

ANALISIS KINERJA KEUANGAN PADA PERHIMPUNAN PENGURUS RUMAH SUSUN NON HUNIAN MENARA BOSOWA DI MAKASSAR

Analysis Of Financial Performance In The Construction Of The Non Residential House Of The Bosowa Tower In Makassar

Nurbayani *1)
Universitas Fajar
nurrahman260114@gmail.com

Darmawati *2)
Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Lasharan Jaya Makassar
darma01.dw@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk mengetahui bagaimana kinerja keuangan pada Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar dengan menggunakan rasio keuangan dan *economic value added* (EVA) selama periode triwulan I (triwulan II (triwulan III 2017. analisis data menggunakan metode rasio keuangan dan *economic value added* (EVA). Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Hasil analisis kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan analisis rasio keuangan menunjukkan bahwa Rasio likuiditas pada triwulan I, triwulan II, triwulan III, mengalami peningkatan dan berada dalam kategori diatas standar rata-rata industri. Rasio solvabilitas pada triwulan I, triwulan, triwulan III mengalami penurunan tiap triwulannya, namun hasil perhitungan rasio tersebut berada dalam kategori diatas rata-rata standar industri. Rasio aktivitas ditinjau dari *fixed asset turnover* pada triwulan I, triwulan II, triwulan III mengalami peningkatan, hasil perhitungan tersebut berada dalam kategori diatas rata-rata standar industri, ditinjau dari *total aset turnover* pada triwulan I sampai dengan triwulan III mengalami penurunan tiap triwulannya, namun hasil perhitungan rasio tersebut berada diatas rata-rata standar industry.

Kata kunci : Kinerja, Keuangan

ABSTRACT

The study aims to find out how the financial performance of the Bosowa Menara Non-Residential Flats Management Association in Makassar using financial ratios and economic value added (EVA) during the quarter I (quarter II (quarter III 2017. 2017. data analysis using the financial ratio and economic value methods) added (EVA). Research Results show that the results of the analysis of the company's financial performance using financial ratio analysis shows that the liquidity ratio in the first quarter, second quarter, third

quarter, has increased and is in a category above the industry average standard. I, quarter, quarter III has decreased every quarter, but the ratio calculation results are in the category above the industry standard average. Ratio of activity in terms of fixed asset turnover in quarter I, quarter II, quarter III has increased, the calculation results are in the category above rat a industry standard, in terms of total turnover assets in quarter I to quarter III has decrease every quarter, but the ratio calculation results are above the industry standard average.

Keyword: *Financial, Performance*

PENDAHULUAN

Untuk mengetahui prestasi dan kinerja suatu perusahaan yang berguna untuk kepentingan para stakeholder tentunya dibutuhkan penilaian kinerja perusahaan yang mana nantinya bermanfaat dalam pengambilan keputusan yang strategis, peningkatan daya saing serta mengevaluasi kelemahan-kelemahan perusahaan. Perusahaan dalam melakukan penilaian kinerja dapat menggunakan indikator, diantaranya metode analisis antara lain analisis rasio keuangan, analisis nilai tambah ekonomis (EVA), analisis nilai tambah pasar/market value added (MVA).

Dari ketiga metode tersebut yang paling sering digunakan adalah analisis rasio keuangan. Analisis rasio keuangan adalah alat analisis dalam mengukur kemampuan yang menggambarkan beberapa korelasi dan pengukuran keuangan, yang maksudkan untuk menggambarkan fluktuasi keuangan. namun, analisis rasio keuangan tetap memiliki kekurangan, diantaranya yaitu dari sisi rasio keuangan, dimana terdapat kesulitan dalam menentukan pilihan atas rasio yang tepat untuk kepentingan para pengguna atau pihak terkait. Ketika menggunakan rasio keuangan dalam mengukur kinerja keuangan dimana hanya berfokus pada laba, sedangkan dewasa ini perusahaan dituntut tidak terbatas berfokus pada laba, namun justru harus berfokus pada nilai. Dalam mengatasi kekurangan tersebut analisis rasio keuangan disandingkan dengan Economic Value Added (EVA). Dimana EVA adalah salah satu instrumen dalam mengukur kinerja keuangan yang paling baik untuk menjelaskan economic profit suatu perusahaan, dibandingkan dengan indikator yang lain (Suripto, 2015).

Berdasarkan penelitian terdahulu sebagaimana yang dilakukan oleh Sahara (2014) dengan mengukur kinerja keuangan menggunakan rasio keuangan dan EVA pada PT. Semen Indonesia Tbk. Dari hasil analisis data yang dilakukan peneliti menunjukkan bahwa hasil akhir kondisi keuangan perusahaan jika dihitung dengan rasio keuangan di tahun 2011 ke tahun 2012, perusahaan mengalami penurunan. Pada tahun 2012 hingga 2013, PT. Semen Indonesia (Persero) Tbk kondisi keuangannya meningkat. Hasil akhir perhitungan dengan metode EVA di tahun 2011 hingga 2012, kondisi keuangan perusahaan naik dan positif. Tahun 2012 ke 2013, kondisi keuangan dengan perhitungan EVA menurun.

Metode rasio keuangan dan EVA pada dasarnya memberikan sumbangsih yang besar bagi calon investor yang akan berinvestasi pada PT. Semen Indonesia (Persero) Tbk. Supaya hasil penilaian kinerja diperoleh lebih terpercaya maka dapat menggunakan rasio keuangan dan EVA. Demikian pula pada Perhimpunan Pengurus Rumah Susun

Non Hunian Menara Bosowa selayaknya juga bertanggungjawab dalam pengelolaan dengan menyediakan manajemen pengelolaan yang professional serta pengelolaan keuangan dan penghasilan lain sebagai penghasilan tambahan yang dapat disebut sebagai upaya lain dalam meningkatkan manfaat yang akan diterima oleh para penghuni gedung. Salah satu cara yang dilakukan oleh Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa adalah meningkatkan pendapatan, sehingga akan mempengaruhi kinerja keuangan dengan meningkatkan efektifitas pengelolaan manajemen, sebab dengan adanya peningkatan efektifitas pengelolaan manajemen perusahaan maka akan mendorong pencapaian tujuan dan sasaran. Dalam penelitian ini penulis memilih obyek penelitian pada Manajemen Pengelolaan Gedung dengan konsep strata title tertinggi di Kota Makassar yaitu Gedung Menara Bosowa.

Sebagai sebuah gedung strata title maka pengelolaan gedung tersebut adalah merupakan mandat dari para penghuni yang membentuk satuan penghuni pemilik Hak yang di dalam undang-undang tentang strata title disebut dengan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian. Untuk mengetahui dan menganalisis sejauh mana perusahaan memperhatikan mengenai masalah kinerja keuangan. Dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.
Eait Dan *Net Profit Margin* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa Triwulan I s/d Triwulan III tahun 2017

Tahun	Pendapatan (Rp)	Beban (Rp)	EAIT (Rp)	<i>Net Profit margin</i>
Triwulan I (Januari - Maret)	2.310.697.022	1.564.795.845	420.622.374	18%
Triwulan II (April - Juni)	2.797.320.643	1.604.806.994	626.821.259	22%
Triwulan III (Juli - September)	2.593.697.571	1.598.070.010	295.651.901	11%

Sumber: Data diolah dari Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa

Berdasarkan tabel 1 di atas, terlihat bahwa laba (rugi) bersih (EAIT) dan *Net Profit Margin* yang dicapai oleh perusahaan mengalami penurunan khususnya pada Triwulan III. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang "Analisis Kinerja Keuangan pada Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar, dimana menjadikan rasio keuangan dan EVA sebagai indikator pengukuran kinerja.

TINJAUAN TEORITIS

1. Pengertian Manajemen Keuangan

Manajemen keuangan adalah aktivitas pemilik dan manajemen perusahaan untuk memperoleh modal yang semurah-murahnya dengan menggunakan cara yang efektif, efisien, dan se-produktif mungkin untuk menghasilkan laba (Prawironegoro,2007). Sutrisno (2003) mengemukakan bahwa manajemen keuangan adalah semua kegiatan perusahaan

dengan usaha-usaha untuk memperoleh dana perusahaan dengan biaya yang murah serta usaha untuk memakai dan mengalokasikan dana tersebut secara efisien.

2. Bentuk-Bentuk Laporan Keuangan

Masing-masing laporan keuangan mempunyai makna tersendiri dalam menilai keadaan keuangan entitas, baik secara periodik terlebih secara komprehensif. Namun, dalam praktiknya entitas dituntut untuk menyajikan berbagai jenis laporan keuangan yang sesuai dengan standar yang telah ditentukan, terutama untuk kepentingan diri sendiri maupun kepentingan pihak lain.

Menurut Kasmir (2008) secara umum ada 5 macam jenis laporan keuangan yang biasa disusun, yaitu Laporan posisi keuangan (Laporan neraca), laporan laba rugi, laporan perubahan modal, Cash Flow Statement, serta CaLK.

a. Neraca

Neraca menggambarkan posisi keuangan suatu perusahaan. Bila dianalogikan sebuah perjalanan tempat pemberhentian dari perjalanan itu yang disebut dengan neraca. apabila perhitungan keuangan diawali pada 01 Januari setiap tahun, maka neracanya akan jatuh pada tanggal 31 Desember tahun yang bersangkutan. Neraca juga menggambarkan kekayaan perusahaan. Apa yang tercantum pada tanggal tersebut, menggambarkan posisi keuangan tersebut pada saat itu..

b. Laporan rugi laba

Laporan laba rugi menyajikan ringkasan dari hasil operasional dalam kurung waktu tertentu, laporan laba rugi ini merupakan laporan yang sangat penting dalam annual report karena dapat menggambarkan kinerja keuangan perusahaan. Kegiatan perusahaan dalam kurung waktu tertentu terdapat rutinitas operasional perusahaan. Selain itu, beberapa aktivitas yang bersifat tidak rutin dan jarang dilakukan. Disamping itu perusahaan dapat saja mengambil keputusan untuk menyetop lini bisnis tertentu, melakukan perubahan akuntansi, melaporkan item-item luar biasa.

c. Laporan perubahan modal

Laporan perubahan modal Laporan perubahan modal berisi jumlah dan jenis modal yang dimiliki pada saat ini. Kemudian, laporan ini juga menunjukkan perubahan ekuitas serta penyebab perubahan ekuitas di perusahaan terjadi.

d. Laporan aliran kas

Laporan arus kas, merupakan laporan yang dapat menggambarkan informasi terkait dampak kas dari 3 aktivitas. Yaitu aktivitas investasi, pendanaan, dan operasi perusahaan selama kurung waktu tertentu. Aktivitas operasi meliputi semua transaksi yang terjadi selain dari aktivitas investasi atau pendanaan atau semua transaksi yang berkaitan dengan kegiatan utama perusahaan. Seperti transaksi yang menyertakan produksi, penjualan, penyerahan barang dan penyerahan jasa..

e. Laporan catatan atas laporan keuangan

Laporan catatan atas laporan keuangan Laporan catatan atas laporan keuangan merupakan suatu laporan yang menggambarkan informasi tambahan, jika dari laporan keuangan lainnya membutuhkan penjelasan tambahan, maksudnya kadang kala terdapat bagian atau angka dalam laporan keuangan yang perlu diberi penjelasan terlebih dahulu.

3. Pengertian Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan adalah penetapan secara berkala efektifitas operasional suatu organisasi dan karyawannya berdasarkan sasaran, standar, dan kriteria yang

ditetapkan sebelumnya (Mulyadi,2007). Dalam menganalisis laporan keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan beberapa metode diantaranya adalah rasio keuangan. Untuk mengambil keputusan berorientasi investor cenderung menggunakan rasio keuangan sebagai faktor pertimbangan. Dikarenakan rasio keuangan sifatnya fleksibel dan sederhana sehingga mampu memberi jawaban yang akurat dalam keputusan investasi yang dilakukan. Investor potensial akan menganalisis secara cermat mengenai kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan (profitabilitas), karena investor mengharapkan pembayaran dividen kenaikan harga pasar dari saham yang diinvestasikan (Fahmi,2014).

4. Tahap-Tahap Menganalisis Kinerja Keuangan

Secara umum analisis kinerja keuangan perusahaan terdapat lima langkah yang dapat dilakukan, yakni:

- a. Melakukan review terhadap data laporan keuangan. Review ini bertujuan agar supaya laporan keuangan yang telah disajikan tersebut sesuai dengan penerapan norma-norma yang berterima umum dalam dunia akuntansi, yang akhirnya laporan keuangan tersebut sifatnya accountabel.
- b. Melakukan perhitungan
Pengaplikasian indikator perhitungan sebaiknya disesuaikan dengan keadaan masalah yang tengah dijalankan yang mengakibatkan hasil dari perhitungan tersebut akan berdampak terhadap hasil yang diharapkan.
- c. Melakukan perbandingan terhadap hasil hitungan yang telah diperoleh. Bersumber dari hasil perhitungan yang didapatkan tersebut selanjutnya dilakukan perbandingan dengan standar rata-rata industri lainnya.
- d. Melakukan interpretasi terhadap beberapa masalah yang didapatkan.
Pada tahap ini analisis melihat kinerja keuangan perusahaan adalah setelah dilakukan ketiga tahap tersebut selanjutnya dilakukan penafsiran untuk melihat apa-apa saja permasalahan dan kendala-kendala yang alami oleh perusahaan tersebut. Menemukan dan memberikan solusi terhadap beberapa masalah yang didapatkan.
- e. Langkah terakhir jika telah ditemukan beberapa masalah yang dihadapi maka dicarikan solusi untuk memberikan suatu masukan agar supaya apa yang menjadi hambatan selama ini dapat diselesaikan.

5. Pengertian Rasio

Rasio Rasio dapat dipahami sebagai hasil yang diperoleh antara satu jumlah dengan jumlah yang lainnya. Rasio sendiri menurut Fahmi (2011) adalah hubungan antara satu jumlah dengan jumlah lainnya. Secara sederhana rasio (ratio) disebut sebagai perbandingan jumlah dari satu jumlah dengan jumlah lainnya itulah dilihat perbandingannya dengan harapan nantinya akan ditemukan jawaban yang selanjutnya itu dijadikan bahan kajian untuk dianalisis dan diputuskan. Penggunaan kata rasio ini sangat fleksibel penempatannya, dimana itu sangat dipengaruhi oleh apa dan dimana rasio itu dipergunakan yaitu disesuaikan dengan wilayah keilmuannya..

6. Pengertian Rasio Keuangan

Financial ratio ini memiliki fungsi yang sangat penting dengan maksud untuk melakukan analisis terhadap keadaan keuangan perusahaan. Bagi para pemilik modal dalam kurung waktu singkat, sedang ataupun menengah pada dasarnya lebih banyak tertarik pada keadaan keuangan kurung waktu singkat, dan menengah, dalam mengukur

kemampuan perusahaan dalam membayar deviden yang memadai. Gambaran kemampuan perusahaan tersebut dapat diperoleh melakukan perhitungan lebih sederhana yakni menggunakan rasio-rasio keuangan dengan menyesuaikan keinginan pengguna. Financial rasio adalah indeks yang menyatakan dua angka akuntansi. Financial rasio didapat dengan cara membagi satu angka dengan angka yang lain dalam mengevaluasi keadaan keuangan dan kinerja perusahaan (Kasmir,2016).

7. Bentuk-Bentuk Rasio Keuangan

Bentuk-Bentuk Rasio Keuangan Dalam konsep keuangan dikenal dengan nama fleksibilitas yang artinya rumus atau berbagai bentuk formula yang dipergunakan haruslah disesuaikan dengan kasus yang diteliti. Adapun bentuk-bentuk rasio keuangan yang dikemukakan oleh Kasmir (2016) yang terdiri dari:

a. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan kesanggupan perusahaan dalam menyelesaikan liabilitas jangka pendek yang jatuh tempo atau rasio untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk membiayai dan memenuhi kewajiban saat jatuh tempo.

b. Rasio solvabilitas

Rasio solvabilitas atau rasio leverage adalah rasio yang digunakan sejauh mana asset perusahaan dibiayai dengan liabilitas maksudnya seberapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan asset yang dimiliki. Rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh kewajiban apabila perusahaan dilikuidasi.

c. Rasio Profitabilitas adalah salah satu rasio keuangan yang mengukur efektif tidaknya manajemen secara komprehensif yang difokuskan kepada besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *net profit margin*, *return on investment*, dan *return on net work*.

a. *Net profit margin* adalah rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih.

b. *Return on investment* adalah salah satu rasio profitabilitas yang menggambarkan hasil dari tota; harta yang dimiliki perusahaan yang juga merupakan suatu indikator keberhasilan manajemen dari segi efisiensi. Rasio ini juga merupakan instrumen yang menggambarkan semua harta yang dikendalikan diluar dari sumber pendanaan.

c. *Return on Equity (ROE)* merupakan rasio profitabilitas yang berfungsi untuk mengetahui seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dalam satu periode akuntansi yang kemudian bermanfaat bagi para pemegang saham.

d. Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*)

Rasio aktivitas (*Activity Ratio*) yaitu rasio berfungsi untuk mengetahui seberapa efektif perusahaan dalam mengelola harta ada serta merupakan suatu alat ukur dalam mengetahui seberapa efisien perusahaan dalam pemampaan sumber daya dimiliki. Rasio aktifitas ini juga mampu mengetahui efektivitas pengelola secara komprehensif yang difokuskan kepada tingkat pendapatan ataupun keuntungan yang dihasilkan dalam kaitannya terhadap investasi.

8. Standar Rata-Rata Industri Rasio Keuangan

Adapun standar rata-rata industri rasio keuangan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2.
Standar Rata-Rata Industri Rasio Keuangan

Rasio Keuangan	Standar Industri
Rasio Likuiditas:	
<i>Current Ratio</i>	2 kali
<i>Quick Ratio</i>	1,5 kali
<i>Cash Ratio</i>	50%
Rasio Solvabilitas:	
<i>Debt to Asset Ratio</i>	35%
<i>Debt to Equity Ratio</i>	90%
Rasio Aktivitas:	
<i>Total Asset Turnover</i>	2 kali
<i>Fixed Asset Turnover</i>	5 kali
<i>Inventory Turnover</i>	20 kali
Rasio Profitabilitas:	
<i>Net Profit Margin</i>	20%
<i>ROA</i>	5,98%
<i>ROI</i>	30%
<i>ROE</i>	40%

Sumber : Kasmir (2008)

9. Pengertian *Economic Value Added* (EVA)

Economic Value Added (EVA) adalah prediksi laba dari operasional bisnis yang sesungguhnya dalam periode tertentu, serta jauh berbeda dengan laba bersih akuntansi yang mana laba akuntansi tidak dikurangkan dengan biaya ekuitas sedangkan dalam pengaplikasian EVA biaya ini akan diabaikan (Brigham dan Houston, 2013).

Economic Value Added (EVA) merupakan ukuran kinerja keuangan yang paling baik untuk menjelaskan *economic profit* suatu perusahaan, dibandingkan dengan ukuran yang lain (Suripto, 2015).

10. Manfaat EVA

Beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari EVA adalah:

- Pengukuran kinerja dengan menerapkan metode EVA mengakibatkan perhatian pengelola sejalan dengan keputusan pemegang saham.
- metode EVA dapat membuat semua manajer akan berpikir serta melakukan hal yang sama dengan investor yakni menggunakan investasi yang tingkat pengembaliannya lebih maksimal serta meminimalisir biaya modal yang mungkin terjadi dan akhirnya dalam meningkatkan nilai perusahaan.
- EVA dapat memfokuskan perhatian manajer terhadap aktivitas yang melahirkan value melakukan penilaian kinerja berdasarkan standar serta membuat nilai suatu organisasi dapat lebih maksimal.

- d. EVA juga bisa berfungsi melakukan identifikasi aktivitas atau kegiatan yang berdampak pada return yang lebih maksimal dibandingkan dengan biaya modal.
- e. EVA dapat mengakibatkan organisasi untuk lebih memfokuskan perhatian terhadap kebijakan struktur modal.

11. Kelebihan dan Kekurangan EVA

EVA (*Economic Value Added*) merupakan tools untuk mengukur kinerja organisasi yang cenderung masih baru, EVA mempunyai beberapa kelebihan serta kekurangan. Kelebihan yang terdapat pada EVA diantaranya yaitu:

- a. Konsep EVA yaitu suatu tolok ukur yang dapat berdiri secara mandiri tanpa membutuhkan perbandingan terhadap organisasi yang sama dalam satu industri, serta tanpa perlu juga menyajikan suatu analisa pada tahun terdahulu.
- b. Konsep EVA merupakan indikator kinerja suatu organisasi yang fokus pada sisi ekonomis dalam mengukurnya, yakni dengan melihat ekspektasi dari para penanam modal (investor dan kreditor) secara adil. Dimana ukurang tertimbang menjadi ukuran tingkat keadilan dan mengacu pada *market value*, bukan nilai buku.
- c. Konsep EVA dapat digunakan sebagai indikator dalam pembagian bonus terhadap para pekerja/pegawai. Di sisi lain, EVA juga dapat mejadi indikator yang tepat dalam pemenuhan kepuasan bagi pihak-pihak terkait, yaitu menjadi salah satu bentuk perhatian entitas kepada pegawai, *customer*, serta pemilik modal (investor dan kreditor).
- d. Meskipun konsep EVA berfokus terhadap kinerja operasional entitas, namun memiliki yang besar untuk tetap dipikirkan dalam menentukan perkembangan portofolio entitas yang strategis.

EVA Selain memiliki kelebihan-kelebihan, EVA memiliki pula beberapa beberapa kekurangan diantaranya:

- 1. EVA (*Economic Value Added*) terbatas menjadikan *result* (hasil akhir) sebagai alat ukur, konsep ini tidak mengukur kegiatan-kegiatan penentu misalnya loyalitas dan tingkat retensi konsumen.
- 2. EVA (*Economic Value Added*) terbatas berfokus terhadap keyakinan bahwa pemegang saham sangat mengandalkan pendekatan fundamental yang mengkaji dan menjadikan keputusan untuk menjual atau membeli bebagai saham tertentu, disisi lain memungkinkan faktor-faktor lain justru lebih dominan.
- 3. Konsep ini tergantung pada transparansi perhitungan EVA secara akurat dalam kenyataannya seringkali perusahaan kurang transparan dalam mengemukakan kondisi internalnya.

12. Menghitung *Economic Values Added* (EVA)

Berikut ini tahap-tahap yang dapat dilakukan untuk mencari nilai EVA :

- a. Menghitung NOPAT (*net operating after tax*)
NOPAT adalah akumulasi dari laba bersih setelah pajak ditambah dengan biaya bunga.
- b. Menentukan nilai *Invested Capital*
Invested capital adalah total liabilitas ditambah liabilitas jangka panjang dan ekuitas dikurangi pinjaman jangka pendek tanpa bunga.
- c. Mencari biaya modal rata-rata tertimbang (*Weighted Average Cost of Capital*)

WACC yakni rata-rata tertimbang dari biaya utang dan modal sendiri menunjukkan tingkat return investasi minimal dalam memperoleh tingkat return yang diekspektasikan oleh para pemegang saham. Untuk itu, perhitungannya dapat mengcover tiap-tiap komponen yang ada yakni biaya utang, biaya modal saham, serta proporsi masing-masing di dalam struktur modal perusahaan.

d. Menghitung *Capital Charges*

Mencari *Capital charges* dapat dilakukan dengan cara memperkalikan WACC dengan *invested capital*. *Invested capital* adalah hasil penjabaran perkiraan dalam neraca untuk melihat besarnya modal yang diinvestasikan dalam entitas oleh investor dan kreditur serta seberapa besar modal yang diinvestasikan dalam aktivitas operasional lainnya.

e. Menghitung *economic value added* (EVA)

Dilakukan dengan mengurangi laba operasional setelah pajak dengan biaya modal yang telah dikeluarkan oleh perusahaan, (Tuggal, 2008)

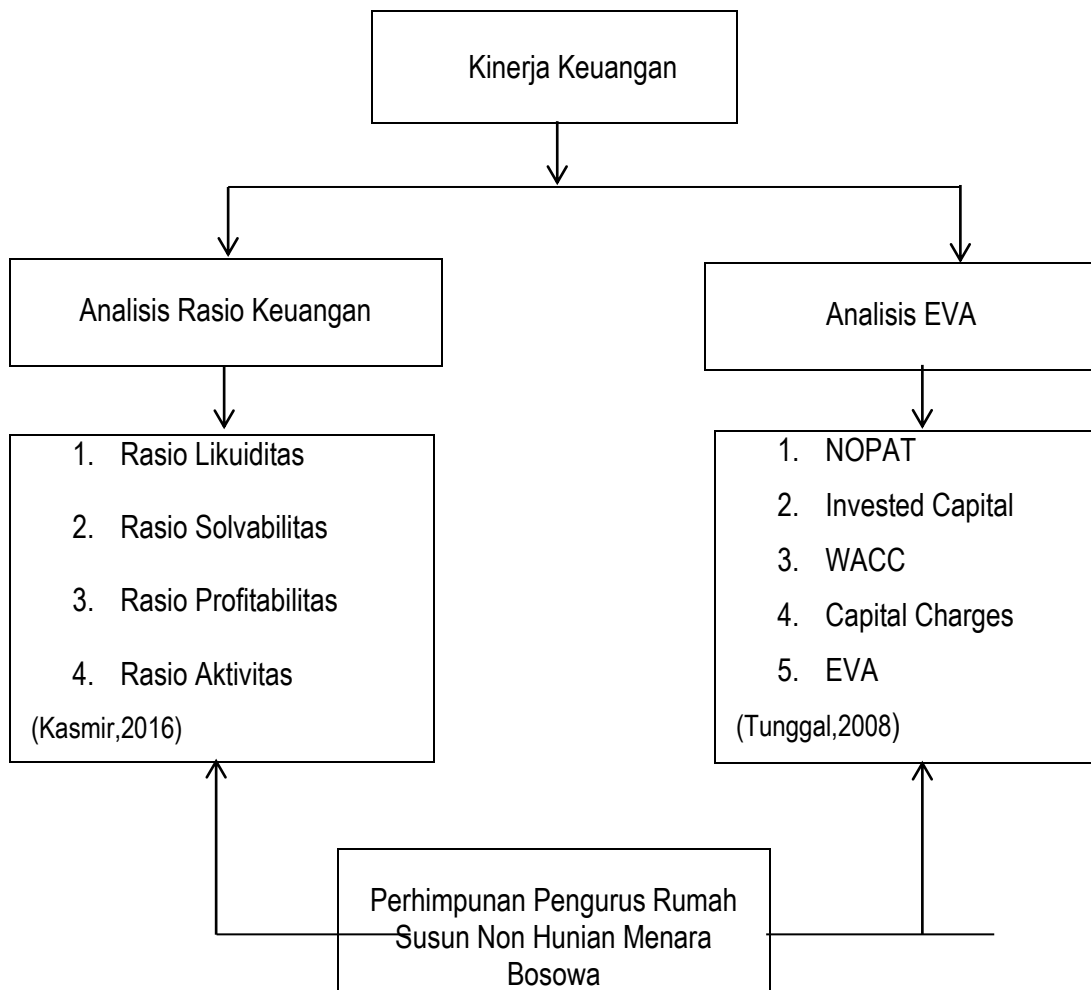
13. Kriteria EVA

Untuk menilai apakah dalam perusahaan telah terjadi penciptaan nilai atau tidak, dapat ditentukan dengan kriteria EVA menurut Rudianto (2013) sebagai berikut :

- a. $EVA > 0$, maka telah terjadi nilai tambah ekonomis (NITAMI) dalam perusahaan, sehingga besar EVA yang dihasilkan maka harapan para penyandang dana dapat terpenuhi dengan baik, yaitu mendapatkan pengembalian investasi yang sama atau lebih dari yang diinvestasikan dan kreditur mendapatkan bunga. Keadaan ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil menciptakan nilai (*create value*) bagi pemilik modal sehingga menandakan kinerja keuangannya baik.
- b. $EVA < 0$, maka menunjukkan tidak terjadi proses nilai tambah ekonomis (NITAMI) bagi perusahaan, Karena laba yang tersedia tidak bisa memenuhi harapan para penyandang dana terutama pemegang saham yaitu tidak mendapatkan pengembalian yang setimpal dengan investasi yang ditanamkan dan kreditur tetap mendapatkan bunga. sehingga dengan tidak ada nilai tambah mengidentifikasi kinerja keuangan perusahaan kurang baik.
- c. $EVA = 0$, maka menunjukkan posisi impas karena semua laba yang telah digunakan untuk membiayai kewajiban kepada penyandang dana baik kreditur dan pemegang saham.

Kerangka Pemikiran

Kerangka pikir dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data-data yang diperoleh dari Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa, berupa laporan keuangan perusahaan yang berupa laporan labarugi dan laporan neraca. Kerangka pikir dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka Konseptual

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dan pengumpulan data dilakukan pada Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.5. sedangkan waktu penelitian dilaksanakan selama dua bulan yaitu Februari sampai dengan Maret 2018.

Metode Pengumpulan Data

Adapun teknik yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Observasi yaitu teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung pada kegiatan pengolahan data laporan keuangan.
- b. Dokumentasi yaitu penelitian yang diterapkan dengan mengumpulkan dokumen perusahaan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa seperti sejarah berdirinya, uraian tugas karyawan, struktur organisasi, dan data laporan keuangan yang meliputi neraca dan laporan laba rugi selama periode triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni), triwulan III (juli-september) tahun 2017.

Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Untuk menunjang kelengkapan pembahasan, maka jenis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data kuantitatif, yaitu data dalam bentuk angka-angka yang dapat dihitung, yang diperoleh dari buku laporan perkembangan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa selama periode triwulan I (Januari-Maret), triwulan II (April-Juni), triwulan III (Juli-September) tahun 2017.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen perusahaan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa dan informasi tertulis mengenai neraca dan laporan laba rugi selama periode triwulan I (Januari-Maret), triwulan II (April-Juni), triwulan III (Juli-September) tahun 2017.

Metode Analisis

Dari data yang didapatkan dari perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini, selanjutnya dilakukan analisis data dengan menggunakan metode rasio keuangan dan *economic value added* (EVA) untuk menilai kinerja keuangan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa.

HASIL

1. Analisis Rasio Keuangan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa periode Triwulan I s/d III 2017.

Tabel 3.

Hasil perhitungan rasio keuangan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa periode Triwulan I s/d III tahun 2017

Rasio	Triwulan I (Januari-Maret)	Triwulan II (April-Juni)	Triwulan III (Juli-September)
Likuiditas			
<i>Quick Ratio (QR)</i>	0,70x	0,70x	0,90x
Solvabilitas			
<i>Debt to Total assets</i>	83%	69%	62%

Aktivitas			
<i>Fixed assets Turnover</i>	1,6x	5,22x	23,6x
<i>Total assets Turnover</i>	0,49x	0,32x	0,25x
Profitabilitas			
<i>Net Profit Margin</i>	18%	22%	11%
<i>Return on Investment</i>	9%	7%	3%
<i>Return on Equity</i>	54%	24%	8%

Sumber : Data Diolah (2018)

2. Analisis *Economic Value Added* (EVA) Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa periode Triwulan I s/d III 2017.

Hasil perhitungan WACC (*weight average cost of capital*) dan *Capital Charges* dipaparkan pada tabel berikut:

Tabel 4.

Hasil Perhitungan *Weight Average Cost of Capital* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa periode Triwulan I s/d III tahun 2017

Uraian	Tingkat Modal (D)	Cost of Debt (rd)	Ekuitas (E)	Cost of Equity (re)	Tax (Tingkat Pajak)	WACC
Triwulan I (Januari-Maret)	0,83	0	0,16	0,54	0	0,0864
Triwulan II (April-Juni)	0,69	0,0326	0,3	0,24	0	0,0944
Triwulan III (Juli-September)	0,62	0,0211	0,37	0,07	0	0,0389

Sumber: Data Diolah (2018)

Tabel 5.

Perhitungan *Capital Charges* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa periode Triwulan I s/d III tahun 2017

Uraian	WACC	Invested Capital	Capital Charges
Triwulan I (Januari-Maret)	0,0864	Rp776.505.873	Rp67.090.107
Triwulan II (April-Juni)	0,0944	Rp2.736.824.077	Rp258.356.193
Triwulan III (Juli-September)	0,0389	Rp4.034.357.564	Rp156.936.509

Sumber : Data Diolah (2018)

Setelah memperoleh hasil perhitungan *WACC* dan *Capital Charges* seperti yang nampak pada tabel 1.3 dan 1.4 sebelumnya, maka selanjutnya menghitung nilai *Economic Value Added* (EVA) dimana EVA merupakan laba yang diperoleh dari operasi perusahaan setelah dikurangi pajak penghasilan kemudian dikurangi dengan biaya modal (*capital charges*). Berikut perhitungan EVA:

$$EVA = NOPAT - Capital Charges$$

- a. Triwulan I = Rp 420.622.374 – Rp 67.090.107 = Rp 353.532.267
- b. Triwulan II = Rp 626.821.259 – Rp 258.356.193 = Rp 368.465.066
- c. Triwulan III = Rp 295.651.901 – Rp 156.936.509 = Rp 138.715.392

Bedasarkan perhitungan sebelumnya, dapat dilihat EVA Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara pada triwulan I sampai dengan triwulan III bernilai positif atau $EVA > 0$ dimana, pada triwulan I EVA sebesar Rp 353.532.267, pada triwulan II mengalami kenaikan menjadi Rp 368.465.066 dan pada triwulan III mengalami penurunan menjadi Rp 138.715.392, hal ini disebabkan karena adanya penurunan pada NOPAT dan perubahan modal (*capital charges*).

PEMBAHASAN

1. Analisis Rasio Keuangan

Salah satu indikator yang menggambarkan kesuksesan suatu perusahaan terhadap pencapaian tujuan adalah yang berkaitan dengan laporan keuangan. Laporan keuangan digunakan sebagai bahan informasi yang menggambarkan kondisi keuangan yang diperoleh dari hasil operasinya perusahaan. Berkaitan dengan pentingnya penyusunan laporan keuangan, maka obyek yang diteliti adalah perusahaan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar. penilaian kinerja keuangan dengan menggunakan perhitungan rasio keuangan dan *economic value added* (EVA) dapat dilihat melalui perhitungan berikut ini:

Hasil perhitungan pada tabel 3. Dalam hasil penelitian terlihat bahwa *Quick Ratio* (QR) Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I awalnya sebesar 0,70 kali dan pada triwulan II tetap sebesar 0,70 kali. Naik pada triwulan III sebesar 0.90 kali dan kenaikan ini sebesar 0,20 kali. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah 1.5 kali dalam setahun atau 0,37 kali tiap triwulan.

Hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan III dikategorikan berkinerja baik karena besarnya rasio berada di atas rata-rata standar industri. Hal ini disebabkan karena peningkatan aset lancar tiap triwulan, sehingga perusahaan mampu untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Hasil perhitungan *Debt Total Assets* Perhimpunan pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I sebesar 83% dan pada triwulan II turun sebesar 69%. Pada triwulan III mengalami penurunan sebesar 7% menjadi 62%. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah sebesar 35% dalam setahun atau

8,7% tiap triwulan. hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan III dikategorikan berkinerja baik karena besarnya rasio berada di atas rata-rata standar industri.

Hasil perhitungan *Fixed assets Turnover* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I sebesar 1,6 kali dan pada triwulan II naik menjadi 5,22 kali namun di triwulan III mengalami kenaikan sebesar 18,38 kali menjadi 23,6 kali. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah 5 kali dalam setahun atau 1,25 kali tiap triwulan, hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan III dikategorikan berkinerja baik karena besarnya rasio berada di atas rata-rata standar industri.

Hasil perhitungan *Total Assets Turnover* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I sebesar 0,49 kali dan di triwulan II turun sebesar 0,17 kali menjadi 0,32 kali namun di triwulan III mengalami penurunan sebesar 0,7 kali menjadi 0,25 kali. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah 2 kali dalam setahun atau 0,5 kali tiap triwulan, hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan III dikategorikan berkinerja baik karena besarnya rasio berada di atas rata-rata standar industri. Artinya semua aset yang dimiliki perusahaan berputar dengan hasil diatas rata-rata industri.

Hasil perhitungan *Net Profit Margin* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I sebesar 18% dan pada triwulan II naik sebesar 4% menjadi 22% namun di triwulan III mengalami penurunan sebesar 11% menjadi 11%. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah 20% dalam setahun atau 5% tiap triwulan, hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan III dikategorikan berkinerja baik karena besarnya rasio berada di atas rata-rata standar industri. Artinya perusahaan mampu untuk menghasilkan keuntungan bersih tiap triwulan diatas rata-rata industri.

Hasil perhitungan *Return on Investment* Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I sebesar 9% dan pada triwulan II turun sebesar 2% menjadi 7% namun di triwulan III mengalami penurunan sebesar 4% menjadi 3%. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah 30% dalam setahun atau 7% tiap triwulan, hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan II berada diatas rata-rata standar industri dikategorikan berkinerja baik, namun pada triwulan III berada dibawah rata-rata industri dengan rasio sebesar 3%, hal ini disebabkan karena adanya penurunan pada laba yang dihasilkan artinya hasil pengembalian investasi tidak menunjukkan produktivitas dari seluruh aktiva .

Hasil perhitungan *Return on Equity* (ROE) Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar pada triwulan I sebesar 54% dan pada triwulan II turun sebesar 30% menjadi 24% namun di triwulan III mengalami penurunan sebesar 16% menjadi 8%. Standar rasio yang dikemukakan Kasmir (2008) adalah 40% dalam setahun atau 10% tiap triwulan. Hal ini menunjukkan bahwa rasio pada triwulan I sampai dengan triwulan II berada diatas rata-rata standar industri dikategorikan berkinerja baik, namun pada triwulan III berada dibawah rata-rata industri dengan rasio sebesar 8% hal ini disebabkan karena laba bersih setelah pajak (EAT) mengalami penurunan sehingga laba yang dihasilkan tidak mampu untuk mengembalikan tingkat investasi dirata-rata industri.

2. Analisis Economic Value Added (EVA)

Bedasarkan Hasil Penelitian, dapat dilihat EVA Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara pada triwulan I sampai dengan triwulan III bernilai positif atau $EVA > 0$ dimana, pada triwulan I EVA sebesar Rp 353.532.267, pada triwulan II mengalami kenaikan menjadi Rp 368.465.066 dan pada triwulan III mengalami penurunan menjadi Rp 138.715.392, hal ini disebabkan karena adanya penurunan pada NOPAT dan perubahan modal (*capital charges*).

Rudianto (2013) mengemukakan bahwa apabila $EVA > 0$, maka telah terjadi nilai tambah ekonomis dalam perusahaan, sehingga besar EVA yang dihasilkan dapat memenuhi harapan penyandang dana dengan baik, yaitu mendapatkan pengembalian investasi yang sama atau lebih dari yang diinvestasikan dan kreditur mendapatkan bunga. Berdasarkan hasil perhitungan EVA menunjukkan bahwa EVA yang dihasilkan pada perusahaan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa Makassar bernilai positif dimana, $EVA > 0$ yang berarti perusahaan memperoleh nilai tambah ekonomis, sehingga EVA yang dihasilkan dapat memenuhi harapan penyandang dana dengan baik.

SIMPULAN

Merujuk dari hasil analisis dan pembahasan mengenai penilaian kinerja keuangan dengan menggunakan rasio keuangan dan *economic value added* (EVA), maka selanjutnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Hasil analisis kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan analisis rasio keuangan menunjukkan bahwa:
 - a. Rasio likuiditas pada triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni), triwulan III (juli-september) mengalami peningkatan dan berada dalam kategori diatas standar rata-rata industri.
 - b. Rasio solvabilitas pada triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni), triwulan III (juli-september) mengalami penurunan tiap triwulannya, namun hasil perhitungan rasio tersebut berada dalam kategori diatas rata-rata standar industri.
 - c. Rasio aktivitas ditinjau dari *fixed asset turnover* pada triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni), triwulan III (juli-september) mengalami peningkatan, hasil perhitungan tersebut berada dalam kategori diatas rata-rata standar industri, ditinjau dari *total aset turnover* pada triwulan I sampai dengan triwulan III mengalami penurunan tiap triwulannya, namun hasil perhitungan rasio tersebut berada diatas rata-rata standar industri.
 - d. Rasio profitabilitas ditinjau dari *net profit margin* pada triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni) mengalami peningkatan dan pada triwulan III (juli-september) *net profit margin* mengalami penurunan, ditinjau dari *return on investment* (ROI) pada triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni), triwulan III (juli-september) mengalami penurunan tiap triwulannya, dan ditinjau dari *return on equity* (ROE) pada triwulan I (januari-maret), triwulan II (april-juni), triwulan III (juli-september) mengalami penurunan tiap triwulannya. Namun hasil perhitungan rasio profitabilitas tersebut dalam kategori diatas standar rata-rata industri.

Hasil analisis kinerja keuangan dengan menggunakan analisis rasio keuangan yang terdiri dari rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan rasio profitabilitas menunjukkan bahwa kinerja keuangan yang dihasilkan oleh perusahaan Perhimpunan

Pengurus Rumah Susun Non Menara Bosowa di Makassar dalam kategori baik hal ini dilihat dari hasil perhitungan rasio keuangan yang berada di atas rata-rata standar industri.

2. Hasil analisis kinerja keuangan dengan menggunakan analisis *economic value added* (EVA) pada triwulan I (januari-maret) sebesar 353.532.567 dan triwulan II (april-juni) mengalami peningkatan sebesar 70.216.345 menjadi 423.748.912. pada triwulan III (juli-september) mengalami penurunan sebesar 237.831.537 menjadi 185.917.375, meskipun terjadi penurunan namun, hal ini menunjukkan bahwa EVA yang dihasilkan perusahaan Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa di Makassar tiap triwulan terjadi hasil yang positif, hal ini menunjukkan bahwa perusahaan dapat meningkatkan nilai tambah ekonomi.

ACKNOWLEDGEMENT

Penelitian ini dapat terlaksana atau diselesaikan dengan tepat waktu tentu dengan adanya partisipasi dan dukungan dari beberapa pihak, terutamaa pihak yang telah memberikan izin penelitian, untuk itu izinkan peneliti mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Direktur Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Non Hunian Menara Bosowa yang telah mempercayakan peneliti dalam melakukan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Wahyudiono. 2014. Mudah Membaca Laporan Keuangan. RAS, Jakarta
- Brigham dan Houston. 2013. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Edisi Kedua, Salemba Empat, Jakarta
- Darsono Prawironegoro. 2007. Akuntansi Manajemen. Mira Wacana Media, Jakarta
- Fahmi Irham. 2011. Analisis Kinerja Keuangan. Cetakan Ketiga, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Fahmi Irham. 2014. Analisis Laporan Keuangan, Alfabeta, Bandung.
- Harahap. 2007. Analisis Kritis Laporan Keuangan. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ikatan Akutansi Indonesia. 2009. Standar akutansi Keuangan, PSAK No. 1 Penyajian Laporan Keuangan, Salemba Empat, Jakarta.
- Kasmir. 2008. *Manajemen perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. Kasmir, 2016. Analisis Laporan Keuangan, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mulyadi, 2007. Sistem Perencanaan dan Pengendalian Manajemen. Salemba Empat, Jakarta.
- Munawir. 2014. Analisa Laporan Keuangan, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta.
- Rudianto. 2013, Akuntansi Manajemen. PT.Bumi Aksara, Jakarta.
- Sutrisno. 2003. Manajemen Keuangan. Edisi Pertama, Ekonisia, Yogyakarta.
- Suripto. 2015. Manajemen Keuanga, Strategi Penciptaan Nilai Perusahaan Melalui Pendekatan Economic Value Added. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Sucipto Toto. 2011. Akuntansi, Cetakan Pertama, Yudhistira.
- Tunggal. 2008. Memahami Economic Value Added (EVA), Harvarindo, Jakarta.
- Wibowo. 2014. Manajemen Kinerja, Edisi Keempat, Rajawali, Jakarta