



# **ANALISIS ECONOMIC VALUE ADDED (EVA) DAN RETURN ON ASSET (ROA) SEBAGAI ALAT UKUR PENILAIAN KINERJA KEUANGAN (Studi Kasus Pada PT. Jaya Real Property)**

Dina Novita

## **ABSTRAK**

**ANALISIS ECONOMIC VALUE ADDED (EVA) DAN RETURN ON ASSET (ROA) SEBAGAI ALAT UKUR PENILAIAN KINERJA KEUANGAN (STUDI KASUS PADA PT JAYA REAL PROPERTY).** Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja keuangan PT Jaya Real Property selama 4 tahun sejak tahun 2009 sampai dengan 2012. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik *survey/descriptive research*, yaitu penelitian yang hanya mengembangkan konsep dan menghimpun fakta tetapi tidak menguji hipotesis, Penelitian deskriptif dengan analisa kuantitatif yang menggunakan variable berupa EVA, ROA, Kinerja keuangan. Prosedur pengumpulan data melalui metode dokumentasi terhadap laporan keuangan PT Jaya Real Property dan studi pustaka. Hasil Analisis EVA menunjukkan kinerja keuangan yang baik, Hal ini ditandai dengan hasil EVA positif yang berarti manajemen perusahaan telah mampu menciptakan nilai tambah perusahaan. Berdasarkan hasil analisis ROA menunjukkan kinerja keuangan baik, hal ini ditandai dengan hasil  $ROA < 1$  yang berarti perusahaan efisien dalam menggunakan sumber daya yang ada di perusahaan. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa PT Jaya Real Property selama kurun waktu 2009 sampai dengan 2012 dalam kondisi sehat.

Kata kunci : EVA (*Economic Value Added*) dan ROA (*Return On Asset*)

## **ABSTRACT**

**ANALYSIS OF ECONOMIC VALUE ADDED (EVA) AND RETURN ON ASSETS (ROA) AS A MEASURE OF FINANCIAL PERFORMANCE ASSESSMENT (CASE STUDY ON PT JAYA REAL PROPERTY).** The purpose of this study was to determine the financial performance of PT Jaya Real Property for 4 years from 2009 up to 2012. This study uses a quantitative approach with survey techniques / descriptive research, the research just to develop the concept and gather facts but did not test hipotetesis, descriptive study with quantitative analysis that uses variables such as EVA, ROA, financial performance. Data collection procedures through the method of documentation on the financial statements of PT Jaya Real Property and literature. EVA analysis results show good financial performance, It is characterized by positive EVA result which means the management company has been able to create value-added enterprises. ROA based upon the results of the analysis show good financial performance, it is characterized by the results of  $ROA < 1$  which means that the company efficient use of existing resources in the company. From the results of this study concluded that the PT Jaya Real Property during the period 2009 up to 2012 in a healthy condition.

Keywords: EVA (*Economic Value Added*) and ROA (*Return On Assets*)



## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Saham merupakan salah satu surat berharga yang di keluarkan oleh perusahaan. Tinggi rendahnya harga saham banyak di pengaruhi oleh emiten. Salah satu factor yang mempengaruhi harga saham adalah kemampuan perusahaan membayar dividen.

Dalam hubungannya dengan efisiensi biaya yang merupakan suatu ukuran keberhasilan yang dinilai dari segi besarnya sumber/biaya untuk menggunakan rasio ROA (*Return On Asset*) ROA sering disebut rasio efisiensi yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam mengendalikan biaya operasional terhadap pendapatan operasional.

Untuk mengukur kinerja perusahaan ini tentunya bukan merupakan hal yang mudah. Berbagai aspek harus diperhitungkan dalam penilaian kinerja ini antara lain yaitu harapan dari pihak-pihak yang menginvestasikan uangnya, dan karyawannya. Para penyedia dana tentunya akan mengharapkan tingkat pengembalian yang besar untuk investasi yang ditanamkannya, sedangkan pihak karyawan kinerja perusahaan agar kelangsungan hidup dari perusahaan dapat terjamin yang berarti bahwa kesejahteraan mereka juga akan ikut terjamin. Pada saat ini terdapat berbagai alat ukur kinerja yang kadang berbeda dari satu industry dengan industry lainnya. Tetapi sulit untuk mengatakan bahwa alat ukur tersebut benar-benar merupakan alat ukur yang dapat menilai keberhasilan perusahaan yang sebenarnya. Sehingga kita dapat mengetahui apakah roda usaha telah berjalan dengan efisien dan efektif.

Konsep penilaian kinerja yang di Indonesia lebih dikenal dengan nama konsep nilai Tambah Ekonomis atau NITAMI. Cara perhitungan berdasarkan model EVA mulai muncul pada 1993, yang di populerkan pertama kali oleh sebuah perusahaan konsultan di AS yaitu Stern Steward Management Services (SSMS). Dengan konsep ini akan diketahui berapa sebenarnya biaya yang harus dikeluarkan sehubungan dengan pemakaian modal usaha.

Penerapan konsep EVA dalam suatu perusahaan akan membuat perusahaan lebih memfokuskan perhatian pada penciptaan nilai perusahaan, hal ini merupakan keunggulan EVA dibandingkan dengan metode perhitungan yang lain. Selain itu keunggulan EVA yang lain adalah EVA dapat dipergunakan tanpa memerlukan data perbandingan. Namun, EVA juga mempunyai kelemahan yaitu hanya mengukur hasil akhir saja. Penggunaan EVA tetap berguna untuk dijadikan acuan mengingat EVA memberikan pertimbangan dalam hal biaya modal sebagai kompensasi atas dana yang digunakan untuk membiayai investasi tersebut.

Secara konseptual Metode EVA memberikan manfaat lebih dibandingkan dengan ukuran kinerja konvensional EVA menunjukkan laba yang sebenarnya dari perusahaan. Selama ini perhitungan kinerja keuangan konvensional lebih mengandalkan laba semu perusahaan (laba usaha) yang terdapat dalam laporan laba/rugi perusahaan. Tindakan ini tidak menunjukkan kemampuan perusahaan yang



sebenarnya karena adanya kewajiban perusahaan yang harus dipenuhi kepada investor dan kreditur yaitu biaya modal.

Perhitungan EVA (*Economic Value Added*) cukup rumit dan nilainya tidak tercantum dalam laporan keuangan perusahaan sehingga hanya investor yang benar-benar mengerti konsep EVA (*Economic Value Added*) ini yang akan menggunakannya sebagai dasar dalam pengambilan keputusan investasi, sehingga metode EVA relative sulit diterapkan karena memerlukan perhitungan atas biaya yang kompleks. Namun bagi perusahaan yang listed di pasar modal mungkin akan lebih mudah menghitungnya dari pada perusahaan yang belum go public di pasar modal.

PT. Jaya Real Property, Tbk merupakan salah satu pengembang tekemuka di Indonesia di bidang perumahan. Sesuai dengan visi dari perusahaan ini yaitu ingin menjadi yang terdepan di bidangnya maka penciptaan nilai perusahaan harus di perhatikan oleh pihak manajemen agar tujuan dapat tercapai dan dapat bersaing diantara perusahaan yang sejenis.

#### **B. Identifikasi masalah**

1. Belum efektifnya penerapan konsep EVA dalam memberikan nilai tambah bagi perusahaan.
2. *Return On Asset* (ROA) mengalami penurunan
3. Laba mengalami fluktuasi
4. Belum maksimalnya penggunaan aktiva

#### **C. Batasan masalah**

1. Analisis yang dilakukan hanya terbatas pada analisis EVA dan ROA untuk periode tahun 2009 sampai 2012
2. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah laporan neraca dan laba rugi PT Jaya Real Property tahun 2009 sampai dengan 2012.
3. Yang dimaksud dengan EVA dalam Tesis ini adalah keuntungan operasional setelah pajak dikurangi biaya modal yang digunakan untuk menilai kinerja perusahaan dengan memperhatikan secara adil harapan para pemegang saham dan kredit.
4. Yang dimaksud dengan ROA dalam Tesis ini adalah sebagai rasio yang mengukur kemampuan atas modal yang diinvestasikan kedalam keseluruhan aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan laba.

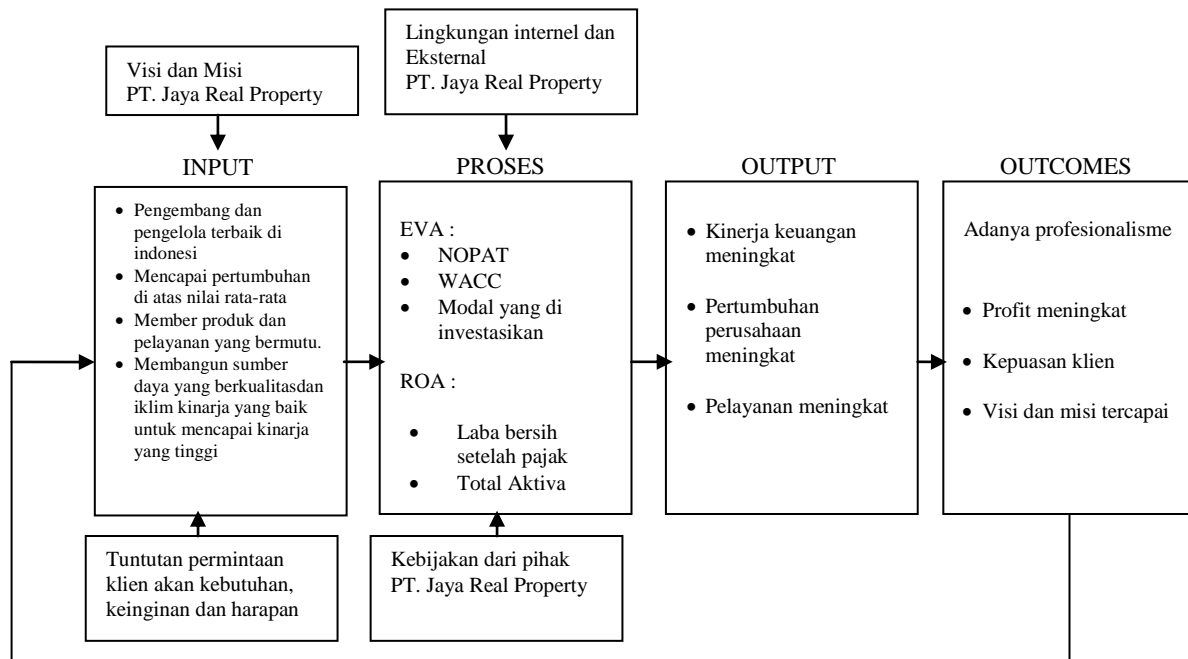
#### **D. Perumusan masalah**

1. Bagaimana kinerja keuangan PT Jaya Real Property berdasarkan metode EVA ?
2. Bagaimana *Return On Asset* (ROA) pada PT Jaya real Property?

#### **E. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui kinerja keuangan PT. Jaya Real Property dengan metode EVA.
2. Untuk mengetahui *Return On Asset* (ROA) pada PT. Jaya Real Property

## F. Kerangka Konseptual



## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Pengertian Kinerja Keuangan

Menurut Sutrisno (2009:53) menjelaskan tentang kinerja keuangan sebagai berikut : "kinerja keuangan adalah presentasi yang di capai perusahaan dalam suatu periode tertentu yang mencerminkan tingkat kesehatan perusahaan tersebut".

Menurut Sucipto (2003:1) menjelaskan tentang kinerja keuangan sebagai berikut :

"kinerja keuangan adalah penentuan ukuran-ukuran tertentu yang dapat mengukur keberhasilan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba".

Menurut Zarkasyi (2008:48) menjelaskan tentang kinerja keuangan sebagai berikut: "kinerja keuangan adalah sesuatu yang dihasilkan oleh suatu organisasi dalam periode tertentu dengan mengacu pada standar yang di tetapkan".

Berdasarkan pendapat tersebut kinerja keuangan merupakan suatu *performance* yang mencerminkan kondisi keuangan perusahaan berkaitan dengan laba yang dicapai perusahaan (profitabilitas) untuk menilai perubahan potensial sumber daya ekonomi yang mungkin dikendalikan di masa depan.

### B. Kinerja Keuangan Perusahaan

Kinerja sebuah perusahaan lebih banyak diukur berdasarkan rasio-rasio keuangan selama periode tertentu. Pengukuran berdasarkan rasio keuangan ini sangatlah bergantung pada metode atau pelaku akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan perusahaan. Sehingga sering kali kinerja perusahaan terlihat baik



dan meningkat, yang sama sebenarnya kinerja tersebut tidak mengalami peningkatan bahkan mengalami penurunan.

Kinerja dan prestasi manajemen yang diukur dengan rasio-rasio keuangan tidak dapat diandalkan dalam mengukur nilai tambah yang tercipta dalam periode tertentu belum mampu menunjukkan kinerja manajemen perusahaan sebenarnya.

### C. Pengertian *Return On Asset* (ROA)

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

Munawir (2002:269) "*Return On Asset* merefleksikan seberapa perusahaan yang telah memperoleh hasil atas sumber daya keuntungan yang di tanamkan oleh perusahaan". Rasio ROA ini sering di pakai manajemen untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dan menilai kinerja Operasional dalam memanfaatkan sumber daya perusahaan, disamping perlu mempertimbangkan masalah pembiayaan terhadap aktivitas tersebut. Nilai ROA yang semakin mendekati 1, berarti semakin baik protabilitas karena setiap aktiva yang ada dapat menghasilkan laba. Dengan kata lain semakin tinggi nilai ROA maka semakin baik kinerja keuangan perusahaan tersebut.

Gibson (2001:288) ROA merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memanfaatkan aktiva yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan pendapatan dengan membandingkan pendapatan dengan aktiva yang dipakai perusahaan untuk menghasilkan pendapatan.

### D. Pengertian *Economic Value Added* (EVA)

Metode EVA pertama kali dikembangkan oleh Stewart & Stern seorang analis keuangan dari perusahaan Stren Stewart & Co pada tahun 1993. Diindonesia metode tersebut dikenal dengan nama Nilai Tambah Ekonomi (NITAMI). Pengukur laba ekonomi dalam suatu perusahaan, yang menyatakan bahwa kesejahteraan hanya dapat tercipta jika perusahaan mampu memenuhi semua biaya operasi (operating cost). (Tunggal,2001:1).

Perusahaan pertama yang sukses menerapkan EVA adalah The Coca Cola Company pada tahun 1990, yang merupakan klien Stren Stewart & Co, berkat penerapan EVA, perusahaan tersebut dapat meningkatkan efisiensi operasi sehingga harga sahamnya melambung tinggi dari US \$3 menjadi US \$ 42 atau naik sebesar 4 kali lipat. Pada tahun 1995 perusahaan SPX juga menerapkan EVA dan hasilnya cukup mengagumkan. Perusahaan sebelumnya mengalami kinerja buruk selama bertahun-tahun dengan laba rendah dan harga saham lesu, berubah menjadi pencipta nilai yang tinggi. Tahun 1996 perusahaan tersebut berhasil mencetak EVA sebesar US \$ 27 juta, kemudian pada tahun 1998 EVA meningkat menjadi US \$ 60 dan tahun 1999 naik lagi menjadi US \$ 130. Perusahaan ini berhasil memperbaiki kinerjanya dengan menerapkan konsep EVA, dengan melakukan serangkaian tindakan yang seluruhnya mempunyai satu tujuan yaitu menciptakan nilai pemegang saham.



*Economic Value Added* (EVA) banyak diterapkan di perusahaan di AS, beberapa diantaranya yaitu CSX, Briggs & Stratton, AT & T dan Quaker Oats (Nasser, 2003:25). Di Indonesia konsep EVA ini juga sudah diterapkan oleh beberapa perusahaan untuk menilai kinerja manajemennya. Perusahaan yang pertama kali menerapkan EVA di Indonesia adalah PT United Tractors Tbk pada tahun 1996.

Ada beberapa pengertian EVA dari beberapa ahli sebagai berikut:

1) Utomo (1999:36)

EVA adalah nilai tambah ekonomi yang diciptakan perusahaan dari kegiatan atau strateginya selama periode tertentu. Prinsip EVA memberikan system pengukuran yang lebih baik untuk menilai suatu kinerja dan prestasi keuangan manajemen perusahaan karena EVA berhubungan langsung dengan nilai pasar sebuah perusahaan.

2) Bringham & Houston (2006:68)

*Economic Value Added* (EVA) adalah nilai yang ditambahkan oleh manajemen kepada pemegang saham selama satu tahun tertentu. EVA mencerminkan laba residu yang tersisa setelah biaya dari seluruh modal termasuk modal sekuritas.

3) Endri (2005:157)

*Economic Value Added* (EVA) adalah sisa laba (residual income) setelah semua penyelia capital diberikan kompensasi yang sesuai dengan tingkat pengembalian yang dibutuhkan atau setelah semua biaya capital digunakan untuk menghasilkan laba tersebut.

4) Warsono (2003:48)

*Economic Value Added* (EVA) adalah perbandingan laba operasi setelah pajak dengan biaya modal. Jadi EVA adalah suatu estimasi laba ekonomi yang benar atas suatu bisnis selama tahun tertentu.

### **E. Tujuan Konsep *Economic Value added* (EVA)**

Menurut Adbullah (2003:142) dengan perhitungan EVA diharapkan akan mendapatkan hasil perhitungan nilai ekonomis perusahaan yang lebih realistis. Oleh karena itu, EVA dihitung berdasarkan perhitungan biaya modal (cost of capital) yang menggunakan nilai pasar berdasarkan kepentingan kreditur terutama para pemegang saham dan bukan berdasarkan buku yang bersifat historis.

Perhitungan EVA juga diharapkan dapat mendukung penyajian laporan keuangan sehingga akan mempermudah bagi para pengguna laporan keuangan.

1) EVA dan *Goal Setting*

Focus perusahaan untuk mengejar laba sebesar besarnya hanyalah tujuan jangka pendek saja. Tetapi tujuan memaksimalkan nilai EVA adalah untuk jangka panjang. Hal ini perlu dikomunikasikan sejak awal kepada manajemen, sehingga para manajer akan lebih terfokus pada penciptaan nilai dan bukan mengejar laba besar. Lewat komunikasi ini dapat disatukan upaya untuk mendorong proses-proses yang menambah nilai dan mengurangi proses-proses yang tidak menambah nilai bagi perusahaan.





- 2) EVA dan *Capital budgeting*
- 3) Konsep EVA dalam hal investasi mempunyai prinsip yang sama dengan Net Present (NPV) hal ini diperoleh dari jumlah nilai sekarang dari EVA yang dihasilkan oleh setiap proyek dimana biaya modal baru yang digunakan untuk membiayai sebuah proyek dikurangkan dari perhitungan awal EVA. Pedoman EVA untuk capital budgeting adalah menerima proyek atau peluang investasi yang menghasilkan positive dsicountrd EVA akan mengurangi nilai sebuah perusahaan.
- 4) EVA dan *Performance Assessment*  
Pemilik perusahaan akan menunjuk dan memberikan wewenang kepada manajemen untuk menjalankan operasi perusahaan sehari-hari. Manajemen cenderung mempunyai kontrol penuh atas segala strategi atau tindakan yang dilakukan meskipun masih ada campur tangan dari pemilik. Pemisahan antara kepemilikan dan kontrol ini menyebabkan terjadinya conflict of interest antara pemilik dan manajem dimana manajemen cenderung menginginkan maksimalisasi nilai perusahaan untuk mengurangi atau memperkecil biaya yang timbul karena perbedaan kepentingan assessment yang memberi insentif pada strategi atau tindakan manajemen yang menambah nilai, bukan sekedar laba yang tinggi, yang bisa saja terjadi karena penggunaan metode akuntansi yang berbeda. Pedoman yang digunakan untuk mengukur nilai tambah perusahaan adalah EVA.
- 5) EVA dan *Intensive Compensation*  
Pada perusahaan yang besar yang kepemilikannya tersebar ke banyak pemegang saham dan tujuan perusahaan adalah value building, sistem pemberian insentif atau penggajian seharusnya di tujukan untuk mendorong aktivitas yang menambah nilai perusahaan yaitu insentif atau bonus yang diberikan.Pada individu yang strategi atau tindakannya menambah nilai perusahaan. Sistem kompensasi yang berpedoman pada pengukuran akuntansi mempunyai kelemahan yaitu karena adanya hubungan yang semu antara laba buku dan kehidupan ekonomis suatu perusahaan. Manajemen akan mengambil tindakan atau strategi yang meningkatkan laba dan tentu akan meningkatkan gaji mereka, tetapi menumbuhkan nilai keseluruhan suatu perusahaan.

#### **F. Keunggulan EVA (*Economic Value Added*)**

Menurut Iramani & Febrian (2005:6) Keunggulan yang dimiliki metode *Economic Value Added*(EVA) antara lain:

- 1) EVA memfokuskan penilaian pada nilai tambah dengan memperhitungkan beban sebagai konsekuensi investasi.
- 2) Konsep EVA adalah alat perusahaan dalam mengukur harapan yang dilihat dari segi ekonomis dalam pengukurannya yaitu dengan memperhatikan harapan penyandang dana secara adil dimana derajat keadilan dinyatakan dengan ukuran tertimbang dari struktur modal yang ada dan berpedoman pada nilai pasar bukan nilai buku.
- 3) Perhitungan EVA dapat digunakan secara mandiri tanpa memerlukan data pembandingan seperti standard industry atau data perusahaan lain sebagai konsep penilaian.



- 4) Konsep EVA dapat digunakan sebagai dasar penilaian pemberian bonus pada karyawan dengan divisi yang memberikan EVA lebih besar.
- 5) Pengaplikasian EVA yang mudah menunjukkan bahwa konsep tersebut merupakan ukuran praktis, mudah dihitung dan mudah digunakan sehingga merupakan salah satu bahan pertimbangan dalam mempercepat pengambilan keputusan bisnis.

#### **G. Kelemahan EVA (*Economic Value Added*)**

Menurut Utamo (2002) kelemahan EVA (*Economic Value Added*) meliputi :

- 1) Secara konseptual EVA memang lebih unggul daripada pengukuran tradisional akuntansi, namun secara praktis belum tentu dapat diterapkan dengan mudah.
- 2) EVA adalah alat ukur semata dan tidak berfungsi sebagai cara untuk mencapai sasaran perusahaan sehingga diperlukan suatu cara bisnis tertentu untuk mencapai sasaran perusahaan.
- 3) Masih mengandung unsur keberuntungan yaitu naik turunnya EVA dapat dipengaruhi oleh gejolak di pasar modal.
- 4) EVA hanya menggambarkan penciptaan nilai pada suatu tahun tertentu.
- 5) EVA mendorong pengalokasian dana perusahaan untuk investasi dengan biaya modal yang rendah.

Menurut Teuku Mirza (1997) kelemahan EVA (*Economic Value Added*) yaitu dalam perhitungan biaya modalnya EVA relative sulit karena memerlukan data yang lebih banyak dan dianalisa secara lebih mendalam. Hal ini mendorong para eksekutif untuk berfikir dan bertindak seperti pemegang saham, yaitu memilih tingkat investasi yang memaksimalkan tingkat return dan meminimumkan tingkat biaya modal (*cost of capital*) sehingga nilai perusahaan dapat maksimum.

### **III. METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Obyek Penelitian**

Berdasarkan kutipan diatas , maka dapat disimpulka bahwa obyek penelitian merupakan hal yang mendasari suatu penelitian berdasarkan studi dan kondisi yang sama dari tujuan penelitian ini. Dengan demikian obyek penelitian dalam penyusunan tesis ini adalah Kinerja Keuangan dengan menggunakan metoda EVA (*Economic Value Added*) dan *Return On Asset* (ROA) PT Jaya Real Property,Tbk.

#### **B. Populasi dan sampel Penelitian**

##### **1. Populasi**

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu laporan keuangan tahunan PT Jaya Real Property,Tbk yang terdiri atas neraca dan laporan laba rugi tahun 2009 sampai dengan tahun 2012.

##### **2. Sampel**

Untuk menentukan sempel yang akan diteliti terdapat berbagai tehnik sampling yang digunakan. Tehnik yang akan digunakan oleh penulis sesuai dengan judul adalah



*non probability sampling*. Jenis *non probability sampling* yang akan digunakan oleh penulis adalah *sampling purposive*.

#### IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Analisis *Economic Value Added* (EVA)

Pengukuran kinerja keuangan dapat dilakukan dengan *Economic Value Added* (EVA) dan Biaya Operasional terhadap Pendapatan Operasional (BOPO). EVA mengukur laba ekonomi perusahaan dengan memperhitungkan biaya modal perusahaan sedangkan BOPO mengukur kemampuan perusahaan dalam mengendalikan biaya operasional terhadap pendapatan operasional.. Perhitungan dan analisis EVA dan ROA berdasarkan pada laporan keuangan PT Jaya Real Property, dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2012.

EVA merupakan metode pengukuran laba ekonomi suatu perusahaan dengan memperhitungkan biaya modal. EVA merupakan tujuan perusahaan untuk menciptakan nilai tambah dari modal yang di investasikan pemegang saham. EVA dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$EVA = NOPAT - (WACC \times \text{Total Modal yang diinvestasikan})$$

Untuk menghitung EVA data keuangan yang diperlukan yakni :

1. NOPAT (Net Operating Profit After Taxes)
2. WACC (Weight Average Cost of Capital )
3. TA (Total Asset)

Berikut ini merupakan langkah-langkah perhitungan EVA PT Jaya Real Property, dari tahun Berikut ini merupakan langkah-langkah perhitungan EVA PT Jaya Real Property, dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2012

##### Langkah 1 : menghitung Net Operating after Tax (NOPAT)

NOPAT = Laba (rugi) usaha – pajak; Hasil perhitungan NOPAT seperti pada Tabel 4.1

Tabel 4.1 : Hasil Perhitungan NOPAT tahun 2009 – 2012  
(dalam rupiah)

Tahun	Labarugi) Usaha	Beban Pajak	NOPAT
2009	150.381.560	39.956.246	110.425.314
2010	215.269.627	62.067.180	153.202.447
2011	231.358.693	36.687.188	194.671.505
2012	183.123.332	31.941.434	151.181.898

Sumber: laporan keuangan PT Jaya Real Propety, Tbk, data diolah (2012)

Berdasarkan perhitungan NOPAT pada Tabel 4.1 menunjukkan nilai NOPAT (Laba usaha setelah pajak) pada tahun 2009 , NOPAT sebesar Rp. 110.425.314. Pada tahun 2010 mengalami peningkatan sebesar Rp. 42.777.133 sehingga NOPAT menjadi Rp. 153.202.447. Peningkatan ini disebabkan meningkatnya laba dan beban pajak.

Pada tahun 2011 mengalami peningkatan sebesar Rp. 41.469.058 sehingga NOPAT menjadi Rp. 194.671.505. Peningkatan ini disebabkan karena meningkatnya laba dan menurunnya pajak.

Pada tahun 2012 mengalami penurunan sebesar Rp. 131.720.393 sehingga NOPAT menjadi Rp. 151.181.898. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya laba dan pajak.

## Langkah 2 : menghitung besarnya WACC (Weight Average Cost of Capital)

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

Hasil perhitungan WACC selengkapnya seperti pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2 : Hasil Perhitungan WACC PT Jaya Real Property Tbk, tahun 209 – 2012 (Dalam rupiah)

Thn	D	rd	Tax	1-T	E	re	WACC
2009	37,62	8,89	26,59	73,41	59,54	9,70	8,23%
2010	41,73	8,23	29,59	70,41	55,81	11,98	9,10%
2011	45,31	7,63	15,93	84,07	52,25	14,19	10,32%
2012	50,69	3,89	16,29	83,71	46,23	10,77	6,63%

Sumber : laporan keuangan PT Jaya Real Property, data diolah (2012)

Berdasarkan perhitungan WACC pada Tabel 4.2 terlihat bahwa WACC tahun 2009 adalah 8,23 %.

Pada tahun 2010 WACC perusahaan meningkat menjadi 9,10 % terjadi peningkatan dari tahun sebelumnya yang berjumlah 8,23 % (terjadi peningkatan 0,87 %). Peningkatan WACC ini disebabkan karena adanya peningkatan Cost of Equity sebesar 2,28 % (dari 9,70 % menjadi 11,98 %).

Pada tahun 2011 WACC perusahaan meningkat menjadi 10,32 % terjadi peningkatan dari tahun sebelumnya yang berjumlah 9,10 % (terjadi peningkatan 1,22 %). Peningkatan WACC ini disebabkan karena adanya peningkatan Cost of Equity sebesar 2,21 % (dari 11,98 % menjadi 14,19 %).

Pada tahun 2012 WACC perusahaan menurun menjadi 6,63 % dari tahun sebelumnya yang berjumlah 10,32 % (terjadi penurunan 3,69 %). Penurunan WACC ini disebabkan karena adanya penurunan Cost of Debt sebesar 3,74 % (dari 7,63 % menjadi 3,89 %). Penurunan WACC ini juga disebabkan terjadinya penurunan Cost of Equity sebesar 3,42 % (dari 14,19 % menjadi 10,77 %).

Pada perusahaan yang mengalami kenaikan atau penurunan nilai WACC dapat disebabkan atas dua factor yaitu menurunnya atau naiknya nilai biaya hutang (Cost of Debt) atau disebabkan menurun atau naiknya biaya ekuitas (Cost of Equity). Sehingga proporsi hutang dan proporsi ekuitas sebagai variable yang tidak berpengaruh terhadap hasil komposisi dari jumlah modal (hutang ditambah ekuitas). Secara keseluruhan nilai

WACC menentukan besar kecilnya EVA yang diperoleh perusahaan. Karena WACC sebagai penggali atas modal ( capital charges).

### Langkah 3 : menghitung Total modal yang diinvestasikan ( Invested Capital)

Invested Capital = Total hutang dan ekuitas – hutang jangka pendek tanpa bunga  
Hasil perhitungan Invested Capital selengkapnya seperti pada Tabel 4.3 .

*Tabel 4.3 : Hasil Perhitungan Invested Capital PT Jaya Real Property Tbk, tahun 2009 – 2012 (Dalam rupiah)*

Tahun	Total hutang dan ekuitas	Hutang jangka pendek Tanpa bung	Invested Capital
2009	1.907.357.328	717.503.759	1.189.853.569
2010	2.211.213.226	922.774.488	1.288.438.738
2011	2.585.475.177	1.171.406.154	1.414.069.023
2012	3.295.717.307	1.670.597.684	1.625.119.623

Sumber : laporan keuangan PT Jaya Real Property , data diolah (2012)

Berdasarkan tabel 4.3 terlihat bahwa total modal yang diinvestasikan dari tahun 2009 sampai tahun 2012 terus mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan karena meningkatnya jumlah pinjaman maupun ekuitas pemegang saham. Kenaikan ekuitas pemegang saham disebabkan karena adanya laba ditahan perusahaan yang diperoleh dari deviden yang tidak dibagikan.

Pada tahun 2009 total modal yang diinvestasikan Rp. 1.189.853.569 .

Pada tahun 2010 total modal yang diinvestasikan meningkat sebesar Rp. 98.585.169 (dari Rp. 1,189.853.569 pada tahun 2009 menjadi Rp. 1.288.438.738 pada tahun 2010)

Pada tahun 2011 total modal yang diinvestasikan meningkat sebesar Rp. 125.630.285 (dari Rp. 1.288.438.738 pada tahun 2010 menjadi Rp. 1.414.069.023 pada tahun 2011)

Pada tahun 2012 total modal yang diinvestasikan meningkat sebesar Rp.211.050.600 (dari Rp. 1.414.069.023 pada tahun 2009 menjadi Rp. 1.625.119.623 pada tahun 2012)

Nilai invested capital akan sangat mempengaruhi nilai EVA. Karena invested capital sebagai pengali atas Weight Average Cost of Capital (WACC) yang akan menghasilkan Capital Charges, semakin besar nilai invested capital maka akan semakin besar nilai capital charges sebagai pengurang NOPAT.

### Langkah 4 : menghitung Capital Charge

Capital charge = Weight Average Cost of Capital (WACC) x Invested capital

Hasil perhitungan Weight Average Cost of Capital (WACC) selengkapnya dapat dilihat seperti pada Tabel 4.4 .

Tabel 4.4 : Capital Charges PT Jaya Real Property , tahun 2009 – 2012  
(Dalam rupiah)

Tahun	wacc	Invested Capital	Capital Charge
2009	8,23%	1.189.853.569	97.924.948.73
2010	9,10%	1.288.438.738	117.247.925.16
2011	10,32%	1.414.069.023	145.931.923.17
2012	6,63%	1.625.119.623	107.745.431.00

Sumber : laporan keuangan PT Jaya Real Property , data diolah (2012)

Sebagai pengurang NOPAT, Capital charges sangat mempengaruhi nilai EVA. Jika nilai Capital charges lebih besar daripada nilai NOPAT akan menghasilkan nilai EVA negatif. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan berkurang sebagai akibat dari tingkat pengembalian yang dihasilkan lebih rendah dari pada tingkat pengembalian yang dituntut oleh investor. Sebaliknya, jika nilai Capital charges lebih kecil dari nilai NOPAT , maka akan menghasilkan nilai EVA yang positif. Hal ini menandakan bahwa tingkat pengembalian yang dihasilkan melebihi tingkat biaya modal.

#### Langkah 5 : menghitung *Economic Value Added (EVA)*

$$EVA = NOPAT - Capital Charges$$

Hasil perhitungan EVA selengkapnya dapat dilihat seperti pada Tabel 4.5.

Tabel 4.5 : *Economic Value Added (EVA)* PT Jaya Real Property, Tahun 2009–2012

Tahun	NOPAT	WACC	Invested Capital	EVA
2009	110.425.314	8,23%	1.189.853.569	12.500.265,27
2010	153.202.447	9,10%	1.288.438.738	35.954.521,84
2011	194.671.505	10,32%	1.414.069.023	48.739.581,83
2012	151.181.898	6,63%	1.625.119.623	43.436.467,00

Sumber : laporan keuangan PT Jaya Real Property , data diolah (2012)

#### B. Analisis *Return On Asset (ROA)*

Berdasarkan Laba bersih setelah pajak dan nilai Total aktiva, maka hasil perhitungan *Return On Asset (ROA)* selengkapnya dapat dilihat seperti pada Tabel 4.6 .

Tabel 4.6 : Perhitungan *Return On Asset (ROA)* tahun 2009 – 2012

Tahun	ROA
2009	14,85%
2010	16,03%
2011	15,45%
2012	18,78%



Berdasarkan tabel 4.6 terlihat bahwa rasio ROA diketahui perkembangan dan pertumbuhan ROA berfluktuatif dari tahun 2009 sampai dengan 2012.

ROA tahun 2009 yang merupakan tahun dasar perhitungan besarnya mencapai 14,85% yang berarti bahwa beban operasional yang dikeluarkan oleh manajemen PT Jaya Real Property, sebesar 14,85% dari total pendapatan operasional.

ROA tahun 2010 sebesar 16,03% berarti bahwa beban operasional yang dikeluarkan oleh manajemen PT Jaya Real Property, sebesar 16,03% dari total pendapatan operasional.

ROA tahun 2011 sebesar 15,45% berarti bahwa beban operasional yang dikeluarkan oleh manajemen PT Jaya Real Property, sebesar 15,45% dari total pendapatan operasional.

ROA tahun 2012 sebesar 18,78% berarti bahwa beban operasional yang dikeluarkan oleh pendapatan manajemen PT Jaya Real Property, sebesar 18,78% dari total pendapatan operasional.

ROA Tahun 2009 sebagai tahun dasar sebesar 14,85%. Pada tahun 2010 terjadi peningkatan ROA sebesar 1,18%. Pada tahun 2011 terjadi penurunan ROA sebesar -0,58%. Pada tahun 2011 terjadi peningkatan kembali sebesar 3,3%

Dengan demikian perusahaan telah efisien dalam menggunakan sumber daya yang ada di perusahaan. Dengan hasil < 1 (efisien)

### C. Hasil analisis berdasarkan EVA dan ROA

Tabel 4.7 : EVA dan ROA tahun 2009- 2012

Tahun	EVA	ROA
2009	12.500.365,27	14,85%
2010	25.954.521,84	16,03%
2011	48.739.581,83	15,45%
2012	43.436.467,00	18,78%

Sumber : laporan keuangan PT Jaya Real Property , data diolah (2012)

Berdasarkan rasio keuangan yang terdapat pada tabel 4.7 dari tahun 2009 – 2012 menunjukkan kinerja keuangan baik. Perusahaan menghasilkan EVA positif yang berarti bahwa tingkat pengembalian yang di hasilkan oleh perusahaan melebihi tingkat pengembalian yang diminta oleh investor. Hal ini menunjukkan perusahaan berhasil menciptakan nilai bagi pemilik modal

Pengukuran kinerja keuangan perusahaan dengan ROA menunjukkan hasil baik, secara keseluruhan sebagian besar nilai ROA < 1 (Efisien). Hal ini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan lebih efisien dalam menggunakan sumber daya yang ada di perusahaan.

Dari hasil analisis diatas, dapat penulis ambil kesimpulan bahwa untuk dapat menciptakan value perusahaan dapat menempuh tiga pendekatan. Pertama, dari segi operasional, perusahaan harus mampu meningkatkan return asset yang dimiliki dengan melakukan efisiensi dalam utilisasi asset. Kedua, dari segi pendanaan, perusahaan harus menekan biaya modal (Weight average cost of capital) seoptimal mungkin,



antara lain dengan merestrukturisasi hutang atau mengubah struktur modal dengan menambah hutang bank atau menerbitkan obligasi yang biaya modalnya relative murah dibandingkan ekuitas. Ketiga dari segi investasi, hendaknya kebijakan yang diambil oleh perusahaan benar-benar mempertimbangkan keunggulan kompetitif yang dimiliki perusahaan.

## V. KESIMPULAN

1. Berdasarkan perhitungan EVA pada tahun 2009 – 2012 manajemen perusahaan telah mampu menciptakan nilai EVA positif. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil menciptakan nilai (*create value*) bagi pemilik modal, konsisten dengan tujuan memaksimalkan nilai perusahaan. Berdasarkan hasil Perhitungan dengan menggunakan metode ROA pada tahun 2009 – 2012 semakin baik kinerja manajemen karena lebih efisien dalam menggunakan sumber daya yang ada di perusahaan.
2. Berdasarkan analisis EVA menunjukan kinerja keuangan yang baik pada PT Jaya Real Property , dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2012. Hal ini ditandai dengan hasil EVA positif yang berarti manajemen perusahaan telah mampu menciptakan nilai tambah perusahaan. Dimana para manajer telah memfokuskan perhatian pada kegiatan yang menciptakan nilai dan telah mengevaluasi kinerja berdasarkan kriteria maksimum nilai perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulah, Faisal, 2003. **Manajemen Perbankan** (Teknik Analisis Kinerja Keuangan Bank) Malang: Unpress.
- Brigham F. Eugene, Houston Joel F. 2001. **Manajemen Keuangan** Edisi ke 8 Buku 1, Jakarta: Penerbit Airlangga.
- Gibson, Charles H.2001, **Financial Reporting and Analysis: Using Financial Accounting Information**, Eight Edition, South Western College Publishing, Ohio
- Gallagher, Timmoty J. and Joseph D. Andrew, 2003, **Financial Management: Principles and Practice**, 3 Ed., Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey.
- Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI), 2001” **Standar Akuntansi Keuangan**”, Salemba Empat, Jakarta.
- Munawir,2002, **Analisis Laporan Keuangan**, Cetakan Pertama,Edisi 4, Penerbit Liberty: Yogyakarta.
- Martono dan Agus Harjito, **Manajemen Keuangan**,Edisi Pertama, Yogyakarta: Ekonisia, 2001
- Nasser, Ety M. **Pengukuran Kinerja Perusahaan dengan EVA dan MVA**, Media Riset Akuntansi, Auditing dan Informasi, Volume 3 No 1, Hal 24-42.2003.





- Peak, Donna M and Milton, Suzanne H, 2001 " **Economic Value Added**", Postal Service, United States of Amerika
- Rokhayati, Amin Wijaya,2001, **Langkah-langkah dalam menghitung Economic Value Added**
- Rudianto,2006. Akuntansi Manajemen. Gramedia. Jakarta
- Sartono, Agus, R, 2001, **Aplikasi Manajemen Keuangan** Edisi 4, Yogyakarta:BPFE
- Sugiyono, 2012, **Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D**, Cetakan ke 15, Maret 2012, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Stewart, Value Based Management: Internet, [WWW.Stewart-EVA.COM](http://WWW.Stewart-EVA.COM)
- Stewart, Using EVA for Performance Management and Financial Management in The New Economy: Internet, [WWW.Stewart\\_EVA.COM](http://WWW.Stewart_EVA.COM)
- Tunggal, Amin Wijaya, 2001, **Memahami Konsep Economic Value Added (EVA) dan Value Based Management(VAM)**, Jakarta, Harvarindo.
- Utama, Sidharta,1997, EVA: **Pengukur Penciptaan Nilai Perusahaan**, Usahawan, No.04/TH XXVI/April:10-13
- Utomo,Lisa Linawati. 2002, **Economic Value Added Sebagai Ukuran Keberhasilan Kinerja Manajemen Perusahaan, Jurnal Akuntansi dan Keuangan** 1. 28-42.
- Van Horne, Jame C dan John M.Wachowicz, 2005, **Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan**, Edisi 12, PT SalembaEmpat, Jakarta.
- Warsono,2003.**Manajemen Keuangan Perusahaan**, Edisi ketiga. Malang: Banyumedia Publising.
- Young David, S, O:Byne, F, Stephen,2001, **EVA dan manajemen berdasarkan nilai.. Panduan Praktis Untuk Implementasi**, Edisi Pertama,Jakarta: Salemba Empat.