

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN
MENGUNAKAN METODE *ECONOMIC VALUE
ADDED (EVA)* PADA PT. ALAM SUTERA REALTY
TBK.**

***(FINANCIAL PERFORMACE ANALYSIS USING ECONOMIC
VALUE METHOD AT PT.ALAM SUTERA REALTY TBK)***

SKRIPSI

Oleh

Arya Eka Putra

1861201183

MANAJEMEN



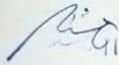
**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERITAS LANCANG KUNING
PEKANBARU
TAHUN 2022**

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ARYA EKA PUTRA
NIM : 1861201183
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : MANAJEMEN
JUDUL : ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN MENGGUNAKAN
METODE *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) PADA PT.ALAM
SUTERA REALTY TBK

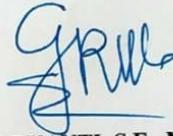
DISETUJUI OLEH

PEMBIMBING I



RITA WIYATI, S.E., M.M.
NIDN: 1025037201

PEMBIMBING II



SRI MARYANTI, S.E., M.Si.
NIDN: 1001037502

DEKAN



Dr. ARIZAL, N. S.E., MM.
NIDN: 1023046301

KETUA JURUSAN



Dr. FATKHURAHMAN, S.E., M.Si., M.M.
NIDN: 1020017801

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : ARYA EKA PUTRA
NIM : 1861201183
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : MANAJEMEN
JUDUL : ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN MENGGUNAKAN
METODE *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) PADA PT.ALAM
SUTERA REALTY TBK

DISETUJUI OLEH

KETUA



Dr. FATKHURAHMAN, S.E., M.Si., M.M.
NIDN: 1020017801

SEKRETARIS



AZNURIYANDI, S.E., M.Si.
NIDN: 102108602

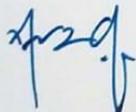
ANGGOTA



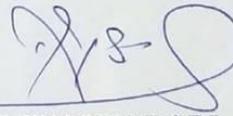
MURNAWATI, S.E., M.M.
NIDN: 1021036101



SRI MARYANTI, S.E., M.Si.
NIDN: 1001037502



AFVAN AQUINO, S.E., M.M.
NIDN: 1021087802



IDEL WALDELMI, S.E.I., M.Si.
NIDN: 1008078602

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN
MENGUNAKAN METODE *ECONOMIC VALUE ADDED*
(EVA) PADA PT. ALAM SUTERA REALTY TBK.**

Oleh :

**Arya Eka Putra
1861201183**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk dengan periode penelitian selama 5 periode yaitu dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2020. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode *Economic Value Added* dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk selama tahun 2016 sampai dengan tahun 2020 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian berdasarkan metode *Economic Value Added* perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk telah mampu menghasilkan nilai tambah ekonomis dengan nilai yang positif atau $EVA > 0$ disetiap tahun nya. Hasil EVA terbesar yaitu pada tahun 2017 dengan nilai sebesar Rp 1.602.357 dan nilai EVA terendah pada tahun 2016 sebesar Rp 585.004.

Kata Kunci : *Kinerja Keuangan, Economic Value Added*

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ini dalam bentuk skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister, dan atau Doktor) baik di Universitas Lancang Kuning maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis jelas dengan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karna karya tulis ini, serta lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Pekanbaru ,.....
Yang Membuat Pernyataan,

Arya Eka Putra
1861201183

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allaah SWT, karena atas rahmadt dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode *Economic Value Adde (EVA)* Pada PT.Alam Sutera Realty Tbk”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi program S1 Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning.

Untuk itu penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Arizal N. SE.,MM selaku dekan Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning Pekanbaru.
2. Bapak Dr.Fatkhurahman, SE.,M.SI.,MM selaku ketua jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning.
3. Ibu Rita Wiyati, SE.,MM selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktunya serta banyak memberikann saran selama penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Sri Maryanti, SE.,M.SI selaku dosen pembimbing II yang juga telah banyak memberikan kritik dan sarannya dalam menyusun skripsi ini.
5. Ibu Zulia Khairani, SE.,MM selaku pembimbing akademik yang selalu memberikan nasehat dan arahan dalam kegiatan perkuliahan.
6. Segenap bapak/ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning yang telah mengajarkan dan berbagi ilmu selama dibangku perkuliahan.

7. Seluruh staff dan tata usaha yang telah membantu dan meringankan beban dalam pengurusan administrasi.
8. Seluruh keluarga dari bapak Amri Sadri dan ibu Desmasanti yang selalu mendoakan dan mendukung dalam pembuatan skripsi ini.
9. Serta kakak dan adik saya Reza Afrianti S.Pd, Silvia Maharani,Rarita Sadri yang selalu memberikan dukungan dan nasehat kepada penulis.
10. Kepada teman satu circle saya yaitu Siberam yang selalu menyemangati dan memotivasi saya dalam menulis skripsi ini.
11. Pihak-pihak lainya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua untuk kedepanya.

DAFTAR ISI

ABSTRAK

PERNYATAAN

I. KATA PENGANTAR.....	i
II. DAFTAR ISI.....	iii
III. DAFTAR TABEL	vi
IV. DAFTAR GAMBAR.....	vii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Perumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian	8
1.3.1 Tujuan Penelitian	8
1.3.2 Manfaat Penelitian	8
1.4 Sistematika Penulisan.....	9

BAB II TELAAH PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Telaah Pustaka	11
2.1.1 Pengertian Manajemen	11
2.1.1.1 Fungsi-fungsi Manajemen	12
2.1.2 Manajemen Keuangan.....	12
2.1.2.1 Pengertian Manajemen Keuangan.....	12
2.1.2.2 TujuanManajemen Keuangan	13
2.1.3 Laporan Keuangan	14
2.1.3.1 Pengertian Laporan Keuangan	14
2.1.3.2 Tujuan Laporan Keuangan	15
2.1.3.3 Jenis-jenis Laporan Keuangan	17
2.1.4 Analisis Laporan Keuangan.....	18
2.1.4.1 Pengertian Analisis Laporan Keuangan	18

2.1.5 Kinerja Keuangan	19
2.1.5.1 Pengertian Kinerja Keuangan	19
2.1.5.2 Tujuan Pengukuran Kinerja Keuangan	21
2.1.6 <i>Economic Value Added</i>	22
2.1.6.1 Pengertian <i>Economic Value Added</i>	22
2.1.6.2 Manfaat <i>Economic Value Added</i>	25
2.1.6.3 Langkah-Langkah Menentukan <i>Economic Value Added</i>	26
2.1.7 Ukuran Penilaian Kinerja Keuangan Dalam EVA.....	29
2.1.8 Keunggulan Dan Kelemahan EVA	30
2.1.9 Penelitian Terdahulu	31
2.2 Kerangka Pemikiran.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Objek Penelitian.....	37
3.2 Jenis Data Dan Sumber Data	37
3.2.1 Jenis Data.....	37
3.2.2 Sumber Data	37
3.3 Teknik Pengumpulan Data	38
3.4 Identifikasi Dan Operasional Variabel.....	38
3.5 Analisis Data.....	43
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
4.1 Sejarah Perusahaan	45
4.2 Visi, Misi Perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk	47
4.2.1 Visi Perusahaan.....	47
4.2.2 Misi Perusahaan	47
4.2.3 Tata Nilai Dan Budaya Perusahaan.....	48
4.2.4 Bidang Usaha.....	49
4.3 Struktur Organisasi Perusahaan	57

4.3.1 Struktur Organisasi PT.Alam Sutera Realty Tbk.....	57
--	----

4.3.2 Description PT.Alam Sutera Realty Tbk.....	58
--	----

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Penelitian.....	64
---------------------------	----

5.1.1 Penilaian Kinerja Keuangan Dengan Metode EVA.....	64
---	----

5.1.1.1 Menghitung <i>Net Operating After Tax</i> (NOPAT)	64
---	----

5.1.1.2 Menghitung <i>Invested Capital</i> (IC)	65
---	----

5.1.1.3 Menghitung <i>Weighted Average Cost Of Capital</i> (WACC)	66
---	----

5.1.1.3.1 Menghitung Modal Dari Hutang (D).....	66
---	----

5.1.1.3.2 Menghitung Biaya Hutang Jangka Pendek (rd)	67
--	----

5.1.1.3.3 Menghitung Tingkat Modal Dari Ekuitas (e).....	68
--	----

5.1.1.3.4 Menghitung Biaya Modal (re).....	69
--	----

5.1.1.3.5 Menghitung Tingkat Pajak (tax)	70
--	----

5.1.1.4 Menghitung <i>Capital Charge</i> (CC)	72
---	----

5.1.1.5 <i>Economic Value Added</i> (EVA)	73
---	----

5.2 Pembahasan	74
----------------------	----

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan	76
----------------------	----

6.2 Saran.....	76
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Pendapatan dan Profit.....	7
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	31
Tabel 3.1 Identifikasi Dan Operasional Variabel	41
Tabel 5.1 <i>Net Operating After Tax</i> (NOPAT).....	64
Tabel 5.2 <i>Invested Capital</i> (IC).....	65
Tabel 5.3 Tingkat Modal Dari Hutang (D)	66
Tabel 5.4 Biaya Hutang Jangka Pendek (rd).....	67
Tabel 5.5 Tingkat Modal Dari Ekuitas (E).....	68
Tabel 5.6 Biaya Modal (re)	69
Tabel 5.7 Tingkat Pajak (Tax).....	70
Tabel 5.8 <i>Weighted Average Cost Of Capital</i> (WACC)	71
Tabel 5.9 <i>Capital Charge</i> (CC).....	72
Tabel 5.10 <i>Economic Value Added</i> (EVA)	73
Tabel 5.11 Hasil Nilai EVA	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	36
Gambar 4.5 Struktur Organisasi PT.Alam Sutera Realty Tbk	57

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PENELITIAN

Seiring dengan semakin berkembangnya zaman dan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia membuat banyak investor yang kini berlomba-lomba untuk melakukan investasi pada perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang properti dan real estate. Berinvestasi pada bidang properti dan real estate ini dianggap sebagai investasi yang cukup menjanjikan terutama karena properti dan real estate ini tidak mengalami penyusutan, selain itu tiap tahunnya harga properti dan real estate tersebut juga terus naik sehingga banyak orang yang menanggapi bahwa dengan berinvestasi pada bidang ini mereka akan mendapatkan pengembalian yang tinggi. Sehingga dengan banyaknya perusahaan-perusahaan baru yang bermunculan ini dapat mengakibatkan timbulnya persaingan antar perusahaan untuk saling mendapatkan laba yang sebesar-besarnya.

Perusahaan real estate sendiri merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Properti adalah hak tanah atau bangunan permanen yang menjadi objek kepemilikan dan pembangunan. Dengan kata lain, properti adalah industri real estate ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa kepemilikan.

Di Indonesia sempat mengalami pelambatan ekonomi berturut-turut pada kuartal II, III dan IV tahun 2020 akibat pandemi Covid-19. Pelambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor Indonesia, tak terkecuali disektor properti.

Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, hingga kendaraan bermotor mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran ditengah pandemi.

Namun dengan adanya penurunan pada harga properti, tidak selalu berdampak buruk. Adanya penurunan harga properti dapat menguntungkan bagi masyarakat yang tiap membutuhkan properti sebagai kebutuhan primer. Terlebih banyaknya penawaran penurunan suku bunga dan kemudahan transaksi yang cukup banyak menarik minat masyarakat untuk bertransaksi properti.

Sejatinya pada saat ini kondisi pandemi Covid-19 belum berakhir . melihat fakta dan data yang ada, baik pasar properti residensial maupun komersial yang masih menunjukkan pergerakan kearah yang positif. Hal tersebut berjalan lurus dengan kondisi pertumbuhan ekonomi indonesia yang juga terus bergerak positif. Diharapkan pasar properti juga akan terus membaik dan tumbuh seiring dengan percepatan *rebound* ekonomi.

Salah satu perusahaan yang kinerja keuangannya di publikasikan di pasar modal yaitu perusahaan sektor properti, sektor properti menarik bagi investor karena nilai jual properti yang semakin meningkat setiap tahunnya, sesuai dengan meningkatnya harga jual tanah. Selain itu kinerja keuangan juga menjadi pertimbangan penting bagi investor, sebelum berinvestasi pada perusahaan properti tersebut. Pemilihan perusahaan sektor properti sebagai objek penelitian dikarenakan perusahaan tersebut menjadi perusahaan yang menarik investor cukup besar dikarenakan menjanjikan keuntungan yang besar dan akan terus

berkembang, namun dengan begitu menjanjikannya bisnis properti banyak pimpinan perusahaan yang terlena dengan keuntungan yang besar sehingga melupakan investor.

Investor, dalam melakukan investasi tentunya perlu memperhatikan bahwa apakah perusahaan yang dijadikan sebagai tempat untuk berinvestasi memiliki kinerja yang baik atau buruk. Karena, perusahaan yang memiliki kinerja yang baik dapat memberikan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh para investor. Kinerja merupakan cerminan dari kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengalokasikan sumber dayanya. Kinerja suatu perusahaan bergantung pada bagaimana manajemen suatu perusahaan mengelola keuangannya dengan baik dan melaksanakan aktivitas perusahaan tersebut.

Pengukuran kinerja digunakan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan baik oleh pihak internal maupun eksternal. Pengukuran kinerja dapat digunakan sebagai alat pengendalian perusahaan. Pengukuran kinerja digunakan oleh perusahaan untuk melakukan perbaikan pada kegiatan operasionalnya agar dapat mempertahankan keberadaannya dalam era globalisasi saat ini, dimana perusahaan-perusahaan terus menerus bersaing untuk memperoleh keunggulan. Pengukuran kinerja perusahaan digunakan oleh investor dalam pengambilan keputusan investasi, mengenai apakah investor tersebut akan melakukan investasi pada perusahaan tersebut, atau investor yang telah melakukan investasi akan mempertahankan investasinya atau mencari alternatif lain.

Kekuatan dan kelemahan dari suatu perusahaan dapat diketahui melalui laporan keuangan tahun sebelumnya. Laporan keuangan pada dasarnya adalah

hasil akhir atau proses akuntansi yang digunakan untuk berkomunikasi dengan pihak-pihak berkepentingan dengan kondisi keuangan dan hasil operasi perusahaan (Afriyri,2008:109). Namun, laporan keuangan yang disusun oleh suatu perusahaan tidak menjamin informasi mengenai kinerja perusahaan tersebut telah diperoleh,sehingga laporan keuangan tersebut masih perlu dianalisis lebih lanjut agar informasi mengenai kinerja perusahaan dapat diketahui. Laporan keuangan merupakan dasar informasi untuk menyusun dan mengevaluasi berbagai kebijakan yang telah dilaksanakan pada periode yang telah lalu untuk menyusun perencanaan dan menentukan arah kegiatan perusahaan dimasa yang akan datang serta untuk mengetahui kondisi perusahaan tersebut. Metode Economic Value Added atau EVA dapat dipakai untuk melengkapi analisis rasio keuangan, EVA dapat mengukur kinerja keuangan dengan tepat dan memperhatikan kepentingan dan harapan penyedia dana (kreditur dan pemegang saham) sepenuhnya.

Perusahaan perlu mengadakan analisis terhadap laporan keuangan. Analisis laporan keuangan sangat diperlukan oleh perusahaan agar dapat diketahui perusahaan mengalami kemajuan atau kemunduran. Salah satu analisis laporan keuangan yaitu analisis laporan keuangan yang mencakup analisis rasio likuiditas, rasio aktivitas, solvabilitas dan profitabilitas. Meskipun analisis rasio keuangan ini telah menjadi alternatif yang banyak digunakan investor sebagai salah satu dasar untuk mengambil keputusan investasi,penggunaan analisis rasio ini juga memiliki kelemahan yaitu tidak memperhitungkan biaya modal atau ekuitas dalam perhitungannya dimana hal tersebut dapat mengakibatkan kepentingan dari pemegang saham. Maka dari itu untuk mengatasi kelemahan tersebut munculah

metode *Economic value added (EVA)*. yang mana metode ini menitik beratkan kepada pengukuran nilai tambah (*added value*) yang dihasilkan perusahaan.

Penggunaan metode EVA membuat perusahaan lebih memfokuskan perhatiannya pada suatu penciptaan nilai perusahaan, ini merupakan salah satu dari keunggulan EVA dibandingkan dengan metode perhitungan lain. Keunggulan konsep EVA yang lain adalah EVA dapat dipergunakan tanpa memerlukan data pembanding sebagaimana halnya pada rasio keuangan. Penggunaan metode EVA dapat dijadikan acuan mengingat EVA memberikan informasi dalam hal biaya modal sebagai kompensasi atas dana yang dipergunakan untuk membiayai investasi tersebut. EVA (*Economic Value Added*) atau nilai tambah ekonomi adalah suatu metode untuk menilai kinerja perusahaan. Dimana penilaian tersebut memperlihatkan secara adil harapan (ekspektasi) dari penyandang dana, baik kreditor maupun investor. *Economic Value Added (EVA)* merupakan sistem manajemen keuangan guna dalam mengukur laba ekonomi suatu perusahaan, dan menyatakan bahwa kesejahteraan tercipta, apabila perusahaan mampu memenuhi seluruh biaya operasi dan biaya modal. EVA memberi acuan apakah suatu perusahaan dapat memberikan nilai tambah kepada pemegang saham. Dengan menggunakan metode EVA penilaian kinerja perusahaan dapat menyebabkan kepentingan pemegang saham sesuai dengan pihak manajemen, dalam hal ini pemegang saham menginginkan return saham yang tinggi atas dana yang telah diinvestasikan, sedangkan pihak manajemen dapat memilih investasi dengan tingkat pengembalian maksimal dan biaya modal seminimal mungkin, sehingga kemaksimalan perusahaan dapat tercapai.

Keunggulan dari metode EVA ini adalah metode ini dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan adanya suatu perbandingan dengan perusahaan sejenis, mengupayakan penciptaan nilai perusahaan dan menilai kinerja keuangan perusahaan dengan adil yang diukur dengan mempertimbangkan ukuran tertimbang dari modal yang digunakan, sebagai pendukung dari laporan keuangan perusahaan sebagai acuan untuk pengambilan keputusan. Dengan keunggulan-keunggulan metode ini perlu untuk diterapkan dalam perusahaan sebagai pelengkap atau pendukung dari laporan keuangan perusahaan. Apabila penggunaan laporan keuangan perusahaan dan EVA dilakukan secara bersamaan maka perusahaan dapat mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan lebih akurat dan lengkap.

PT. Alam Sutera Realty Tbk merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan real estate yang berdiri pada tanggal 3 november 1993 diserpong, Tangerang. Perusahaan ini mengembangkan dan memanajemen properti-properti tempat tinggal, tempat usaha komersil, tempat industri, pusat perbelanjaan, kantor dan juga tempat rekreasi.

Berikut ini hasil laporan keuangan Alam Sutera Realty yang dilihat dari total pendapatan dan profit selama 5 tahun terakhir yaitu dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2020.

Tabel 1.1
Jumlah Pendapatan dan Profit PT Alam Sutera Realty,Tbk
Tahun 2016-2020
(dalam jutaan rupiah)

Uraian	Pendapatan	Profit
2016	2.715.688	510.243
2017	3.917.107	1.385.189
2018	3.975.258	970.586
2019	3.475.677	1.012.947
2020	1.413.251	1.036.617

Sumber: Laporan Keuangan Perusahaan 2020

Berdasarkan tabel 1.1 diatas menunjukkan bahwa PT Alam Sutera Realty pernah berada diposisi terbaiknya pada tahun 2018 dengan menghasilkan pendapatan sebesar Rp. 3.975.258.160 dan pada tahun ini merupakan pendapatan terbesar perusahaan dalam periode 2016-2020,akan tetapi pada periode 2018 ini memiliki nilai profit yang mengalami penurunan dikarenakan pada tahun ini menurunnya permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran. Pada tahun 2020 perusahaan mengalami penurunan pendapatan yang sangat drastis yaitu dengan nilai Rp 1.413.251. Penurunan pada tahun 2020 ini disebabkan karena adanya wabah Covid-19 yang melanda negara indonesia sehingga berdampak pada perusahaan,akan tetapi ditahun 2020 tersebut profit perusahaan mengalami kenaikan sebesar 2,02% dari Rp 1.012.947 ditahun 2019 menjadi Rp 1.036.617. namun adanya penurunan pada pendapatan perusahaan tidak selalu berdampak buruk, adanya penurunan pendapatan pada perusahaan menguntungkan bagi masyarakat dengan tetap membutuhkan properti sebagai kebutuhan primer.itulah

sebabnya ditahun 2020 profit pada perusahaan mengalami peningkatan karena banyaknya penawaran penurunan suku bunga dan transaksi,cukup banyak menarik minat masyarakat untuk bertransaksi pada perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas,maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian kembali terhadap kinerja keuangan perusahaan dengan judul : **“Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode Economic Value Added(EVA) Pada PT.Alam Sutera Realty Tbk”**

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan data-data dan uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang penelitian maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang dihadapi oleh PT.Alam Sutera Realty Tbk adalah : “Bagaimana kinerja keuangan pada PT.Alam Sutera Realty Tbk dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA) pada tahun 2016-2020?”

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.3.1 TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengukur dan mengetahui kinerja keuangan PT.Alam Sutera Realty Tbk dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA).

1.3.2 MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi peneliti,untuk menambah wawasan mengenai metode *Economic Value Added* sebagai alat bantu manajemen dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan.

2. Bagi perusahaan, sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan yang menjadi objek penelitian untuk dapat menentukan kebijakan yang diambil perusahaan dimasa yang akan datang.
3. Bagi investor, dengan adanya hasil penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan investor dalam pengambilan keputusan untuk melakukan investasi
4. Bagi pihak-pihak lain, diharapkan hasil penelitian dapat bermanfaat untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta menjadi referensi atau bahan penelitian serupa pada penelitian yang akan datang.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam sistematika penulisan ini penulis membuat 6 bab, yaitu diantara satu bab dengan bab lainnya mempunyai hubungan erat dan saling berkaitan.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang : Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, tujuan dan Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

Bab ini berisikan tentang landasan teori yang melandasi pembahasan penelitian ini dan hipotesis serta variabel penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang : Lokasi dan Waktu Penelitian, Sumber dan Jenis Data, Populasi dan Jenis Data, Populasi dan Sample, Teknik Pengumpulan serta analisis Data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini akan menguraikan tentang : Sejarah singkat Perusahaan, Struktur Perusahaan Serta Aktivitas Perusahaan.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab yang memaparkan tentang hasil yang telah diperoleh selama penelitian dan pembahasan.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari apa yang telah penulis uraikan serta saran yang berhubungan dengan masalah yang dihadapi oleh perusahaan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan analisis data terhadap kinerja keuangan PT. Alam Sutera Realty Tbk dari tahun 2016-2020 dengan menggunakan metode *Economic Value Added* maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil dari analisis dan perhitungan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2016-2020 manajemen keuangan perusahaan berhasil menciptakan nilai tambah ekonomis yang positif atau $EVA > 0$, walaupun dengan keadaan nilai yang kurang stabil atau mengalami fluktuasi. Hasil EVA terbesar yaitu pada tahun 2017 dengan nilai sebesar Rp 1.602.357 dan nilai terkecil pada tahun 2016 sebesar Rp 585.004. sehingga dapat diartikan bahwa laba setelah pajak dan ditambah dengan beban bunga (NOPAT) sudah mampu menutupi biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk.

6.2 SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai kinerja keuangan PT. Alam Sutera Realty Tbk diatas dengan menggunakan metode *Economic Value Added*. Maka penulis dapat memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan, diharapkan untuk dapat meningkatkan laba perusahaan dengan menaikkan hasil pendapatan dan menekan biaya modal agar dapat menghasilkan nilai *Economic Value Added* yang semakin besar untuk

setiap tahunnya.

2. Bagi Investor, diharapkan untuk lebih memperhatikan kinerja keuangan perusahaan tersebut sebelum melakukan investasi atau menanamkan modalnya dengan melihat laporan keuangan perusahaan tersebut hingga dapat memperkirakan nilai tambah yang akan didapatkan nantinya.
3. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian selanjutnya terkait kinerja keuangan dengan mengukur menggunakan metode *Economic Value Added*. Selain itu penelitian selanjutnya diharapkan untuk dapat menambahkan variabel lain seperti *Financial Value Added* (FVA) dan *Market Value Added* (MVA).

RENCANA DAFTAR PUSTAKA

- Bursa Efek Indonesia. *Laporan Keuangan Tahunan 2016, 2017, 2018, 2019,2020*. (diakses di <http://www.idx.co.id>)
- Fahmi, Irham, (2012), *Analisis Laporan Keuangan*, Bandung, Alfabeta
- Harahap, Sofyan Syafri,(2013), *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Hadiyanti,(2017), *Pengantar Manajemen*,CV. Karya Nova, Pekanbaru
- Houston,(2014), *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Jakarta, Salemba Empat
- Husnan,Suad dan Enny Pudjiastuti,2012, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Yogyakarta, UPP STIM YKPN
- Ikatan Akuntansu Indonesia.(2018). *Standar Akuntansi Keuangan SAK*. IAI : Jakarta
- Kasmir,(2015), *Pengantar Manajemen Keuangan*, Prenadamedia Group, Jakarta
- _____,(2016), *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- _____,(2018), *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi Satu Cetakan Kesembilan, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Munawir, S ,(2014), *Analisis Laporan Keuangan*, Yogyakarta, Liberti
- Prastowo,(2012), *Panduan Kreatif Membuat Bahan Ajar Inovatif*, Yogyakarta, Diva Press
- Rudianto,(2013), *Akuntansi Manajemen Informasi Untuk Pengambilan Keputusan Strategis*, Jakarta, Erlangga
- Sujarweni, V.Wiratna,(2018), *Manajemen Keuangan(Teori aplikasi dan Hasil Penelitian)* Pustaka Baru Press, Yogyakarta
- Subramanyam, Wild,(2013), *Analisis Laporan Keuangan-Financial Statement Analysis*, Edisi 10, Jakarta, Salemba Empat
- Suharsaputra,(2014), *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif,dan R&D*, Bandung, Alfabeta
- Siregar, (2010), *Statistik Deskriptif Untuk Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo persada
- Terry, George R, Rue, Leslie W,(2012), *Dasar-Dasar Manajemen*,PT Bumi Aksara, Jakarta

Jurnal :

Iskharimah . (2019) “Analisis Kinerja Keuangan Berdasarkan Metode Economic Value Added pada Koperasi Primer Kepolisian Resort Kota Mojekerto”. Jurnal Ulet Volume III nomor 2 (oktober.2019).

Muhajir, Ali. (2020) “analisis kinerja keuangan dengan metode economic value added(EVA) pada PT Behin Karya” jurnal ekonomi syariah Volume V nomor 2 (September. 2020).

Citra Windy Lubis. (2018) “analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode Economic Value Added (EVA)”. jurnal akuntansi dan keuangan kontemporer Volume 1 nomor 1 (oktober.2018)