya sebanyak 16 perusahaan memiliki nilai *Economic Value Added* yang negatif. Sedangkan kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada *Singapore Exchange* periode 2015-2017 diukur berdasarkan analisis *Economic Value Added* hanya 8 perusahaan yang memiliki nilai *Economic Value Added* yang positif, sisanya sebanyak 27 perusahaan memiliki nilai *Economic Value Added* yang negatif.

**Kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017** diukur berdasarkan analisis *Financial Value Added* sebanyak 24 perusahaan memiliki nilai *Financial Value Added* yang positif sisanya sebanyak 16 perusahaan memiliki nilai *Financial Value Added* yang negatif. Sedangkan kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada *Singapore Exchange* periode 2015-2017 diukur berdasarkan analisis *Financial Value Added* hanya 10 perusahaan yang memiliki nilai *Financial Value Added* yang positif, sisanya sebanyak 25 perusahaan memiliki nilai *Financial Value Added* yang negatif.

**Kinerja keuangan yang dinilai berdasarkan analisis *Economic Value Added* dan *Financial Value Added*** pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 201-2017 dinilai lebih baik dibandingkan dengan kinerja keuangan yang dinilai berdasarkan analisis *Economic Value Added* dan *Financial Value Added* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di *Singapore Exchange*.

#### **Saran**

##### **Bagi Perusahaan**

Perusahaan yang “terbuka” atau *go public* memiliki tanggung jawab kepada stakeholders, oleh karena itu perusahaan harus mampu menghasilkan nilai tambah ekonomi dengan cara meningkatkan laba bersih perusahaan sehingga tingkat

pengembalian yang dihasilkan lebih besar dibandingkan biaya modal atas investasi yang dikeluarkan pemegang saham. Selain menghasilkan nilai tambah ekonomi perusahaan juga harus mampu menghasilkan nilai tambah finansial dengan cara meningkatkan laba bersih perusahaan dan memperhitungkan kontribusi aset tetap dalam memperoleh laba bersih perusahaan.

##### **Bagi Investor**

Untuk calon investor, perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menjadi rujukan dalam berinvestasi atau penanaman modal dibandingkan dengan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di *Singapore Exchange* karena tingkat pengembalian perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dilihat dari analisis *Economic Value Added* dan *Financial Value Added* lebih baik.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anesti, D. 2015. *Analisis Economic Value Added (Eva) Dan Market Value Added (Mva) Sebagai Alat Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Perusahaan Pt. Indofood Sukses Makmur Tbk*. *Jurnal Ilmiah Inovator*.
- Bakar, Abu. 2010. *Analisis Perbandingan Kinerja Perusahaan Telekomunikasi dengan Menggunakan EVA, REVA, FVA, dan MVA*. *Jurnal Rekayasa: Institut Teknologi Nasional Bandung*.
- Bluszcz, A., & Kijewska, A. (2016). Factors Creating Economic Value Added of Mining Company. *Archives of Mining Sciences*, 61(1), 109–123. <https://doi.org/10.1515/amsc-2016-0009>
- Borhan, H., Naina Mohamed, R., & Azmi, N. (2014). The impact of financial ratios on the financial performance of a chemical company. *World Journal of Entrepreneurship, Management and Sustainable Development*, 10(2), 154–160.

- <https://doi.org/10.1108/wjemsd-07-2013-0041>
- Chen, Q., & Zhang, X. (2011). A research on performance measurement based on economic valued-added comprehensive scorecard. *Communications in Computer and Information Science*, 143 CCIS(PART 1), 365–370. [https://doi.org/10.1007/978-3-642-20367-1\\_59](https://doi.org/10.1007/978-3-642-20367-1_59)
- Choi, T. H., & Jung, J. (2008). Ethical commitment, financial performance, and valuation: An empirical investigation of Korean companies. *Journal of Business Ethics*, 81(2), 447–463. <https://doi.org/10.1007/s10551-007-9506-1>
- Dwi, Anggoro. 2014. *Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MVA) Sebagai Alat Ukur Kinerja Keuangan (Studi Pada Pt.HM Sampoerna, TBK dan Pt.Gudang Garam, Tbk Periode 2011-2013)*. Jurnal Akuntansi. ABFI Institusi Perbanas Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2014. *Analisis Kinerja Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Firdausi, M., R., R., & D., Dewi, A., S. (2017). Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode Economic Value Added (EVA), Financial Value Added (FVA) Dan Market Value Added (MVA) Studi Kasus pada Operator Telekomunikasi yang Terdaftar di BEI Periode 2008-2015. e-Proceeding of Management: Universi. *E-Proceeding of Management: Universitas Telkom*.
- Hanafi, M. M. (2012). *Manajemen Keuangan (Pertama, C)*. BPFE-Yogyakarta.
- Hefrizal, Muhammad, & Lealisneni. 2018. *Analisis metode Economic Value Added untuk menilai kinerja keuangan pada PT. Unilever Indonesia*. Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Politeknik LP31 Medan.
- Hidayanti, I., W., Topowijono, Endang, M.,G., W. 2015. *Analisis Economic Value Added (EVA) Dan Financial Value Added (FVA) Sebagai Salah Satu Alat Ukur Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi pada PT. Panca Mitra Multiperdana Periode 2010-2014)*. Jurnal Administrasi Bisnis: Universitas Brawijaya.
- Hijriyani, N. Z., & Setiawan, S. (2017). Analisis Profitabilitas Perbankan Syariah di Indonesia sebagai Dampak Dari Efisiensi Operasional. *Jurnal Kajian Akuntansi*, 1(2).
- Ijudien, D. (2018). Pengaruh Stabilitas Keuangan, Kondisi Industri dan Tekanan Eksternal Terhadap Kecurangan Laporan Keuangan. *Jurnal Kajian Akuntansi*, 2(1), 82-97.
- Iramani, R., & Febrian, E. 2005. Financial Value Added: Suatu Paradigma dalam Pengukuran Kinerja dan Nilai Tambah Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 1-10.
- Jankalová, M., & Kurotová, J. (2020). Sustainability Assessment Using Economic Value Added. *Sustainability*, 12(1), 318.
- Kumar, S., & Sharma, A. K. (2011). Association of EVA and accounting earnings with market value: evidence from India. *Asia-Pacific Journal of Business Administration*, 3(2), 83–96. <https://doi.org/10.1108/17574321111169795>
- Kuznecovs, J., & Tambovceva, T. (2016). *The Importance of Marketing and Its Influence on a Company's Financial Performance*. 2, 191–206. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-27573-4\\_13](https://doi.org/10.1007/978-3-319-27573-4_13)
- Malmgren, J., Holm, F., & Bertilsson, S. (2016). Equity crowdfunding: Is it really "Dumb money"? An exploratory study on the non-financial value added by equity crowdfunding investors from Swedish

- entrepreneurs' perspective.
- Mayasari, T., & Yulianto, A. (2018). Pengaruh Return on Equity, Net Profit Margin dan Ukuran Perusahaan Terhadap underpricing. *Jurnal Kajian Akuntansi*, 2(1), 41-53.
- Munawir. (2016). *Analisa Laporan Keuangan* (Edisi Keem). Liberty.
- Rudianto. (2013). *Akuntansi Manajemen*. Erlangga.
- Sandiás, A. R., Lopez, S. F., & Gonzales, L. O. (2002). *Financial Value Added. Spanyol: University of Santiago de Compostela*.
- Shishany, A., Al-Omush, A., & Guermat, C. (2020). The impact of economic value added (EVA) adoption on stock performance. *Accounting*, 6(5), 687-704.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2015. *Statistik untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sartono, R. Agus. 2001. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Edisi Empat. Cetakan Pertama*. Yogyakarta: BPF.
- Sulistyowati, W. A., & Yulianto, A. (2015, October). Pengaruh Board Size, Institutional Investor, Tangibility Dan Profitabilitas Terhadap Leverage Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia. In *Seminar Nasional UNIBA Surakarta 2015*.
- Solechan, A. (2017). Pengaruh efisiensi modal intelektual terhadap kinerja keuangan perusahaan di Indonesia. *Jurnal Kajian Akuntansi*, 1(1).
- Wetzel, P., & Hofmann, E. (2018). Financial value-added services by logistics service providers-towards a guidance of external governance. *LRN 2019 proceedings: Managing logistics business and policy for integrated sustainable logistics operations, Plymouth, UK, September 5-7, 2018*.  
<http://www.idx.co.id/>. diakses pada tanggal 15 Februari 2019 pukul 11.53 WIB  
<https://id.beritasatu.com/home/sentul-city-raih-penjualan-rp813-miliar/183449> diakses pada tanggal 10 Desember 2018 pukul 23.26 WIB  
<http://www2.sgx.com> diakses pada tanggal 14 Februari 2019 pukul 13.42 WIB.  
<http://www.sginvestors.io> diakses pada tanggal 14 Februari 2019 pukul 13.42 WIB