

**ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN DENGAN  
METODE *ECONOMIC VALUE ADDED* (EVA) DAN  
METODE *MARKET VALUE ADDED* (MVA)  
PADA PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK  
DAN PT LIPPO KARAWACI TBK  
TAHUN 2010-2014**



**LAPORAN AKHIR**

**Laporan Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat  
Menyelesaikan Pendidikan Diploma III  
Pada Jurusan/Program Studi Akuntansi**

**Oleh:**

**RESTY DARSYANTI NADHILAH**

**NIM 0612 3050 1168**

**POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA**

**PALEMBANG**

**2015**

## SURAT PERNYATAAN LAPORAN AKHIR

Nama : Resty Dasryanti Nadhilah  
NIM : 0612 3050 1168  
Jurusan /Program Studi : Akuntansi  
Judul Laporan Akhir : Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada PT Ciputra Development Tbk dan PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2010-2014

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Laporan Akhir yang saya buat dengan judul sebagaimana tersebut di atas beserta isinya merupakan hasil penelitian saya sendiri.
2. Laporan Akhir tersebut bukanlah plagiat atau salinan laporan akhir milik orang lain.
3. Apabila laporan akhir saya plagiat atau menyalin laporan akhir milik orang lain maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan laporan akhir ini dan konsekuensinya.

Demikianlah Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Palembang, Juni 2015

Yang membuat pernyataan,



Resty Dasryanti Nadhilah  
NIM 061230501168



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA  
JURUSAN AKUNTANSI  
Jalan Srijaya Negara Bukit Besar - Palembang 30139  
Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918  
Laman : <http://www.polsri.ac.id>, Pos El : [akt@polisriwijaya.ac.id](mailto:akt@polisriwijaya.ac.id)

PELAKSANAAN REVISI LAPORAN AKHIR

Mahasiswa berikut,

Nama : Resty Dasryanti Nadhilah  
NIM : 061230501168  
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/DIII  
Judul Laporan Akhir : Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada PT Ciputra Development Tbk dan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2010-2014

Telah melaksanakan revisi terhadap Laporan Akhir yang diujikan pada hari Selasa Tanggal 30 bulan Juni tahun 2015. Pelaksanaan revisi terhadap Laporan Akhir tersebut telah disetujui oleh Dosen Penguji yang memberikan revisi:

No	Komentar	Nama Dosen Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
1.	Perbaiki Kesimpulan dan Saran	Sulaiman, S.E., M.M	7/7-2015	
2.	Perbaiki Kesimpulan dan Saran, Tata Tulis dan Kutipan	Sari Kadarwati, S.E., M.Si., Ak, CA	7/7-2015	
3.	Perbaiki Kesimpulan dan Saran	Indra Satriawan, S.E., M.Si, Ak, CA	7/7-2015	

Palembang, Juli 2015  
Ketua Penguji

Sulaiman, S.E., M.M.  
196103231990031001

Catatan:

- \*) Dosen penguji yang memberikan revisi saat ujian Laporan Akhir.
  - \*\*) Dosen penguji yang ditugaskan sebagai Ketua Penguji saat ujian Laporan Akhir.
- Lembaran pelaksanaan revisi ini harus dilampirkan dalam Laporan Akhir





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN  
TINGGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA  
JURUSAN AKUNTANSI

Jalan Srijaya Negara, PALEMBANG 30139

Telepon (0711) 353414 Fax (0711) 355918E.mail: [akuntansi@polisriwijaya.ac.id](mailto:akuntansi@polisriwijaya.ac.id)

TANDA PENGESAHAN LAPORAN AKHIR

Nama : Resty Dasryanti Nadhilah  
NIM : 0612 3050 1168  
Jurusan : Akuntansi  
Program Studi : Akuntansi  
Mata Kuliah : Akuntansi Manajemen  
Judul Laporan Akhi : Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added (EVA)* dan *Market Value Added (MVA)* pada PT Ciputra Development Tbk dan PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2010-2014

Telah diujikan pada ujian Laporan Akhir tanggal 30 Juni 2015

Dihadapan Tim Penguji Program Studi Akuntansi

Politeknik Negeri Sriwijaya

Palembang, Juli 2015

Tim Pembimbing :

Pembimbing I

M. Thoyib, S.E., M.Si  
NIP 195803201988031001

Pembimbing II

Riza Wahyudi, S.E., Ak.  
NIP 197007182001121001

Mengetahui,

Ketua Jurusan Akuntansi

Aladin, S.E., M.Si., Ak., CA.  
NIP 195706141990031001



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO:**

***THERE ARE TWO WAYS TO LIVE YOUR LIFE. ONE IS AS  
THOUGH NOTHING IS A MIRACLE. THE OTHER IS AS  
THOUGH EVERYTHING IS A MIRACLE.***

**(ALBERT EINSTEIN)**

**JANGAN LALAIKAN KESEMPATAN, KARENA KESEMPATAN TIDAK  
DATANG DUA KALI.**

**(PENULIS)**

### **KUPERSEMBAHKAN UNTUK:**

- ❖ PAPA DAN MAMA TERCINTA**
- ❖ ADIK-ADIK KU**
- ❖ PARA DOSEN JURUSAN  
AKUNTANSI**
- ❖ TEMAN-TEMAN SEPERJUANGAN**
- ❖ ALMAMATERKU**

## ABSTRAK

**Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) dan Metode *Market Value Added* (MVA) pada PT Ciputra Development Tbk dan PT Lippo Karawaci Tbk Periode 2010-2014**

**Resty Dasryanti Nadhilah, 2015 (xv + 71 halaman)**

**Email: restynadhilah@yahoo.co.id**

---

Laporan akhir ini menganalisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA). Penulis menggunakan data-data sekunder dalam penulisan akhir ini. Data-data yang penulis peroleh meliputi laporan keuangan tahun 2010, tahun 2011, tahun 2012, tahun 2013 dan tahun 2014, serta gambaran umum perusahaan. Analisis yang digunakan berupa analisis perhitungan WACC, analisis perhitungan EVA dan analisis perhitungan MVA. Setelah penulis melakukan analisis perhitungan maka dapat disimpulkan bahwa nilai EVA PT Ciputra Development Tbk lebih tinggi daripada nilai EVA PT Lippo Karawaci Tbk. Sedangkan untuk perhitungan MVA, nilai MVA PT Lippo Karawaci Tbk lebih tinggi dibandingkan dengan nilai MVA PT Ciputra Development Tbk. Dari kesimpulan analisis perhitungan di atas, sebaiknya perusahaan harus tetap mempertahankan serta meningkatkan kinerja keuangan setiap tahunnya khususnya pada kinerja keuangan agar lebih maksimal di masa yang akan datang

Kata kunci : Kinerja Keuangan , *Economic Value Added*, *Market Value Added*

## **ABSTRACT**

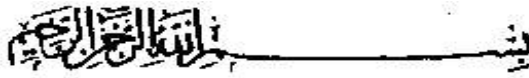
**Analysis of Financial Performance with Using *Economic Value Added* (EVA) Method and *Market Value Added* (MVA) Method at PT Ciputra Development Tbk and PT Lippo Karawaci Period 2010-2014**  
**Resty Dasryanti Nadhilah, 2015 (xv + 71 pages)**  
**Email: restynadhilah@yahoo.co.id**

---

*This final report is Analysis of Financial Performance with Using *Economic Value Added* (EVA) Method and *Market Value Added* (MVA) Method. The writer used secunder datas in writing this final report. Datas that writer got are financial statements on 2010, 2011, 2012, 2013 and 2014 and company overview. The kinds of analysis are analysis of WACC calculation, analysis of EVA calculation and analysis MVA. After writer did analysis of calculation so it can be concluded that calculation of EVA PT Ciputra Development Tbk is higher than PT Lippo Karawaci Tbk. And then the calculation of MVA PT Lippo Karawaci Tbk is higher than PT Ciputra Development Tbk, From the conclusion of analysis above. the company should be maintain and improve the financial performance every year especially on the financial performance in order to maximize the rate of return on capital in the future.*

*Keywords: Financial Performance, Economic Value Added, Market Value Added*

## KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan akhir ini yang berjudul “**Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Metode *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) pada PT Ciputra Development Tbk dan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2010-2014**”, tepat pada waktunya.

Penulis menyelesaikan laporan akhir ini telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memberikan yang terbaik, akan tetapi penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan laporan akhir ini. Hal ini terjadi karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Namun berkat bimbingan, petunjuk dan nasihat dari semua pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga laporan akhir ini dapat terselesaikan. Maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak RD. Kusumanto, S.T.,M.T selaku Direktur Politeknik Negeri Sriwijaya Palembang.
2. Bapak Aladin, S.E., M.Si., Ak. CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya Palembang.
3. Ibu Rita Martini, S.E., M.Si., Ak. CA selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya Palembang.
4. Bapak Drs. M. Thoyib, M.Si selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan saran yang berguna dalam menyelesaikan laporan akhir ini dan selaku Pembimbing Akademik kelas 6 AKD.
5. Bapak Riza Wahyudi, S.E., Ak selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan saran yang berguna dalam menyelesaikan laporan akhir ini.



6. Bapak dan Ibu Dosen serta para Staf Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya Palembang yang telah mendidik dan membimbing penulis selama proses belajar mengajar.
7. Kedua orang tua tercinta yang telah memberikan motivasi dan dukungan, Papa Drs. Darmansyah, M.Si dan Mama Sri Citrayana, S.E serta adik-adikku tersayang, Muhammad Ilham Akbar dan Muhammad Fadhil yang memberikan semangat kepada penulis selama menyelesaikan laporan akhir ini.
8. Theo Setya Anggara yang telah memberikan nasehat dan dukungan kepada penulis, terima kasih atas semangat dan waktunya dalam menyelesaikan laporan akhir ini.
9. Teman-teman di kelas 6AKD yang selalu memberikan dukungannya, terima kasih atas semangat dan waktunya dalam mengerjakan laporan akhir ini.
10. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan selama pengerjaan laporan akhir ini agar dapat selesai tepat pada waktunya.

Akhir kata penulis menyampaikan maaf apabila terdapat kekurangan dalam laporan akhir ini. Penulis sangat mengharapkan semoga Allah SWT dapat melimpahkan rahmat-Nya kepada mereka dan membalas segala kebaikan dan pengorbanan yang diberikan kepada penulis dan semoga laporan akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, khususnya mahasiswa/i jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya.

Palembang, Juni 2015

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	4
1.3 Ruang Lingkup Pembahasan.....	5
1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	5
1.4.1 Tujuan Penulisan.....	5
1.4.2 Manfaat Penulisan.....	5
1.5 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.6 Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1. Kinerja Keuangan Perusahaan.....	9
2.1.1 Pengertian Kinerja Keuangan.....	9
2.1.2 Manfaat Penilaian Kinerja Keuangan.....	9
2.1.3 Tujuan Penilaian Kinerja Keuangan.....	10
2.1.4 Ukuran Penilaian Kinerja Keuangan.....	10
2.1.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penilaian Kinerja Keuangan.....	11
2.2 Nilai Perusahaan .....	13
2.2.1 Pengertian Nilai Perusahaan.....	13
2.2.2 Jenis-jenis Nilai Perusahaan .....	13
2.2.3 Ukuran Nilai Perusahaan .....	14
2.3 Laporan Keuangan.....	14
2.3.1 Pengertian Laporan Keuangan.....	14
2.3.2 Tujuan Laporan Keuangan .....	15
2.3.3 Karakteristik Laporan Keuangan.....	16
2.3.4 Keterbatasan Laporan Keuangan.....	17
2.3.5 Jenis-jenis Laporan Keuangan.....	18
2.4 <i>Economic Value Added (EVA)</i> .....	19
2.4.1 Pengertian <i>Economic Value Added (EVA)</i> .....	19
2.4.2 Tujuan <i>Economic Value Added (EVA)</i> .....	19
2.4.3 Manfaat <i>Economic Value Added (EVA)</i> .....	20
2.4.4 Keunggulan <i>Economic Value Added (EVA)</i> .....	21

2.4.5 Kelemahan <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	21
2.4.6 Perhitungan <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	22
2.4.7 Tolak Ukur dan Cara Meningkatkan <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	24
2.4.8 Hubungan EVA dengan Nilai Perusahaan.....	25
2.5 <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	25
2.5.1 Pengertian <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	25
2.5.2 Kelebihan dan Kelemahan <i>Market Value Added</i> (MVA).....	26
2.5.3 Perhitungan <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	26
2.5.4 Tolak Ukur <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	27
2.5.5 Hubungan <i>Economic Value Added</i> (EVA) dengan <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	27
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....</b>	<b>28</b>
3.1 PT Ciputra Development Tbk.....	28
3.1.1 Pendirian Perusahaan .....	28
3.1.2 Visi dan Misi .....	28
3.1.3 Produk-produk .....	28
3.1.4 Prinsip Tata Kelola Perusahaan .....	32
3.1.5 Rapat Umum Pemegang Saham .....	33
3.1.6 Dewan Komisaris .....	34
3.1.7 Direksi .....	35
3.1.8 Komite Audit .....	36
3.1.9 Komite Pemantau Risiko .....	37
3.1.10 Audit Internal.....	38
3.1.11 Sistem Pengendalian Internal .....	38
3.1.12 Manajemen Risiko.....	39
3.1.14 Auditor Eksternal.....	42
3.2 PT Lippo Karawaci Tbk .....	43
3.2.1 Pendirian Perusahaan.....	43
3.2.2 Penawaran Umum Efek Perusahaan.....	44
3.2.3 Dewan Komisaris, Direksi, Audit dan Karyawan .....	46
3.2.4 Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko.....	48
3.2.5 Manajemen Permodalan .....	49
<b>BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>50</b>
4.1 Analisis .....	50
4.1.1 Analisis Perhitungan <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	50
4.1.1.1 Perhitungan <i>Net Operating After Tax</i> (NOPAT).....	52
4.1.1.2 Perhitungan <i>Invested Capital</i> .....	53
4.1.1.3 Perhitungan <i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC) .....	54
4.1.1.4 Perhitungan <i>Capital Charges</i> .....	64
4.1.1.5 Perhitungan <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	65
4.1.2 Analisis Perhitungan <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	66
4.1.2.1 Perhitungan Nilai Pasar Saham.....	66
4.1.2.2 Perhitungan Nilai Buku Saham.....	67
4.1.2.3 Perhitungan <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	68
4.2 Pembahasan.....	69

<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>70</b>
5.1 Kesimpulan .....	70
5.2 Saran.....	71

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar:</b>	<b>Halaman</b>
2.1 <i>Security Market Line</i> (SML).....	12

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel:</b>	<b>Halaman</b>
4.1 <i>Net Operating After Tax</i> (NOPAT) PT Ciputra Development Tbk .....	52
4.2 <i>Net Operating After Tax</i> (NOPAT) PT Lippo Karawaci Tbk.....	53
4.3 <i>Invested Capital</i> PT Ciputra Development Tbk.....	53
4.4 <i>Invested Capital</i> PT Lippo Karawaci Tbk.....	54
4.5 Tingkat Modal PT Ciputra Development Tbk .....	55
4.6 Tingkat Modal PT Lippo Karawaci Tbk.....	55
4.7 <i>Cost of Debt</i> PT Ciputra Development Tbk.....	56
4.8 <i>Cost of Debt</i> PT Lippo Karawaci Tbk.....	56
4.9 Tingkat Modal dan Ekuitas PT Ciputra Development Tbk .....	57
4.10 Tingkat Modal dan Ekuitas PT Lippo Karawaci Tbk .....	58
4.11 <i>Cost of Equity</i> PT Ciputra Development Tbk .....	58
4.12 <i>Cost of Equity</i> PT Lippo Karawaci Tbk.....	59
4.13 Tingkat Pajak PT Ciputra Development Tbk.....	59
4.14 Tingkat Pajak PT Lippo Karawaci Tbk .....	60
4.15 <i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC) PT Ciputra Development Tbk .....	60
4.16 <i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC) PT Lippo Karawaci Tbk .....	61
4.17 <i>Capital Charges</i> PT Ciputra Development Tbk .....	64
4.18 <i>Capital Charges</i> PT Lippo Karawaci Tbk .....	64
4.19 <i>Economic Value Added</i> (EVA) PT Ciputra Development Tbk.....	65
4.20 <i>Economic Value Added</i> (EVA) PT Lippo Karawaci Tbk .....	65
4.21 Nilai Pasar Saham PT Ciputra Development Tbk.....	67
4.22 Nilai Pasar Saham PT Lippo Karawaci Tbk .....	67
4.23 Nilai Buku Saham PT Ciputra Development Tbk .....	68
4.24 Nilai Buku Saham PT Lippo Karawaci Tbk .....	68
4.25 <i>Market Value Added</i> (MVA) PT Ciputra Development Tbk.....	69
4.26 <i>Market Value Added</i> (MVA) PT Lippo Karawaci Tbk.....	69

## DAFTAR LAMPIRAN

### Lampiran:

1. Surat Kesepakatan Bimbingan Pembimbing I
2. Surat Kesepakatan Bimbingan Pembimbing II
3. Kartu Konsultasi Pembimbing I
4. Kartu Konsultasi Pembimbing II
5. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2010
6. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2010
7. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2011
8. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2011
9. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2012
10. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2012
11. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2013
12. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2013
13. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2014
14. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk Tahun 2014
15. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2010
16. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2010

17. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2011
18. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2011
19. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2012
20. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2012
21. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2013
22. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2013
23. *Print Out* Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2014
24. *Print Out* Laporan Laba Rugi Konsolidasi PT Lippo Karawaci Tbk Tahun 2014
25. Daftar harga pasar saham dan jumlah saham yang beredar pada PT Ciputra Development Tbk dan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2010-2014.