



ISSN : 2621-8186 (Online)  
ISSN : 2621-8194 (Print)

# Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk

Wilda<sup>1</sup>, Mahfudnurnajamuddin<sup>2\*</sup>, Nurpadila<sup>3</sup>

<sup>1</sup>[umi.wilda26@gmail.com](mailto:umi.wilda26@gmail.com), <sup>2</sup>[mahfud.nurnajamuddin@umi.ac.id](mailto:mahfud.nurnajamuddin@umi.ac.id),  
<sup>3</sup>[nurpadila.nurpadila@gmail.com](mailto:nurpadila.nurpadila@gmail.com)

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muslim Indonesia

**Abstrak :** Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kinerja keuangan PT. Indonesia Prima Property Tbk dengan menggunakan dua metode yaitu metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) selama 3 tahun sejak 2017 sampai dengan 2019. Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder berupa data laporan keuangan tahunan PT. Indonesia Prima Property Tbk dari tahun 2017-2019 yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia. Hasil analisis dengan menggunakan metode EVA menunjukkan kinerja keuangan perusahaan bernilai negatif atau  $EVA < 0$ , dengan menggunakan metode ROA menunjukkan kinerja keuangan perusahaan mengalami kondisi fluktuasi.

**Kata Kunci:** EVA, ROA, Kinerja Keuangan

 This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

## Pendahuluan

Persaingan antar perusahaan yang semakin ketat saat ini, menuntut agar perusahaan mampu untuk mempertahankan serta meningkatkan kinerja yang dimilikinya. Penilaian kinerja terhadap suatu perusahaan merupakan suatu tahap evaluasi kerja yang dapat meningkatkan kualitas pekerjaan bagi kelangsungan aktivitas perusahaan di dalamnya. Salah satu cara yang dapat digunakan dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan adalah dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan. Analisis laporan keuangan penting dilakukan untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan, dapat juga digunakan untuk menilai prestasi yang dicapai perusahaan pada masa lampau, sekarang dan rencana pada waktu yang akan datang. Laporan keuangan pada umumnya bertujuan untuk memberi informasi mengenai posisi keuangan, kinerja keuangan dan arus kas pada suatu perusahaan dalam periode tertentu.

Return On Asset (ROA) yang terdapat pada rasio profitabilitas yang merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba atau sebagai ukuran efektivitas pengelolaan manajemen suatu perusahaan. Dengan mengetahui ROA, akan dapat diketahui keadaan perusahaan yang sesungguhnya sehingga dapat diukur tingkat kinerja keuangan dalam perusahaan. Pengukuran yang hanya menggunakan menganalisis laporan keuangan memiliki kelemahan utama yaitu mengabaikan adanya biaya modal, sehingga sulit untuk mengetahui apakah suatu perusahaan telah berhasil menciptakan nilai atau tidak, sehingga untuk mengatasi kelemahan tersebut. Maka digunakan *Economic Value Added* (EVA) yang merupakan indikator tentang adanya penciptaan nilai dari suatu investasi. Penerapan konsep EVA dalam perusahaan akan mendorong manajemen untuk mengetahui biaya modal dari bisnis sehingga tingkat

**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

*Analisis Economic Value Added (EVA) dan Return On Asset (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk*

pengembalian bersih dari modal bisa diperlihatkan secara jelas. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa EVA merupakan metode analisis keuangan untuk menilai profitabilitas dan kinerja manajemen dari operasi perusahaan. Dalam menganalisis EVA yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan mempunyai dampak yang baik bagi perusahaan yaitu menyebabkan perusahaan menjadi lebih memperhatikan kebijaksanaan struktur modal, selain itu investor dapat mengetahui laba perusahaan dan kemampuan perusahaan tersebut memberdayakan modalnya. (Suci Kurniawati, 2016).

Dapat dikatakan bahwa satu-satunya tujuan aset perusahaan adalah menghasilkan pendapatan dan tentunya juga menghasilkan keuntungan atau laba bagi perusahaan itu sendiri. Semakin besar Return On Asset (ROA) menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik, karena tingkat pengembalian (return) semakin besar. Dengan tingkat ROA yang tinggi dapat mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola asset-assetnya. Hal ini dapat menjadi info positif bagi investor karena mereka dapat mengetahui tingkat ROA yang akan mereka peroleh dari suatu perusahaan. Oleh karena pentingnya keberhasilan suatu perusahaan dapat di cerminkan pada pengukuran kinerja keuangan dan peningkatan penilaian kinerja sangat bermanfaat bagi investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi. Berdasarkan laporan keuangan mengenai perkembangan laba bersih yang dicerminkan dalam laporan keuangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 seperti yang terdapat pada tabel berikut ini:

**Tabel 1. Laba bersih PT. Indonesia Prima Property Tbk Tahun 2015 - 2019**

<b>Tahun</b>	<b>Laba Bersih (Rp)</b>	<b>Perkembangan (%)</b>
2015	238.079.513.577	-
2016	318.395.155.443	33,73%
2017	(66.193.842.560)	(120,79)%
2018	133.966.017.617	(302,38)%
2019	(60.443.046.688)	(145,12)%
<b>Rata-rata</b>	<b>612.158.234.739</b>	<b>(425,72)%</b>

Sumber : *Data diolah Peneliti (2020)*

Berdasarkan Tabel 1 dapat dilihat bahwa perkembangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk, Pada tahun 2015 dan 2016 mengalami peningkatan sebesar 33,73%, dari tahun 2017-2019 mengalami penurunan secara berturut-turut. Pada tahun 2017 mengalami penurunan laba sebesar (120,79)%, kemudian pada tahun 2018 kembali mengalami penurunan laba yang cukup drastis sebesar (302,38)%, dan pada tahun 2019 kembali lagi mengalami penurunan sebesar (145,12)%, sehingga dapat disimpulkan bahwa perusahaan mengalami fluktuasi selama tahun 2015-2019.

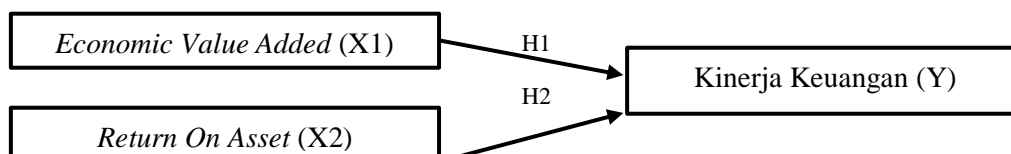
Tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi. Rudianto (2013:217), EVA merupakan pengukuran kinerja keuangan berdasarkan nilai yang merefleksikan jumlah absolut dari nilai kekayaan pemegang saham yang dihasilkan, baik bertambah maupun berkurang setiap tahunnya. EVA merupakan alat yang berguna untuk memilih investasi keuangan yang paling menjanjikan dan sekaligus sebagai alat yang cocok untuk mengendalikan operasi perusahaan. Kasmir (2012:201) Return On Asset (ROA) adalah rasio yang

## Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila

Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk

menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Selain itu, ROA memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukan efektivitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan.

Berdasarkan beberapa uraian di atas maka penulis ingin meneliti lebih jauh mengenai kinerja keuangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk dengan menggunakan metode *Economic Value Added* dan *Return On Asset*, maka digambarkan model penelitian sebagai berikut :



Gambar 1 Model Penelitian

Dalam penelitian ini dikemukakan hipotesis sebagai berikut :

H1 : Diduga bahwa kinerja keuangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA) mengalami fluktuasi.

H2 : Diduga bahwa kinerja keuangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 menggunakan metode *Return On Asset* (ROA) mengalami fluktuasi.

## Metode Penelitian

Data penelitian diambil dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 yang diperoleh dari publikasi keuangan tahunan perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI yaitu, PT. Indonesia Prima Property Tbk. Menyangkut karena penelitian ini sifatnya studi kasus pada PT. Indonesia Prima Property Tbk, maka teknik pengambilan sampel tidak diadakan sehingga pembahasan dalam penelitian ini di fokuskan hanya 1 (satu) perusahaan saja. Dilihat dari data yang diperoleh, penelitian ini merupakan jenis penelitian kuantitatif karena dalamnya berbentuk angka-angka yang bisa dihitung. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan melakukan telaah kepustakaan, laporan-laporan hasil penelitian dari perusahaan dan instansi terkait yang sesuai dengan permasalahan penelitian ini. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yaitu menggambarkan penilaian kinerja keuangan menggunakan metode EVA dan ROA dengan alat ukur sebagai berikut:

### 1) *Economic Value Added* (EVA)

Radiano (2013) langkah-langkah yang digunakan dalam perhitungan EVA adalah:

- a. Menghitung *Net Operating Profit After Tax* (NOPAT)  
$$\text{NOPAT} = \text{Laba (Rugi) Usaha} - \text{Pajak}$$
- b. Menghitung *Invested Capital* (IC)  
$$\text{IC} = \text{Total Hutang \& Ekuitas} - \text{Hutang jangka pendek}$$
- c. Menghitung *Capital Charges* (CC)  
$$\text{CC} = \text{WACC} \times \text{IC}$$
- d. Menghitung *Weighted Average Cost Of Capital* (WACC)
  - 1) Biaya Hutang ( $K_d$ )

**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk

$$K_d \frac{\text{Beban Bunga}}{\text{Kewajiban Jangka Panjang}} \times 100\%$$

2) Tingkat Pajak (Tax)

$$\text{Tax} = \frac{\text{Beban Pajak}}{\text{Laba bersih sebelum pajak}} \times 100\%$$

3) Tingkat modal dari hutang ( $W_d$ )

$$W_d \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total hutang} + \text{Ekuitas}} \times 100\%$$

4) Tingkat modal dari ekuitas ( $W_e$ )

$$W_e \frac{\text{Total ekuitas}}{\text{Total aktiva}} \times 100\%$$

5) Tingkat ekuitas ( $K_e$ )

$$K_e \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}} \times 100\%$$

6) Biaya rata-rata tertimbang (WACC)

$$\text{WACC} = (K_d \times (1-t)) + (K_e \times W_e)$$

e. Menghitung *Economic Value Added* (EVA)

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

Atau,

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{WACC} \times \text{IC}$$

2) *Return On Asset* (ROA)

Hanafi (2010) rumus *Return On Asset* (ROA) adalah :

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total asset}} \times 100\%$$

## Hasil Penelitian

Berdasarkan tabel 2 hasil analisis Biaya Hutang ( $K_d$ ) PT. Indonesia Prima Property Tbk Tahun 2017-2019 mengalami penurunan karena dapat di lihat nilai  $K_d$  pada tahun 2017 sebesar (3,95)%. Kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar (5,71)%, dan pada tahun 2019 kembali mengalami penurunan sebesar (3,39)%.

**Tabel 2. Hasil Perhitungan Biaya Hutang ( $K_d$ )**

Tahun	Beban Bunga	Kewajiban Jangka Panjang	$K_d$
2017	(4.256.345.333)	107.759.817.024	(0,0395) atau (3,95)%
2018	(9.824.777.648)	172.169.210.565	(0,0571) atau (5,71)%
2019	(10.174.489.626)	300.322.361.318	(0,0339) atau (3,39)%

Sumber : Data diolah Peneliti

**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk

Berdasarkan tabel 3 hasil analisis Tingkat Pajak (Tax) pada PT. Indonesia Prima Property Tbk dalam 3 tahun terakhir mengalami fluktuasi. Pada tahun 2015 tingkat pajak sebesar (2,56)%. Pada tahun 2016 mengalami peningkatan sebesar 1,24%, namun pada tahun 2017 tingkat pajak kembali menurun sebesar (1,45)%.

**Tabel 3. Hasil Perhitungan Tingkat Pajak (Tax)**

Tahun	Beban Pajak	EBIT	Tax
2017	1.740.591.982	(67.934.434.542)	(0,0256) atau (2,56)%
2018	1.644.292.973	132.321.724.644	0,0124 atau 1,24%
2019	886.437.666	(61.329.484.354)	(0,0145) atau (1,45)%

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 4 hasil analisis tingkat modal dari hutang pada PT. Indonesia Prima Property Tbk tahun 2017-2019 mengalami peningkatan. Terbukti bahwa pada tahun 2017 nilai  $W_d$  sebesar 5,39%, dan pada tahun 2016 meningkat sebesar 9,52%. Kemudian pada tahun 2019 nilai  $W_d$  kembali mengalami peningkatan sebesar 10,56%.

**Tabel 4. Hasil Perhitungan Tingkat Modal dari Hutang**

Tahun	Total Hutang	Total Hutang + Ekuitas	$W_d$
2017	228.898.177.174	4.242.934.699.631	0.0539 atau 5.39%
2018	405.042.815.008	4.252.706.473.038	0.0952 atau 9.52%
2019	447.147.225.925	4.234.319.812.443	0.1056 atau 10.56%

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 5 hasil analisis tingkat modal dari ekuitas PT. Indonesia Prima Property Tbk dapat dilihat mengalami peningkatan selama 3 tahun terakhir. Di lihat pada tahun 2017 sebesar 89,26%. Kemudian pada tahun 2018 meningkat sebesar 90,48%, dan pada tahun 2019 kembali mengalami peningkatan sebesar 94,80%.

**Tabel 5. Hasil Perhitungan Tingkat Modal dari Ekuitas ( $W_e$ )**

Tahun	Total Ekuitas	Total Aktiva	$W_e$
2017	4.014.036.522.457	4.242.934.699.631	0,8926 atau 89,26%
2018	3.847.663.658.030	4.252.706.473.038	0,9048 atau 90,48%
2019	3.787.172.586.518	4.234.319.812.443	0,9480 atau 94,80%

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 6 hasil analisis Tingkat ekuitas PT. Indonesia Prima Property Tbk tahun 2017-2019 dapat dilihat bahwa mengalami fluktuasi. Pada tahun 2017 sebesar (1,65)%. Kemudian pada tahun 2018 tingkat ekuitas mengalami peningkatan sebesar 3,48%, dan pada tahun 2019 tingkat ekuitas mengalami penurunan sebesar (1,60)%.

**Tabel 6. Hasil Perhitungan Tingkat Ekuitas ( $K_e$ )**

Tahun	EAT	Total Ekuitas	$K_e$
2017	(66.193.842.560)	4.014.036.522.457	(0,0165) atau (1,65)%
2018	133.966.017.617	3.847.663.658.030	0,0348 atau 3,48%

**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk

2019 (60.443.046.688) 3.787.172.586.518 (0,0160) atau (1,60)%

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 7 hasil perhitungan WACC, terlihat bahwa pada tahun 2017-2019 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2017 nilai WACC sebesar (1,69)%, dan pada 2018 nilai WACC mengalami peningkatan sebesar 2,61%. kemudian pada tahun 2019 nilai WACC kembali mengalami penurunan sebesar (1,88)%.

**Tabel 7. Hasil Perhitungan WACC**

Tahun	K <sub>d</sub>	W <sub>d</sub>	1-t	K <sub>e</sub>	W <sub>e</sub>	WACC
2017	(3,95)%	5,39%	102,56%	(1,65)%	89,26%	(1,69)%
2018	(5,71)%	9,52%	98,76%	3,48%	90,48%	2,61%
2019	(3,39)%	10,56%	101,45%	(1,60)%	94,80%	(1,88)%

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 8 hasil analisis NOPAT dalam 3 tahun terakhir dapat dilihat mengalami penurunan. Pada tahun 2017 sebesar Rp. (235.262.672.421). kemudian pada tahun 2018 menurun sebesar Rp. (211.802.589.345), dan pada tahun 2019 kembali mengalami penurunan sebesar Rp. (195.697.301.259).

**Tabel 8. Hasil perhitungan *Net Operating Profit After Tax* (NOPAT)**

Tahun	Labanya (rugi) Usaha	Pajak	NOPAT
2017	(233.522.080.439)	1.740.591.982	(235.262.672.421)
2018	210.158.296.372)	1.644.292.973	(211.802.589.345)
2019	194.810.863.593)	886.437.666	(195.697.301.259)

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 9, terlihat bahwa total modal yang di investasikan dari tahun 2017-2019 mengalami peningkatan. Pada tahun 2017 total modal yang dihasilkan sebesar Rp. 4.121.796.339.481. pada tahun 2018 meningkat sebesar Rp. 4.019.832.868.595. kemudian pada tahun 2019 kembali mengalami peningkatan sebesar Rp. 4.087.494.947.836.

**Tabel 9. Hasil Perhitungan *Invested Capital* (IC)**

Tahun	Total hutang & Ekuitas	Hutang jangka pendek	IC
2017	4.242.934.699.631	121.138.360.150	4.121.796.339.481
2018	4.252.706.473.038	232.873.604.443	4.019.832.868.595
2019	4.234.319.812.443	146.824.864.607	4.087.494.947.836

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 10, hasil analisis nilai CC atau biaya modal pada PT. Indonesia Prima Property Tbk selama tiga tahun periode mengalami fluktuasi. Terbukti pada tahun 2017 nilai CC sebesar Rp. (69.677.686.157), kemudian pada tahun 2018 nilai CC mengalami peningkatan sebesar Rp. 105.053.723.033, namun pada tahun 2019 nilai CC mengalami penurunan sebesar Rp. (76.677.159.132).

**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

Analisis *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk

**Tabel 10. Hasil Perhitungan *Capital Charges* (CC)**

Tahun	WACC	IC	CC
2017	(1.69)%	4.121.796.339.481	(69.677.686.157)
2018	2.61%	4.019.832.868.595	105.053.723.033
2019	(1.88)%	4.087.494.947.836	(76.677.159.132)

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 11 hasil analisis EVA pada PT. Indonesia Prima Property Tbk pada tahun 2017-2019 mengalami penurunan. Pada tahun 2017 nilai EVA sebesar Rp. (165.584.986.264), kemudian pada tahun 2018 menurun sebesar Rp. (316.856.312.378), dan pada tahun 2019 kembali mengalami penurunan sebesar Rp. (119.020.142.127).

**Tabel 11. Hasil Perhitungan *Economic Value Added* (EVA)**

Tahun	NOPAT	CC	EVA
2017	(235.262.672.421)	(69.677.686.157)	(165.584.986.264)
2018	(211.802.589.345)	105.053.723.033	(316.856.312.378)
2019	(195.697.301.259)	(76.677.159.132)	(119.020.142.127)

Sumber : Data diolah Peneliti

Berdasarkan tabel 12 hasil analisis ROA pada PT. Indonesia Prima Property Tbk selama 3 tahun terakhir mengalami fluktuasi. Pada tahun 2017 analisis ROA sebesar (1,56)%, kemudian pada tahun 2018 nilai ROA mengalami peningkatan sebesar 3,15%, dan pada tahun 2019 nilai ROA mengalami penurunan sebesar (1,43)%.

**Tabel 12. Hasil perhitungan *Return On Asset* (ROA)**

Tahun	EAT	Total Asset	ROA
2017	(66.193.842.560)	4.242.934.699.631	(1,56)%
2018	133.966.017.617	4.252.706.473.038	3,15%
2019	(60.443.046.688)	4.234.319.812.443	(1,43)%

Sumber : Data diolah Peneliti

## **Pembahasan**

Telah dikemukakan sebelumnya bahwa tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Return On Asset* (ROA) pada PT. Indonesia Prima Property Tbk selama tiga tahun (2017-2019). Analisis *Economic Value Added* (EVA), Penggunaan metode EVA untuk menilai kinerja keuangan perusahaan yang berdasarkan nilai (value) karena EVA merupakan suatu alat ukur nilai tambah ekonomis yang di hasilkan oleh perusahaan sebagai akibat dari aktivitas atau strategi manajemen. Dari hasil analisis tersebut dapat dikatakan bahwa secara keseluruhan kinerja keuangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk pada tahun 2017 sampai dengan 2019 bernilai negatif atau  $EVA < 0$ . Hal ini dikarenakan pada tahun 2017 nilai EVA sebesar Rp. (165.584.986.264), kemudian pada tahun 2018 menurun sebesar Rp. (316.856.312.378), dan pada tahun 2019 kembali mengalami penurunan sebesar Rp. (119.020.142.127), sehingga dapat di simpulkan bahwa PT. Indonesia Prima Property Tbk tidak mampu menghasilkan nilai tambah ekonomis selama tiga periode. Menurut Utama dalam Sunardi (2010) menyatakan bahwa EVA yang positif menandakan perusahaan

## **Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

*Analisis Economic Value Added (EVA) dan Return On Asset (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk*

mampu menciptakan nilai bagi pemilik modal karena perusahaan mampu menghasilkan tingkat pengembalian yang melebihi tingkat modalnya. Begitu juga sebaliknya jika EVA bernilai negatif menunjukkan bahwa nilai perusahaan menurun karena tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal.

Analisis Return On Asset (ROA), Penggunaan metode ROA digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam memperoleh keuntungan atau laba dari aktiva yang digunakan, dan dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba pada masa lampau untuk kemudian diproyeksi di masa yang akan datang. Dari hasil analisis tersebut dapat dikatakan bahwa secara keseluruhan kinerja keuangan pada PT. Indonesia Prima Property Tbk mengalami kondisi fluktuasi selama tiga periode. Hal ini dikarenakan pada tahun 2018 ROA rata-rata perusahaan mencapai 3,15%, itu artinya perusahaan tersebut cukup efektif dalam mengelola assetnya. Kemudian pada tahun 2017 dan 2019 ROA rata-rata perusahaan mencapai (1,56)% dan (1,43)% itu artinya perusahaan tersebut mengalami nilai ROA negatif disebabkan karena meningkatnya aktiva perusahaan yang cukup tinggi yang tidak diikuti dengan peningkatan atas laba perusahaan dan juga dikarenakan rendahnya perputaran terhadap asset, hal ini menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan secara keseluruhan belum mampu untuk menghasilkan laba (profit). Dengan kata lain, semakin baik (tinggi) nilai ROA suatu perusahaan, maka semakin baik pula kinerjanya dalam menghasilkan laba bersih (Munawir:2002).

## **Simpulan dan Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka diperoleh kesimpulan bahwa hasil analisis perhitungan *Economic Value Added (EVA)* pada PT. Indonesia Prima Property Tbk pada tahun 2017-2019 bernilai negatif atau  $EVA < 0$ , itu artinya nilai perusahaan menurun karena tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal dan perusahaan tidak mampu menghasilkan nilai (*value*) tambah ekonomis. Hasil analisis perhitungan *Return On Asset (ROA)* pada PT. Indonesia Prima Property Tbk pada tahun 2017-2019 mengalami kondisi fluktuasi, naik turunnya nilai ROA disebabkan oleh meningkatnya aktiva perusahaan yang cukup tinggi yang tidak diikuti dengan peningkatan atas laba perusahaan, hal ini menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan secara keseluruhan belum mampu untuk menghasilkan laba (*profit*).

Melalui hasil penelitian dan analisis data yang dilakukan oleh penulis, disarankan bagi perusahaan, hasil yang telah diperoleh dari perhitungan dengan menggunakan analisis ROA dan EVA sebagai pendukung hendaknya mampu mendorong perusahaan agar dapat meningkatkan kinerja keuangannya menjadi lebih baik lagi di masa yang akan datang. Kemudian dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan sebaiknya perusahaan tidak hanya menggunakan analisis ROA yang hanya menilai dari segi operasional, tetapi juga perlu menerapkan EVA sebagai pendukung untuk menciptakan nilai tambah dan memberikan tingkat pengembalian sesuai harapan investor, serta lebih memperhatikan laba operasinya agar lebih tinggi dari biaya modal, tujuannya untuk menciptakan nilai tambah ekonomis, dan juga memperhatikan total asset perusahaan agar laba perusahaan bisa semakin baik.

## **Daftar Pustaka**

Agustina, H., & Putri, L. (2013). Penggunaan Economic Value Added (EVA) untuk mengukur Kinerja dan Penentuan Struktur Modal Optimal Pada Perusahaan Telekomunikasi (go Publik)(Studi Kasus: PT.



**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

*Analisis Economic Value Added (EVA) dan Return On Asset (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk*

Telekomunikasi Indonesia, Tbk dan PT. Indosat, Tbk). *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, 11(2), 83-180.

- Agustina, S. (2016). Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Return Saham pada Perusahaan Property dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) (Doctoral dissertation, STIE Indonesia Banjarmasin).
- Feranita, R. (2017). Analisis Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode EVA (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Pertanian yang Terdaftar di ISSI).[Skripsi] (Doctoral dissertation, UIN Raden Fatah Palembang).
- Halim, A., & Supomo, B. (2001). *Akuntansi Manajemen*, Edisi Pertama. Cetakan Kedelapan. BPFE-Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Hanafi, M. M. (2010). *Manajemen Keuangan-Cetakan ke lima. Yogyakarta: BPFE.*
- Hanafi, M. M., & Halim, A. (2014). *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi tujuh. UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Hery, H., & Si, M. (2015). *Analisis Laporan Keuangan Pendekatan Rasio Keuangan*. Jakarta: Buku Seru.
- Houston, B., & Brigham, E. F. (2010). *Dasar-dasar manajemen keuangan*. Salemba Empat, Jakarta.
- Ilmiyah, M., AR, M. D., & ZA, Z. (2013). Penggunaan Metode Economic Value Added (Eva) Dan Return on Asset (Roa) Dalam Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi Pada Pt. indofood Sukses Makmur Tbk Dan Anak Perusahaan Tahun 2009-2011). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 2(1), 101-107.
- Indonesia, I. A. (2017). *Standar Akuntansi Keuangan Syariah*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Iramani, R., & Febrian, E. (2005). Financial Value Added: Suatu paradigma dalam pengukuran kinerja dan nilai tambah perusahaan. *Jurnal akuntansi dan keuangan*, 7(1), 1-10.
- Kurniawan, S.K.S. (2016). Penggunaan Analisis Economic Value Added sebagai alat pengukuran kinerja keuangan BNI SYARIAH. *Jurnal STIE Ekonomi*, 25(01)
- Kusumawati, E. (2017). Analisis Kinerja Keuangan Berdasarkan Metode EVA Pada PT Pegadaian (Persero) Cabang Panakkukang Di Kota Makassar. Skripsi. Universitas Negeri Makassar.
- Martianti, M. A., & Iriyadi, I. (2020). Peranan Akuntansi Pertanggungjawaban Dalam Penilaian Kinerja Pusat Biaya. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 8(1), 49-56.
- Maulina, F., & Falensia, V. (2020). Analisis Perbandingan Economic Value Added (EVA) dan Return On Asset (ROA) dala Menilai Kinerja Perusahaan (Studi Kasus PT Indofood Cbp Sukses Makmur Tbk, PT Indofood Sukses Makmur Tbk, PT Mayora Indah Tbk Periode 2013-2017). *Obis*, 2(2), 38-45.
- Munawir, S. (2002). Analisis Laporan Keuangan Edisi Kedua. *YPKN: Yogyakarta.*
- Novita, D. (2015). Analisis Economic Value Added (EVA) Dan Return On Asset (ROA) Sebagai Alat Ukur Penilaian Kinerja Keuangan (Studi Kasus Pada PT. Jaya Real Property). *INOVASI Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, 2(2), 21-35.
- Puspitawati, L. (2011). Economic Value Added (EVA): Konsep Baru Untuk Mengukur Laba Ekonomi Suatu Perusahaan. *UNIKOM Makalah Ilmiah*, 8.
- Putri, N. S. (2019). Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Metode Economic Value Added Dan Return On Investment Pada Perusahaan Subsektor Peralatan Rumah Tangga Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017 (Doctoral dissertation).

**Wilda, Mahfudnurnajamuddin, Nurpadila**

*Analisis Economic Value Added (EVA) dan Return On Asset (ROA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Indonesia Prima Property Tbk*

- Rachmaniyah, F., & Nugroho, A. Y. (2019). Analisis Kinerja Keuangan dengan Metode Economic Value Added (EVA) pada PT. Fast Food Indonesia Tbk. *Humanis : Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial dan Humaniora*, 11(1), 69-74.
- Retnowati, M. (2017). Analisis Metode Economic Value Added (Eva) Dan Return On Assets (Roa) Dalam Meningkatkan Kinerja Keuangan Pt. Telekomunikasi Indonesia Tbk Periode 2012-2015 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Sunardi, H. (2010). Pengaruh penilaian kinerja dengan ROI dan EVA terhadap return saham pada perusahaan yang tergabung dalam indeks LQ 45 di bursa efek Indonesia. *Jurnal akuntansi*, 2(1), 70-92
- Susianti, I. (2018). Akuntansi laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan pada PT. Gudang Garam Tbk. Pada periode 2013-2015. *Jurnal Simki-Economic*, 2(02), 2599-0748.
- Tunggal, A. W. (2001). Memahami Konsep Economic Value Added (EVA) dan Value Based Management (VBM). Jakarta: Harvarindo, 1.
- Wedyanthi, K. K., & Darmayanti, N. P. A. (2016). Pengaruh economic value added, komposisi dewan komisaris independen dan return on assets terhadap nilai perusahaan. *E-Jurnal Manajemen*, 5(6).
- Yuliyanto, W., & Rafingki, F. (2019). Analisis Rasio dan Economic Value Added (EVA) untuk Menilai Kinerja Keuangan PT. HM. Sampoerna Tbk. Tahun 2014-2016. *Jurnal E-Bis (Ekonomi-Bisnis)*, 3(1), 41-52.
- Yuniningsih, D. (2018). Dasar-Dasar Manajemen Keuangan.