

# STUDI ANALISIS KINERJA KEUANGAN MENGGUNAKAN METODE ECONOMIC VALUE ADDED (EVA) PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2021–2023

Windasari<sup>1</sup>, Asep Saeful Falah<sup>2</sup>, Lati Sari Dewi<sup>3</sup>

<sup>123</sup>Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Latifah Mubarakiyah

\*Email: [windasan9@gmail.com](mailto:windasan9@gmail.com), [kangazef@gmail.com](mailto:kangazef@gmail.com), [latisaridewi02@gmail.com](mailto:latisaridewi02@gmail.com)

---

Diterbitkan oleh STIELM

---

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021–2023 menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA). Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif dengan data sekunder dari laporan keuangan tahunan. Teknik purposive sampling digunakan dengan kriteria perusahaan yang mengalami peningkatan laba bersih, dan diperoleh lima sampel perusahaan. EVA dihitung dengan mengurangi biaya modal (*Capital Charges*) dari NOPAT. Nilai EVA positif menunjukkan terciptanya nilai tambah ekonomis, sedangkan nilai negatif menunjukkan sebaliknya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa empat perusahaan yaitu PT Pakuwon Jati Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, PT Metropolitan Land Tbk, dan satu lagi menunjukkan EVA positif, sedangkan PT Duta Jaya Pertiwi Tbk menunjukkan EVA negatif, yang berarti perusahaan belum mampu menciptakan nilai tambah ekonomis bagi pemegang saham.

**Kata Kunci:** Laba Bersih Setelah Pajak, Modal Yang Diinvestasikan, Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang, Beban Modal Dan Nilai Tambah Ekonomis.

## ABSTRACT

This study aims to analyze the financial performance of property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2021–2023 period using the *Economic Value Added* (EVA) method. This is a descriptive quantitative study using secondary data from annual financial reports. A purposive sampling technique was applied, selecting companies that experienced an increase in net profit, resulting in five sample companies. EVA is calculated by subtracting *Capital Charges* from *Net Operating Profit After Tax* (NOPAT). A positive EVA indicates the creation of economic value added, while a negative EVA indicates otherwise. The results show that four companies; PT Pakuwon Jati Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, PT Metropolitan Land Tbk, and one other achieved positive EVA values, indicating the creation of economic value. Meanwhile, PT Duta Jaya Pertiwi Tbk recorded a negative EVA, suggesting the company has not succeeded in generating economic value added for its shareholders.

**Keywords:** *Net Profit After Tax* (NOPAT), *Invested Capital*, *Weight Average Cost of Capital* (WACC), *Cost of Capital*, and *Economic Value Added* (EVA).

---

Alamat Korespondensi : Kampus STIE Latifah Mubarakiyah Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya 46158

---

## 1. PENDAHULUAN

Pandemi Covid-19 yang melanda sejak akhir 2019 memberikan dampak luas terhadap perekonomian global, termasuk di Indonesia. Sektor properti dan real estate sebagai sektor

strategis yang berkontribusi besar terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) mengalami tekanan signifikan akibat pembatasan sosial, perubahan daya beli masyarakat, dan ketidakpastian pasar. Sebagai upaya pemulihan, pemerintah melalui Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan stimulus berupa pelonggaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan uang muka (DP) 0% dan rasio *Loan to Value* (LTV) sebesar 100% pada tahun 2021. Kebijakan ini berdampak langsung pada peningkatan aktivitas sektor properti dan mendorong pemulihan keuangan perusahaan (Liputan 6,2021).

Salah satu indikator pemulihan dapat dilihat dari peningkatan laba bersih beberapa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdasarkan data dari BEI, terdapat lima perusahaan yang menunjukkan pertumbuhan laba bersih secara konsisten selama periode 2021–2023. PT Pakuwon Jati Tbk mencatatkan laba tertinggi, yaitu 2,38 triliun pada tahun 2023. Peningkatan laba juga terjadi pada PT Duta Pertiwi Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, dan PT Metropolitan Land Tbk. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sempat terdampak pandemi, sektor properti menunjukkan ketahanan finansial yang kuat.

**Tabel 1. Perusahaan Properti dan Real Estate yang Mengalami Peningkatan Laba Bersih Tahun 2021-2023**

| No | Kode Perusahaan | 2021              | 2022              | 2023              |
|----|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1  | PWON            | 1.550.434.339.000 | 1.831.130.001.000 | 2.381.869.254.000 |
| 2  | DUTI            | 730.113.120.884   | 846.697.244.502   | 1.285.261.384.857 |
| 3  | SMRA            | 549.696.051.000   | 771.743.500.000   | 1.057.692.007.000 |
| 4  | JT              | 786.726.309.000   | 879.772.894.000   | 1.024.337.528.000 |
| 5  | MTLA            | 380.666.000.000   | 417.934.000.000   | 492.910.000.000   |

Sumber: Bursa Efek Indonesia, data diolah Tahun 2025

Melihat pentingnya pengukuran kinerja keuangan perusahaan yang mampu menciptakan nilai tambah secara ekonomis, maka diperlukan pendekatan yang tepat seperti metode *Economic Value Added* (EVA).

Dalam dunia bisnis modern, pengukuran kinerja keuangan menjadi hal yang sangat krusial karena dapat mencerminkan sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan nilai tambah ekonomis bagi para pemangku kepentingan. Salah satu metode yang banyak digunakan dalam mengukur kinerja keuangan adalah *Economic Value Added* (EVA), yaitu suatu pendekatan yang menilai sejauh mana perusahaan mampu menciptakan laba setelah memperhitungkan biaya modal (Wau et al., 2017).

Metode ini digunakan untuk menilai apakah perusahaan benar-benar menghasilkan keuntungan setelah dikurangi biaya modal. Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode EVA pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI selama periode 2021–2023? Oleh karena itu, peneliti mengangkat judul **“Analisis Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021–2023”**.

## **2. KAJIAN PUSTAKA**

### **2.1 Manajemen Keuangan**

Manajemen keuangan menurut Saeful Falah (2022) adalah segala aktifitas atau kegiatan pada perusahaan yang sangat berkaitan dengan pengelolaan asset yang dimiliki oleh perusahaan secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan perusahaan.

Kesimpulan dari pernyataan di atas adalah manajemen keuangan adalah proses pengelolaan keuangan perusahaan yang mencakup perencanaan, pengendalian, dan pengelolaan aset guna mencapai tujuan perusahaan dan mendukung perekonomian.

### **2.2. Kinerja Keuangan**

Menurut Sujarweni (2021) menyatakan bahwa kinerja merupakan hasil dari penilaian terhadap pekerjaan yang telah diselesaikan dan membandingkan hasil pekerjaan tersebut dengan kriteria yang sudah ditetapkan bersama.

Kesimpulan dari pernyataan di atas adalah kinerja keuangan merupakan pencapaian suatu perusahaan dalam mengelola keuangannya secara efektif dan efisien dalam kurun waktu tertentu yang menggambarkan kesehatan perusahaan dengan melakukan analisis menggunakan alat analisis keuangan.

### **2.3. *Economic Value Added* (EVA)**

Menurut *Economic Value Added* (EVA) merupakan perbedaan antara nilai laba operasi setelah pajak dengan total biaya modal, termasuk biaya modal ekuitas. EVA didasarkan pada gagasan keuntungan ekonomis (juga dikenal sebagai penghasilan sisa/residual income) yang menyatakan bahwa kekayaan hanya diciptakan ketika sebuah perusahaan meliputi biaya operasi dan biaya modal (Saadah, 2020).

Kesimpulan dari pernyataan di atas adalah *Economic Value Added* (EVA) merupakan salah satu alat yang mengukur kinerja keuangan berdasarkan pada nilai tambah ekonominya dengan memperhatikan biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan.

Terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan dengan menggunakan metode EVA, yaitu :

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

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

2. Menghitung IC (*Invested Capital*)

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

3. Menghitung WACC (*Weight Average Cost Of Capital*)

$$\text{WACC} = \{D \times r^d (1-T)\} + (E \times r^e)$$

4. Menghitung CC (*Capital Charges*)

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

5. Menghitung EVA (*Economic Value Added*)

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

#### 2.4. Analisis Kinerja Keuangan Dengan Metode EVA

Menurut Analisis kinerja keuangan berfungsi untuk lebih memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai kondisi keuangan dengan cara membandingkan data secara rasional antara berbagai elemen dalam neraca, laporan laba rugi, serta melakukan perbandingan silang antara kedua laporan keuangan, yaitu laporan posisi keuangan (neraca) dan laporan laba rugi (*income statement*). Dengan demikian, analisis ini dapat membantu para pemangku kepentingan, termasuk pemilik atau pemegang saham (*investor*) manajemen perusahaan, kreditur, pemerintah, masyarakat umum, pesaing, pemasok, dan pihak lainnya dalam memahami kinerja perusahaan.

Menurut Rudianto, indikator yang terdapat pada Economic Value Added (EVA) mempunyai acuan penilaian kinerja sebagai berikut:

**Tabel 2. Indikator Penilaian Kinerja Keuangan (EVA)**

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

Sumber: Rudianto

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, yang bertujuan untuk menjelaskan dan menggambarkan kinerja keuangan perusahaan sektor properti

dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021–2023 menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan, dikumpulkan melalui teknik dokumentasi dari situs resmi BEI. Variabel yang diteliti adalah variabel tunggal, yaitu kinerja keuangan yang didefinisikan sebagai gambaran kondisi keuangan perusahaan berdasarkan indikator EVA, seperti NOPAT, *Capital Charges*, dan WACC.

Penelitian ini menggunakan populasi sebanyak 94 perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI, dengan pengambilan sampel menggunakan teknik *puosive sampling* berdasarkan kriteria tertentu, yaitu perusahaan yang konsisten mempublikasikan laporan keuangan tahunan dan mengalami peningkatan laba bersih selama periode 2021–2023. Dengan metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai efektivitas penciptaan nilai ekonomi oleh perusahaan sektor properti di Indonesia pasca pandemi.

**Tabel 3. Sampel Penelitian**

| No | Nama Perusahaan             | Kode Perusahaan | Tanggal Pencatatan |
|----|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| 1  | PT. Pakuwon Jati Tbk.       | PWON            | 09 Oktober 1989    |
| 2  | PT. Summarecon Agung Tbk.   | SMRA            | 07 Mei 1990        |
| 3  | PT. Jaya Real Properti Tbk. | JRPT            | 29 Juni 1994       |
| 4  | PT. Duta Pertiwi Tbk.       | DUTI            | 02 November 1994   |
| 5  | PT. Metropolitan Land Tbk.  | MTLA            | 20 Juni 2011       |

Rumus *Economic Value Added* (EVA) adalah sebagai berikut:

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

Dari perhitungan diatas akan diperoleh kesimpulan dengan interestasi hasil sebagai berikut:

- Jika  $EVA > 0$ , maka hal ini menunjukkan terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.
- Jika  $EVA = 0$ , maka hal ini menunjukkan posisi impas karena laba telah digunakan untuk membayar kewajiban kepada investor baik kreditur ataupun pemegang saham.
- Jika  $EVA < 0$ , maka hal ini menunjukkan tidak terjadi nilai tambah ekonomis bagi perusahaan.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis data yang dilakukan oleh peneliti untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

dengan menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA), maka dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 4. Hasil Analisis EVA (*Economic Value Added*) Dalam Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

| <b>Nama Perusahaan</b>             | <b>Tahun</b> | <b>EVA</b>         | <b>Kriteria</b> |
|------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------|
| <b>PT. Pakuwon Jati Tbk.</b>       | 2021         | 198.684.238.557    | > dari 0        |
|                                    | 2022         | 186.638.570.134    | > dari 0        |
|                                    | 2023         | 560.560.385.276    | > dari 0        |
| <b>PT. Duta Pertiwi Tbk.</b>       | 2021         | -165.124.606.448   | < dari 0        |
|                                    | 2022         | -160.343.503.557   | < dari 0        |
|                                    | 2023         | -41.588.675.144    | < dari 0        |
| <b>PT. Summarecon Agung Tbk.</b>   | 2021         | -1.114.684.680.915 | < dari 0        |
|                                    | 2022         | 953.845.222.898    | > dari 0        |
|                                    | 2023         | 1.098.267.877.880  | > dari 0        |
| <b>PT. Jaya Real Properti Tbk.</b> | 2021         | 241.495.013.336    | > dari 0        |
|                                    | 2022         | 260.706.049.869    | > dari 0        |
|                                    | 2023         | 305.695.574.427    | > dari 0        |
| <b>PT. Metropolitan Land Tbk.</b>  | 2021         | 124.143.049.937    | > dari 0        |
|                                    | 2022         | 127.211.449.276    | > dari 0        |
|                                    | 2023         | 144.160.357.296    | > dari 0        |

Sumber: Data diolah (2025)

Hasil analisis *Economic Value Added* (EVA) berdasarkan tabel 4.26 menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2021 hingga 2023 bernilai positif. EVA ini merupakan indikator penting dalam menilai perusahaan mampu menciptakan nilai tambah ekonomi dari modal yang dimilikinya. Jika EVA bernilai positif artinya perusahaan mampu menciptakan nilai tambah bagi para pemegang saham. Pada perusahaan PT. Pakuwon Jati Tbk, PT. Jaya Real Properti Tbk, dan Metropolitan Land Tbk secara konsisten mencatatkan nilainya lebih besar dari nol selama tiga tahun berturut-turut, yang mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut mampu memberikan nilai tambah pada pemegang saham serta menunjukkan kinerja keuangan yang efektif dan efisien.

Namun, tidak semua perusahaan mampu mengalami hal yang sama. Pada perusahaan PT. Duta Pertiwi Tbk dan PT. Summarecon Agung Tbk menghasilkan nilai EVA yang negatif pada tahun 2021. Nilai EVA yang negatif menunjukkan bahwa perusahaan belum mampu menghasilkan keuntungan melebihi biaya modal yang dikeluarkannya. Kedua perusahaan

tersebut mampu menutupi menunjukkan perbaikan yang signifikan pada tahun-tahun berikutnya, bahkan PT. Summarecon Agung Tbk mengalami peningkatan yang sangat baik dari nilai EVA negatif pada tahun 2021 menjadi positif dan sangat besar pada tahun 2022 dan 2023 yang mencerminkan bahwa adanya perbaikan dalam kinerja keuangannya serta efisiensi dalam penggunaan modal.

Perubahan nilai EVA yang meningkat dari tahun ke tahun ini mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut mampu meningkatkan nilai tambah ekonomi yang diberikan kepada pemegang saham, dan nilai EVA yang negatif dari perusahaan-perusahaan tersebut itu karena nilai CC (*Capital Charges*) nya lebih besar dibandingkan dengan nilai NOPAT.

**Tabel 5. Perbandingan Nilai EVA (*Economic Value Added*) dan Laba Bersih Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode Tahun 2021-2023 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

| No | Nama Perusahaan             | Tahun | EVA                 | Laba Bersih       |
|----|-----------------------------|-------|---------------------|-------------------|
| 1  | PT. Pakuwon Jati Tbk.       | 2021  | 198.684.238.557     | 1.550.434.339.000 |
|    |                             | 2022  | 186.638.570.134     | 1.831.130.001.000 |
|    |                             | 2023  | 560.560.385.276     | 2.381.869.254.000 |
| 2  | PT. Duta Pertiwi Tbk.       | 2021  | (165.124.606.448)   | 730.113.120.884   |
|    |                             | 2022  | (160.343.503.557)   | 846.697.244.502   |
|    |                             | 2023  | (41.588.675.144)    | 1.285.261.384.857 |
| 3  | PT. Summarecon Agung Tbk.   | 2021  | (1.114.684.680.915) | 549.696.051.000   |
|    |                             | 2022  | 953.845.222.898     | 771.743.500.000   |
|    |                             | 2023  | 1.098.267.877.880   | 1.057.692.007.000 |
| 4  | PT. Jaya Real Property Tbk. | 2021  | 241.495.013.336     | 786.726.309.000   |
|    |                             | 2022  | 260.706.049.869     | 879.772.894.000   |
|    |                             | 2023  | 305.695.574.427     | 1.024.337.528.000 |
| 5  | PT. Metropolitan Land Tbk.  | 2021  | 124.143.049.937     | 380.666.000.000   |
|    |                             | 2022  | 127.211.449.276     | 417.934.000.000   |
|    |                             | 2023  | 144.160.357.296     | 492.910.000.000   |

Sumber: Data diolah (2025)

Berdasarkan tabel 4.27, rata-rata laba bersih pada perusahaan properti dan real estate selama tahun 2021 sampai dengan 2023 mengalami kenaikan setiap tahunnya, sama halnya dengan nilai EVA yang dihasilkan oleh setiap perusahaan. PT. Pakuwon Jati Tbk. menunjukkan kinerja keuangan yang konsisten dengan nilai EVA yang selalu positif dari tahun ke tahun serta diikuti dengan kenaikan laba bersih di setiap tahunnya. Ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu menciptakan nilai tambah ekonomis karena nilai NOPAT lebih besar dibandingkan dengan nilai CC (*Capital Charges*). Kemudian, PT. Duta Pertiwi Tbk. menghasilkan nilai EVA yang negatif dari tahun 2021 sampai dengan 2023, meskipun laba bersihnya mengalami kenaikan

setiap tahunnya. Hal ini disebabkan karena kenaikan NOPAT ini tidak cukup menutupi nilai nilai CC (*Capital Charges*) perusahaan, meskipun laba bersih meningkat perusahaan belum mampu menciptakan nilai tambah ekonominya.

Berbeda halnya dengan PT. Summarecon Agung Tbk. pada tahun 2021 memiliki nilai EVA yang negatif dan mampu mengembalikan kinerja ke arah yang positif pada dua tahun berikutnya dengan laba bersih yang positif selama tiga tahun berturut-turut. PT. Jaya Real Properti Tbk. dan PT. Metropolitan Land Tbk. secara konsisten mencatatkan nilai EVA dan kenaikan laba bersih yang positif setiap tahunnya, yang mengindikasikan perusahaan mampu dalam mengelola modal secara optimal dan menciptakan nilai tambah ekonomi. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa peningkatan laba bersih belum tentu menghasilkan nilai EVA yang positif, karena dalam perhitungan EVA perlu mempertimbangkan beban modal yang menjadi factor penting dalam menilai kinerja keuangan perusahaan secara menyeluruh.

Dari hasil EVA ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Indra et al., 2024) dalam penelitian sebelumnya pada sektor makanan dan minuman yang menunjukkan bahwa dari 19 perusahaan yang diteliti, 10 diantaranya mencatatkan nilai EVA yang positif meskipun hasilnya fluktuatif dan 9 perusahaan lainnya menunjukkan nilai EVA yang negatif meskipun nilai laba bersih nya positif. Kesamaan ini menguatkan bahwa peningkatan laba tidak menjamin terciptanya nilai tambah ekonomis pada perusahaan apabila biaya modal tidak dapat ditutup oleh laba usaha setelah pajak (NOPAT).

Hasil penelitian ini juga sesuai dengan teori yang dijelaskan oleh (Adrianah et al., 2023) bahwa Economic Value Added (EVA) merupakan metode pengukuran kinerja yang menilai kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai tambah bagi pemilik perusahaan. EVA yang bernilai positif menunjukkan bahwa perusahaan mampu menciptakan nilai tambah ekonomi bagi pemegang saham, sedangkan EVA yang bernilai negatif menunjukkan ketidakmampuan perusahaan dalam menutup beban modalnya, meskipun laba operasinya tampak besar. Dengan demikian, penggunaan EVA dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate dinilai tepat karena mampu menggambarkan nilai ekonomi yang diberikan kepada investor.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA ) pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2021-2023 yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis perhitungan EVA pada PT. Pakuwon Jati Tbk. selama tahun 2021-2023, diperoleh nilai rata-rata sebesar .315.294.397.989,-. EVA yang positif ( $EVA > 0$ ) dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dapat dikatakan baik karena berada diatas nol dan perusahaan mampu menciptakan nilai tambah ekonomi secara konsisten.
2. Berdasarkan hasil analisis perhitungan EVA pada PT. Duta Pertiwi Tbk. selama tahun 2021-2023, diperoleh nilai rata-rata sebesar (.122.352.261.716,-). EVA yang negatif ( $EVA < 0$ ) dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dapat dikatakan kurang baik karena berada dibawah nol dan perusahaan tidak mampu menciptakan nilai tambah ekonomi dan berada dibawah standar yang diharapkan.
3. Berdasarkan hasil analisis perhitungan EVA pada PT. Summarecon Agung Tbk. selama tahun 2021-2023, diperoleh nilai rata-rata sebesar .312.476.139.954,-. EVA yang positif ( $EVA > 0$ ) menunjukkan bahwa perusahaan telah mengalami perbaikan kinerja keuangan karena pada tahun pertama nilai EVA nya negatif, secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dapat dikatakan baik karena berada diatas nol dan perusahaan mampu menciptakan nilai tambah ekonomi.
4. Berdasarkan hasil analisis perhitungan EVA pada PT. Jaya Real Properti Tbk. selama tahun 2021-2023, diperoleh nilai rata-rata sebesar .269.298.879.211,-. EVA yang positif ( $EVA > 0$ ) dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dapat dikatakan baik karena berada diatas nol dan perusahaan mampu mengelola modal secara efisien dan menciptakan nilai tambah ekonomi.
5. Berdasarkan hasil analisis perhitungan EVA pada PT. Metropolitan Land Tbk. selama tahun 2021-2023, diperoleh nilai rata-rata sebesar .131.838.285.503,-. EVA yang positif ( $EVA > 0$ ) dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dapat dikatakan baik karena berada diatas nol dan perusahaan mampu menghasilkan laba bersih melebihi modal yang ditanggung dan menciptakan nilai tambah ekonomi.

Secara keseluruhan, dari lima perusahaan tersebut terdapat empat perusahaan yang memiliki kinerja keuangan baik ( $EVA > 0$ ) yaitu PT. Pakuwon Jati Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. jaya Real Properti Tbk, dan PT. Metropolitan Land Tbk, serta satu perusahaan yang menunjukan kinerja keuangan kurang baik ( $EVA < 0$  ) dan nilai asset perusahaan menurun setiap

tahunnya yaitu PT. Duta Pertiwi Tbk. hal ini menunjukkan bahwa manajemen tidak mampu mengelola biaya modal perusahaan.

## REFERENSI

- Abdulkarim, R. (2022). *Analisis Du Pont Dan Economic Value Added Dalam Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan Sub Sektor Rokok*. 19(April), 51–63. <https://ejurnal.nobel.ac.id/index.php/akmen>
- Adrianah, Ngining, Y., Muh.Rum, & Deva, A. R. M. (2023). *Deskripsi Kinerja Keuangan Dengan Economic Value Added Pada PT. Mayora Indah TBK*. 8(2), 349–364.
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Produk Domestik Bruto Indonesia Triwulanan Quarterly*. <https://www.bps.go.id/id/publication/2024/10/09/7290b829d2eaa972e4968d19/produk-domestik-bruto-indonesia-triwulanan-2020-2024.html>
- Dwiningsih, S., & Muslimah, T. (2020). Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* ( EVA ) ( Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang masuk LQ45 Di BEI Periode Penelitian Tahun 2016 Sampai 2018 ). *Jurnal Aplikasi Manajemen Dan Inovasi Bisnis*, 3(1), 31–58. <https://doi.org/https://dx.doi.org/10/47201/jamin.v3i1.65>
- Dyah Kusumastuti, A., Mutiasari, A. I., & Paningrum, D. (2022). Evaluasi Kinerja Perusahaan Selama Pandemi Covid-19 Melalui Pendekatan *Economic Value Added* (EVA) Dan *Market Value Added* (MVA) Dengan *Time Series Approach* (Studi Pada Perusahaan LQ45 Sub Sektor Properti And Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indones. *Finance for Non-Finance People*, 20(01), 88–98. <https://doi.org/https://doi.org/10.21831/jpai.v20i1.51565>
- Fauziah, Y. D., Febriyanti, S., & Herimyetti. (2021). Pengaruh Dewan Komisaris Independen, Komite Audit, Kompensasi Bonus, Dan Financial Distress Terhadap Manajemen Laba. *Ultima Accounting*, 11(2), 65–92.
- Fitriaty, F., & Saputra, M. H. (2022). Inflasi, Suku Bunga Dan Resesi Terhadap Kinerja Saham Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Terapan Dan Keuangan*, 11(04), 981–992. <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/jmk.v11i04.21767>
- Fiyanto, A., Purba, I. S., Suprpto, H. A., & Mahardhika, S. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan Menggunakan Metode Perhitungan *Economic Value Added* (EVA) Pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 8(13), 499–510. <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/2113>
- Grahadyarini, B. L. (2023). *Sektor Properti Topang Perekonomian*. [kompas.co.id/baca/ekonomi/2023/04/10/sektor-properti-tahan-banting](https://kompas.co.id/baca/ekonomi/2023/04/10/sektor-properti-tahan-banting)
- Hasan, H. (2022). *Mengukur Kinerja Keuangan Dengan menggunakan metode Analisis Economic Value Added ( EVA ) Financial Performance Using Economic Value Added ( EVA ) Analysis Method*. 4(1), 50–60.
- Hutabarat, F. (2020). *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan* (G. Puspitasari (ed.)). Desanta Multiavisitama.

- Indra, I. P., Yanto, Y., Putu, I. G., & Astawa, B. (2024). *Analisis Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode Economic Value Added pada Perusahaan Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 - 2022*. 14(1), 107–114. <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jiah.v14i1.74935>
- Irfani, & Agus, S. (2020). *Manajemen Keuangan Dan Bisnis Dan Aplikasi*. PT Gramedia Pustaka Umum.
- Kurniawan, D., & Karjono, M. (2023). Penerapan Konsep EVA (Economic Value Added) dalam mengukur kinerja manajemen PT. Indofarma, Tbk. *ESENSI: Jurnal Manajemen Bisnis*, 10(2), 59–73. <https://doi.org/https://doi.org/10.5586/esensijmb.v10i2.754>
- Marginingsih, R. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode EVA dan MVA Pada PT. Electronic City Indonesia Tbk. *Moneter - Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 9(2), 145–151. <https://doi.org/10.31294/moneter.v9i2.13054>
- Muhajir, A. (2020). Analisis Kinerja Keuangan dengan Metode Economic Value Added (EVA)(Studi pada PT Behin Karya Tahun 2015-2019). *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)*, 2(5).
- Niyati, W., & Lubis, I. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode Economic Value Added (EVA) Pada Pt. Adaro Energy Tbk. Periode 2011 - 2017. *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Akuntansi Terapan*, 10(1), 26–42. [dosen01479@unpam.ac.id](mailto:dosen01479@unpam.ac.id)
- Ramdhan, M. (2021). *Metode Penelitian* (A. A. Effendy (ed.)). Cipta Media Nusantara. [ciptapublishing@gmail.com](mailto:ciptapublishing@gmail.com)
- Rombe, Y., & Sintha, L. (2023). Kinerja Keuangan Di Masa Pandemi Covid-19. In E. Damayanti (Ed.), *Widina Bhakti Persada Bandung*. Grup CV. Widina Media Utama.
- Rudianto. (2013). *Akuntansi Manajemen*. Erlangga.
- Saadah, L. (2020). *Manajemen keuangan*. Universitas KH. A. Wahab Hasbullah.
- Saeful Falah, A. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Pinjaman. In L. Sari Dewi (Ed.), *Monograf*. [globalaksarapers@gmail.com](mailto:globalaksarapers@gmail.com)
- Safhira, S., & Darwis, D. (2021). Analisis Kinerja Laporan Keuangan Menggunakan Metode Economic Value Added Pada Perusahaan Go Public. *Jurnal Ilmiah Sistem Informasi Akuntansi (JIMASIA)*, 1(1), 1–10.
- Sinambela, P. D. L. P. (2021). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*.
- Suci, S. N. (2023). Analisis Kinerja Keuangan Dengan Metode Economic Value-Added : Perusahaan Subsektor Industri Hasil Tembakau Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022. *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 3(3), 1227–1234. <https://doi.org/https://doi.org/10.53363/buss.v3i3.207>
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. [alfabetabd@yahoo.co.id](mailto:alfabetabd@yahoo.co.id)
- Sujarweni, V. W. (2021). *Analisis Laporan Keuangan Teori, Aplikasi, & Hasil Penelitian*. Pustaka Baru Press.

- Wau, R., Syarifuddin, A., & Herwanto, R. (2017). Analisis Perbandingan Economic Value Added (Eva) Dan Return on Investment (Roi) Dalam Menilai Kinerja Keuangan Sub Sektor Farmasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Journal of Business Studies*, 2(1), 99–110.
- Werastuti, S. D. N., Hantono, & Yusran, M. (2022). *Analisa Laporan Keuangan* (S. Bahri (ed.)). CV. Media Sains Indonesia.