

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Salah satu bisnis investasi yang terus berkembang dan banyak peminat saat ini yaitu pasar modal, sehingga tidak lepas dari persaingan, dengan ketatnya persaingan di pasar modal menuntut perusahaan-perusahaan memperbaiki kualitasnya untuk menarik investor. Saat ini Indonesia telah mengalami kemajuan yang ditunjukkan pemerintah dengan berbagai upaya dalam melakukan pembangunan sarana-sarana infrastruktur. Hal ini dapat menunjang kemajuan pertumbuhan ekonomi negara dan dapat dimanfaatkan oleh berbagai sektor. Salah satu sektor yang berpengaruh dari usaha pemerintah dalam pembangunan infrastruktur ini adalah perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Sektor properti menjadi salah satu sektor yang dapat menyerap banyak tenaga kerja serta mempunyai efek berantai yang mampu memberikan dampak yang besar untuk mendorong pertumbuhan sektor-sektor ekonomi lainnya.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan kelompok sektor yang paling banyak terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) setelah Perbankan. Industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI mengalami peningkatan dari 40 perusahaan pada tahun 2010 menjadi 49 perusahaan di tahun 2016, sedangkan di tahun 2017 jumlah turun menjadi 47 perusahaan dikarenakan terdapat dua perusahaan *delisting* karena *merger* dengan perusahaan lain. Terhitung di tahun 2023 ini perusahaan *property* dan *real estate* mencapai 65 perusahaan yang terdaftar di BEI. Perusahaan *property* dan *real estate* ini memiliki banyak peminat dari berbagai kalangan masyarakat terutama untuk kalangan masyarakat kelas menengah atas. Hal ini terbukti dengan banyaknya proyek yang diluncurkan ketika pandemi lebih banyak dibandingkan sebelum pandemi. Pada saat pandemi keuangan masyarakat pasti berdampak, faktanya semakin ke bawah semakin terganggu namun yang menengah ke atas daya beli mereka masih ada dan menyimpan uangnya di Perbankan dan mereka akan memilih *property* sebagai investasi. Berikut ini adalah data perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI, yaitu diantaranya:

Tabel 1.1. Daftar Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di BEI

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan	IPO Date
1	ARMY	Armidian Karyatama, Tbk	21-Jun-2017
2	APLN	Agung Podomoro Land, Tbk	11-Nov-2010
3	ASRI	Alam Sutera Reality	18-Dec-2007
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula, Tbk	14-Jan-2008
5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo, Tbk	16-Sep-2019
6	BCIP	Bumi Citra Permai, Tbk	11-Dec-2009
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk	10-Apr-2012
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi, Tbk	14-Jul-2015
9	BIPP	Bhuawanatala Indah Pemas, Tbk	23-Oct-1995
10	BKDP	Bukit Darmo Property, Tbk	15-Jun-2007
11	BKSL	Sentul City, Tbk	28-Jul-1997
12	BSDE	Bumi Serpong Damai, Tbk	6-Jun-2008
13	CITY	Natura City Development, Tbk	28-Sep-2018
14	COWL	Cowell Development, Tbk	19-Dec-2007
15	CPRI	Capri Nusa Satu Properti, Tbk	11-Apr-2019
16	CTRA	Ciputra Development, Tbk	28-Mar-1994
17	DART	Duta Anggada Realty, Tbk	8-May-1990
18	DILD	Intiland Development, Tbk	4-Sep-1991
19	DMAS	Puradelta Lestari, Tbk	29-May-2015
20	DUTI	Duta Pertiwi, Tbk	2-Nov-1994
21	ELTY	Bakrieland Development, Tbk	30-Oct-1995
22	EMDE	Megapolitan Development, Tbk	12-Jan-2011
23	FMII	Fotrune Mate Indonesia, Tbk	30-Jun-2000
24	FORZ	Forza Land Indonesia, Tbk	28-Apr-2017
25	GAMA	Gading Development, Tbk	11-Jul-2012
26	GMTD	Goa Makassar Tourism Development, Tbk	11-Dec-2000
27	GPRA	Perdana Gapura Prima, Tbk	10-Oct-2007
28	GWSA	Greenwood Sejahtera, Tbk	23-Dec-2011
29	INDO	Royalindo Investa Wijaya, Tbk	13-Jan-2020
30	JRPT	Jaya Real Property, Tbk	29-Jun-1994
31	KIJA	Kawasan Industri Jababeka, Tbk	10-Jan-1995
32	KOTA	DMS Propertindo, Tbk	9-Jul-2019
33	LAND	Trimitra Propertindo, Tbk	23-Aug-2018
34	LCGP	Eureka Prima Jakarta, Tbk	13-Jul-2007
35	LPCK	Lippo Cikarang, Tbk	24-Jul-1997
36	LPKR	Lippo Karawaci, Tbk	28-Jun-1996
37	MDLN	Modernland Realty, Tbk	18-Jan-1993
38	MKPI	Metropolitan Kentjana, Tbk	10-Jul-2009
39	MMLP	Mega Manunggal Property, Tbk	12-Jun-2015
40	MPRO	Propertindo Mulia Investama, Tbk	9-Oct-2018
41	MTLA	Metropolitan Land, Tbk	20-Jun-2011
42	MYRX	Hanson International, Tbk	31-Oct-1990
43	NIRO	City Retail Development, Tbk	13-Sep-2012
44	NZIA	Nusantara Almazia, Tbk	25-Sep-2019
45	OMRE	Indonesia Prima Property, Tbk	22-Aug-94
46	PAMG	Bima Sakti Pertiwi, Tbk	5-Jul-2019
47	PLIN	Plaza Indonesia Realty, Tbk	15-Jun-92
48	POLI	Pollux Investasi Internasional, Tbk	10-Jan-2019
49	POLL	Pollux Properti Indonesia, Tbk	11-Jul-2018
50	POSA	Bliss Properti Indonesia, Tbk	10-May-2019
51	PPRO	PP Properti, Tbk	19-May-2015

52	PUDP	PudjiatiPrestige, Tbk	18-Nov-1994
53	PWON	Pakuwon Jati, Tbk	19-Oct-1989
54	REAL	Repower Asia Indonesia, Tbk	6-Dec-2019
55	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa, Tbk	9-Jul-2018
56	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati, Tbk	19-Dec-1997
57	RDTX	Roda Vivatex, Tbk	14-May-1990
58	RODA	Pikko Land Development	22-Oct-2001
59	SATU	Kota Satu Properti, Tbk	5-Nov-2018
60	SCBD	Dadanayasa Arthatama, Tbk	19-Apr-2002
61	SMDM	Suryamas Dutamakmur, Tbk	12-Oct-1995
62	SMRA	Summarecon Agung, Tbk	7-May-1990
63	TARA	Sitara Propertindo, Tbk	11-Jul-2014
64	TRIN	Perintis Trinita Properti, Tbk	15-Jan-2020
65	URBN	Urban Jakarta Propertindo, Tbk	10-Dec-2018

Sumber: www.sahamok.net (2023)

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang sering menarik untuk diperhitungkan oleh investor, karena sektor ini umumnya memiliki sifat jangka panjang dan tumbuh beriringan dengan pertumbuhan ekonomi. Perbaikan infrastruktur yang dilakukan pemerintah ini akan menunjang pertumbuhan perusahaan properti dan real estate yang berdampak timbulnya kompetisi antar berbagai sektor khususnya sektor *property* dan *real estate* agar memperbaiki kinerja keuangannya. Di Bursa Efek semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan suatu perusahaan maka perusahaan tersebut dianggap memiliki kinerja keuangan yang baik. Hal tersebut lah yang menjadi landasan atau acuan mengapa kinerja keuangan dijadikan dasar sebagai penilaian kondisi suatu perusahaan yang sudah *go public*. Calon investor yang rasional tentu memiliki pertimbangan dan pikiran yang logis, dari pemikiran ini mereka sangat memperhatikan aspek fundamental untuk memperoleh informasi yang valid mengenai kinerja keuangan perusahaan tersebut. Maka diperlukan keahlian dalam menganalisis laporan keuangan.

Tujuan dari Analisis laporan keuangan sangat penting dilakukan untuk mengetahui dan menilai tingkat kesehatan perusahaan. Kemampuan perusahaan dapat dilihat dalam membayar utang-utangnya, baik utang jangka pendek maupun jangka panjang, memanfaatkan aset yang dimiliki secara optimal dan kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan, baik dalam penjualan, aset maupun modal saham. Setiap perusahaan dalam memperoleh informasi jaringan untuk mengetahui bagaimana kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan baik atau tidak dengan jalan menganalisis laporan keuangan akan membantu pihak berkepentingan dalam mengevaluasi informasi yang telah didapatkan. Setiap perusahaan dituntut untuk dapat meningkatkan daya saing

masing-masing. Informasi yang cepat dan akurat berupa informasi akuntansi dalam bentuk laporan keuangan dapat membantu pihak perusahaan untuk mengetahui kinerja dan keadaan keuangan suatu perusahaan. Selain itu, nilai perusahaan pada masa sekarang juga menunjukkan keberlanjutan perusahaan di periode yang akan datang. Kestabilan dan keberlanjutan perusahaan akan menjadikan perusahaan mampu untuk menghasilkan laba yang besar dan menarik bagi para investor untuk menanamkan modalnya.

Kinerja keuangan menggambarkan pencapaian perusahaan dalam menghasilkan laba. Setiap perusahaan memiliki standar kinerja yang ditetapkan sebelumnya dan dikatakan berhasil jika mencapai standar tersebut. Baik atau tidaknya perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan yang baik ditunjukkan dari laporan keuangan yang dihasilkan. Dalam menggambarkan kinerja keuangan untuk melihat kondisi perkembangan perusahaan dapat menggunakan analisis rasio. Analisis rasio adalah menggambarkan suatu perbandingan suatu angka dengan angka lain sebagai suatu hubungan. Cara menganalisisnya menggunakan Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas dan Rasio Nilai Pasar. Apabila analisis laporan keuangan perusahaan di atas rata-rata industrinya, dapat dikatakan bahwa kinerja perusahaan tersebut baik.

Pada dasarnya hasil dari analisis laporan keuangan yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan dapat memberikan beberapa informasi tentang kelemahan dan kekuatan yang dimiliki perusahaan dengan melihat hasil perbandingan rasio keuangan, seperti menghitung Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*) untuk melihat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, Rasio Solvabilitas (*Leverage Ratio*) untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang, Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*) untuk mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan, Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*) untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu dan Rasio Nilai Pasar (*Market Ratio*) untuk menggambarkan kondisi yang terjadi di pasar dan memberi pemahaman bagi pihak manajemen perusahaan terhadap kondisi penerapan yang akan dilaksanakan dan dampaknya pada masa yang akan datang. Secara garis besar informasi yang terkait dengan adanya kelemahan dan kekuatan tersebut telah

menggambarkan situasi dan kondisi dari kinerja manajemen di dalam mengelola keuangan perusahaan.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Milatika (2020) dengan judul “Analisis Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan PT. Griya Nusa Agung Bogor Tahun 2016-2018”. Hasil penelitian yang telah dikemukakan yaitu dilihat dari rasio likuiditas, aktivitas dan profitabilitas kinerja keuangan PT. Griya Nusa Agung Bogor secara keseluruhan mengalami penurunan. Namun tidak dengan rasio solvabilitas secara keseluruhan rasio solvabilitas masih dalam keadaan baik. Karena masih dibawah standar rata-rata atau masih dapat terjamin oleh modal dan aset.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Tyas (2020) dengan judul "Analisis laporan keuangan dalam mengukur kinerja keuangan pada Elzatta Probolinggo". Hasil penelitian dilihat dari rasio likuiditasnya dan rasio solvabilitas posisi *Debt to Aset Ratio* tahun 2018 sampai 2019 sangat baik. Jika dilihat dari rasio aktivitas tingkat efektivitas Elzatta berdasarkan *Inventory turn Over* tahun 2018-2019 dalam menjalankan operasinya dapat dikatakan efektif. Rasio rentabilitas dilihat dari *Return on Investment* dan *Return on Equity* dan analisis rasio profitabilitas yang telah dilakukan pada tahun 2018-2019 mengalami peningkatan.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Putri (2018) dengan judul "Analisis kinerja keuangan pada perusahaan migas". Hasil penelitian berdasarkan rasio likuiditas yang diproksikan *Current Ratio* kondisi kinerja keuangan perusahaan baik. Rasio solvabilitas yang diproksikan *Debt to Total Assets Ratio* kinerja keuangan perusahaan baik. Rasio profitabilitas yang diproksikan *Return on Assets* dan *Net Profit Margin* kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik. Rasio aktivitas yang diproksikan *Total Assets Turn Over* kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik.

Dalam penelitian ini perusahaan yang menjadi objek penelitian adalah kelompok perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dengan sumber data berupa laporan keuangan pada tahun 2019 sampai 2021, yaitu PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang didirikan pada 16 Januari 1984 dan mulai bergabung di BEI pada 06 Juni 2008. Sehubungan dengan penilaian kinerja keuangan perusahaan, perusahaan Properti dan Real estate pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menarik bagi peneliti untuk diteliti. Dari uraian latar belakang tersebut, maka peneliti

bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul "**Analisis Laporan keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk Periode 2019-2021 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**".

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat beberapa masalah yang dapat diidentifikasi oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Persaingan yang semakin ketat dalam perusahaan *property* dan *real estate* untuk memperoleh keuntungan yaitu dengan cara memaksimalkan kinerja keuangan.
2. Peneliti akan menghitung kinerja keuangan perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk berdasarkan analisis rasio keuangan.

1.3. Batasan Masalah

Untuk memfokuskan peneliti agar masalah yang diteliti memiliki ruang lingkup dan arah yang jelas, maka peneliti memiliki batasan masalah yaitu:

1. Perusahaan yang diteliti adalah PT. Bumi Serpong Damai, Tbk tahun 2019-2021 yang terdaftar di BEI dengan memiliki laporan keuangan yang lengkap berisikan di dalamnya terdapat data yang dapat mendukung untuk menganalisis laporan keuangan menggunakan rasio keuangan.
2. Dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan analisis rasio yaitu: Rasio Likuiditas dengan menggunakan *Current Ratio*, *Quick Ratio* dan *Cash Ratio*. Rasio Solvabilitas yang diproksikan dengan menggunakan *Debt to Total Asstes Ratio* (DAR), *debt to equity ratio* (DER) dan *Long Trem Debt to Equity Ratio*. Rasio Aktivitas yang diproksikan dengan menggunakan *Inventory Turnover Ratio*, *Receivable Turnover Ratio* dan *Total Assets Turnover Ratio* (TAT). Rasio Profitabilitas yang diproksikan dengan menggunakan *Gros Profit Margin* (GPM), *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Invesment* (ROI), dan *Return On Equity* (ROE). Rasio pasar yang diproksikan *Earning Per Share* (EPS) dan *Price Earning Ratio* (PER).

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk menggunakan analisis rasio likuiditas ?
2. Bagaimana gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk menggunakan analisis rasio solvabilitas ?
3. Bagaimana gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk menggunakan analisis rasio profitabilitas ?
4. Bagaimana gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk menggunakan analisis rasio aktivitas ?
5. Bagaimana gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk menggunakan analisis rasio pasar ?

1.5. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk berdasarkan rasio likuiditas.
2. Mengetahui gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk berdasarkan rasio solvabilitas.
3. Mengetahui gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk berdasarkan rasio aktivitas.
4. Mengetahui gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk berdasarkan rasio profitabilitas.
5. Mengetahui gambaran kinerja keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk berdasarkan rasio pasar.

1.6. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis

a. Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan mengenai analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan. Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan kontribusi kepada ilmu pengetahuan akuntansi keuangan. khususnya yang berkaitan dengan rasio-rasio keuangan dan kinerja keuangan perusahaan.

2. Manfaat Secara Praktisi :

a. Bagi Perusahaan

Diharapkan agar penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dan kebijakan untuk meningkatkan kesejahteraan perusahaan. Mengetahui sejauh mana tujuan yang dicapai perusahaan dari tahun ke tahun.

b. Bagi Investor

Diharapkan agar penelitian ini dapat menjadi referensi dan menambah pengetahuan yang bisa membantu untuk Investor dalam melakukan keputusan investasi.

1.7. Sistematika Penulisan

Untuk memberi gambaran secara umum dari penelitian ini peneliti membagi laporan dalam 3 bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bagian. Penjelasan singkat mengenai isi bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisikan mengenai teori-teori yang menjelaskan tentang pengertian dan definisi yang diambil dari beberapa kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi serta beberapa literatur yang berhubungan dengan penelitian, Mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan pihak lain yang menjadi referensi, Kerangka konseptual menjelaskan tentang gambaran dari penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisikan mengenai tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, definisi operasional variabel, dan teknik analisis data penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang dijelaskan secara lebih lengkap dan mengupas fenomena yang ada dalam penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Berisi simpulan yang merupakan hasil akhir atas penelitian dan juga saran yang berisi masukan untuk pihak objek penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi tentang berbagai buku, jurnal, rujukan yang secara sah digunakan dalam penyusunan ini.