

**ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE UTILIZING THE VALUE
ADDEDS METHOD ON SHARE PRICES IN PROPERTY AND REAL ESTATE
SUBSECTOR COMPANIES**

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN DENGAN MENGGUNAKAN METODE
VALUE ADDEDS TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN
SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE**

Gloria Victorya

Universitas Balikpapan

gloriavictorya208@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to examine the impact of financial performance on share prices in companies within the property and real estate subsector listed on the Indonesia Stock Exchange from 2019 to 2023. The analysis employs Economic Value Added (EVA), Market Value Added (MVA), and Financial Value Added (FVA), which are considered more precise indicators of a company's added value compared to traditional methods. Utilizing a quantitative approach, this study analyzes secondary data obtained from the annual financial reports of 14 companies in the property and real estate subsector, resulting in a total of 70 samples. The findings reveal that EVA has a negative and significant effect on stock prices when assessed individually, whereas both MVA and FVA demonstrate a positive and significant impact on stock prices. Furthermore, when considered collectively, EVA, MVA, and FVA exhibit a positive and significant effect on stock prices. This research suggests that MVA and FVA are more relevant indicators for investors assessing company performance to enhance financial efficiency, aiding them in making informed investment decisions and providing valuable insights for academics seeking to further develop studies in the financial sector..

Keywords: EVA, MVA, FVA, Stock Prices, Property and Real Estate Subsector.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kinerja keuangan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Metode analisis yang digunakan adalah *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA), dan *Financial Value Added* (FVA), yang dinilai lebih akurat tentang nilai tambah perusahaan dibandingkan metode tradisional. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan dari 14 perusahaan subsektor properti dan *real estate*, menghasilkan total 70 sampel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial EVA berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, sementara MVA dan FVA secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham, dan secara simultan EVA, MVA, dan FVA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Penelitian ini mengindikasikan bahwa nilai tambah berbasis MVA dan FVA menjadi indikator yang lebih relevan bagi investor dalam mengevaluasi kinerja perusahaan untuk meningkatkan efisiensi keuangan, investor dalam pengambilan keputusan investasi, serta akademisi untuk pengembangan studi di bidang keuangan

Kata Kunci: EVA, MVA, FVA, Harga Saham, Subsektor Properti dan *Real Estate*.

PENDAHULUAN

Penilaian kinerja keuangan telah menjadi aspek krusial dalam dunia bisnis dan keuangan global yang semakin kompleks. Evolusi pasar modal dan ketidakpastian ekonomi makro mendorong kebutuhan akan metode evaluasi kinerja keuangan yang lebih komprehensif, di mana kinerja

keuangan yang tercermin dalam fluktuasi harga saham menjadi faktor kunci dalam pengambilan keputusan investasi (Zaki & Challen, 2023;Mardiati & Prasetyo, 2023)

Sektor properti dan *real estate* sebagai pilar fundamental ekonomi indonesia mengalami perlambatan pertumbuhan. Data BPS menunjukkan

sektor properti dan *real estate* hanya tumbuh 2,18% pada kuartal IV-2023, lebih rendah dibanding kuartal III-2023 sebesar 2,21%. meski demikian, kontribusi sektor ini terhadap PDB tetap menunjukkan tren yang positif, meningkat dari 316.901,1 miliar rupiah pada tahun 2019 menjadi 343.864,8 miliar rupiah pada tahun 2023³.

Kinerja keuangan berkorelasi kuat dengan harga saham, terutama di sektor yang memiliki fluktuasi tinggi seperti properti dan *real estate* (Inco & Tins, 2024). Paradigma tradisional yang mengandalkan analisis rasio kinerja keuangan mulai dipertanyakan efektivitasnya karena gagal memperhitungkan biaya modal dan berpotensi mengaburkan pemahaman tentang penciptaan nilai tambah perusahaan⁴.

Sebagai respon, pendekatan berbasis nilai tambah seperti *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA), *Financial Value Added* (FVA) mulai mendapat perhatian. Metode-metode ini diklaim mampu memberikan gambaran yang lebih akurat tentang peningkatan kekayaan pemegang saham (Choong & Muthaiyah, 2021). EVA mengukur nilai tambah ekonomis dari selisih laba bersih setelah pajak dan biaya modal investasi⁶, MVA mengukur selisih nilai pasar dan modal investasi⁷, sedangkan FVA mempertimbangkan kontribusi aset tetap dalam menghasilkan keuntungan bersih¹. Kompleksitas dan dinamika sektor properti dan *real estate* di Indonesia semakin memperkuat kebutuhan akan analisis komperhensif mengenai dampak kinerja keuangan terhadap harga saham menggunakan metode *value addeds*.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *value addeds*

terhadap harga saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate*. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang efektivitas penggunaan metode *value addeds* dalam menganalisis kinerja keuangan terhadap harga saham, sehingga dapat menjadi acuan yang lebih baik bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi di sektor properti dan *real estate*.

KAJIAN LITERATUR

Teori Sinyal

Secara komprehensif Ghozali memaparkan teori sinyal yang awalnya dikonseptualisasikan oleh Spence pada tahun 1973. Paradigma ini mempelajari bagaimana perilaku dua entitas berubah saat mereka mengakses informasi dengan beragam asimetri. Dalam hal ini, sinyal adalah cara korporasi berkomunikasi dengan investor. Sinyal yang dipilih harus memiliki konten informasi yang substansial dan signifikan untuk merubah persepsi dan evaluasi eksternal terhadap perusahaan, dengan tujuan mengkomunikasikan pesan implisit untuk merekalibrasi penilaian pasar (Ghozali, 2021. p, 166).

Teori sinyal kemudian dikembangkan oleh Ross tahun 1977 yaitu adanya informasi asimetris antara informasi yang berasal dari manajemen (*well-informed*) dan informasi yang berasal dari pemegang saham (*poor informed*). Pihak eksekutif perusahaan memiliki informasi lebih baik mengenai perusahaannya akan terdorong untuk menyampaikan informasi tersebut kepada calon investor agar harga saham perusahaannya meningkat (Budiyanto & Asyik, 2023, p. 14)

Penggunaan teori sinyal dalam penelitian ini membinkgkai bagaimana informasi keuangan menggunakan metode *value addeds* dapat menjadi

indikasi yang lebih akurat bagi investor dalam menilai prospek perusahaan subsektor properti dan *real estate* dibandingkan metode tradisional

Harga Saham

Saham adalah bukti kepemilikan finansial dalam suatu perusahaan, itu adalah surat-surat dengan nama perusahaan, nilai nominal, dan uraian hak dan kewajiban masing-masing pemegang, serta saham yang siap dijual (Santoso et al., 2023). Saham merupakan suatu bentuk penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) tertentu didalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas serta secara otomatis memiliki hak kepemilikan, sebesar porsi saham yang dimiliki, terhadap perusahaan seperti hak atas pendapatan perusahaan, 123 klaim atas asset perusahaan dan hak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) (Mappadang, 2021, p. 123).

Harga saham merupakan nilai sekarang dari arus kas yang akan diterima oleh pemilik saham dikemudian hari (Santoso et al., 2023, p. 7). Menurut Zulfikar, faktor yang mempengaruhi harga saham dapat berasal dari faktor internal dan eksternal perusahaan, faktor-faktor yang menentukan harga saham mencakup arus kas yang diberikan kepada pemegang saham, penjadwalan arus kas, serta risiko perusahaan dalam konteks pertumbuhan yang stabil (Santoso et al., 2023, p. 7).

Laporan Keuangan

PSAK 1 (Revisi 2014) IAI menjelaskan laporan keuangan lengkap meliputi laporan posisi keuangan, laba rugi dan penghasilan komprehensif, perubahan ekuitas, arus kas, serta catatan akuntansi penting dan penjelasan lainnya (Martani et al., 2016,

p. 34). Laporan Keuangan adalah ringkasan kondisi keuangan suatu perusahaan pada waktu tertentu (Harjito & Martono, 2021, p. 56). Laporan keuangan mendeskripsikan situasi keuangan sebuah perusahaan dan berguna untuk menganalisis serta mengevaluasi kinerja keuangannya (Kariyoto, 2017, p. 21).

Secara umum, tujuan utama dari laporan keuangan adalah menyediakan informasi tentang kondisi suatu perusahaan dalam bentuk angka-angka keuangan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya. Laporan keuangan memberikan gambaran tentang keadaan perusahaan dari perspektif angka-angka dan nilai moneter (Moorcy & Sudjinan, 2018, p. 8).

Kinerja Keuangan

Kinerja Keuangan perusahaan adalah prestasi atau tingkat capaian manajemen perusahaan dalam mengelola keuangannya secara efisien dan efektif pada berbagai aktivitas yang meliputi aktivitas operasional, aktivitas investasi, dan aktivitas pendanaan selama periode tertentu berdasarkan standar ukuran dan kriteria yang jelas dengan menggunakan metode dan alat-alat analisis yang berlaku secara umum dan universal (Irfani, 2020, p. 108).

Analisis Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan adalah proses penyelidikan dalam rangka mengevaluasi posisi keuangan dan aktivitas hasil perusahaan pada masa sekarang atau tahun berjalan dan masa lalu, dengan tujuan untuk menentukan perkiraan dan prediksi mengenai performance dan kondisi perusahaan pada masa yang akan datang (Kariyoto, 2017, p. 21).

Economic Value Added (EVA)

Menurut penemu konsep ini

Stewart, Economic Value Added didefinisikan sebagai ukuran kinerja keuangan berbasis nilai yang merefleksikan “kelebihan return” atas modal yang diinvestasikan untuk mendanai aset perusahaan (Irfani, 2020, p. 223). Meena dan Farazmand, mendefinisikan EVA adalah laba operasi bersih (Net Operating Profit After Tax/NOPAT) dikurangi biaya modal yang sesuai dengan opportunity cost (biaya peluang) jika modal tersebut diinvestasikan pada suatu proyek atau sekuritas di pasar modal (Sampe et al., 2023, p. 6).

Rumus perhitungan *Economic Value Added* (Irfani, 2020, p. 226):

$$\begin{aligned} \text{NOPAT} &= \text{EBIT} (1 - \text{Tarif Pajak}) \\ \text{WACC} &= [(D \times r_d)(1 - \text{tax}) + (E \times r_e)] \\ \text{IC} &= (\text{Total Hutang} + \text{Ekuitas}) - \text{Hutang Jangka Pendek} \\ \text{EVA} &= \text{NOPAT} - (\text{WACC} \times \text{IC}) \end{aligned}$$

Penilaian kinerja keuangan dalam dalam EVA dapat diukur dengan ketentuan :

1. Jika *Economic Value Added* (EVA) > 0 , yaitu nilai *Economic Value Added* (EVA) positif, yang menunjukkan telah terjadi proses nilai tambah pada perusahaan.
2. Jika *Economic Value Added* (EVA) $= 0$, yaitu nilai *Economic Value Added* (EVA) menunjukkan posisi impas atau *break event point*, berarti tidak ada nilai tambah ekonomis, tetapi perusahaan mampu membayarkan semua kewajibannya kepada para penyandang dana atau kreditor.
3. Jika *Economic Value Added* (EVA) < 0 , yaitu nilai *Economic Value Added* (EVA) negatif, yang menunjukkan tidak terjadi proses nilai tambah pada perusahaan.

Market Value Added (MVA)

Pendekatan dengan metode *Market Value Added* secara orisinal dirumuskan oleh Stern, Stewart & Co, menyatakan bahwa MVA dihitung dengan mengurangi nilai total investasi yang dilakukan di perusahaan dari nilai pasar total perusahaan itu sendiri (Sampe et al., 2023, p. 6). Konsep *Market Value Added* (MVA) merupakan salah satu alat ukur kinerja keuangan perusahaan dalam menciptakan kekayaan bagi pemilik perusahaan (Irfani, 2020, p. 230). Young & O’Byrne menjelaskan bahwa MVA adalah selisih antara nilai pasar dan nilai buku ekonomis modal perusahaan¹⁸.

Perusahaan dengan MVA tinggi dinilai lebih baik di pasar karena memiliki nilai pasar yang melebihi nilai bukunya. MVA positif mencerminkan keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan kekayaan pemegang saham, sementara MVA negatif menunjukkan kegagalan dalam menciptakan nilai tambah. Untuk mempertahankan MVA positif, perusahaan mengalokasikan modal pada proyek-proyek dengan tingkat pengembalian yang lebih tinggi dari biaya modal serta menarik modal dari investasi yang kurang menguntungkan (Irfani, 2020, p. 233).

Rumus Market Value Added (MVA) sebagai berikut :

$$\text{MVA} = \text{Nilai Pasar Ekuitas} - \text{Total Ekuitas}$$

Keterangan :

$$\text{Nilai Pasar Ekuitas} = \text{Saham beredar} \times \text{Harga Saham}$$

Adapun indikator penilaian *Market Value Added* (MVA), yaitu :

1. Jika *Market Value Added* (MVA) > 0 menunjukkan bahwa perusahaan telah berhasil dalam meningkatkan nilai modal yang diinvestasikan oleh penyandang dana.
2. Jika *Market Value Added* (MVA) < 0

menunjukkan bahwa perusahaan tidak berhasil dalam meningkatkan nilai modal yang telah diinvestasikan.

Financial Value Added (FVA)

Konsep *Financial Value Added* (FVA) merupakan pendekatan baru dalam pengukuran kinerja keuangan berbasis nilai tambah finansial perusahaan dengan mempertimbangan kontribusi aset tetap dalam menghasilkan laba operasi setelah pajak (Irfani, 2020, p. 237). Konsep FVA dikembangkan oleh Sandias Lopez, dan Gonzale, yang menyatakan bahwa FVA merupakan selisih antara laba operasi setelah pajak dan biaya modal yang dikeluarkan perusahaan (Sampe et al., 2023, p. 7).

Nilai tambah finansial yang diperoleh perusahaan pada konsep ini berupa kelebihan keuntungan operasi setelah pajak dan depresiasi (NOPAT + D) atas beban modal (*capital charges*) yang diistilahkan *Equivalent Depreciation* (ED) atau pengeluaran yang setara dengan depresiasi. Menurut Sandias, keunggulan dari konsep FVA dibandingkan konsep *value added* lainnya terletak pada pertimbangan keputusan investasi pada aset tetap dengan dimasukkannya unsur depresiasi (Irfani, 2020, p. 237).

Rumus perhitungan FVA

$$FVA = (NOPAT + D) - ED$$

Atau

$$FVA = NOPAT - (ED - D)$$

Keterangan :

FVA = Financial Value Added

NOPAT = Net Operating After Taxes

ED = Equivalent Depreciation

D = Depreciation

Menurut Sandias Lopez dan Gonzales hasil pengukuran FVA dapat dijelaskan sebagai berikut (Sampe et al.,

2023, p. 11) :

1. $FVA > 0$ menunjukkan terjadinya nilai tambah finansial bagi perusahaan.
2. $FVA < 0$ menunjukkan tidak terjadi nilai tambah finansial bagi perusahaan.
3. $FVA = 0$ maka perusahaan tidak memperoleh nilai tambah keuangan, hanya memperoleh posisi impas

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023. Populasi dalam penelitian ini yaitu seluruh laporan keuangan tahunan perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2023 yaitu sebanyak 92 perusahaan. Sebanyak 63 perusahaan yang konsisten memberikan laporan keuangan selama periode 2019-2023, dan terdapat 17 perusahaan subsektor ini yang masuk kedalam kategori perusahaan utama. Dengan demikian perusahaan ini mengambil sampel akhir sebanyak 14 perusahaan dengan jumlah sampel penelitian sebesar 70 sampel.

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

Berdasarkan hasil perhitungan terdapat 7 perusahaan yang memiliki nilai EVA yang positif secara berturut-turut dari tahun 2019-2023, yaitu perusahaan dengan kode ASRI, BEST, BSDE, KIJA, LPKR, MDLN, MMLP. Selain itu terdapat 9 perusahaan yang memiliki nilai MVA yang positif secara berturut-turut dari tahun 2019-2023 yaitu perusahaan dengan kode APLN, ASRI, CTRA, DMAS, LPKR, MMLP, MTLA, PWON, SMRA. Terakhir, terdapat 7 perusahaan yang memiliki

nilai FVA yang positif secara berturut-turut dari tahun 2019-2023 yaitu dengan kode ASRI, BEST, BSDE, KIJA, LPKR, MDLN, MMLP.

Analisis Deskriptif Statistik

Hasil analisis statistik deskriptif dari variabel EVA, MVA, FVA, dan harga saham disajikan sebagai berikut :

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
EVA (X1)	70	2094396862590380.00	9140729559832.60	2243046085948.5415	25225173657704.95700
MVA (X2)	70	37201586203678.00	27432877724943.00	5408255025340.5440	10116001642695.47700
FVA (X3)	70	2094396862590380.00	9140729559833.30	2241796222595.9000	25226531980642.31000
Harga Saham (Y)	70	51.00	1255.00	382.2571	324.08769
Valid N (listwise)	70				

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai rata-rata EVA sebesar 22.430.460.859.485.415 dengan standar devisiasi sebesar 252.251.736.577.049,57 nilai variabel EVA terendah atau minimum adalah Rp209.439 686.259.038 pada perusahaan Puradelta Lestari Tbk dengan kode saham DMAS pada tahun 2019. Nilai tertinggi EVA atau nilai maksimum sebesar Rp9.140.729.559.832,60 pada perusahaan Modernland Realty Tbk dengan kode saham MDLN pada tahun 2021.

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai rata-rata MVA diperoleh 54.082.550.253.405.440 dengan standar devisiasi 101.160.016.426.954,77 nilai variabel MVA terendah atau minimum adalah Rp-37.201.586.203.678 pada perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk dengan kode saham BSDE pada tahun 2023. Nilai tertinggi MVA atau nilai maksimum sebesar Rp27.432.877.724.943 Pakuwon Jati Tbk dengan kode saham PWON pada tahun 2019.

Berdasarkan tabel diatas dapat

diketahui bahwa nilai rata-rata FVA diperoleh 22.417.962.225,95 dengan standar devisiasi 252.265.319.806.423,1 nilai variabel terendah FVA atau minimum adalah Rp-209.439.686.259.038 pada perusahaan Puradelta Lestari Tbk dengan kode saham DMAS pada tahun 2019. Nilai tertinggi FVA atau nilai maksimum sebesar Rp9.140.729.559.832,60 pada perusahaan Modernland Realty Tbk dengan kode saham MDLN pada tahun 2021.

Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

Uji normalitas merupakan pengujian yang digunakan untuk mengukur apakah sebaran data pada sebuah penelitian berdistribusi normal atau tidak (Sujawerni, 2022, p. 18). Berikut hasil pengujian normalitas dengan teknik *kolmogorov-smirnov*:

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		70
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.72557387
Most Extreme Differences	Absolute	.087
	Positive	.087
	Negative	-.063
Test Statistic		.087
Asymp. Sig. (2-tailed) ^f		.200 ^d

Berdasarkan tabel *one sample kolmogorov-smirnov test* dapat diketahui pengujian normalitas untuk data diatas menunjukkan bahwa pada model regresi berganda yang dibuat telah mengikuti distribusi normal. Hal tersebut dapat dilihat dari Nilai Asym sig (2 Tailed) sebesar $0,200 > 0,05$ dengan demikian dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini data berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas merupakan pengujian yang digunakan untuk menguji dan menemukan ada atau tidaknya korelasi yang tinggi antar dua

variabel independen atau lebih pada model regresi (Sujawerni, 2022, p. 188). Berikut hasil pengujian multikolinieritas:

Coefficients ^a							
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
		B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	1.878	2.813		.668	.507	
	EVA (X1)	-.259	.056	-1.023	-4.658	<.001	199
	MVA (X2)	.194	.089	.218	2.165	.034	950
	FVA (X3)	.174	.056	.672	3.088	.003	203

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui variabel EVA, MVA, FVA mempunyai nilai *tolerance* diatas 0,10 dengan nilai masing-masing variabel EVA sebesar 0,199, MVA sebesar 0,905, dan FVA sebesar 0,203 serta mempunyai nilai VIF < 10,00 dengan nilai masing-masing EVA sebesar 5,021, MVA sebesar 1,053, dan FVA sebesar 4,928. Maka dapat disimpulkan bahwa data tidak terjadi gejala multikolinieritas.

3. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi merupakan pengujian yang digunakan untuk mengetahui apakah terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan periode t-1 sebelumnya (Sujawerni, 2022, p. 188). Berikut hasil pengujian uji autokorelasi:

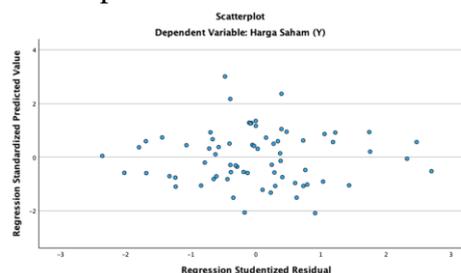
Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.605 ^a	.366	.337	.74188	1.306

Berdasarkan tabel output “*Model Summary*” diatas, diketahui nilai durbin Watson (d) sebesar 0,866. Berdasarkan dasar pengambilan Keputusan Durbin Watson, bahwa nilai tersebut berada diantara -2 sampai 2. Yang artinya tidak terjadi gejala autokorelasi.

4. Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas menguji perbedaan *variance* residual suatu periode ke periode pengamatan yang lain. Cara memprediksi ada tidaknya

heterokedastisitas pada suatu model dapat dilihat dengan pola gambar Scatterplot regresi yang tidak terjadi heterokedastisitas jika titik-titik data menyebar di atas dan di bawah atau disekitar angka 0 (Sujawerni, 2022, pp. 188-189). Berikut hasil pengujian heterokedastisitas menggunakan metode Scatterplot:



Analisis output scatterplot :

1. Titik-titik data penyebar diatas dan dibawah atau sekitar angka 0
2. Titik-titik tidak mengumpul hanya diatas atau dibawah saja
3. Penyebaran titik-titik data tidak boleh membentuk pola bergelombang melebar kemudian menyempit dan melebar kembali
4. Penyebaran titik-titik data tidak berpola

Maka, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala heterokedastisitas

Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.878	2.813		.668	.507
	EVA (X1)	-.259	.056	-1.023	-4.658	<.001
	MVA (X2)	.194	.089	.218	2.165	.034
	FVA (X3)	.174	.056	.672	3.088	.003

Menurut data diatas dapat dilihat bahwa :

$$\begin{aligned} \text{Constant} &= 1,878 \\ X1 &= -0,259 \\ X2 &= 0,194 \\ X3 &= 0,174 \end{aligned}$$

Constant merupakan nilai alpha dari persamaan regresi $Y = \alpha + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3$. Sedangkan untuk baris X1, X2, X3 adalah koefisien regresi

dari masing-masing variabel bebas (β_1 , β_2 , β_3 dalam persamaan regresi linier). Jadi model regresi yang didapatkan di atas sebagai berikut :

$$Y = 1,878 + -0,259 + 0,194 + 0,174 + e$$

Penjelasan :

- $\alpha = 1,878$ artinya apabila X, sebesar 0, maka (Y) sebesar 1,878
- $\beta_1 = -0,259$ artinya bila diasumsikan variabel (X1) meningkat 1 variansi. Maka dapat memberikan efek penurunan terhadap Harga Saham (Y) sebesar -0,259 variansi terhadap signifikansi 0,000.
- $\beta_2 = 0,194$ artinya bila diasumsikan variabel (X2) meningkat 1 variansi. Maka dapat memberikan efek peningkatan terhadap Harga Saham (Y) sebesar 0,194 variansi terhadap signifikansi 0,034.
- $\beta_3 = 0,174$ artinya bila diasumsikan variabel (X3) meningkat 1 variansi. Maka dapat memberikan efek peningkatan terhadap Harga Saham (Y) sebesar 0,174 variansi terhadap signifikansi 0,003.

Uji Kelayakan (Uji F)

Uji F digunakan untuk mengetahui kelayakan data. Kaidah pengambilan keputusan dalam uji F adalah (Sujawerni, 2022, pp. 189-190):

Ho : Tidak memenuhi kelayakan

Ha : Memenuhi kelayakan

Kriteria :

Jika F hitung > F tabel, maka Ho ditolak dan Ha diterima

Jika F hitung < F tabel, maka Ho diterima dan Ha ditolak

Atau :

Jika $p < 0,05$ maka Ho ditolak dan Ha diterima

Jika $p > 0,05$ maka Ho diterima dan Ha ditolak

ANOVA ^a						
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
1	Regression	20.931	3	6.977	12.677	<.001 ^b
	Residual	36.326	66	.550		
	Total	57.257	69			

- Berdasarkan nilai signifikansi (Sig.) dari output ANOVA

Berdasarkan output di atas diketahui nilai Sig. adalah sebesar $0,000 < 0,05$. Maka sesuai dengan dasar pengambilan keputusan dalam uji F dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima. Artinya secara Bersama-sama variabel X berpengaruh terhadap variabel Y

- Berdasarkan Perbandingan Nilai F Hitung dengan F Tabel

Berdasarkan tabel output SPSS di atas, diketahui nilai F Hitung sebesar 12,677. Karena nilai F Hitung > F Tabel 2,471. Maka sebagaimana dasar pengambilan keputusan dalam uji F dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima. Artinya secara Bersama-sama variabel X1 mempengaruhi Y

Kesimpulan : Berdasarkan kedua pembahasan dalam uji F di atas, maka kita dapat membuat kesimpulan bahwa X secara bersama-sama mampu mempengaruhi variabel Y.

Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji t)

Uji t adalah pengujian yang dilakukan untuk mengetahui hubungan variabel bebas terhadap variabel terkait secara parsial. Taraf signifikansi 5%¹⁹ :

Ho : tidak ada pengaruh antara variabel x terhadap variabel y

Ha : ada pengaruh antara variabel x terhadap variabel y

Kriteria :

Jika t hitung < t tabel, maka Ho diterima

Jika t hitung > t tabel, maka Ho ditolak

Atau :

Jika $p < 0,05$, maka Ho ditolak

Jika $p > 0,05$, maka Ho diterima

Model	Coefficients ^a				t	Sig.
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients			
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	1.878	2.813		.668	.507
	EVA (X1)	-.259	.056	-1.023	-4.658	<.001
	MVA (X2)	.194	.089	.218	2.165	.034
	FVA (X3)	.174	.056	.672	3.088	.003

a. Pengujian Hipotesis Pertama (H1)
EVA (X₁)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh EVA (X₁) terhadap harga saham (Y) adalah sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai t hitung $-4,658 > t$ tabel 1,996. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat EVA berpengaruh negatif dan signifikan variabel EVA (X₁) terhadap harga saham (Y).

b. Pengujian Hipotesis Pertama (H2)
MVA (X₂)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh MVA (X₂) terhadap harga saham (Y) adalah sebesar $0,034 < 0,05$ dan nilai t hitung $2,165 > t$ tabel 1,996. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan variabel FVA (X₂) terhadap harga saham (Y).

c. Pengujian Hipotesis Pertama (H3)
FVA (X₃)

Diketahui nilai Sig. untuk pengaruh FVA (X₃) terhadap harga saham (Y) adalah sebesar $0,003 < 0,05$ dan nilai t hitung $3,088 > t$ tabel 1,996. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan variabel FVA (X₃) terhadap harga saham (Y).

Uji Koefisien Determinasi (R²)

Model	Model Summary ^b			
	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.605 ^a	.366	.337	.74188

Berdasarkan nilai output “Model Summary” diatas, diketahui nilai R Square sebesar 0,366. Nilai ini berasal dari penguadranan nilai koefisien korelasi (R), yaitu $0,605 \times 0,605 = 0,366$. Diketahui nilai Koefisien determinasi sebesar 0,366 atau 36,6%. Artinya bahwa variabel X berpengaruh terhadap (Y) sebesar 36,6%.

Sedangkan sisanya sebesar 63,4% dipengaruhi oleh variabel lain diluar persamaa regresi ini.

Pengaruh EVA Secara Parsial Terhadap Harga Saham

Berdasarkan hasil analisis penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa secara parsial EVA berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Wulandari et al., 2022) yang menyatakan bahwa secara parsial EVA berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham²⁰. Sedangkan hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Yahya, 2021)⁴ yang menyatakan bahwa EVA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Artinya jika laba operasi setelah pajak diterima perusahaan lebih tinggi dari biaya modal, hal tersebut tidak akan mempengaruhi harga saham perusahaan, begitu pula sebaliknya

Pengaruh MVA Secara Parsial Terhadap Harga Saham

Berdasarkan hasil analisis penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa secara parsial MVA berpengaruh positif signifikan terhadap harga saham perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yahya (2021)⁴ yang menyatakan bahwa MVA secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Wulandari et al., (2022)²⁰ yang menyatakan bahwa MVA

berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Artinya semakin tinggi MVA akan semakin tinggi pula harga saham perusahaan.

Pengaruh FVA Secara Parsial Terhadap Harga Saham

Berdasarkan hasil analisis penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa secara parsial FVA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Diana dan Sriyono (2022)⁷ yang menyatakan bahwa secara parsial FVA berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham. Sedangkan hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Wulandari et al., (2022)²⁰ yang menyatakan bahwa FVA berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham. Artinya semakin tinggi FVA maka akan semakin tinggi pula harga saham perusahaan.

Pengaruh EVA, MVA, dan FVA Secara Simultan Terhadap Harga Saham

Berdasarkan uji F yang telah dilakukan menunjukkan nilai F hitung sebesar $12,677 > F$ tabel 2,471 dengan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ secara bersaa-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga saham pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

PENUTUP **Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, kinerja keuangan perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang diukur melalui *Economic Value Added*

(EVA), *Market Value Added* (MVA), dan *Financial Value Added* memiliki pengaruh signifikan terhadap harga saham. Hasil analisis menunjukkan bahwa EVA memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap harga saham, sedangkan MVA dan FVA memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap harga saham. Artinya, nilai tambah yang diciptakan perusahaan, khususnya melalui MVA dan FVA, menjadi faktor penting yang dipertimbangkan investor dalam menunjukkan nilai saham. Penelitian ini juga menegaskan bahwa metode berbasis *value added* (nilai tambah) dapat memberikan informasi yang lebih akurat dalam mengevaluasi prospek perusahaan dibandingkan dengan metode tradisional.

Saran

1. Untuk Perusahaan

- a. Memprioritaskan peningkatan nilai tambah berbasis MVA dan FVA guna menarik minat Investor dan meningkatkan kepercayaan pasar.
- b. Mengelola aset tetap dengan lebih efisien untuk menciptakan kontribusi positif terhadap laba operasi, seperti yang tercermin dalam nilai FVA.

2. Untuk Investor

- a. Memanfaatkan hasil analisis berbasis EVA, MVA, dan FVA untuk pengambilan keputusan investasi yang lebih terinformasi, terutama dalam sektor dengan fluktuasi tinggi seperti properti dan *real estate*.
- b. Memberikan perhatian pada perusahaan dengan nilai tambah positif secara konsisten untuk meminimalkan risiko investasi.

3. Untuk Peneliti Lanjutan

- a. Melakukan penelitian dengan memasukkan variabel eksternal

seperti kondisi ekonomi makroekonomi atau regulasi pemerintah, untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komperhensif terkait faktor yang mempengaruhi harga saham.

- b. Memperluas cakupan penelitian pada sektor lain guna menguji konsistensi efektivitas metode *value added*s dalam menganalisis kinerja keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Zaki A, Challen AE. Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Menggunakan Metode EVA, MVA dan FVA. *Jurnal Audit dan Perpajakan (JAP)*. 2023;2(2):54-62. doi:10.47709/jap.v2i2.1967
- Mardiati D, Prasetyo B. Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) Dan *Market Value Added* (MVA) Terhadap Harga Saham (Studi pada Perusahaan yang Terdaftar dalam Indeks Bisnis27 di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2021). *Jurnal Neraca Peradaban*. 2023;176.
- Jibrail A. *The Effect Of Financial Perfprmance On Stock Price In Property And Real Estate Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange For The 2019-2021 Period*. Vol 4.; 2023. www.idx.co.id.
- Yahya DR. Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Saham. 2021;1(4). Accessed September 22, 2024. DOI: <https://doi.org/10.55606/cemerlang.v1i4.349>
- Voon Choong Y, Muthaiyah S. *Economic Value Added (EVA) And Market Value Added (MVA) Towards Value Creation*. Vol 12.; 2021.
- Wiguna KY, Anggia AS, Yeni YPS. Analisis Pengukuran Kinerja Keuangan PT. Mayora Indah, Tbk. Menggunakan Metode *Economic Value Added* dan *Market Value Added*. *Permana : Jurnal Perpajakan, Manajemen, dan Akuntansi*. 2023;15(1):119-134. doi:10.24905/permana.v15i1.256
- Diana YM, Sriyono S. *Analysis of the Effect of Economic Value Added (EVA), Market Value Added (MVA), Financial Value Added (FVA), and Return on Investment (ROI) on Stock Prices*. *Academia Open*. 2022;7. doi:10.21070/acopen.7.2022.1744
- Ghozali I. *Aplikasi Analisis Multivariate: Teoru Dan Aplikasi Untuk Bisnis & Ekonomi* . 10th ed. Universitas Diponegoro; 2021. ISBN : 978-602-0896-51-9
- Ghozali I. *25 Grand Theory 25 Teori Besar Ilmu Mnajamen, Akuntansi Dan Bisnis (Untuk Landasan Teori Skripsi, Tesis, Dan Disertasi* . Yoga Pratama ; 2020. . ISBN : 979-704-015-1
- Budiyanto Ma, Nur Fadrih Asyik M. Kinerja Keuangan Dan Nilai Perusahaan Ditinjau Dari Peran Struktur Kepemilikan Dan *Corporate Social Responsibility Penerbit CV*. Eureka Media Aksara.; 2023. ISBN : 978-623-151-346-5
- Mappadang A. Buku Ajar Manajemen Investasi & Portofolio. 1st ed. (Brilliant NR, Aulia H, eds.). CV Pena Persada; 2021. ISBN : 978-623-315-852-7
- Santoso A, Syahputri A, Puspita G, et al. *Manajemen Investasi Dan Portofolio*. 1st ed. (Fachrurazi, ed.). Eureka Media Aksara; 2023. ISBN : 978-623-487-753-3
- Martani D, Siregar VS, Wardhani R, Farahmita A, Tanujaya E.

- Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis *PSAK* . 2nd ed. (Suharsi SE, ed.). Penerbit Salemba Empat; 2016. ISBN : 978-979-061-648-6
- Harjito AD, Martono. *Manajemen Keuangan Edisi 3*. 3rd ed. Ekonisia; 2021. ISBN : 978-602-6617-59-0
- Kariyoto. *Analisa Laporan Keuangan*. 1st ed. (Press UT, ed.). Universitas Brawijaya Press; 2017. ISBN : 978-602-432-139-0
- Moorey HN, Sudjinar. *Analisis Laporan Keuangan*. 1st ed. Nusa Litera Inspirasi; 2018. . ISBN : 978-602-5668-07-4
- Irfani SA. *Manajemen Keuangan Dan Bisnis: Teori Dan Aplikasi*. Gramedia Pustaka Utama; 2020. ISBN : 978-602-06-4460-8
- Sampe F, Irawan LJ, Raprayoga R, et al. *Manajemen Keuangan Perusahaan Lanjutan*. (Wulandari SS, ed.). Sada Kurnia Pustaka; 2023. ISBN : 978-623-09-1940-4
- Sujawerni W V. *Metodologi Penelitian Bisnis Dan Ekonomi Pendekatan Kuantitatif* . 1st ed. (Plane P, ed.). Pustaka Baru Press; 2022. ISBN : 978-602-376-159-3
20. Sri Wulandari A, Sholihin U, Murdiyanto E. Analisis Kinerja Keuangan Dengan Metode EVA, MVA, dan FVA Serta Dampaknya Terhadap Harga Saham. *Jurnal Publikasi Sistem Informasi dan Manajemen Bisnis (JUPSIM)*. 2022;1(3). www.idx.co.id.
- Moridu, I., Fadlilah, A. H., Ernayani, R., Nurlia, N., & Mere, K. (2022). Dampak Kebijakan Dividen Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan: Literature Review. *Jurnal Darma Agung*, 30(3), 931-944.