



JRAK

Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis (e-journal)

p-ISSN: 2407-828X e-ISSN: 2407-8298

Vol. 10, No. 2, Juli 2024

<https://jurnal.plb.ac.id/index.php/JRAK/index>

ANALISIS KINERJA KEUANGAN MENGGUNAKAN RASIO PROFITABILITAS DAN METODE ECONOMIC VALUE ADDED (EVA) (STUDI KASUS PADA PT. BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE TBK YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2019-2023)

Dian Anita¹, Nirmala Nurdiani²

Universitas Teknologi Digital

Email: diananita@digitechuniversity.ac.id¹, nirmala10220033@digitechuniversity.ac.id²

ABSTRACT

This study aims to analyze the financial performance of PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk using two main approaches: profitability ratios and the Economic Value Added (EVA) method. This approach is conducted to provide an overview of how effectively the company generates profits and creates value for its shareholders. The study employs a descriptive qualitative method using secondary financial data from the period 2019-2023. The results indicate that PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk experienced fluctuations in profitability ratios. A decline was observed in 2020 and 2021 due to the impact of the COVID-19 pandemic, which adversely affected this industrial sector due to the implementation of Community Activity Restrictions (PPKM). Overall, the company's performance in terms of profitability ratios is still below the industry average. The assessment using the EVA method showed fluctuations during the 2019-2023 period but remained positive, indicating that the company is still capable of creating additional value for the shareholders. The implication of this study is the importance of monitoring financial performance and adjusting strategies to ensure the company's sustainability and growth in the future.

Keywords: financial performance; profitability ratio; economic value added (EVA).

Pendahuluan

Industri properti dan real estat telah menjadi sektor ekonomi yang vital dan terus berkembang pesat di banyak negara termasuk Indonesia. Pertumbuhan penduduk urbanisasi yang terus berlanjut menciptakan permintaan yang tinggi akan properti termasuk perumahan, komersial,

kawasan industri dan infrastruktur pendukungnya. Hal ini memicu pertumbuhan dalam pembangunan, investasi, dan perdagangan properti yang berkontribusi secara signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi.

Pandemi covid-19 berdampak besar pada industri properti dan real estat, dengan

penurunan permintaan dan nilai properti selama 2020-2021 akibat pembatasan sosial dan penurunan daya beli. Sektor ini masih menghadapi tantangan dari perubahan pola kerja, fluktuasi pasar, inflasi dan kenaikan suku bunga.

Pengelolaan kawasan industri dan properti memainkan peran penting dalam memastikan keberlanjutan lingkungan dan pemanfaatan sumber daya yang efisien. Persaingan dalam industri yang terus berkembang tentu harus mampu menerapkan manajemen yang baik untuk mengelola bisnisnya. Sehingga membuat perusahaan mampu bertahan dengan perusahaan pesaing di bidang yang sama. Dengan kata lain, efisiensi sebuah perusahaan dapat diukur dengan kemampuannya menghasilkan output maksimal berdasarkan input yang diberikan. Untuk mengevaluasi kinerja dan kondisi perusahaan, digunakan berbagai ukuran yang memperhitungkan tingkat kesuksesannya dalam mencapai efisiensi atau sebaliknya.

Menurut Ekosetio (2021), menyampaikan bahwa laporan keuangan adalah dokumen yang dibuat oleh suatu organisasi untuk memberitahukan kepada pihak yang berkepentingan, baik internal maupun eksternal, tentang kesehatan keuangan organisasi.

Pengukuran kinerja menjadi pedoman dalam pengambilan keputusan oleh pihak internal dan eksternal serta sebagai instrumen pengendalian bagi perusahaan. Perusahaan menggunakan pengukuran kinerja untuk mengoptimalkan operasional mereka agar tetap relevan di tengah persaingan global yang terus meningkat, dimana mereka berupaya untuk mempertahankan keunggulan mereka. Pengukuran kinerja perusahaan berperan penting bagi para investor dalam menentukan keputusan investasi, baik itu memilih untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut atau mempertahankan investasi yang sudah

dilakukan serta mencari alternatif investasi lainnya. Selain itu, pengukuran kinerja juga berfungsi untuk memberikan gambaran kepada para pemegang saham, pelanggan, atau masyarakat umum tentang kondisi perusahaan (Purnomo & Setiadi, 2023).

Kinerja keuangan sektor ini sering dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pertumbuhan ekonomi, tingkat investasi, kebijakan pemerintah terkait infrastruktur, serta kondisi pasar properti dan real estat telah mengalami fluktuasi yang dipicu oleh sejumlah faktor internal dan eksternal, seperti perubahan dalam regulasi pembangunan, aksesibilitas pendanaan, dan dinamika pasar properti. Para pemegang saham atau investor ketika akan menanamkan modalnya harus melihat kinerja keuangannya dalam kondisi yang baik atau buruk. Sehingga akan memaksimalkan tingkat pengembalian dan meminimalkan biaya modal. Para investor lebih memperhatikan pada kinerja keuangan pada rasio profitabilitas yakni ROA, ROE, dan NPM. Dimana rasio ini akan memberikan gambaran kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungannya. Hal ini didukung dari penelitian yang dilakukan oleh Cahyandari dkk. (2021) bahwa setiap perusahaan memiliki tujuan untuk meningkatkan kekayaan pemilik atau pemegang sahamnya. Keberhasilan perusahaan dalam memberikan keuntungan akan berdampak pada pencapaian dan kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan.

PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk merupakan salah satu perusahaan yang aktif dalam sektor properti dan real estat, dan telah resmi terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada 10 April 2012 dengan kode perusahaannya yaitu BEST. Perusahaan ini berfokus pada bidang pengelolaan kawasan industri. Perusahaan juga bertanggungjawab

dalam menyediakan infrastruktur dan fasilitas yang diperlukan agar perusahaan-perusahaan di kawasan industri dapat beroperasi dengan efisien. PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk mengelola kawasan industri yang mencakup berbagai jenis industri, mulai dari manufaktur hingga penyediaan layanan terkait industri. Sebagai perusahaan terbuka, tentu memiliki kewajiban melaporkan kinerja keuangan dan operasionalnya secara berkala kepada publik.

Kasmir (2019), berpendapat bahwa standar evaluasi kinerja berdasarkan ROA, ROE, dan NPM adalah sebagai berikut: (1) Kinerja perusahaan dianggap baik jika ROA melebihi 30%; (2) Kinerja perusahaan dianggap baik jika ROE melebihi 40% dan; (3) Kinerja perusahaan dianggap baik jika NPM melebihi 40%. Kinerja keuangan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk periode 2019 – 2023 dapat terlihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kinerja Keuangan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk

Tahun	ROA	ROE	NPM
2019	6%	9%	40%
2020	-2%	-3%	-48%
2021	-1%	-2%	-31%
2022	1%	1%	6%
2023	1%	1%	7%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Dari pengolahan data pada Tabel 1, dapat ditinjau bahwa kinerja berdasarkan ROA, ROE, dan NPM periode 2019-2023 masih kurang maksimal karena dibawah rata-rata industri. Namun NPM pada tahun 2019 terbilang sangat baik. Dampak pandemi covid-19 ditahun berikutnya membuat nilai ROA, ROE, dan NPM jauh dibawah rata-rata industri karena adanya krisis ekonomi secara massal. Yang kemudian dampak covid-19 tercermin dalam fluktuasi rasio profitabilitas. Pembatasan sosial dan penurunan permintaan pasar menyebabkan penurunan yang tajam

yang mencerminkan ketidakstabilan laba dan kesulitan operasional.

Dalam dunia bisnis, mengalami periode dimana laba bersih sebuah perusahaan tercatat negatif atau mengalami kerugian secara berturut-turut adalah situasi yang cukup mengkhawatirkan dan membutuhkan analisis mendalam. Penurunan laba bersih disebabkan karena adanya penurunan pendapatan, mengalami peningkatan biaya, kompetisi yang ketat dan situasi ekonomi yang tidak menguntungkan.

Analisis rasio keuangan adalah cara yang sering dilakukan untuk mengevaluasi kinerja keuangan. Meskipun cara ini bisa memberikan gambaran tentang kinerja keuangan yang baik atau buruk, namun tidak memberikan gambaran lengkap tentang nilai tambah yang dicapai dalam suatu periode.

Profitabilitas yang tinggi pada suatu perusahaan bergantung pada pencapaian yang baik dalam kinerjanya. Saat kinerja perusahaan mampu meningkatkan hasil laba, perhatian dari publik akan tertuju pada perusahaan tersebut(Ernesto & Pangaribuan, 2021).

Manajemen juga perlu memahami penyebab dan dampak secara rinci serta strategi untuk memperbaiki dan meningkatkan kinerja keuangan juga mengevaluasi kinerja keuangan berdasarkan nilai atau *value*. Nilai tambah penting untuk memberikan gambaran yang akurat mengenai kinerja keuangan yang sebenarnya. Sehingga hal ini dapat dianalisis dengan metode EVA (*Economic Value Added*) yang akan melengkapi analisis rasio profitabilitas keuangan.

Economic Value Added (EVA) atau nilai tambah ekonomi adalah suatu metrik kinerja keuangan yang mengukur selisih antara laba operasional setelah pajak (NOPAT) dan biaya modal untuk periode tersebut yang merupakan hasil dari penggabungan biaya modal perusahaan

dan modal yang diinvestasikan pada awal periode (Sindi dkk., 2023).

Menurut hasil penelitian Nada & Prihastiyi (2022), analisis pada rasio profitabilitas cukup baik meskipun mengalami kondisi yang fluktuatif dan metode EVA secara keseluruhan baik meskipun terjadi penurunan. Yang berarti perusahaan berhasil menciptakan nilai tambah.

Penelitian Firman & Syakiriyah (2024), juga memperoleh nilai rasio profitabilitas pada parameter ROE yang fluktuatif. Dan pada EVA menunjukkan nilai yang positif ($EVA > 0$) yang artinya menghasilkan nilai tambah ekonomi, sehingga mensejahterakan para pemegang saham.

Karena sektor industri properti dan real estat sering kali memberikan karakteristik bisnis yang unik, seperti siklus proyek yang panjang dan kompleks, fluktuasi dalam permintaan dan keuntungan, lalu biaya material dan tenaga kerja. Sehingga manajemen perlu mengukur efisiensi dan efektivitas operasional serta penggunaan aset. Dengan ini, membuat peneliti tertarik untuk menganalisa kinerja keuangan dengan rasio profitabilitas dan metode EVA pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.

Dengan tujuan penelitiannya adalah untuk menganalisis kinerja keuangan pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk periode 2019-2023 menggunakan rasio profitabilitas dan metode *Economic Value Added* (EVA) juga untuk mengetahui penyebab terjadinya penurunan pada setiap indikator rasio profitabilitas, serta strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan setiap indikator rasio profitabilitas dan EVA.

Metode Penelitian

Jenis dan Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dimana pendekatan ini menggambarkan atau menyajikan

informasi secara sistematis dengan menggunakan data dan fakta yang ditemukan melalui penelitian yang dilakukan.

Metode kualitatif digunakan untuk memperoleh informasi yang terperinci, yang mencakup makna yang sebenarnya, makna ini dimaksudkan adalah data aktual, spesifik yang mewakili nilai dibalik data yang terlihat (Sugiyono, 2020).

Jenis penelitian ini adalah deskriptif yang berfokus pada analisis rasio profitabilitas seperti *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE) dan *Net Profit Margin* (NPM) serta penerapan metode *Economic Value Added* (EVA) untuk mengevaluasi atau mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan secara akurat dan sistematis. Data yang diperoleh akan dijelaskan dan dideskripsikan dengan baik.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Berupa laporan keuangan tahunan selama lima periode dari tahun 2019 hingga 2023 pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. Data tersebut diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu www.idx.co.id. Laporan keuangan yang dijadikan rujukan terdiri dari laporan laba rugi dan laporan posisi keuangan.

Pengambilan data yang dilakukan peneliti adalah studi pustaka dan dokumentasi. Dimana studi pustaka yang dilakukan adalah mengumpulkan dari berbagai literatur dan jurnal yang berkaitan untuk dipelajari dan digunakan dengan judul dan permasalahan yang ada. Dokumentasi yang dilakukan adalah pengumpulan data berupa laporan keuangan.

Karena penelitian ini menggunakan kualitatif deskriptif, dimana proses ini dilakukan dengan cara menganalisis, menggambarkan dan menjelaskan terhadap data yang diperoleh dari perusahaan yang sedang diteliti. Metode analisis data ini diuraikan melalui

Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Profitabilitas Dan Metode Economic Value Added (EVA) (Studi Kasus Pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk Yang Terdaftar Di BEI Periode 2019-2023)

langkah-langkah sebagai berikut, (1) Mengumpulkan data laporan keuangan tahunan selama lima periode yang terdiri dari laporan laba rugi dan laporan posisi keuangan. (2) Menganalisis penilaian kinerja keuangan dengan rasio profitabilitas. (3) Menganalisis penilaian kinerja keuangan dengan metode *Economic Value Added* (EVA). (4) Membandingkan analisis rasio profitabilitas dengan standar rata-rata industri rasio profitabilitas. (5) Membandingkan analisis metode *Economic Value Added* (EVA) dengan standar pengukuran EVA. (6) Menyimpulkan hasil penelitian yang dilakukan.

Metode Analisis Data

Pengukuran dengan rasio profitabilitas menurut Hery (2018).

Pengukuran *Return On Assets* (ROA) seperti pada persamaan 1.

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \quad (1)$$

Pengukuran *Return On Equity* (ROE) seperti terlihat pada persamaan 2.

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}} \quad (2)$$

Pengukuran *Net Profit Margin* (NPM) seperti terlihat pada persamaan 3.

$$NPM = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan/Pendapatan Bersih}} \quad (3)$$

Pengukuran dengan metode *Economic Value Added* (EVA) berdasarkan persamaan 4 (Brigham & Houston, 2018).

$$EVA = NOPAT - Capital Charges \quad (4)$$

Dalam menghitung EVA, ada beberapa komponen yang perlu diketahui untuk mendukung perhitungan metode EVA, menggunakan persamaan NOPAT (*Net Operating Profit After Tax*) seperti terlihat pada persamaan 5.

$$NOPAT = EBIT (1 - Tax) \quad (5)$$

Untuk menghitung EBIT menggunakan persamaan 6.

$$EBIT = \text{Laba bersih tahun berjalan} + \text{Beban keuangan atau bunga} + \text{Beban Pajak} \quad (6)$$

Untuk menghitung *Tax* menggunakan persamaan 7.

$$Tax = \frac{\text{Beban Pajak}}{\text{Laba Sebelum Pajak}} \times 100\% \quad (7)$$

Selain itu untuk menghitung komponen EVA lainnya yaitu *Capital Charges* (Biaya Modal) dapat dilihat pada persamaan 8.

$$Capital Charges = WACC \times Invested Capital \quad (8)$$

Untuk menghitung WACC (*Weighted Average Cost of Capital*/Biaya Modal Rata-rata Tertimbang) bisa dilihat pada persamaan 9.

$$WACC = ((D \times Rd) (1 - Tax)) + (E \times Re) \quad (9)$$

Dalam komponen WACC tersebut dapat dijabarkan menjadi beberapa persamaan.

Menghitung D (Tingkat Modal) seperti terlihat pada persamaan 10.

$$D = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Utang dan Ekuitas}} \times 100\% \quad (10)$$

Menghitung Rd (*Cost of Debt*) dapat dilihat pada persamaan 11.

$$RD = \frac{\text{Beban Bunga}}{\text{Total Utang}} \times 100\% \quad (11)$$

Untuk menghitung E (Tingkat Ekuitas) dapat dilihat pada persamaan 12.

$$E = \frac{\text{Beban Bunga}}{\text{Total Utang dan Ekuitas}} \times 100\% \quad (12)$$

Menghitung Re (*Cost of Equity*) dapat dilihat pada persamaan 13.

$$Re = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\% \quad (13)$$

Menghitung *Tax* (Tingkat Pajak) seperti terlihat pada persamaan 14.

$$Tax = \frac{\text{Beban Pajak}}{\text{Laba Sebelum Pajak}} \times 100\% \quad (14)$$

Menghitung *Invested Capital* (Modal yang Diinvestasikan) terlihat pada persamaan 15.

$$IC = \text{Total Utang dan Ekuitas} - \text{Total Utang Jangka Pendek} \quad (15)$$

Menurut Eni Suyanti dalam Siagian dkk. (2023), mengatakan bahwa ada 3 kategori

predikat penilaian kinerja metode EVA yaitu:

1. $EVA > 0$, artinya EVA positif yang memiliki nilai tambah ekonomis
2. $EVA = 0$, artinya EVA dalam titik impas berarti laba yang dihasilkan habis oleh biaya modal
3. $EVA < 0$, artinya EVA negatif yang mana tidak memiliki nilai tambah ekonomis.

Hasil dan Pembahasan

Kinerja Keuangan dengan Indikator ROA, ROE, dan NPM

Kinerja keuangan rasio profitabilitas dengan indikator yang terdiri dari *Return On Assest* (ROA), *Return On Equity* (ROE) serta *Net Profit Margin* (NPM) PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk berdasarkan laporan keuangan tahun 2019-2023 dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. *Return On Assets* (ROA) PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk 2019-2023

Tahun	Laba Bersih	Total Aset	ROA
(1)	(2)	(3)	(2)/(3)
2019	380,152,937,259	6,399,477,523,890	6%
2020	-115,219,635,076	6,282,180,229,732	-2%
2021	-71,095,023,263	6,046,212,385,412	-1%
2022	33,729,572,546	6,078,468,909,026	1%
2023	39,528,179,905	5,940,104,349,120	1%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Return On Assets (ROA) digunakan untuk mengukur kinerja keuangan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dengan membagi laba bersih dengan total aset, kemudian dikalikan dengan 100%. Semakin tinggi nilai ROA menunjukkan semakin efisien perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba. Dalam tabel 2, terlihat hasil yang fluktuatif, dimana ROA mengalami penurunan yang signifikan pada tahun 2020 dan 2021. Seperti yang tertera dalam tabel 2, perusahaan mengalami kerugian yang lebih besar, dengan total aset yang juga mengalami penurunan.

Return On Equity (ROE) digunakan untuk mengukur kinerja keuangan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dengan membagi laba bersih dengan total ekuitas lalu dikalikan 100%. Hasil perhitungan ROE PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dapat terlihat pada Tabel 3.

Tabel 3. *Return On Equity* (ROE) PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk 2019-2023

Tahun	Laba Bersih	Total Ekuitas	ROE
(1)	(2)	(3)	(2)/(3)
2019	380,152,937,259	4,468,749,285,275	9%
2020	-115,219,635,076	4,356,657,103,651	-3%
2021	-71,095,023,263	4,293,897,345,417	-2%
2022	33,729,572,546	4,328,504,067,271	1%
2023	39,528,179,905	4,367,797,819,625	1%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Pada Tabel 3, didapat hasil yang fluktuatif, dimana ROE juga mengalami penurunan yang signifikan pada tahun 2020 dan 2021. Seperti yang tertera pada Tabel 3 bahwa perusahaan mengalami kerugian dalam menghasilkan keuntungan dari modal sendiri. Penurunan laba dapat mengindikasikan adanya masalah dalam penggunaan modal yang tidak efisien.

Net Profit Margin (NPM) digunakan untuk mengukur kinerja keuangan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dengan membagi laba bersih dengan total pendapatan lalu dikalikan 100%. Hasil perhitungan NPM PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dapat terlihat pada Tabel 4.

Tabel 4. *Net Profit Margin* (NPM) PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk 2019-2023

Tahun	Laba Bersih	Pendapatan	NPM
(1)	(2)	(3)	(2)/(3)
2019	380,152,937,259	950,545,546,999	40%
2020	-115,219,635,076	242,320,700,845	-48%
2021	-71,095,023,263	229,835,755,986	-31%
2022	33,729,572,546	542,834,010,731	6%
2023	39,528,179,905	544,314,875,513	7%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Pada tabel 4 diperoleh hasil yang fluktuatif, dimana NPM juga mengalami penurunan yang sangat signifikan ditahun 2020 dan 2021. Seperti yang tertera pada tabel diatas bahwa perusahaan

Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Profitabilitas Dan Metode Economic Value Added (EVA) (Studi Kasus Pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk Yang Terdaftar Di BEI Periode 2019-2023)

mengalami kerugian yang lebih besar daripada pendapatan yang dihasilkan dari penjualan.

Penilaian Kinerja Keuangan Rasio Profitabilitas

Hasil kinerja keuangan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dapat terlihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Hasil Kinerja Keuangan

Rasio	Tahun					Rata-rata Industri
	2019	2020	2021	2022	2023	
ROA	6%	-2%	-1%	1%	1%	30%
ROE	9%	-3%	-2%	1%	1%	40%
NPM	40%	-48%	-31%	6%	7%	20%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Berdasarkan tabel 5 diatas, penilaian kinerja keuangan dibandingkan dengan standar rata-rata industri seperti yang dipaparkan oleh (Kasmir, 2019) sebelumnya.

Nampak bahwa nilai *Return On Assets* (ROA) selama lima periode masih dibawah persentase rata-rata industri yang mana tahun 2019 sebesar 6% menunjukkan kinerja yang kurang sehat. Pada tahun 2020 dan 2021 perusahaan mengalami tren negatif sebesar -2% dan -1% yakni menunjukkan kinerja perusahaan yang tidak sehat. Ditahun 2022 dan 2023 mengalami pemulihan yang stabil namun tidak mengalami tren negatif dan masih dibawah rata-rata industri sebesar 1% yang masih menunjukkan perusahaan juga kurang sehat. Ini menandakan ROA pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate mengalami fluktuasi dimana situasi yang kurang sehat, dan tidak sehat.

Return On Equity (ROE) selama lima periode juga masih dibawah persentase rata-rata industri, nilai ROE pada tahun 2019 sebesar 9% menunjukkan kinerja yang kurang sehat. Tahun 2020 dan 2021 nilai ROE juga mengalami tren negatif sebesar -3% dan -2% menunjukkan kinerja yang tidak sehat. Ditahun 2022 dan 2023 juga mengalami pemulihan dan tidak mengalami tren negatif dan masih dibawah rata-rata industri sebesar 1%

yang masih menunjukkan perusahaan juga kurang sehat. Ini menandakan ROA pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate mengalami fluktuasi dimana situasi yang kurang sehat, dan tidak sehat.

Net Profit Margin (NPM) pada tahun awal 2019 dikatakan sangat sehat karena diatas rata-rata industri sebesar 40%. Namun ditahun berikutnya 2020 dan 2021 mengalami penurunan drastis yang membuat persentase dibawah rata-rata industri sebesar -48% dan -31% menunjukkan kinerja yang tidak sehat. Tahun 2022 dan 2023 mengalami pemulihan sehingga tidak mengalami tren negatif sebesar 6% dan 7% namun masih dibawah rata-rata sehingga perusahaan dikatakan tidak sehat. Ini berarti NPM pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk mengalami fluktuasi dimana kondisi kinerja sangat sehat, kurang sehat, dan tidak sehat.

Kinerja Keuangan Metode *Economic Value Added* (EVA)

Kinerja keuangan dengan metode *Economic Value Added* (EVA) terhadap laporan keuangan selama lima periode dari tahun 2019-2023 dapat dilihat dari hasil perhitungan NOPAT (*Net Operating Profit After Tax*) dan Capital Charges.

NOPAT (*Net Operating Profit After Tax*)

Hasil perhitungan NOPAT (*Net Operating Profit After Tax*) dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Perhitungan NOPAT

Tahun	Komponen NOPAT					NOPAT
	EBIT	Beban Pajak	Labu Bersih Sebelum Pajak	Tax	1 - Tax	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3)/(4) x 100%	(6) = 1 - (5)	(2) x (6)
2019	571,309,537,333	28,611,762,515	408,764,699,774	7%	0.93	531,320,338,623
2020	28,575,690,222	5,817,217,844	-109,402,417,232	-5%	1.05	30,095,135,763
2021	43,194,022,787	6,142,757,760	-64,952,265,503	-9%	1.09	47,279,029,162
2022	182,696,646,904	13,683,944,142	47,413,516,688	29%	0.71	129,968,840,873
2023	232,779,765,902	13,683,944,142	52,624,521,609	25%	0.75	174,849,294,274

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Berdasarkan tabel 6 diketahui bahwa nilai NOPAT mengalami kondisi fluktuatif. Nilai tertinggi berada pada tahun 2019 dimana hasilnya sebesar Rp. 531.320.338.623,- dan nilai terendah ada

pada tahun 2021 dimana hasilnya sebesar Rp. 30.095.135.763,-. Kenaikan dan penurunan NOPAT dipengaruhi oleh besar kecilnya laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) yang didapat di setiap tahunnya.

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Hasil perhitungan Tingkat Modal (D) dapat terlihat pada Tabel 7.

Tabel 7. Tingkat Modal

Tahun	Total Utang	Total Utang dan Ekuitas	D
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(3) x 100%
2019	1,930,728,238,615	6,399,477,523,890	30%
2020	1,925,523,126,081	6,282,180,229,732	31%
2021	1,752,315,039,995	6,046,212,385,412	29%
2022	1,749,964,841,755	6,078,468,909,026	29%
2023	1,572,306,529,495	5,940,104,349,120	26%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Hasil perhitungan *Cost of Debt* (Rd) dapat dilihat pada Tabel 8.

Tabel 8. Cost of Debt

Tahun	Beban Bunga	Total Utang	Rd
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(3) x 100%
2019	162,544,837,559	1,930,728,238,615	8%
2020	137,978,107,454	1,925,523,126,081	7%
2021	108,146,288,290	1,752,315,039,995	6%
2022	135,283,130,216	1,749,964,841,755	8%
2023	180,155,244,293	1,572,306,529,495	11%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Hasil perhitungan Tingkat Pajak (*Tax*) dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9. Tingkat Pajak

Tahun	Beban Pajak	Laba Bersih Sebelum Pajak	Tax
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(3) x 100%
2019	28,611,762,515	408,764,699,774	7%
2020	5,817,217,844	-109,402,417,232	-5%
2021	6,142,757,760	-64,952,265,503	-9%
2022	13,683,944,142	47,413,516,688	29%
2023	13,096,341,704	52,624,521,609	25%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Hasil perhitungan Tingkat Ekuitas (E) dapat dilihat pada Tabel 10.

Tabel 10. Tingkat Ekuitas

Tahun	Total Ekuitas	Total Utang dan Ekuitas	E
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(3) x 100%
2019	4,468,749,285,275	6,399,477,523,890	70%
2020	4,356,657,103,651	6,282,180,229,732	69%
2021	4,293,897,345,417	6,046,212,385,412	71%
2022	4,328,504,067,271	6,078,468,909,026	71%
2023	4,367,797,819,625	5,940,104,349,120	74%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Hasil perhitungan *Cost of Equity* (Re) dapat dilihat pada Tabel 11.

Tabel 11. Cost of Equity

Tahun	Laba Bersih setelah Pajak	Total Ekuitas	Re
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(3) x 100%
2019	380,152,937,259	4,468,749,285,275	9%
2020	-115,219,635,076	4,356,657,103,651	-3%
2021	-71,095,023,263	4,293,897,345,417	-2%
2022	33,729,572,546	4,328,504,067,271	1%
2023	39,528,179,905	4,367,797,819,625	1%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Setelah mendapatkan hasil perhitungan dari tingkat modal, biaya utang, tingkat pajak, tingkat ekuitas dan biaya ekuitas, selanjutnya adalah menghitung WACC. WACC untuk PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk seperti terlihat pada Tabel 12.

Tabel 12. Weight Average Cost of Capital

Tahun	D	Rd	1 - Tax	E	Re	WACC (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	((2) x (3) x (4) + ((5) x (6))
2019	30%	8%	93%	70%	9%	8.3%
2020	31%	7%	105%	69%	-3%	0.5%
2021	29%	6%	109%	71%	-2%	0.8%
2022	29%	8%	71%	71%	1%	2.1%
2023	26%	11%	75%	74%	1%	2.9%

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Tabel 12 menunjukkan WACC (*Weight Average Cost of Capital*) periode tahun 2019-2023 mengalami fluktuasi. Penurunan dastis terjadi dari tahun 2019 ke 2020. Ini disebabkan oleh peristiwa pandemi covid-19 yang membuat terjadinya penurunan laba dari hasil pendapatan. Kenaikan yang didapat ditahun berikutnya menunjukkan bahwa perusahaan telah mampu menyesuaikan kondisi ekonomi yang terjadi.

Capital Charges (CC)

Hasil perhitungan *Capital Charges* seperti terlihat pada Tabel 13.

Tabel 13. Capital Charges

Tahun	WACC	Total Utang dan Ekuitas	Utang Jangka Pendek	Invested Capital	Capital Charges
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) - (4)	(6) = (2) x (5)
2019	8.3%	6,399,477,523,890	228,163,127,983	6,171,314,395,907	512,376,962,392
2020	0.5%	6,282,180,229,732	258,669,858,995	6,023,510,370,737	28,855,963,336
2021	0.8%	6,046,212,385,412	432,585,170,220	5,613,627,215,192	43,896,381,386
2022	2.1%	6,078,468,909,026	279,952,124,627	5,798,516,784,399	123,982,949,741
2023	2.9%	5,940,104,349,120	242,206,129,142	5,697,898,219,978	167,719,862,152

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Tabel 13 menunjukkan bahwa besarnya *capital charges* (biaya modal) PT. Bekasi Industrial Estate Tbk dari tahun 2019-2023 mengalami kondisi fluktuatif cenderung mengalami peningkatan sedikit demi sedikit. Pada tahun 2019-2021 terjadi penurunan pada WACC, ini berarti terjadi penurunan dalam biaya

modal yang signifikan. Pada tahun 2021 penurunan *Invested Capital* lebih rendah dibandingkan dengan tahun yang lainnya. Sehingga disimpulkan penurunan pada *Capital Charges* disebabkan oleh penurunan WACC dan *Invested Capital*. Hasil perhitungan EVA dapat dilihat pada Tabel 14.

Tabel 14. Economic Value Added

Tahun	NOPAT	Capital Charges	EVA
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
2019	531,320,338,623	512,376,962,392	18,943,376,232
2020	30,095,135,763	28,855,963,336	1,239,172,427
2021	47,279,029,162	43,896,381,386	3,382,647,776
2022	129,968,840,873	123,982,949,741	5,985,891,132
2023	174,849,294,274	167,719,862,152	7,129,432,121

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel 14 nilai EVA PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk mengalami penurunan yang signifikan di tahun 2020 sebesar Rp. 1.239.172.427,- dan mengalami kenaikan secara perlahan selama tiga tahun berikutnya di tahun 2021-2023 dari yang sebelumnya Rp. 1.239.172.427,- menjadi ditahun 2023 sebesar Rp. 7.129.432.121,- Ini menunjukkan adanya kenaikan dan penurunan dari laba operasi bersih setelah pajak (NOPAT) dan *Capital Charges*.

Penilaian Kinerja Metode EVA

Hasil perhitungan penilaian kinerja menggunakan metode EVA dapat dilihat pada Tabel 15.

Tabel 15. Penilaian Economic Value Added

Tahun	EVA	Standar Pengukuran	Kriteria
2019	18,943,376,232	EVA > 0	Positif atau baik
2020	1,239,172,427	EVA > 0	Positif atau baik
2021	3,382,647,776	EVA > 0	Positif atau baik
2022	5,985,891,132	EVA > 0	Positif atau baik
2023	7,129,432,121	EVA > 0	Positif atau baik

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Berdasarkan tabel 15 terlihat bahwa penilaian kinerja yang dilakukan menggunakan metode EVA selama lima periode dari tahun 2019-2023 mengalami nilai yang fluktuatif namun nilai tetap positif atau EVA > 0 pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk selama lima periode menunjukkan kinerja yang baik menurut metode EVA. Ini berarti

perusahaan dalam kondisi yang baik dan berhasil menciptakan nilai tambah ekonomis. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan peneliti sebelumnya (Marginingsih, 2022) meskipun objek penelitiannya berbeda, namun nilai EVA terbilang sangat baik karena EVA > 0. Nilai EVA yang positif mengindikasikan sisa laba setelah mempertimbangkan biaya modal yang telah digunakan. Untuk mempertahankan nilai EVA yang positif perusahaan dapat meningkatkan pendapatan atau mengurangi biaya modalnya.

Penyebab Penurunan Rasio Profitabilitas

Selama lima periode yang penulis teliti, di setiap indikator pada rasio profitabilitas mengalami penurunan ditahun yang sama yakni 2020 dan 2021. Penyebab utama dari penurunan semua indikator adalah dampak pandemi covid-19. Yang mana pada 11 Maret 2020 World Health Organization (WHO) dengan resmi menyatakan bahwa covid-19 sebagai pandemi global. Pandemi berdampak negatif terhadap berbagai industri, termasuk industri properti dan real estat pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk yang mengalami disrupsi dalam hal permintaan dan penawaran. Selain itu, kebijakan yang diterapkan umumnya melibatkan pembatasan mobilitas setiap orang yakni adanya Pembatasan Pemberlakuan Kegiatan Masyarakat (PPKM) sehingga turut mempengaruhi kinerja dari sektor ini.

Penurunan pada *Return On Assests* (ROA): Adanya dampak pandemi covid-19 membuat aset tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga mengalami kerugian pada tahun 2020 dan 2021 dalam memperoleh laba karena pendapatan yang dihasilkan lebih rendah dari yang potensial serta nampaknya kondisi pasar yang melemah, sehingga membuat nilai aset juga turut menurun

yang membuat terjadinya penurunan nilai ROA.

Penurunan pada *Return On Equity* (ROE): Yang menyebabkan hasil yang bisa dibagi ke pemegang saham juga akan berkurang. Terjadinya peningkatan atas utang pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk ditahun 2020 yang mana menggunakan sedikit lebih banyak utang daripada ekuitas yang dapat meningkatkan beban bunga dan mengurangi nilai laba bersih. Yang kemudian berdampak menurunkan nilai ROE.

Penurunan pada *Net Profit Margin* (NPM): Adanya pandemi covid-19 mengurangi permintaan dan terjadinya penurunan persaingan harga. Sehingga terjadinya penurunan pendapatan yang signifikan di tahun 2020 dan 2021. Penurunan pendapatan yang dialami PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk adalah pendapatan dari tanah dan hotel.

Strategi Meningkatkan Rasio Profitabilitas dan EVA

Dalam meningkatkan rasio profitabilitas agar tidak mengalami hasil kinerja yang dibawah rata-rata industri bahkan sampai menyentuh tren negatif, maka strategi yang dapat digunakan adalah sebagai berikut:

1. *Return On Assests* (ROA)
 - a) Mengoptimalkan aset dengan mengurangi aset yang tidak produktif
 - b) Meningkatkan pendapatan dengan memperluas pasar, meningkatkan penjualan
2. *Return On Equity* (ROE)
 - a) Pengelolaan penggunaan utang dengan memanfaatkan *leverage* finansial yang wajar untuk meningkatkan potensi *return*.
 - b) *Buyback* saham atau melakukan pembelian kembali saham dengan mengurangi jumlah saham yang beredar sehingga

meningkatkan Laba Per Saham(EPS).

- c) Mengoptimalkan keuntungan melalui kontrol biaya yang lebih baik dan inovasi produk baru.

3. *Net Profit Margin* (NPM)

- a) Mengurangi biaya yang tidak perlu.
- b) Meningkatkan harga produk dengan tetap mempertimbangkan sensitivitas harga konsumen.
- c) Disersifikasi pendapatan dengan menambahkan sumber pendapatan baru seperti layanan tambahan atau produk baru.

PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk selama periode yang diteliti memperoleh nilai EVA yang baik sehingga perusahaan harus terus mempertahankan kinerjanya. Untuk itu perusahaan juga dapat meningkatkan *Economic Value Added* (EVA) seperti beberapa strategi sebagai berikut:

1. Meningkatkan profitabilitas tanpa penambahan modal, dengan mengurangi biaya operasional dan menjalin kerjasama untuk mengurangi biaya produksi dan pemasaran, sehingga mencapai margin laba yang lebih tinggi.
2. Meningkatkan perputaran aset dengan menaikkan volume penjualan dan mengelola persediaan dengan lebih efisien.

Mengalokasikan investasi pada proyek-proyek yang memiliki tingkat pengembalian yang tinggi.

Kesimpulan

Selama periode yang diteliti 2019-2023 rasio profitabilitas dengan indikator ROA, ROE dan NPM menunjukkan kinerja yang fluktuatif, yaitu perusahaan menunjukkan ketidakstabilan dalam memperoleh laba. Dalam EVA perusahaan dalam kondisi yang baik karena $EVA > 0$ sehingga dapat dikatakan perusahaan berhasil menciptakan nilai

tambah ekonomis. Penyebab utama pada penurunan rasio profitabilitas adalah adanya disrupsi permintaan dan penawaran akibat pandemi covid-19. Strategi untuk meningkatkan rasio profitabilitas dan EVA yakni: Optimalisasi aset; Optimalisasi keuntungan; Pengurangan biaya; Peningkatan harga; Disersifikasi pendapatan; Meningkatkan keuntungan; meningkatkan perputaran aset dan; elakukan investasi. Implikasi penelitian yang utama adalah perlunya perusahaan untuk menerapkan strategi yang direkomendasikan guna meningkatkan kinerja keuangan dan memperbaiki rasio profitabilitas dan memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan. Diharapkan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk terus melakukan evaluasi untuk mengelola keuangannya dengan baik, guna mencegah terjadinya penurunan biaya atau pendapatan yang diperoleh. Sehingga penilaian kinerja keuangan perusahaan tidak mendapatkan nilai rendah. Serta perusahaan diharapkan mampu meningkatkan kinerja operasionalnya sehingga menarik minat baik dari masyarakat maupun dari para pemangku kepentingan untuk berinvestasi. Untuk peneliti selanjutnya, diharapkan dapat mengulas dan mengembangkan kinerja keuangan ini lebih mendalam dengan menambahkan rasio lainnya seperti rasio solvabilitas, aktivitas, dan likuiditas serta metode lainnya seperti MVA (*Market Value Added*).

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2018). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (Edisi 14). Salemba Empat.
- Sugiyono. (2020). *Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Sutopo, Ed.; Edisi Kedua). Alfabeta.
- Hery. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Kasmir. (2019). *Pengantar Manajemen Keuangan* (Edisi Kedua). Prenadamedia Group.
- Cahyandari, A., Yusuf, H. F., & Rachmawati, L. (2021). Analisis Economic Value Added (Eva) Financial Value Added (Fva) Dan Market Value Added (Mva) Sebagai Alat Ukur Kinerja Keuangan. *JIAI (Jurnal Ilmiah Akuntansi Indonesia)*, 6(2), 121–146.
- Ekosetio, N. (2021). Analisis Komparatif Rasio Keuangan Pt. Summarecon Agung, Tbk Dengan Industri Property & Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019. *JIMT: Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(3), 396–409. <https://doi.org/10.31933/jimt.v2i3>
- Ernesto, N., & Pangaribuan, H. (2021). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Pengungkapan Corporate Social Responsibility. *Jurnal Ekonomis*, 14(2b), 19–31. DOI: <https://doi.org/10.58303/jeko.v14i2b.2591>
- Firman, M. A., & Syakiriyah, A. (2024). Menilai Kinerja Keuangan Berdasarkan Rasio Keuangan, Economic Value Added (EVA) And Financial Value Added (FVA): Studi Kasus Pada BPRS AL SALAAM. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, 12(1), 41–58. <https://doi.org/10.35836/jakis.v12i1.631>
- Nada, A. Q., & Prihastiwati, D. A. (2022). Analisis Penilaian Perusahaan Dengan Menggunakan Rasio Profitabilitas Dan Economic Value Added (EVA). *TRANSEKONOMIKA: Akuntansi, Bisnis dan Keuangan*, 2(6), 303–310. DOI: <https://doi.org/10.55047/transekonomika.v2i6.298>

Purnomo, S., & Setiadi, P. B. (2023). Analisis Kinerja Keuangan Pt Alkindo Naratama Tbk Menggunakan Metode Economic Value Added (EVA). *Economics and Digital Business Review*, 4(1), 416–421. DOI: <https://doi.org/10.37531/ecotal.v4i1.358>

Siagian, Y. A., Nawawi, Z. M., & Syafina, L. (2023). Analisis Kinerja Keuangan Bank Syariah Dengan Metode Economic Value Added (EVA). *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 9(1), 66–75.

DOI: <http://dx.doi.org/10.29300/aij.v9i1.2684>

Sindi, Anggraeni, D., Situmeang, A., & Sunardi, N. (2023). Penilaian Kinerja Keuangan menggunakan Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MVA) dengan Time Series Approach pada perusahaan Properti di Indonesia. *Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*, 1(2), 358–365.

<http://jurnal.kolibi.org/index.php/neraca>

Copyright holder:

Dian Anita, Nirmala Nurdyandani (2024)

First publication right:

JRAK: Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis (e-journal)

This article is licensed under:

