



Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti Dengan Metode *Du Pont & Economic Value Added (EVA)* Kasus PT. Ciputra Surya Tbk Tahun 2016 – 2021

Irma Setyawati

Universitas Nasional

irmasetyawati@civitas.unas.ac.id

Info Artikel

Sejarah artikel:

Diterima 31

Januari 2022

Disetujui 12

Februari 2022

Diterbitkan 20

Februari 2022

Kata kunci:

Kinerja keuangan,
Perusahaan sektor
properti, Metode
DU pont &
Economic value
added

Keywords:

Financial
performance,
property sector
companies, Pont
DU Method
&Economic value
added

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan dengan pendekatan Du Pont System dan EVA periode tahun 2016 s/d 2021. Dan hal-hal apa saja yang terkait dengan pendekatan tersebut. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yang merupakan data sekunder, berupa neraca dan laporan laba rugi. Berdasarkan data tersebut penelitian diawali dengan analisis deskriptif mengenai kinerja keuangan perusahaan property yang meliputi kondisi total asset turnover, net profit margin, return on asset, equiti ratio dan return on equity. Analisis dilanjutkan dengan menggunakan metode EVA yang meliputi Capital, WACC, NOPAT. Dari analisis dengan ke dua metode ini dapat dilihat perbandingan seberapa baik kinerja keuangan perusahaan. Dengan menggunakan *Du Pont System* diketahui bahwa kinerja PT. Ciputra Surya Tbk ditinjau dari analisis secara *Cross Section* ROE perusahaan tahun 2016 sampai dengan 2021 menghasilkan 2 positif (+) dan 3 negatif (-). Artinya ROE perusahaan masih di bawah rata-rata industri. Hal ini disebabkan ROE PT. MDLN (perbandingan) yang positif sedangkan nilai *Equity* dan *Net Income* nya negatif, yang merupakan salah satu kelemahan dari *Du Pont System*. Secara Time Series ROE perusahaan negatif (-) di tahun 2016, 2017 dan 2018, artinya kinerja keuangan perusahaan pada periode tersebut lebih buruk dari tahun sebelumnya. Di tahun 2016 dan 2018 ROE perusahaan positif (+), artinya kinerja keuangan pada periode tersebut lebih baik dari tahun sebelumnya. Dengan menggunakan metode *EVA* diketahui bahwa kinerja keuangan PT. Ciputra Surya Tbk pada periode tahun 2016 sampai dengan 2021 secara *Cross Section* menghasilkan nilai EVA positif (+). Artinya kinerja keuangan perusahaan tersebut lebih baik dari rata-rata industri (perusahaan perbandingan). Secara Time Series pada tahun 2016, 2017 dan 2018, perusahaan menghasilkan nilai EVA negatif (-). Artinya kinerja keuangan perusahaan pada periode tersebut lebih buruk dari tahun sebelumnya. Pada tahun 20014 dan 2015 perusahaan menghasilkan nilai EVA positif (+), artinya kinerja keuangan perusahaan pada periode tersebut lebih baik dari tahun sebelumnya.

ABSTRACT

This study aims to analyze the company's financial performance with the Du Pont System and EVA approach for the period 2016 to 2021. And what things are related to this approach. The type of data used in this study is quantitative data which is secondary data, in the form of balance sheets and income statements. Based on these data, the research begins with a descriptive analysis of the financial performance of property companies which includes the condition of total asset turnover, net profit margin, return on assets, equity ratio and return on equity. The analysis is continued by using the EVA method which includes Capital, WACC, NOPAT. From the analysis with these two methods, it can be seen how well the company's financial performance is. By using the Du Pont System, it is known that the performance of PT. Ciputra Surya Tbk in terms of cross-sectional analysis of the company's ROE from 2016 to 2021 resulted in 2 positive (+) and 3 negative (-). This means that the company's ROE is still below the industry average. This is due to the ROE of PT. The MDLN (comparison) is positive while the value of Equity and Net Income is negative, which is one of the weaknesses of the Du Pont System. In Time Series the company's ROE was negative (-) in 2016, 2017 and 2018, meaning that the company's financial performance in that period was worse than the previous year. In 2016 and 2018 the company's ROE was positive (+), meaning that the financial performance in that period was better than the previous year. By using the EVA method, it is known that the financial performance of PT. Ciputra Surya Tbk in the period 2016 to 2021 in a Cross Section resulted in a positive EVA value (+). This means that the company's financial performance is better than the industry average (comparison company). By Time Series in 2016, 2017 and 2018, the company produced a negative EVA value (-). This means that the company's financial performance in that period was worse than the previous year. In 20014 and 2015 the company produced a positive EVA value (+), meaning that the company's financial performance in that period was better than the previous year.



PENDAHULUAN

Tujuan dari suatu perusahaan adalah memaksimalkan kemakmuran dari pemegang sahamnya. Ekuitas dan hutang yang didapat oleh perusahaan digunakan untuk membiayai operasi dan proyek-proyeknya, dan diharapkan dapat memberikan tingkat pengembalian di masa datang bagi penyedia kapital tersebut. Semakin tinggi tingkat pengembaliannya semakin berhasil perusahaan tersebut dalam memaksimalkan kemakmuran pemegang sahamnya. Keberhasilan pencapaian maksimisasi kekayaan pemegang saham merupakan cerminan realisasi pencapaian tujuan manajemen keuangan (Juliana, 2018; Nurapiyah et al., 2021).

Laporan Keuangan dapat digunakan oleh investor pada saat mereka mengevaluasi saham dan obligasi perusahaan untuk memprediksikan laba, dividen dan arus kas perusahaan di masa yang akan datang. Laporan Keuangan juga digunakan manajemen untuk mengantisipasi kondisi di masa yang akan datang dan dasar untuk merencanakan langkah-langkah untuk memperbaiki kinerja perusahaan di masa yang akan datang.

Analisa laporan keuangan diawali dengan menghitung rasio keuangan yang didesain untuk menunjukkan kekuatan dan kelemahan perusahaan dibandingkan perusahaan lain yang bergerak dalam industri yang sama, dan untuk memperlihatkan apakah kondisi keuangan perusahaan membaik atau memburuk seiring perjalanan waktu (Sunardi, 2018; Erika et al., 2018).

Pengukuran kinerja perusahaan secara keuangan diperlukan untuk menentukan keberhasilan perusahaan dalam mencapai tujuan manajemen keuangan tersebut. Banyak metode yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan secara keuangan. Pengukuran kinerja yang sudah lazim digunakan adalah metode analisis rasio yang meliputi *liquidity ratio*, *Asset Management Ratio*, *Debt Management Ratio*, *Profitability Ratio* dan *Market Value Ratio*. Metode ini banyak dipergunakan oleh perusahaan untuk mengukur kinerjanya.

Metode lainnya untuk mengukur kinerja manajemen adalah metode *Du Pont & EVA*. Metode *Du Pont* menggambarkan rasio-rasio aktivitas dengan profit margin, dan menunjukkan bagaimana rasio-rasio tersebut berinteraksi untuk menentukan profitabilitas aktiva-aktiva yang dimiliki perusahaan, selain itu *Du Pont system* juga didesain untuk menunjukkan bagaimana interaksi antara *Profit margin on sales*, *Asset turnover ratio* dan hutang terhadap *ROE* perusahaan. Manajemen perusahaan juga dapat menggunakan *Du Pont system* untuk menganalisa jalan untuk meningkatkan kinerja (Bastian et al., 2018; Saputri, 2020).

Jika rasio perputaran aktiva dikalikan dengan margin laba penjualan, hasilnya adalah tingkat pengembalian aktiva (ROA) atau sering disebut juga tingkat pengembalian ROI. Jika ROI untuk divisi tertentu berada di bawah angka yang ditargetkan, melalui sistem *Du Pont* dapat ditelusuri sebab-sebab terjadinya penurunan ROI. Kekuatan analisis *Du Pont* ini adalah pada perhitungan tingkat pengembalian investasi serta diketahuinya faktor-faktor yang mempengaruhi. Kelemahannya adalah tidak mempertimbangkan faktor risiko padahal pemegang saham selain memperhatikan laba juga risiko, tidak mempertimbangkan nilai waktu uang (Time value of money) karena uang yang diperoleh saat ini nilainya lebih besar dibandingkan nilai uang yang akan diterima tahun depan (Kijewska, 2016; Jenis, 2018).

EVA yang dipopulerkan pada dekade 1990-an oleh lembaga konsultan manajemen asal AS, *Stern Steward Management Services*. Pendekatan *EVA* dinilai lebih mencerminkan nilai bisnis secara riil dengan mengukur nilai tambah yang dihasilkan perusahaan kepada investor. Argumentasinya adalah *EVA* berangkat dari konsep biaya modal yaitu biaya yang harus ditanggung oleh perusahaan komit memilih untuk memakai sumber dana tertentu. Jika model *Dupont System* yang berpusat pada *ROA / ROE* berhenti pada laba yang diraih, maka model *EVA* mengurangi laba dengan biaya modal, karenanya manajemen perusahaan dituntut mampu memilih pendanaan dengan tingkat biaya modal minimum untuk memaksimalkan *EVA*. Melalui pendekatan *EVA* ini, pemegang saham bisa melihat dengan jelas berapa besar nilai tambah yang diraih perusahaan.

EVA mewakili *economic profit* perusahaan dan dihitung dengan mengurangi adjusted NOPAT dengan *Cost of capital* dari perusahaan. *EVA* sangat berbeda dengan *accounting profit*. *EVA* mewakili *residual income* yang tersisa setelah dikurangi semua *cost of capital* termasuk *cost of equity*. Sedangkan *accounting profit* dihitung tanpa mengurangi *cost of equity*. *EVA* mengukur apakah perusahaan sudah menambah *value* dari pemegang saham. Oleh sebab itu manajer yang fokus pada *EVA* cenderung bekerja untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham. *EVA* selain dapat digunakan untuk

mengukur kinerja suatu perusahaan dapat juga untuk mengukur kinerja suatu divisi atau unit kerja suatu perusahaan (Novianingrum, 2021).

EVA yang positif mengindikasikan bahwa manajemen telah memberikan nilai tambah lewat investasi yang dilakukannya. Kondisi *EVA* yang positif mencerminkan adanya peningkatan nilai kekayaan. Umumnya terjadi karena profitabilitas perusahaan tinggi dan perusahaan selektif dalam memilih sumber dana. Implikasi dari *EVA* positif tersebut adalah tetap eksisnya pemegang saham di perusahaan. Situasi ini akan berbeda bila *EVA* negatif. Maka berdasarkan uraian latar belakang di atas peneliti dapat memfokuskan inti permasalahan pada bagaimanakah kinerja PT. Ciputra Surya Tbk dan Anak Perusahaan serta 3 Perusahaan pesaingnya (PT. Modernland Realty Tbk, PT. Lippo Cikarang Tbk dan Anak Perusahaan, PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan) sebagai pembanding dengan menggunakan pendekatan *Du Pont System*, dan *Economic Value Added*?

METODE

Desain penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Dalam hal ini peneliti menggunakan deskriptif kuantitatif yang berusaha menggambarkan objek secara nyata dan apa adanya guna mengetahui nilai suatu variabel. Adapun variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kinerja keuangan yang akan dianalisis menggunakan Economic Value Added (*EVA*). Jenis data kuantitatif di sini berupa laporan keuangan tahunan dari perusahaan (2008-2012). Sedangkan sumber data yang digunakan adalah data sekunder, data-data yang diperlukan dikumpulkan melalui laporan keuangan tahunan perusahaan. Metode analisis data yang digunakan penulis dalam menyusun skripsi ini adalah (1) Metode Analisis Du Pont (2) Metode Analisis *EVA* (3) Metode Analisis Perbandingan Du Pont (4) Metode Analisis Perbandingan dengan *EVA* (5) Metode Analisis Follow Up Perbandingan Du Pont & *EVA*. Penelitian ini dilakukan pada Bursa Efek Indonesia yang beralamatkan di Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52 - 53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (Diwangkara, 2019).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Alat analisis yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan

Total Asset Turnover Ratio adalah merupakan perbandingan antara penjualan dan total aktiva. Rasio ini menunjukkan seberapa efektif total aktiva perusahaan dalam menghasilkan tingkat penjualan, semakin tinggi jumlah aktiva yang digunakan maka seharusnya semakin tinggi pula nilai penjualan yang dihasilkan. Tetapi pada kenyataannya harapan ini belum tentu dapat direalisasikan. Karena kebutuhan penggunaan aktiva semakin meningkat sementara tingkat penjualan pada kenyataannya cenderung berfluktuasi (Bastian et al.,2018; Obaidat, 2019).

Total Asset Turnover dapat dihitung sebagai berikut :

$$\text{Total Asset Turnover} = \frac{\text{Net Sales}}{\text{Total Assets}}$$

Tabel 1. Perhitungan Total Asset Turn Over (TATO)

Perusahaan	Rasio	T A H U N				
		2016	2017	2018	2019	2020
PT. CTRS	Net Sales	96,156	133,247	266,142	314,027	555,069
	Total Asset	1,131,375	1,118,959	1,250,747	1,551,107	1,876,394
	TATO	0.08	0.12	0.21	0.2	0.29
PT. MDLN	Net Sales	37,323	46,329	97,829	72,789	461,085
	Total Asset	1,330,852	1,331,024	1,306,302	1,269,189	1,477,901
	TATO	0.03	0.03	0.07	0.06	0.3
PT. LPCK	Net Sales	96,535	127,052	161,123	187,413	140,810

Perusahaan	Rasio	T A H U N				
		2016	2017	2018	2019	2020
	Total Asset	844,644	1,077,182	1,046,447	1,129,852	1,110,566
	TATO	0.11	0.12	0.15	0.17	0.13
PT. SMRA	Net Sales	285,230	293,702	492,109	632,388	797,932
	Total Asset	721,111	949,602	1,447,796	1,478,941	1,864,759
	TATO	0.4	0.31	0.34	0.43	0.43

Dari tabel 1 perhitungan *Total Asset Turn Over (TATO)* PT.Ciputra Surya Tbk. menunjukkan bahwa terjadi kenaikan. Tahun 2016 adalah 0,08, artinya dana yang tertanam dalam keseluruhan aktiva rata-rata dalam satu tahun berputar 0,08 kali atau dengan kata lain setiap rupiah aktiva selama setahun dapat menghasilkan revenue sebesar Rp. 0,08,-. Untuk tahun 2017 naik menjadi 0,12 kali, tahun 2018 naik menjadi 0,21 kali, tahun 2019 sedikit turun menjadi 0,2 kali, tahun 2020 mengalami kenaikan menjadi 0,29 kali. Terjadinya kenaikan TATO ini dikarenakan peningkatan Total Asset dari tahun 2016 hingga 2021 yang diikuti dengan kenaikan tingkat penjualan. Artinya jumlah aktiva yang digunakan perusahaan efektif dalam menghasilkan tingkat penjualan. Kemudian *Net Profit Margin (NPM)* rasio ini ingin menunjukkan seberapa jauh efektifitas penjualan dalam menghasilkan laba. Karena melalui rasio ini pula perusahaan dapat menilai sukses atau tidaknya penjualan yang dilakukan (Rohmah, 2018). *Gross Profit Margin, Operating Profit Margin* dan *Net Profit Margin* dapat dihitung sebagai berikut :

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Sales} - \text{Cost of Good Sold}}{\text{Sales}}$$

Metode Analisis Follow Up Perbandingan Du Pont.

Pembahasan analisis *follow up* perbandingan *Du pont* ini dapat dilihat pada tabel *Analisis Fundamental Du Pont*. Disini bisa dijelaskan secara keseluruhan kinerja perusahaan dari PT. Ciputra Surya Tbk sebagai obyek utama dalam penelitian dengan PT. Modernland Realty Tbk, PT. Lippo Cikarang Tbk, dan PT. Summarecon Agung Tbk, sebagai pembanding, berikut tabel *Analisis Fundamental Du Pont* :

Tabel 2. Analisis Fundamental Du Pont

ANALISA	T A H U N 2 0 1 6						T A H U N 2 0 2 1					
	Ket	INDUS TRI	PT CTRS	PT MDLN	PT LPCK	PT SMRA	Ket	INDUS TRI	PT CTRS	PT MDLN	PT LPCK	PT SMRA
TATO	▼	0.155	0.08	0.03	0.11	0.4	▼	0.145	0.12	0.03	0.12	0.31
NPM	▲	-30%	13%	-278%	71%	75%	▲	-16%	89%	-182%	1%	29%
ROA	▼	8%	1%	-8%	8%	30%	▲	3%	11%	-6%	0%	9%
EQR	▲	36%	56%	-10%	48%	50%	▲	34%	67%	-17%	38%	46%
ROE	▲	1%	2%	-76%	17%	59%	▲	-1%	16%	-38%	0%	20%
PERBANDINGAN DARI PT CTRS												
Tbk.			+	-	-		DARI PT CTRS Tbk.		+	+	-	

Dari tabel di atas terlihat PT. Ciputra Surya (CTRS) memiliki kinerja *ROE* yang lebih tinggi dari rata-rata industri (lihat tanda ▼) dan PT. Modernland Realty (MDLN). Sementara bila dibandingkan dengan PT. Lippo Cikarang (LPCK) dan PT. Summarecon Agung (SMRA), perusahaan masih kalah. Pada tahun 2015 perusahaan mendominasi atas rata-rata industri dan PT. MDLN masih berlanjut. Kinerja *ROE* perusahaan juga berada di atas PT. LPCK. Pada tahun 2016 ini hanya kalah oleh PT. SMRA.

Mengukur Kinerja Keuangan sebagai pembandingan dengan analisis Economic Value Added (EVA).

Variabel ini dapat disamakan dengan *EAT*, yaitu bagian pendapatan bersih setelah dipotong bunga hutang jangka panjang dan tingkat pajak. Perhitungan *NOPAT* didapat dari sebagai berikut :

$$\text{Net Operating Profit After Tax} = \text{ROE} \times \text{Equity}$$

Tabel 3 Perhitungan NOPAT

Perusahaan	Rasio	T A H U N				
		2016	2017	2018	2019	2020
PT. CTRS	ROE	2%	16%	6%	7%	13%
	Equity	629,554	748,358	813,397	850,053	940,148
	NOPAT	12,591	119,737	48,804	59,504	122,219
PT. MDLN	ROE	76%	38%	-166%	36%	3%
	Equity	(136,615)	(221,186)	(83,051)	(129,030)	716,454
	NOPAT	(103,827)	(84,050)	137,864	(46,450)	21,493
PT. LPCK	ROE	17%	0.4%	3%	7%	1%
	Equity	404,545	406,282	411,585	440,585	444,324
	NOPAT	68,772	1.625	12,347.55	30,840.95	4,443.24
PT. SMR	ROE	59%	20%	23%	23%	18%
	Equity	360,974	435,815	528,968	647,880	837,150
	NOPAT	212,974.66	87,163.00	121,662.64	149,012.40	150,687.00

Dari tabel di atas perhitungan *NOPAT* pada PT. Ciputra Surya menunjukkan angka tertinggi pada tahun 2016 sebesar Rp.119.737 juta dan tahun 2018 sebesar Rp. 122.219 juta. Hal ini disebabkan peningkatan nilai *equity* dan tingkat pengembalian dari investasi perusahaan pada tahun 2019 sebesar 16% dan tahun 2020 sebesar 13%. Artinya perusahaan memiliki pendapatan bersih terbesar pada periode tersebut setelah dipotong bunga hutang jangka panjang dan tingkat pajak (Stehel & Bartuska, 2018; Male et al.,2019).

Metode Analisis Follow Up perbandingan EVA.

Pembahasan analisa *follow up* perbandingan *EVA* ini dapat dilihat pada tabel di bawah. *Analisis fundamental EVA* di sini bisa dijelaskan secara keseluruhan dari PT. Ciputra Surya Tbk sebagai obyek utama dalam penelitian dengan PT. Modernland Realty Tbk, PT. Loppo Cikarang Tbk dan PT. Summarecon Agung sebagai pembandingan, dan berikut tabel analisis fundamental *EVA* :

Tabel 4 Analisis Fundamental EVA

ANALISA	Ket	T A H U N 2 0 1 6				
		INDUSTRI	PT CTRS	PT MDLN	PT LPCK	PT SMRA
INVESTED C	↑	663,384	1,019,722	397,701	687,443	550,485
WACC	↓	12,5%	10%	17%	12%	11%
NOPAT	▼	47,628	12,591	(103,827)	68,773	212,975
C CHARGES	↑	78,157	101,972	67,609	82,493	60,553
EVA	↑	(5351)	11,331	(171,436)	(13,721)	152,421
PERBANDINGAN DARI PT CTRS TBK.				+	+	-

Interpretasi Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian dan pembahasan penilaian kinerja keuangan perusahaan dengan metode *Du Pont* dan *EVA* di atas, dapat dilihat secara *Cross Section* dan *Time Series* sebagai berikut :

Tabel 5 Kinerja PT Ciputra Surya Tbk dengan metode Du Pont secara Cross Section (CS) & Time Series (TS).

Tahun	2016	2017	2018	2019	2020	Rata-rata (TS)
Emiten						
PT. MDLN	76.04%	38.24%	-165.99%	35.63%	3.48%	-2.52%
PT. CTRS	2.02%	15.88%	5.79%	7.22%	12.74%	8.73%
PT. LPCK	16.93%	0.43%	2.75%	6.57%	0.84%	5.50%
PT SMRA	59.23%	19.54%	23.40%	22.69%	18.06%	28.58%
Rata-rata (CS)	38.55%	18.52%	-33.51%	18.03%	8.78%	

Tabel 6 Kinerja PT. CTRS dengan metode EVA secara Cross Section (CS) & Time Series (TS)

Tahun	2016	2017	2018	2019	2020	Rata-rata (TS)
Emiten						
PT. MDLN	-171,436	-143,074	66,517	-119,679	-95,756	-92,686
PT. CTRS	11,331	107,763	43,435	53,553	109,997	65,216
PT. LPCK	-13,721	-64,131	-45,537	-34,182	-51,591	-41,832
PT SMRA	152,,421	22,237	22,168	51,943	40,287	57,811
Rata-rata (CS)	-5,351	-19,301	21,645	-12,091	734.25	

Tabel 7 Penilaian Kinerja Keuangan PT. Ciputra Surya Tbk

Tahun	Cross Section		Time Series		Total (+)
	Du Pont	EVA	Du Pont	EVA	Total (-)
2016	-	+	-	-	
2017	-	+	+	+	
2018	+	+	-	-	
2019	-	+	-	-	
2020	+	+	+	+	
Total (+)	2	5	2	2	11
Total (-)	3	0	3	3	9

Dari tabel di atas penilaian kinerja keuangan perusahaan dengan metode *Du Pont* secara *Cross Section* selama 5 tahun menghasilkan nilai + pada tahun 2016 dan 2017. Artinya perusahaan dalam penggunaan assetnya efektif pada 2 tahun tersebut. Sebaliknya perusahaan mengalami kinerja buruk di tahun 2016, 2017 dan 2019. Pada *EVA* secara *Cross Section* periode 5 tahun tersebut menghasilkan nilai *EVA positif* (+). Artinya *NOPAT (EAT)* pada tahun 2009 lebih besar dibandingkan biaya modal yang harus dikeluarkan perusahaan (Husain & Dewi, 2020).

Penilaian kinerja keuangan perusahaan dengan metode *Du Pont* secara *Time Series* selama 5 tahun menghasilkan nilai *positif* (+) ditahun 2016 dan 2021. Artinya kinerja keuangan secara *Time Series* menghasilkan *ROE* lebih baik dibanding tahun 2013, 2014 dan 2015. Pada *EVA* secara *Time Series* menghasilkan nilai *positif* (+) hanya di tahun 2014 dan 2016. Artinya pada periode 5 tahun hanya pada tahun 2016 dan 2021 perusahaan memperoleh *NOPAT (EAT)* yang lebih besar dari biaya modal yang dikeluarkan perusahaan. Sebaliknya di tahun 2015, 2014 dan 2016 mengalami kinerja *EVA* yang buruk (Ardiansyah, 2017).

Penilaian secara *Cross Section*, perusahaan menghasilkan nilai *EVA positif* pada periode 5 tahun tersebut. Namun pada tahun 2015 dan 2016 nilai *ROE negatif*. Hal ini disebabkan dari nilai *ROE* pada PT. MDLN (pembanding) yang *positif* sedangkan *Equity* dan *Net Income* nya *negatif*.

Secara keseluruhan baik secara *Cross Section* maupun *Time Series*, kinerja keuangan perusahaan pada periode 2016 S/d 2021 dengan metode *Du Pont* dan *EVA* dengan jumlah nilai *positif* (+) sebanyak

11 x dan negatif (-) sebanyak 9 x, maka dapat di katakan kinerja keuangan PT. Ciputra Surya Tbk, sudah memenuhi harapan pemegang sahamnya.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan di atas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut, dengan menggunakan *Du Pont System* diketahui bahwa kinerja PT. Ciputra Surya Tbk ditinjau dari analisis secara *Cross Section* ROE perusahaan tahun 2016 sampai dengan 2021 menghasilkan 2 positif (+) dan 3 negatif (-). Artinya ROE perusahaan masih di bawah rata-rata industri, artinya kinerja keuangan perusahaan pada periode tersebut lebih buruk dari tahun sebelumnya. Di tahun 2014 dan 2015 ROE perusahaan positif (+), artinya kinerja keuangan pada periode tersebut lebih baik dari tahun sebelumnya. Dengan menggunakan metode *EVA* diketahui bahwa kinerja keuangan PT. Ciputra Surya Tbk pada periode tahun 2016 sampai dengan 2021 secara *Cross Section* menghasilkan nilai *EVA* positif (+). Artinya kinerja keuangan perusahaan tersebut lebih baik dari rata-rata industri (perusahaan perbandingan), artinya kinerja keuangan perusahaan pada periode tersebut lebih baik dari tahun sebelumnya. Hal-hal yang terkait dengan *Du Pont System* dan *EVA* yang perlu diperbaiki adalah Meningkatkan *EAT* perusahaan dengan cara memperbaiki kinerja penjualan masing – masing produk properti untuk meningkatkan *Total Revenue* dan menekan *Total Cost* dalam operasional perusahaan. Dengan *EAT* perusahaan yang tinggi maka *ROE* dan *EVA* akan meningkat pula.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardiansyah, A. (2017). *Analisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan telekomunikasi yang terdaftar di BEI (Studi Kasus PT. XL Axiata Tbk dan PT. Indosat Tbk)* (Doctoral dissertation, IAIN Padangsidimpuan).
- Bastian, H., Wiagustini, L. P., & Artini, L. G. S. (2018). Pengaruh *EVA* dan kinerja keuangan terhadap return saham perusahaan tambang batubara di Indonesia. *Jurnal Buletin Studi Ekonomi*, 23(1).
- Diwangkara, G. M. (2019). *Pengukuran Kinerja Keuangan Perusahaan melalui Metode Economic Value Added dan implikasinya terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada PT. XYZ)* (Doctoral dissertation, STIE Indonesia Banking School).
- Erika, A., Nardi, S., Leonardus, S., & A Kadim, K. (2018). The Company's Performance With The Du Pont System Approach Of Stocks Return And Its Implications On Company Value Of Real Estate And Property Sector Listed In IDX. *International Journal of Applied Business and Economic Research (IJABER)*, 16(1), 29-40.
- Husain, T., & Dewi, E. P. (2020). Rasio Keuangan: Studi Komparasi Pada Perusahaan Industri Manufaktur dan Sektor Jasa Yang Melakukan Initial Public Offerings (IPO) Tahun 2018. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 3(2).
- Jenis, W. (2018). *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan Menggunakan Metode Du Pont System Pada Perusahaan Bumn Manufaktur Sektor Industri Dasar Dan Kimia Subsektor Semen Yang Listing Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017* (Doctoral dissertation).
- Juliana, E. A. (2018). Analisis Kinerja Keuangan Pt Summarecon Agung Tbk Dan Pt Pakuwon Jati Dengan Menggunakan Metode Du Pont System Dan Analisis Economic Value Added (Eva) Periode 2015-2017. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahaan*, 2(5).
- Kijewska, A. (2016). Causal analysis of determinants influencing the Economic Value Added (EVA) – a case of Polish entity. *Journal of Economics & Management*, 26, 52-70.
- Male, M. M. G., Amali, L. M., & Dunga, M. F. (2019). Analysis of Financial Performance Using Du Pont System Approach. *Jambura Science of Management*, 1(2), 27-37.
- Novianingrum, R. A. (2021). *Penilaian kinerja keuangan menggunakan analisis dupont pada bank syariah dan Bank konvensional tahun 2017-2019* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

- Nurapiah, D., Sucipto, M. C., & Suryana, E. A. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Bank Syariah Dengan Metode DuPont System Pada PT. Bank BRI Syariah Periode 2016-2019. *EKSISBANK (Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan)*, 5(2), 202-216.
- Obaidat, A. N. (2019). Is economic value added superior to earnings and cash flows in explaining market value added? an empirical study. *International journal of business, accounting, & finance*, 13(1).
- Rohmah, R. N. (2018). *Pengaruh Economic Value Added (EVA), Return on Asset (ROA), Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), dan Total Asset Turn Over (TATO) Terhadap Harga Saham pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Daftar Efek Syariah* (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung).
- SAPUTRI, S. (2020). ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN METODE ECONOMIC VALUE ADDED (EVA) PADA PT INTIKERAMIK ALAMASRI INDUSTRI Tbk PERIODE 2015-2018.
- Stehel, V., & Bartuška, L. (2018). An analysis of individual business sectors corporate performance for business owners. *БК 65.050. 2я4 М77*, 123.
- Sunardi, N. (2018). Analisis Economic Value Added (Eva), Financial Value Added (FVA) Dan Market Value Added (MVA) Dengan Time Series Approach Sebagai Alat Penilaian Kinerja Keuangan (Studi Pada Industri Konstruksi (BUMN) di Indonesia Yang Listing di BEI Tahun 2013-2017). *Jurnal SEKURITAS (Saham, Ekonomi, Keuangan dan Investasi)*, 2(1).