

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan dengan *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013

Nama : Umi Latifah

NIM : 11440310

Program Studi: Akuntansi

Isi dan format telah disetujui dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diujikan guna memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1)

Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi

Universitas Muhammadiyah Ponorogo

Ponorogo, 03 Agustus 2015

Pembimbing I

Pembimbing II

DAVID EFENDI, SE,M.Si
NIK.19690913 199904 12

ARIF HARTONO, SE,M.SA
NIK. 19780120 200109 13

Mengetahui:

Dekan Fakultas Ekonomi

TITI RAPINI, SE,MM

NIP. 19630505 199003 2 003

Dosen Penguji:

DAVID EFENDI, SE,M.Si
NIK.19690913 199904 12

DWIATI MARSIVI, SE,M.Si,Ak,CA
NIK. 19721203 199603 11

Dra. KHUSNATUL Z.W, MM,Ak,CA
NIK. 19670822 199705 12

Ringkasan

Kinerja keuangan merupakan hasil atau prestasi yang dicapai perusahaan dalam periode tertentu yang menggambarkan tingkat kesehatan perusahaan. Dalam penelitian ini penilaian kinerja keuangan perusahaan dilakukan dengan menggunakan metode EVA dan MVA dimana metode ini dianggap lebih baik dibandingkan dengan analisis rasio. Perkembangan berbagai usaha pada saat ini membuat pendekatan EVA dan MVA dapat dijadikan sebagai salah satu alat pengukur kinerja keuangan perusahaan yang tepat. Salah satu usaha yang perkembangannya sangat bagus adalah perusahaan pada bidang *property* dan *real estate*. Tujuan penelitian ini adalah Mengetahui kinerja keuangan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2009-2013 yang diukur menggunakan EVA dan MVA. Guna mengetahui besarnya penciptaan nilai tambah ekonomis dan penciptaan kekayaan yang telah dihasilkan oleh perusahaan bagi pemegang saham.

Dalam penelitian ini penilaian kinerja keuangan perusahaan dilakukan dengan menggunakan metode EVA dan MVA. Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu laporan keuangan tahunan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2009-2013.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar dari perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI memiliki nilai EVA dan MVA negatif. Dari perbandingan kinerja keuangan pada perusahaan *property dan real estate* untuk pengukuran kinerja menggunakan metode MVA diperoleh hasil bahwa pada perusahaan *property* terdapat empat perusahaan yang memiliki rata-rata nilai MVA yang positif dari tahun 2009-2013. sedangkan untuk perusahaan *real estate* hanya terdapat dua perusahaan yang memiliki rata-rata nilai MVA yang positif dari tahun 2009-2013.

Kata Kunci : Kinerja Keuangan, EVA, MVA

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas berkat dan rahmat- Nya sehingga penulisan dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, “ Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan dengan *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013” sebagai salah satu syarat meraih gelar sarjana pada Program Studi Akuntansi S-1, Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna sehingga peneliti membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Peneliti juga menyadari skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan,dukungan,dan kerjasama dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini dengan rasa hormat peneliti menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Drs. Sulton, M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Ponorogo
2. Titi Rapini, SE,MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo
3. Dra. Khusnatul Zulfa W, MM, Ak, CA selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo
4. Dwiati Marsiwi, SE,M.Si, Ak, CA selaku Kaprodi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Ponorogo
5. David Efendi, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing I
6. Arif Hartono, SE, M.SA selaku Dosen Pembimbing II

7. Bapak dan Ibu Dosen Jurusan S1 Akuntansi yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan
8. kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Ponorogo, 26 Juni 2015

Umi Latifah

11440310

PERNYATAAN TIDAK MELANGGAR

KODE ETIK PENELITIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa, skripsi ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan isi dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademis suatu Institusi Pendidikan , dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/ atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebut dalam daftar pustaka.

Ponorogo,.....



UMI LATIFAH

NIM 11440310

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT atas berkat dan rahmat- Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ” Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan dengan *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013”. Oleh karena itu peneliti ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua saya yang sangat saya cintai, serta adik saya atas doa, semangat, dan dorongan yang selalu diberikan kepada peneliti
2. Drs. Sulton, M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Ponorogo
3. Titi Rapini, SE,MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo
4. Dra.Hj. Khusnatul Zulfa W, MM, Ak, CA selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo
5. Dwiati Marsiwi, SE,M.Si, Ak, CA selaku Kaprodi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Ponorogo
6. David Efendi, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing I
7. Arif Hartono, SE, M.SA selaku Dosen Pembimbing II
8. Bapak dan Ibu Dosen Jurusan S1 Akuntansi yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan

9. Seluruh teman- teman jurusan akuntansi yang sudah menjadi teman yang baik selama masa perkuliahan,
10. Semua sahabat yang telah memberikan doa dan dukungannya.
11. Pihak – pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu baik doa, semangat, dan dorongan dalam penyusunan skripsi ini.

DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan.....	i
Ringkasan	ii
Kata Pengantar	iii
Pernyataan Tidak Menyimpang Kode Etik Penelitian	v
Halaman Persembahan	vi
Daftar isi.....	viii
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran.....	xii

BAB I. PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Perumusan Masalah.....	7
1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	7
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	8

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori.....	10
2.1.1.LaporanKeuangan.....	10
2.1.1.1. Pengertian Laporan Keuangan.....	10
2.1.1.2. Tujuan Laporan Keuangan.....	11
2.1.1.3. Bentuk – Bentuk Laporan Keuangan.....	13
2.1.2.Analisis Laporan Keuangan.....	15
2.1.3.Kinerja Keuangan.....	19
2.1.3.1. Pengertian Kinerja.....	19
2.1.3.2. Konsep Penilaian Kinerja.....	20
2.1.4. Pengertian Nilai.....	21
2.1.5. <i>Economic Value Added</i>	23

2.1.5.1.	Pengertian <i>Economic Value Added</i>	23
2.1.5.2.	Manfaat <i>Economic Value Added</i>	25
2.1.5.3.	Kelebihan <i>Economic Value Added</i>	26
2.1.5.4.	Komponen Modal Sebagai Pembentuk EVA.....	28
2.1.5.5.	Perhitungan <i>Economic Value Added</i>	34
2.1.5.6.	Ukuran Dalam Menentukan EVA.....	35
2.1.6.	<i>Market Value Added</i>	36
2.1.6.1.	Pengertian <i>Market Value Added (MVA)</i>	36
2.1.6.2.	Keunggulan dan Kelemahan MVA.....	37
2.1.6.3.	Hubungan EVA dan MVA.....	38
2.1.6.4.	Perhitungan <i>Market Value Added</i>	40
2.1.6.5.	Ukuran Dalam Menentukan MVA.....	41
2.2.	Penelitian Terdahulu.....	42
2.3.	Kerangka Pemikiran.....	46
BAB III. METODE PENELITIAN		
3.1.	Ruang Lingkup Penelitian.....	47
3.2.	Populasi dan Sampel.....	47
3.2.1.	Populasi.....	47
3.2.2.	Sampel.....	49
3.2.2.1.	Ukuran Sampel.....	50
3.3.	Jenis dan Metode Pengambilan Data.....	51
3.4.	Definisi Operasional Variabel.....	52
3.5.	Metode Analisis Data.....	54
3.6.	Alat Analisis Data.....	56
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN		
4.1.	Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	57
4.2.	Analisis Deskriptif.....	58

4.2.1.Perhitungan <i>Economic Value Added</i> (EVA).....	59
4.2.2.Perhitungan <i>Market Value Added</i> (MVA).....	64
4.3.Pembahasan.....	68
4.3.1.Kinerja Keuangan Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013 diukur dengan EVA dan MVA.....	68
4.3.2.Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013 Menggunakan Metode EVA dan MVA.....	71

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1.Kesimpulan.....	73
5.2.Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu.....	42
Tabel 3.1. Daftar Populasi Perusahaan.....	47
Tabel 3.2. Daftar Sampel Perusahaan.....	49
Tabel 4.1. Daftar Perusahaan yang Menjadi Sampel Penelitian.....	57
Tabel 4.2. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Property</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013.....	60
Tabel 4.3. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013.....	62
Tabel 4.4. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Property</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013.....	64
Tabel 4.5. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2013.....	66
Tabel 4.6. Kinerja Keuangan Perusahaan <i>Property</i> yang Terdaftar di BEI periode 2009-2013 diukur dengan EVA dan MVA.....	68
Tabel 4.7. Kinerja Keuangan Perusahaan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI periode 2009-2013 diukur dengan EVA dan MVA.....	69
Tabel 4.8. Perbandingan rata –rata nilai EVA dan MVA perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang terdaftar di BEI periode 2009-2013.....	71

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1. Perhitungan NOPAT Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	78
Lampiran 2. Perhitungan NOPAT Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	78
Lampiran 3. Perhitungan NOPAT Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	79
Lampiran 4. Perhitungan NOPAT Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	79
Lampiran 5. Perhitungan NOPAT Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	80
Lampiran 6. Perhitungan Kd* Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	81
Lampiran 7. Perhitungan Kd* Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	82
Lampiran 8. Perhitungan Kd* Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	84
Lampiran 9. Perhitungan Kd* Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	85
Lampiran 10. Perhitungan Kd* Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	87
Lampiran 11. Perhitungan Ke Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	89
Lampiran 12. Perhitungan Ke Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	89
Lampiran 13. Perhitungan Ke Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	90

Lampiran 14. Perhitungan Ke Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	91
Lampiran 15. Perhitungan Ke Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	91
Lampiran 16. Perhitungan Struktur Modal Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real</i> <i>Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	92
Lampiran 17. Perhitungan Struktur Modal Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real</i> <i>Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	93
Lampiran 18. Perhitungan Struktur Modal Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	94
Lampiran 19. Perhitungan Struktur Modal Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	95
Lampiran 20. Perhitungan Struktur Modal Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	96
Lampiran 21. Perhitungan WACC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	97
Lampiran 22. Perhitungan WACC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	97
Lampiran 23. Perhitungan WACC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	98
Lampiran 24. Perhitungan WACC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	99
Lampiran 25. Perhitungan WACC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	99
Lampiran 26. Perhitungan <i>Invested Capital</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	101
Lampiran 27. Perhitungan <i>Invested Capital</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	101
Lampiran 28. Perhitungan <i>Invested Capital</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	102

Lampiran 29. Perhitungan <i>Invested Capital</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	102
Lampiran 30. Perhitungan <i>Invested Capital</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	103
Lampiran 31. Perhitungan COC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	105
Lampiran 32. Perhitungan COC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	105
Lampiran 33. Perhitungan COC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	106
Lampiran 34. Perhitungan COC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	106
Lampiran 35. Perhitungan COC Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	107
Lampiran 36. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	108
Lampiran 37. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	108
Lampiran 38. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	109
Lampiran 39. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	109
Lampiran 40. Perhitungan EVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	110
Lampiran 41. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2009.....	111
Lampiran 42. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2010.....	112
Lampiran 43. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2011.....	113

Lampiran 44. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2012.....	114
Lampiran 45. Perhitungan MVA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Periode 2013.....	115