

ANALISIS PERBANDINGAN RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI PERIODE 2020-2022. (STUDI PADA PT. ALAM SUTERA REALTY TBK, PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK DAN PT. PAKUWON JATI TBK)

Hana Damayanti Tarihotan¹, Esther Tioma Naully Pardede², Rizky Abdhul Kharim³, Cholis Hidayati⁴

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

1222100075@surel.untag-sby.ac.id, 1222100078@surel.untag-sby.ac.id,
rizkykharim1@gmail.com, cholishidayati@untag-sby.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbandingan rasio keuangan dari tiga perusahaan subsektor properti di Indonesia yaitu PT. Pakuwon Jati, PT. Alam Sutera Realty dan PT. Bumi Serpong Damai yang ditinjau dari rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data sekunder yang berasal dari laporan keuangan perusahaan periode 2020-2022. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah ditinjau dari rasio likuiditas PT. Pakuwon Jati dan PT. Bumi Serpong memiliki hasil terbaik, pada rasio aktivitas PT. Alam Sutera Realty memiliki hasil terbaik, pada rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas PT. Pakuwon Jati memiliki posisi terbaik. Dapat disimpulkan PT. Pakuwon Jati memiliki kinerja keuangan yang lebih baik lebih baik dibandingkan dengan PT. Alam Sutera Realty dan PT. Bumi Serpong Damai.

Kata Kunci : Kinerja Keuangan, Likuiditas, Aktivitas, Solvabilitas, Profitabilitas

PENDAHULUAN

Dalam sepuluh tahun terakhir, sektor properti di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan. Hal ini termanifestasi melalui peningkatan pembangunan perumahan baru, termasuk apartemen dengan harga yang lebih terjangkau. Selain itu, kemudahan dan aksesibilitas fitur-fitur yang mendukung kepemilikan rumah telah meningkat, seperti penawaran kredit rumah yang meluas dari berbagai bank besar di Indonesia, yang menyediakan beragam opsi pembiayaan.

Indonesia Property Market Indeks menunjukkan bahwa harga properti di Indonesia mengalami peningkatan sebesar 4,93% setiap tahun pada kuartal ketiga 2022. Kenaikan ini mencerminkan pertumbuhan dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya, di mana indeks harga naik sekitar 3,24% dibandingkan dengan kuartal ketiga 2021. Peningkatan tersebut juga diimbangi dengan pertumbuhan permintaan sebesar 16,4% setiap tahun. Meskipun begitu, pasokan pada kuartal ketiga 2022 hanya mengalami kenaikan yang sedikit, sekitar 3,7% setiap tahun, menunjukkan bahwa penyedia pasokan cenderung menahan diri untuk meluncurkan produk baru.

Tren permintaan di pasar properti juga menunjukkan tanda-tanda positif; kenaikan harga properti tidak menghambat permintaan, sebaliknya, permintaan properti mengalami peningkatan sekitar 9,2% dibandingkan dengan kuartal ketiga tahun sebelumnya [1]

Analisis laporan keuangan memiliki signifikansi besar bagi manajemen dan kepemimpinan perusahaan, karena berfungsi sebagai instrumen untuk mengambil keputusan di masa mendatang. Melalui penerapan analisis rasio berdasarkan informasi dari laporan keuangan, mereka dapat memahami kinerja keuangan masa lalu perusahaan, mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan, serta mengevaluasi hasil yang positif dan negatif. Untuk mengamankan masa depan, hasil yang dianggap baik perlu dipertahankan dan ditingkatkan.

Hasil pengukuran kinerja akan menghasilkan data, dan setelah data tersebut dianalisis, informasi yang diperoleh akan memberikan kontribusi berharga bagi peningkatan pemahaman para manajer dalam membuat keputusan atau mengambil tindakan manajerial guna meningkatkan kinerja organisasi.

Perusahaan harus mempertahankan kinerjanya agar dapat berfungsi dengan baik. Untuk bertahan di industri yang tergabung, persaingan yang semakin kompetitif ini harus dibarengi dengan manajemen yang baik. Karena kinerja keuangan setiap perusahaan berbeda, salah satu faktor yang harus diperhatikan oleh perusahaan untuk bertahan hidup adalah kinerja keuangan.

Dalam hal ini peneliti mengambil 3 perusahaan sub sektor property yang dianalisis yaitu PT. Alam Sutera Realty Tbk., PT. Bumi Serpong Damai Tbk., dan PT. Pakuwon Jati Tbk.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT. Bumi Serpong Damai Tbk., dan PT. Pakuwon Jati Tbk. Yang ditinjau dari rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas.

TINJAUAN PUSTAKA

Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan merupakan cerminan tingkat kesehatan perusahaan atas prestasi yang dicapai perusahaan dalam suatu periode [2].

Jadi, kinerja keuangan mencakup laporan tentang kondisi keuangan perusahaan, mencerminkan sejauh mana perusahaan mencapai tujuannya, seperti menciptakan keuntungan dan meningkatkan nilai. Kinerja keuangan juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur dan mengevaluasi kinerja bisnis. Salah satu metode analisis yang paling umum digunakan adalah analisis rasio keuangan. Dalam penelitian ini, kinerja keuangan dimanfaatkan untuk menilai implementasi strategi akuisisi oleh perusahaan.

Analisis Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan adalah proses membandingkan angka-angka dalam laporan keuangan dan menggunakan hasilnya untuk mengevaluasi apakah kinerja perusahaan sudah sesuai dengan yang ditargetkan atau tidak. [3]. Hasil dari analisis rasio keuangan tersebut dapat digunakan sebagai evaluasi perusahaan.

Menurut [4] pada dasarnya analisis rasio bisa dikelompokkan ke dalam lima macam kategori, yaitu:

1. Rasio Likuiditas
Rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya.
2. Rasio Aktivitas
Rasio yang mengukur sejauh mana efektifitas penggunaan asset dengan melihat Tingkat aktivitas asset.
3. Rasio solvabilitas
Rasio yang mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya.
4. Rasio Profitabilitas
Rasio yang melihat kemampuan perusahaan menghasilkan laba (profitabilitas).
5. Rasio Pasar
Rasio ini melihat perkembangan nilai perusahaan relative terhadap nilai buku perusahaan.

Rasio Likuiditas

Menurut [5] Likuiditas perusahaan menunjukkan kemampuan mereka untuk membayar semua kewajiban finansialnya saat jatuh tempo. Rasio likuiditas mengukur kemampuan likuiditas jangka pendek perusahaan dengan

melihat aktiva lancar perusahaan relative terhadap utang lancarnya [4]. Secara sederhana, rasio likuliditas menentukan berapa lama organisasi dapat membayar utang jangka panjangnya. Secara sederhana, waktu yang diperlukan perusahaan untuk membayar hutang jangka panjangnya ditentukan oleh rasio likuliditasnya.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas adalah indikator yang menilai tingkat efektivitas perusahaan dalam menggunakan seluruh sumber daya yang dimilikinya. Semua rasio aktivitas ini melibatkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi pada berbagai jenis aset. Rasio-rasio aktivitas menganggap bahwa sebaiknya terdapat keseimbangan yang layak antara penjualan dan beragam unsur aktiva misalnya persediaan, aktiva tetap dan aktiva lainnya [6].

Rasio Solvabilitas

Menurut [7] rasio solvabilitas atau leverage ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Ini mengindikasikan seberapa besar tanggungan utang perusahaan jika dibandingkan dengan asetnya. Rasio ini menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya.

Rasio Profitabilitas

Menurut [8] definisi rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Sehingga, bagi investor jangka panjang, analisis profitabilitas menjadi sangat relevan. Rasio ini mengevaluasi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan (profitabilitas) pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham tertentu.

METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif. Menurut [9] penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui variabel mandiri baik satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel yang lain.

Definisi Operasional

Kinerja keuangan merujuk pada tingkat kesuksesan yang dicapai oleh suatu perusahaan dalam pengelolaan keuangan yang dimilikinya, menciptakan hasil pengelolaan yang efektif.

Dalam penelitian ini menggunakan 4 variabel dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan yaitu rasio likuiditas, aktivitas, solvabilitas dan profitabilitas.

1. Ditinjau dari Likuiditas

a) Rasio Lancar (Current Ratio)

Rasio lancar menilai kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi utang jangka pendeknya dengan memanfaatkan aktiva lancarnya..

Berikut Rumusnya:

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}}$$

b) Quick Ratio

kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar yang paling likuid. Berikut Rumusnya:

$$\text{Quick Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Utang Lancar}}$$

2. Ditinjau dari Aktivitas

a) Rata-rata umur piutang

Rata-rata umur piutang menunjukkan waktu yang diperlukan untuk membayar piutang. Berikut Rumusnya :

$$\text{Rata-rata umur piutang} = \frac{365}{\text{Perputaran Piutang}}$$

b) Perputaran Persediaan

Perputaran persediaan adalah rasio keuangan yang mengukur seberapa cepat persediaan perusahaan terjual atau dikonsumsi. Berikut rumusnya :

$$\text{Perputaran Persediaan} = \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Persediaan}}$$

c) Perputaran Aktiva Tetap

Perputaran aktiva tetap adalah rasio keuangan menunjukkan seberapa efektif sebuah bisnis menggunakan aktiva tetapnya untuk menghasilkan penjualan. Berikut rumusnya :

$$\text{Perputaran Aktiva Tetap} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva Tetap}}$$

d) Perputaran Total Aktiva

Perputaran total aktiva adalah rasio keuangan yang mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan total asetnya untuk menghasilkan penjualan. Berikut rumusnya :

$$\text{Perputaran Total Aktiva} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}}$$

3. Ditinjau dari Rasio Solvabilitas

a) Total Utang Terhadap Total Aset

Total Utang Terhadap Total Aset adalah rasio keuangan yang mengukur perbandingan antara total utang perusahaan dengan total aset perusahaan. Berikut rumusnya :

$$\text{Total Utang Terhadap Total Aset} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aktiva}}$$

b) Times Interest Earned

Times Interest Earned (TIE) adalah rasio keuangan yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran bunga atas utangnya. Berikut rumusnya :

$$\text{Times Interest Earned} = \frac{\text{Laba Sebelum Pajak dan Bunga (EBIT)}}{\text{Bunga}}$$

c) Debt to Equity

Debt to equity ratio adalah rasio keuangan yang mengukur rasio antara utang perusahaan dengan ekuitas perusahaan. Berikut rumusnya :

$$\text{Debt to Equity} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Ekuitas}}$$

4. Ditinjau dari Rasio Profitabilitas

a) Profit Margin

Profit margin adalah rasio keuangan yang mengukur persentase laba yang diperoleh perusahaan sehubungan dengan pendapatannya. Berikut rumusnya:

$$\text{Profit Margin} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}}$$

b) Return on Asset (ROA)

Return on Assets (ROA) adalah rasio keuangan yang mengukur seberapa efisien dan efektif perusahaan dalam menggunakan total asetnya untuk menghasilkan laba. Berikut rumusnya :

$$\text{Return on Asset (ROA)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}}$$

c) Return on Equity (ROE)

Return on Equity (ROE) adalah rasio keuangan yang mengukur seberapa efisien dan efektif perusahaan dalam menggunakan modal yang diinvestasikan oleh pemegang saham untuk menghasilkan laba. Berikut rumusnya :

$$\text{Return on Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Modal Saham}}$$

Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data kuantitatif, yang terdiri dari rasio keuangan dan laporan keuangan.

Penulis menggunakan sumber data sekunder dalam penelitian ini, yang merujuk pada data yang diperoleh secara tidak langsung dan disediakan kepada

pengumpul data melalui dokumen. Data sekunder diambil dari informasi tertulis yang berasal dari perusahaan, seperti dokumen laporan keuangan.

Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi dokumentasi dalam penelitian ini. Metode ini melibatkan perolehan data teoritis melalui bahan perkuliahan, artikel, serta dokumen-dokumen seperti laporan keuangan dari perusahaan, yang mendukung materi penelitian.

Teknik Analisis Data

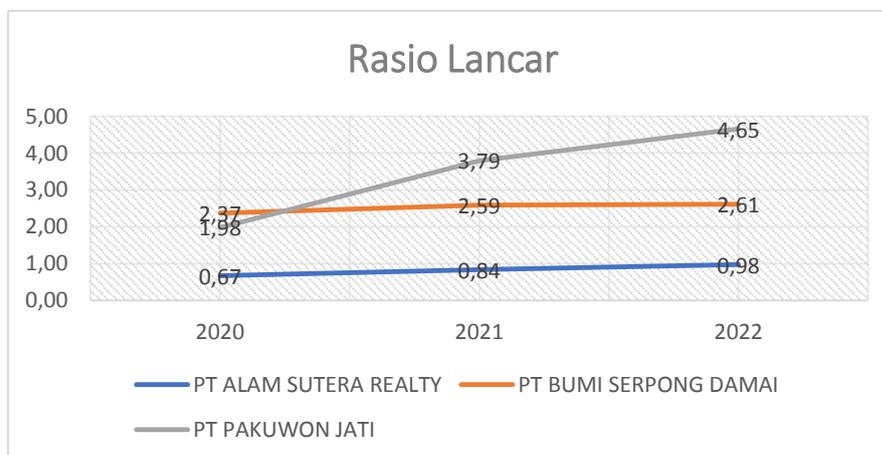
Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan analisis deskriptif. Analisis deskriptif adalah metode analisis data yang melibatkan pengumpulan data, pengklasifikasian, dan penyajian data dengan tujuan memberikan informasi dan gambaran yang terperinci mengenai masalah penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rasio Likuiditas

Rasio Lancar

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	0,67	2,37	1,98	1,68
2021	0,84	2,59	3,79	2,41
2022	0,98	2,61	4,65	2,75
Rata-Rata	0,83	2,52	3,48	2,28

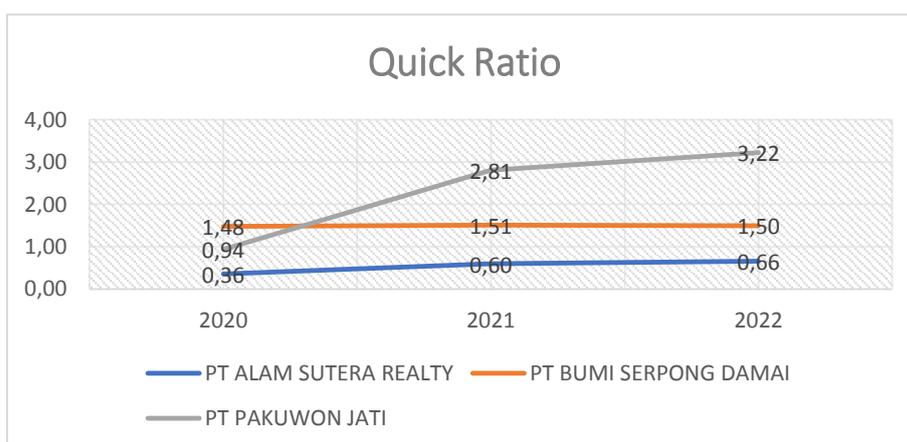


Dalam Rasio Lancar, apabila nilainya > 1 , menandakan bahwa aktiva lancar perusahaan lebih besar daripada utang lancarnya, yang mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Meskipun demikian, nilai Rasio Lancar yang terlalu tinggi tidak selalu menguntungkan, karena tingkat likuiditas yang tinggi dapat menunjukkan bahwa perusahaan memiliki jumlah aset atau dana yang sangat likuid. Hal ini mungkin menandakan bahwa perusahaan tidak mengalokasikan aset atau dana tersebut secara optimal.

Jadi, apabila dilihat dari nilai Rasio Lancarnya dapat disimpulkan bahwa PT. Bumi Serpong Damai lebih baik dibandingkan dengan total perusahaan industri properti 2 lainnya. Karena berada di tengah-tengah atau dapat dikatakan optimal untuk kesehatan laporannya.

Quick Ratio (QR)

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	0,36	1,48	0,94	0,92
2021	0,60	1,51	2,81	1,64
2022	0,66	1,50	3,22	1,79
Rata-Rata	0,54	1,49	2,32	1,45



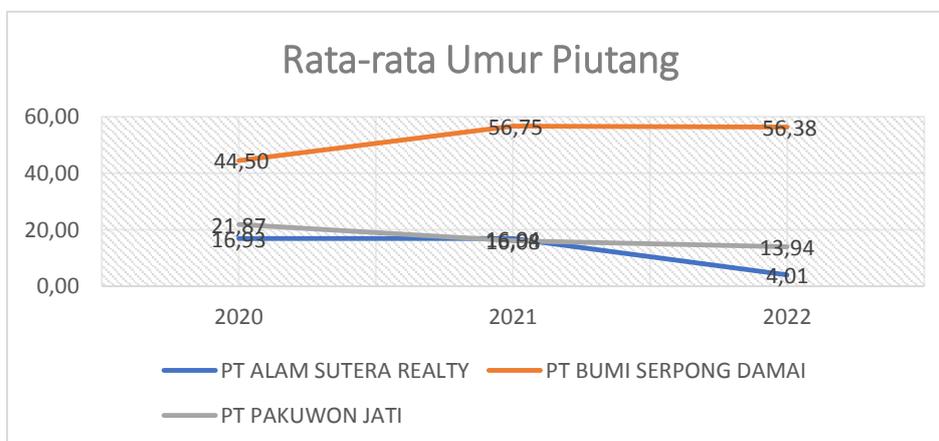
Quick Ratio memberikan gambaran tentang tingkat likuiditas suatu perusahaan, karena rasio ini dihitung dengan membagi aktiva lancar yang dikurangi persediaan dengan utang lancar. Oleh karena itu, Quick Ratio yang memiliki nilai > 1 dianggap positif, mirip dengan Current Ratio, karena perusahaan masih memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar setelah mengurangi nilai persediaan. Demikian pula, sebaliknya, nilai Quick Ratio yang kurang dari 1 dapat memberikan indikasi bahwa perusahaan mungkin menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya setelah mengurangi persediaan.

Jadi, apabila dilihat dari nilai Quick Rationya dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati lebih baik dibandingkan dengan total perusahaan industri properti 2 lainnya.

Rasio Aktivitas

Rata-rata Umur Piutang

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	16,93	44,50	21,87	27,77
2021	16,94	56,75	16,08	29,92
2022	4,01	56,38	13,94	24,77
Rata-Rata	12,63	52,54	17,30	27,49



Berdasarkan grafik tersebut, kita dapat mengamati nilai rata-rata umur piutang

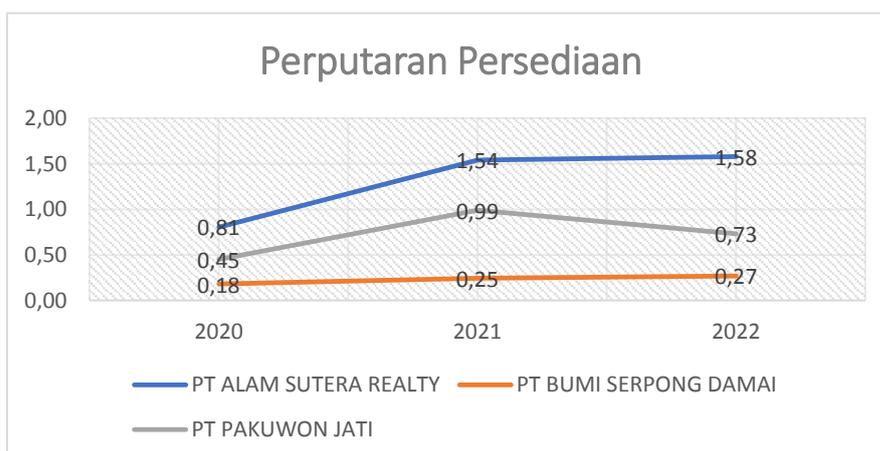
perusahaan di sektor Industri dan Real Estate dari tahun 2020 hingga 2022. Rata-rata umur piutang dari tiga perusahaan dalam sektor tersebut selama tiga tahun tersebut adalah 27,49 hari. Sementara itu, rata-rata umur piutang PT. Bumi Serpong Damai adalah 52,54 hari. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa nilai rata-rata umur piutang PT. Bumi Serpong Damai berada pada tingkat yang lebih tinggi dibandingkan dengan PT. Alam Sutera Realty dan PT. Pakuwon Jati.

Rata-rata umur piutang mencerminkan berapa lama waktu yang rata-rata diperlukan oleh perusahaan untuk mengumpulkan setiap piutang atau dapat diartikan sebagai indikasi seberapa lama proses pelunasan piutang perusahaan berlangsung. Jika nilai rata-rata umur piutang semakin kecil, ini menunjukkan bahwa perusahaan dapat mengumpulkan atau melunasi piutang lebih cepat, mengurangi risiko piutang yang tidak tertagih, dan meningkatkan likuiditas kas. Oleh karena itu, semakin kecil nilai Rata-rata umur piutang pada perusahaan, semakin baik kondisinya.

Jadi, apabila dilihat dari nilai Rata-rata umur piutangnya dapat disimpulkan bahwa PT. Alam Sutera Realty lebih baik dibandingkan dengan total perusahaan industri properti 2 lainnya.

Perputaran Persediaan

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	0,81	0,18	0,45	0,48
2021	1,54	0,25	0,99	0,93
2022	1,58	0,27	0,73	0,86
Rata-Rata	1,31	0,23	0,72	0,75



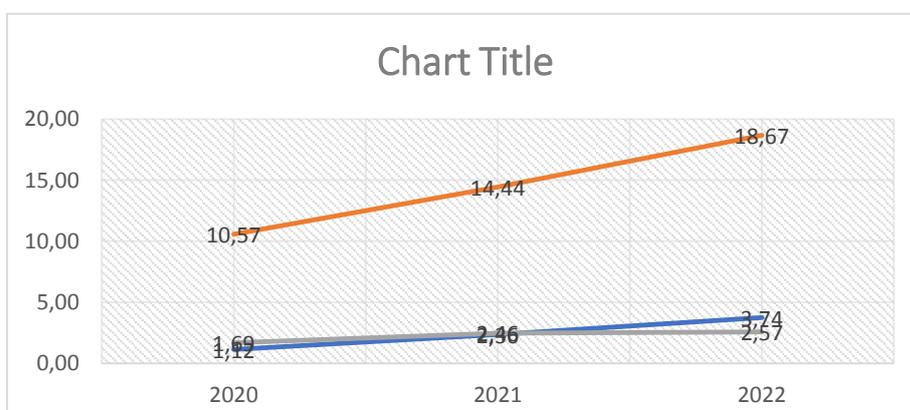
Berdasarkan grafik tersebut, kita dapat menilai Perputaran Persediaan pada perusahaan di sektor Industri dan Real Estate selama periode 2020 hingga 2022. Rata-rata nilai Perputaran Persediaan selama tiga tahun tersebut adalah 0,76 kali. Sementara itu, nilai rata-rata Perputaran Persediaan PT. Alam Sutera Realty selama periode tersebut adalah 1,31 kali. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa nilai Perputaran Persediaan PT. Alam Sutera Realty berada pada posisi yang lebih tinggi dibandingkan dengan PT. Bumi Serpong Damai dan PT. Pakuwon Jati.

Perputaran persediaan mencerminkan seberapa sering persediaan perusahaan berputar dalam satu tahun atau dapat diartikan sebagai indikator efisiensi persediaan. Semakin tinggi nilai Perputaran Persediaan, menandakan bahwa perusahaan dapat menjual persediaan dengan tingkat maksimal, mencegah penumpukan persediaan di gudang. Selain itu, nilai Perputaran Persediaan yang tinggi juga menunjukkan tingkat perputaran persediaan yang cepat, memungkinkan modal yang diinvestasikan dalam persediaan dapat kembali ke kas perusahaan. Oleh karena itu, semakin tinggi nilai Perputaran Persediaan pada perusahaan, semakin baik kondisinya.

Jadi, apabila dilihat dari nilai Perputaran persediaannya dapat disimpulkan bahwa PT. Alam Sutera Realty lebih baik dibandingkan dengan total perusahaan industri properti 2 lainnya.

Perputaran Aktiva Tetap

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	1,12	10,57	1,69	4,46
2021	2,36	14,44	2,46	6,42
2022	3,74	18,67	2,57	8,33
Rata-Rata	2,41	14,56	2,24	6,40



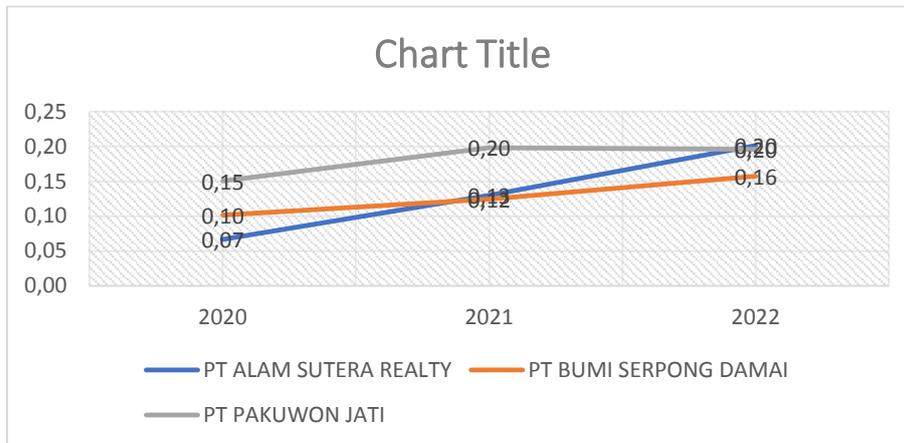
Berdasarkan grafik tersebut, kita dapat mengamati nilai Total Perputaran Aset Tetap pada perusahaan di sektor industri properti dari tahun 2020 hingga 2022. Rata-rata nilai Total Perputaran Aset Tetap selama tiga tahun tersebut adalah 6,40 kali. Sementara itu, nilai rata-rata Total Perputaran Aset Tetap PT. Bumi Serpong Damai selama periode tersebut adalah 14,56 kali. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa nilai Total Perputaran Aset Tetap PT. Bumi Serpong Damai berada pada posisi yang lebih tinggi dibandingkan dengan PT. Alam Sutera Realty dan PT. Pakuwon Jati.

Total Rasio ini digunakan untuk menilai sejauh mana tingkat efisiensi suatu perusahaan dalam menghasilkan penjualan bersih dari investasi pada aset tetapnya, yang dapat mencakup properti, pabrik, dan peralatan. Rasio yang lebih tinggi mencerminkan efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan investasi pada aset tetap untuk menghasilkan penjualan bersih.

Jadi, apabila dilihat dari nilai Total asset turn overnya dapat disimpulkan bahwa PT. Bumi Serpong Damai lebih baik dibandingkan dengan total perusahaan industri properti 2 lainnya.

Perputaran Total Aktiva

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	0,07	0,10	0,15	0,11
2021	0,13	0,12	0,20	0,15
2022	0,20	0,16	0,20	0,18
Rata-Rata	0,13	0,13	0,18	0,15



Berdasarkan grafik diatas kita dapat melihat nilai Total Perputaran total aktiva pada perusahaan industri properti tahun 2020 sampai dengan 2022. Rata-rata nilai Total Perputaran Total Aset selama tiga tahun tersebut adalah 0,15 kali. Sementara itu, nilai rata-rata Total Perputaran Total Aset PT. Pakuwon Jati selama periode tersebut adalah 0,18 kali. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa nilai Total Perputaran Total Aset PT. Pakuwon Jati berada pada posisi yang lebih tinggi dibandingkan dengan PT. Alam Sutera Realty dan PT. Bumi Serpong Damai.

Total Perputaran Total Aset mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola semua asetnya untuk menghasilkan penjualan. Semakin tinggi nilai Total Perputaran Total Aset, menandakan bahwa perusahaan berhasil menjalankan penjualan yang lebih tinggi melalui pengelolaan asetnya. Oleh karena itu, semakin tinggi nilai Total Perputaran Total Aset pada perusahaan, semakin baik kinerjanya.

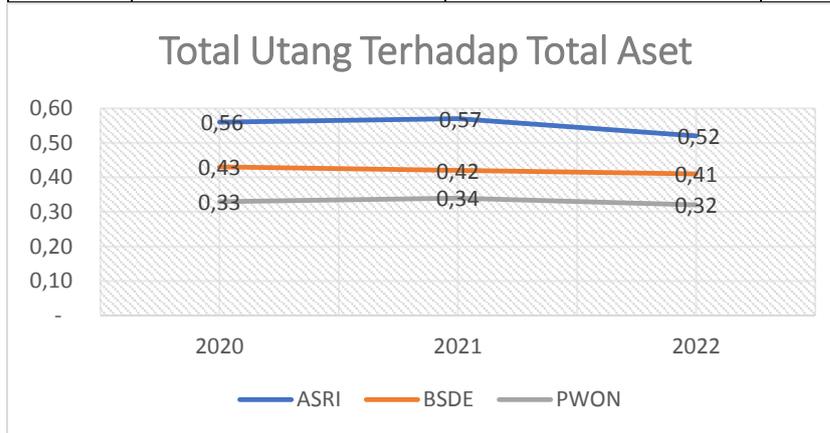
Jadi, apabila dilihat dari nilai Total Perputaran total aktiva dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati lebih baik dibandingkan dengan total perusahaan industri properti 2 lainnya.

Rasio Solvabilitas

Total Utang Terhadap Total Aset

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	0,56	0,43	0,33	0,44

2021	0,57	0,42	0,34	0,44
2022	0,52	0,41	0,32	0,42
Rata-Rata	0,55	0,42	0,33	0,43



Secara keseluruhan, nilai rata-rata rasio total utang terhadap total aset dari ketiga perusahaan tersebut berada di bawah 0,5. Rasio yang kurang dari 0,5 mengindikasikan bahwa beban utang perusahaan lebih rendah dibandingkan dengan total asetnya.

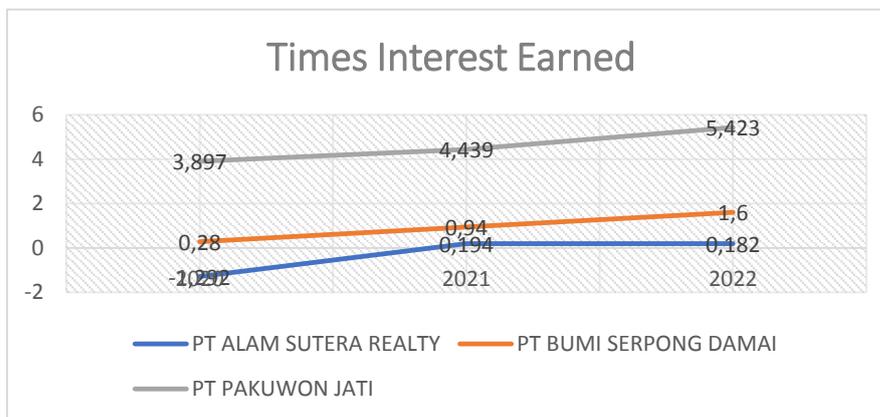
Jika kita melihat grafik, dapat dilihat bahwa PT Alam Sutera Realty memiliki nilai rasio yang melebihi rata-rata industri, sementara PT Pakuwon Jati memiliki nilai rasio yang lebih rendah dari rata-rata industri. Sementara itu, PT Bumi Serpong Damai memiliki nilai rasio yang hampir sejajar dengan rata-rata industri.

PT Pakuwon Jati dan PT Bumi Serpong Damai menunjukkan nilai rasio total utang terhadap total aset yang lebih rendah daripada rata-rata industri, mengindikasikan bahwa beban utang perusahaan-perusahaan tersebut lebih kecil dibandingkan dengan rekan-rekan mereka di industri yang sama. Situasi

ini mencerminkan risiko keuangan yang lebih rendah dan tingkat stabilitas keuangan yang lebih baik bagi kedua perusahaan tersebut.

Times Interest Earned (TIE)

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	-1,292	0,28	3,897	0,96
2021	0,194	0,94	4,439	1,86
2022	0,182	1,6	5,423	2,40
Rata-Rata	-0,31	0,94	4,59	1,74



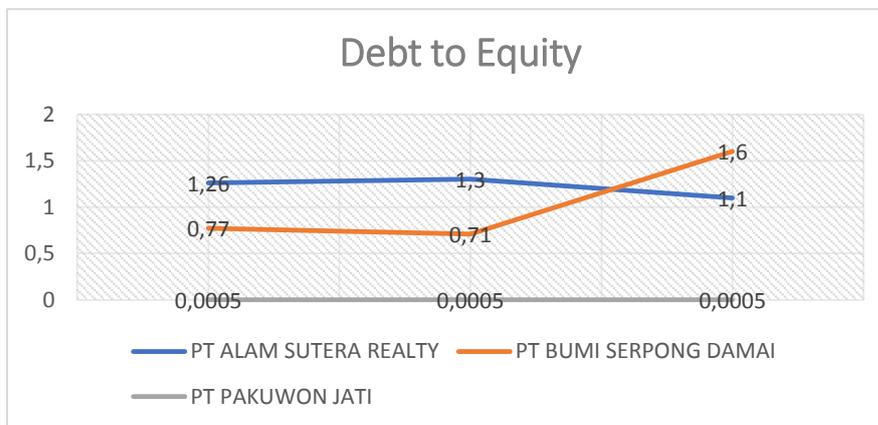
Umumnya, rata-rata rasio Times Interest Earned mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Tingginya nilai Times Interest Earned menandakan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang kuat untuk membayar bunga atas hutangnya. Sebaliknya, nilai Times Interest Earned yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang kurang baik untuk membayar bunga atas hutangnya.

Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa perusahaan PT pakuwon Jati memiliki nilai rasio yang lebih tinggi dari rata-rata industry, perusahaan PT Bumi Serpong Damai dan perusahaan PT Alam Sutera Realty memiliki nilai rasio di bawah rata-rata industry.

Perusahaan PT Pakuwon Jati memiliki nilai rasio yang lebih tinggi dari rata-rata industry, maka rasio PT Pakuwon Jati lah yang disarankan dan dikatakan sehat karena dengan nilai rasio yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang baik dalam membayar bunga atas hutangnya.

Debt to Equity (DER)

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	1,26	0,77	0,0005	0,677
2021	1,3	0,71	0,0005	0,670
2022	1,1	1,6	0,0005	0,900
Rata-Rata	1,220	1,027	0,001	0,749



Berdasarkan grafik di atas, kita dapat melihat nilai Debt Equity Ratio dari PT. Alam Sutera Realty, PT Bumi Serpong Damai, dan PT Pakuwon Jati, serta nilai rata-rata *Debt Equity Ratio* dari tahun 2020 hingga 2022. Hasil rata-rata nilai *Debt Equity Ratio* Industri secara keseluruhan adalah 0,749. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa nilai *Debt Equity Ratio* PT. Alam Sutera Realty dan PT. Bumi Serpong Damai berada pada posisi yang lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata Industri.

Debt Equity Ratio mencerminkan sejauh mana ekuitas atau modal perusahaan didanai oleh hutang. Semakin tinggi nilai rasio ini, menunjukkan bahwa sebagian besar modal perusahaan diperoleh melalui pinjaman atau hutang. Oleh karena itu, semakin besar nilai rasio ini, semakin tinggi risikonya bagi para kreditur atau pemberi pinjaman kepada perusahaan. Jika nilai rasio *Debt Equity Ratio* lebih tinggi dari nilai rata-rata industri, ini menunjukkan bahwa perusahaan memiliki beban utang yang lebih besar dibandingkan dengan rekan-rekan mereka di industri yang sama. Sebaliknya, jika nilai rasio *Debt Equity Ratio* lebih rendah dari nilai rata-rata industri, ini menandakan bahwa perusahaan

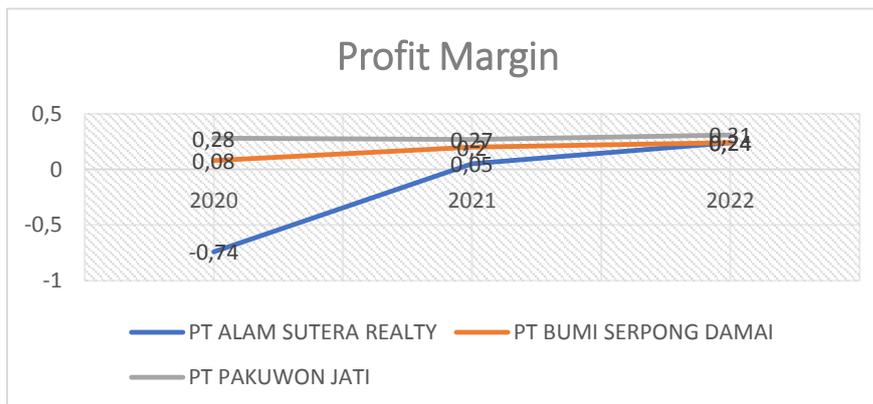
memiliki beban utang yang lebih kecil dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan lain di industri yang sama.

Jadi, apabila dilihat dari nilai *Debt Equity Ratio* dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati memiliki nilai *Debt Equity Ratio* yang lebih baik dibandingkan dengan rata-rata Industri lainnya.

Rasio Peofitabilitas

Profit Margin

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	-0,74	0,08	0,28	-0,127
2021	0,05	0,2	0,27	0,173
2022	0,24	0,24	0,31	0,263
Rata-Rata	-0,15	0,173	0,287	0,103



Berdasarkan grafik diatas kita dapat melihat nilai Profit margin PT. Alam Sutera Realty, PT Bumi Serpong Damai, PT Pakuwon Jati dan nilai rata-rata Profit margin dari tahun 2020 sampai dengan 2022. Hasil rata-rata nilai Profit margin Total Industri 0,103 sehingga dapat dikatakan bahwa nilai Profit margin PT. Pakuwon Jati berada posisi lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata Industri.

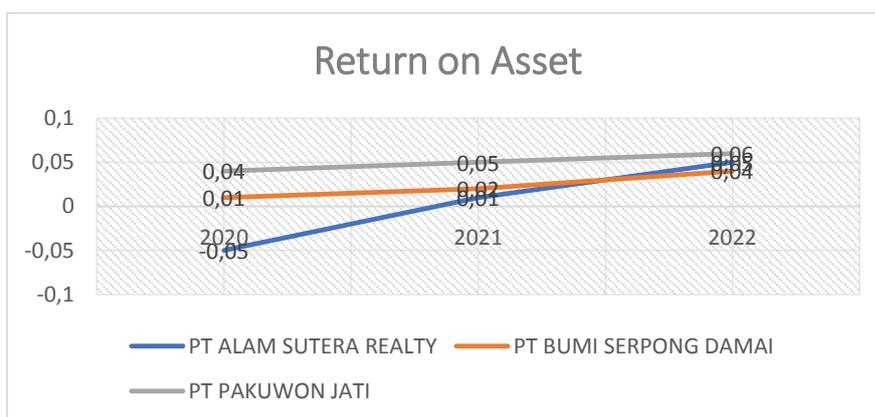
Profit margin mencerminkan seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan dari kegiatan penjualan atau sejauh mana perusahaan efektif dan efisien dalam mengelola biaya dalam proses penjualan untuk memperoleh laba yang lebih tinggi. Tingginya nilai Profit Margin menandakan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba yang lebih besar dari kegiatan

penjualan. Oleh karena itu, semakin tinggi nilai Profit Margin pada perusahaan, semakin baik kinerjanya.

Jadi, apabila dilihat dari nilai Profit margin dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati memiliki nilai profit margin yang lebih baik dibandingkan dengan rata-rata Industri lainnya.

Return on Assets (ROA)

	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	-0,05	0,01	0,04	0,000
2021	0,01	0,02	0,05	0,027
2022	0,05	0,04	0,06	0,050
Rata-Rata	0,003	0,023	0,05	0,026



Berdasarkan grafik diatas kita dapat melihat nilai Return On Asset PT. Alam Sutera Realty, PT Bumi Serpong Damai, PT Pakuwon Jati dan nilai rata-rata Return On Asset Total Industri dari tahun 2020 sampai dengan 2022. Hasil rata-rata nilai Return On Asset Industri adalah 0,026 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai Return On Asset PT. Pakuwon Jati berada posisi lebih tinggi dibandingkan dengan Total Industri.

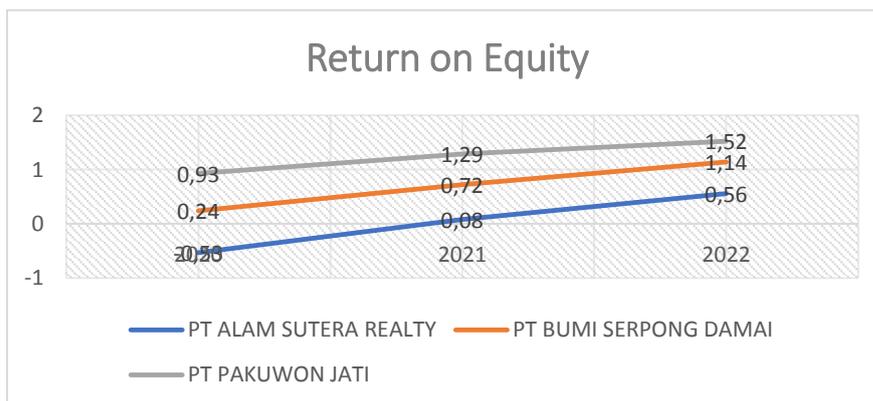
Return On Asset mencerminkan seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan dari aset yang dimilikinya. Dengan kata lain, rasio ini menggambarkan seberapa efektif dan efisien perusahaan dalam mengelola asetnya untuk mencapai laba yang lebih tinggi. Tingginya nilai Return On Asset menunjukkan bahwa perusahaan dapat menghasilkan laba yang lebih besar dari

aset yang dimilikinya. Oleh karena itu, semakin tinggi nilai *Return On Asset* pada perusahaan, semakin baik kinerjanya.

Jadi, apabila dilihat dari nilai *Return On Asset* dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati memiliki nilai *Return On Asset* yang lebih baik dibandingkan dengan rata-rata Industri lainnya.

Return on Equity (ROE)

Tahun	PT ALAM SUTERA REALTY	PT BUMI SERPONG DAMAI	PT PAKUWON JATI	RATA-RATA
2020	-0,53	0,24	0,93	0,21
2021	0,08	0,72	1,29	0,70
2022	0,56	1,14	1,52	1,07
Rata-Rata	0,04	0,7	1,25	0,66



Berdasarkan grafik diatas kita dapat melihat nilai *Return On Equity* PT. Alam Sutera Realty, PT Bumi Serpong Damai, PT Pakuwon Jati dan nilai rata-rata *Return On Equity* Total Industri dari tahun 2020 sampai dengan 2022. Hasil rata-rata nilai *Return On Equity* Industri adalah 0,66 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai *Return On Equity* PT. Pakuwon Jati berada posisi lebih tinggi dibandingkan dengan Total Industri.

Return On Equity mencerminkan seberapa besar keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan dari ekuitas atau modal yang dimilikinya. Dengan kata lain, rasio ini menggambarkan seberapa efektif dan efisien perusahaan dalam mengelola ekuitas atau modalnya untuk mencapai laba yang lebih tinggi. Tingginya nilai *Return On Equity* menunjukkan bahwa perusahaan dapat menghasilkan laba yang lebih besar dari ekuitas atau modalnya. Oleh karena itu, semakin tinggi nilai *Return On Equity* pada perusahaan, semakin baik kinerjanya.

Jadi, apabila dilihat dari nilai *Return On Equity* dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati memiliki nilai *Return On Equity* yang lebih baik dibandingkan dengan rata-rata Industri lainnya.

KESIMPULAN

Perusahaan yang memiliki laporan analisa rasio yang baik dan sehat diantara 3 perusahaan industri properti dan real estate adalah PT. Pakuwon Jati, yang memiliki hampir seluruh rasio yang baik, dimana perusahaan ini hanya mempunyai 1 rasio yang tidak memenuhi kriteria, yaitu Perputaran aktiva tetapnya. Disisi lain, PT Bumi Serpong Damai justru handal dalam memajemen perputaran aktiva tetapnya. Namun perusahaan ini hanya memiliki 2 kriteria yang memenuhi, yaitu perputaran aktiva tetapnya dan rasio lancer. Sedangkan, PT Alam Sutera Realty pun hanya memenuhi 2 kriteria. Yaitu Perputaran persediaan dan rata-rata umur piutangnya

Jadi secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa PT. Pakuwon Jati lebih baik dibandingkan dengan Total Perusahaan Industri dan Real Estate 2 lainnya. Karena hanya memiliki satu kendala, yang dapat ditanggapi dengan cepat, cermat dan baik untuk keberlangsungan perusahaan

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Wire, "Industri properti di Indonesia alami peningkatan selama 2022," ANTARA.
- [2] E. Sutrisno, *Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Ekonosia, 2009.
- [3] Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, 10th ed. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017.
- [4] M. M. Hanafi and A. Halim, *Analisis Laporan Keuangan*, Kelima. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.
- [5] Moeljadi, *Manajemen Keuangan Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif*, vol. Jilid 1. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- [6] M. Panji Elaga, W. A. Dandi S, and M. K. Agung P, "Analisis Rasio Aktivitas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT Hanjaya Mandala Samporna Tbk.," *SIJDEB*, vol. 2, no. 4, pp. 1–11, 2018, [Online]. Available: <http://ejournal.unsri.ac.id/index.php/sijdeb>
- [7] Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015.
- [8] A. Sartono, *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*, 4th ed. Yogyakarta: BPFE, 2010.
- [9] Sugiyono, *Metode penelitian administrasi*. Bandung: CV Alfabeta, 2003.

MUSYTARI

ISSN : 3025-9495

Neraca Manajemen, Ekonomi
Vol 3 No 6 Tahun 2024
Prefix DOI : 10.8734/mnmae.v1i2.359