

**ANALISIS LAPORAN ARUS KAS DALAM MENILAI
KINERJA KEUANGAN PADA PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Oleh :

**ELSI SRI PUTRI DWIANA
2421801672**



**JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK
2022**



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS LAPORAN ARUS KAS DALAM MENILAI
KINERJA KEUANGAN PADA PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh :

Nama : ELSI SRI PUTRI DWIANA
NIM : 2421801672
Jurusan : Akuntansi

Telah Disetujui dan Disahkan di Depok Pada Tanggal 18 Agustus 2022

Dosen Pembimbing,

Krisna Sudjana, SE, MM, CPS, CT

Menyetujui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Israfil Munawarah, SE, M.Ak

Mengesahkan,
Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

Skripsi Berjudul

**ANALISIS LAPORAN ARUS KAS DALAM MENILAI
KINERJA KEUANGAN PADA PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh :

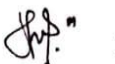
Nama : ELSI SRI PUTRI DWIANA
NIM : 2421801672
Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di Hadapan Sidang Tim Penguji Skripsi, Pada:

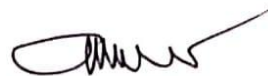
Hari : Kamis
Tanggal : 18 Agustus 2022
Waktu : 09.25 - 10.21

DAN YANG BERSANGKUTAN DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Israfil Munawarah, SE, M.Ak ()
Anggota : Sri Agustini, SE, MMSI ()

Menyetujui,
Ketua Jurusan Akuntansi



Israfil Munawarah, SE, M.Ak

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ELSI SRI PUTRI DWIANA
NIM : 2421801672
Jurusan : Akuntansi
Nomor KTP : 3201276812000007
Alamat : Kp. Bubulak RT. 01/RW. 07, Kelurahan Bubulak, Kecamatan
Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul Analisis Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan ijin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk menyimpan, mengalihmediakan atau mengalihformatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan skripsi ini melalui internet dan atau media lain bagi kepentingan akademis baik dengan maupun tanpa sepengetahuan saya sebagai peneliti.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi dalam bentuk apapun sesuai dengan aturan yang berlaku termasuk dicopot gelar kesarjanaan saya apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar adanya.

Depok, 18 Agustus 2022

ELSI SRI PUTRI DWIANA

ABSTRAK

ELSI SRI PUTRI DWIANA. NIM 2421801672. Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan kelompok sektor yang paling banyak terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selain Perbankan. Perusahaan *property* dan *real estate* ini memiliki banyak peminat dari berbagai kalangan masyarakat terutama untuk kalangan masyarakat kelas menengah atas, salah satunya adalah PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak 2008 dan sekarang terdaftar sebagai perusahaan *property* dengan nilai pasar terbesar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Untuk dapat mengetahui perkembangan suatu perusahaan perlu dilakukan suatu analisis kinerja sehingga bisa diketahui apakah kinerja keuangan perusahaan sudah baik atau belum.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis laporan arus kas dalam menilai kinerja keuangan pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk selama periode 2018 sampai dengan 2020. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif pendekatan kuantitatif, dengan sumber data sekunder yang merupakan sumber yang tidak secara langsung memberikan data kepada pengumpul data. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis laporan arus kas di mana analisis ini menyajikan informasi mengenai sumber dan penggunaan kas serta peramalan sumber dan penggunaan kas di masa yang akan datang.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan diperoleh bahwa laporan arus kas pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk masih belum cukup baik, di mana dalam laporan arus kas yang dianalisis dari tahun tahun 2018 hingga tahun 2020 mengalami penurunan disetiap tahunnya. Analisis arus kas diukur dengan Rasio Arus Kas Operasi (AKO), Rasio Cakupan Kas terhadap Utang Lancar (CKUL), Rasio Total Utang (TU), Rasio Arus Kas Bersih Bebas (AKBB), dan Rasio Kecukupan Kas (KAK) di mana kelima rasio ini berada di bawah standar dan dikatakan kurang baik. Analisis arus kas diukur dengan Rasio Cakupan Arus Dana (CAD) memiliki satu tahun dengan nilai di bawah standar yaitu pada tahun 2020 dan untuk 2018 juga 2019 berada di atas standar. Berbeda dengan analisis arus kas diukur dengan Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB) dan Rasio Pengeluaran Modal (PM) yang di mana pada rasio ini dapat di lihat dari tahun 2018 hingga 2020 perusahaan sudah mempunyai rasio yang baik, ini menunjukkan bahwa perusahaan mempunyai kemampuan dari arus kas dalam membiayai pengeluaran modal dan di mana perusahaan memiliki kemampuan yang baik dalam menutupi biaya bunga pada tahun tersebut.

Kata Kunci: Laporan Arus Kas, Arus Kas Operasi (AKO), Cakupan Kas terhadap Utang Lancar (CKUL), Pengeluaran Modal (PM), Total Utang (TU), Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB), Cakupan Arus Dana (CAD), Rasio Arus Kas Bersih Bebas (AKBB), dan Rasio Kecukupan Kas (KAK).

ABSTRACT

ELSI SRI PUTRI DWIANA. NIM 2421801672. *Cash Flow Statement Analysis In Assessing Financial Performance At PT. Bumi Serpong Damai, Tbk Listed On The Indonesia Stock Exchange.*

Property and real estate companies are the most widely listed sector group on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in addition to banking. This property and real estate company has many enthusiasts from various circles of society, especially for the upper middle class community, one of which is PT. Bumi Serpong Damai, Tbk which has been listed on the Indonesia Stock Exchange since 2008 and is now listed as a property company with the largest market value on the Indonesia Stock Exchange (IDX). To be able to know the development of a company, it is necessary to do a performance analysis so that it can be known whether the company's financial performance is good or not.

The purpose of this research is to identify and analyze cash flow statements in assessing financial performance at PT. Bumi Serpong Damai, Tbk during the periode 2018 to 2020. The research method used in this research is descriptive quantitative approach, with secondary data sources which are sources that do not directly provide data to data collectors. The analysis used in this study is a cash flow statement analysis where this analysis provides information about the sources and uses of cash as well as forecasting the sources and uses of cash in the future.

Based on the results of the analysis carried out, it was obtained that the cash flow statement at PT. Bumi Serpong Damai, Tbk is still not good enough, where the cash flow statement analyzed from 2018 to 2020 has decreased every year. Cash flow analysis is measured by Operating Cash Flow Ratio (AKO), Cash Coverage Ratio to Current Debt (CKUL), Total Debt Ratio (TU), Free Net Cash Flow Ratio (AKBB), and Cash Adequacy Ratio (KAK) where the five ratios this is below standard and is said to be less than good. Cash flow analysis measured by the fund flow coverage ratio (CAD) has one year with a value below the standard, namely in 2020 and for 2018 and 2019 it is above the standard. Different from the cash flow analysis measured by the ratio of cash to interest coverage (CKB) and the ratio of capital expenditures (PM) which in this ratio can be seen from 2018 to 2020 the company already has a good ratio, this shows that the company has the ability to cash flow in financing capital expenditures and where the company has a good ability to cover interest costs for the year.

Keywords: *Cash Flow Statement, Operating Cash Flow (AKO), Cash Coverage to Current Debt (CKUL), Capital Expenditures (PM), Total Debt (TU), Cash Coverage to Interest (CKB), Fund Flow Coverage (CAD), Net Cash Flow Ratio Free (AKBB), and Cash Adequacy Ratio (KAK).*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa peneliti panjatkan karena berkat rahmat, taufik, hidayah serta inayah-Nya, peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga peneliti haturkan untuk junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW dengan harapan kita semua mendapatkan syafaatnya di hari pembalasan nanti.

Penelitian dengan judul Analisis Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia ini disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.

Dalam proses penulisannya, tentunya peneliti dibantu oleh banyak pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak H. Nurdin Rifa'i, SE, MAP selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok yang telah berusaha untuk selalu mengembangkan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI ini dengan baik.
2. Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah mengelola kampus dengan cukup baik.
3. Bapak Israfil Munawarah, SE, M.Ak selaku Ketua Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang terus berusaha untuk memajukan Jurusan ini.
4. Bapak Krisna Sudjana, SE, MM, CPS, CT selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar bersedia membimbing dan mengarahkan peneliti dari awal hingga peneliti selesai menyusun skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI khususnya Jurusan Akuntansi yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak pengajaran kepada peneliti hingga peneliti bisa menjadi seperti sekarang ini.
6. Para Staff dan Karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah melayani peneliti dengan sepenuh hati.
7. Ayahanda Uwen Jueni (alm) dan Ibunda Ecin Kuraesin (alm) tercinta yang sudah terlebih dahulu dipanggil oleh Allah SWT sebelum bisa melihat peneliti mengenakan toga nanti pada saatnya. Terima kasih atas doa dan kasih sayangnya

selama orang tua masih ada menemani sehingga memotivasi peneliti bisa seperti saat ini.

8. Keluarga besar peneliti yang selama ini selalu memberikan doa, kasih sayang, dan dukungan baik berupa finansial ataupun dukungan yang lainnya kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan pembelajaran selama ini dan penyusunan skripsi dengan baik.
9. Suami tercinta Muhammad Fikri Fadilah yang selalu memberikan dukungan dalam segala hal dari awal pembuatan skripsi ini hingga skripsi ini selesai dibuat.
10. Rekan-rekan Mahasiswa/i Akuntansi angkatan 2018 yang telah bersama-sama peneliti menjalani masa perkuliahan di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI selama kurang empat tahun ini dengan penuh suka cita.
11. Teman seperjuangan peneliti, selama ini yang selalu memberikan bantuan, canda tawa, semangat, dan memberikan arahan yang terbaik untuk peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Serta semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang telah memberikan dorongan yang luar biasa selama proses pembuatan skripsi ini.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak memerlukan penyempurnaan. Oleh sebab itu peneliti selalu mengharapkan saran dan kritik dari para pembaca. Harapannya, di masa yang akan datang nanti peneliti mampu menulis dengan lebih baik lagi. Akhir kata sekali lagi peneliti mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga dan semoga kita semua selalu diberi kesuksesan dan dalam lindungan sang maha pencipta. Aamiin.

Depok, 18 Agustus 2022

Peneliti,

ELSI SRI PUTRI DWIANA

NIM : 2421801672

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN SIDANG	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Batasan Masalah	8
1.4. Rumusan Masalah	8
1.5. Tujuan Penelitian	9
1.6. Manfaat Penelitian	9
1.7. Sistematika Penulisan	10
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 12
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1. <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	12
2.1.2. Laporan Keuangan	13
2.1.3. Kas dan Setara Kas	17
2.1.4. Laporan Arus Kas	18
2.1.5. Kinerja Keuangan Arus Kas	22
2.2. Penelitian Terdahulu	27
2.3. Kerangka Konseptual	33
 BAB III METODOLOGI PENELITIAN	 35
3.1. Tempat dan Waktu Penelitian	35
3.2. Jenis Penelitian	35
3.3. Populasi dan Sampel Penelitian	36
3.3.1. Populasi	36
3.3.2. Sampel	36
3.4. Teknik Pengumpulan Data	36
3.5. Definisi Operasional Variabel	37
3.6. Teknik Analisis Data	39
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	 40
4.1. Hasil Penelitian	40
4.1.1. Gambaran Umum Perusahaan	40

4.1.2. Gambaran Laporan Arus Kas	45
4.1.3. Analisis Pembahasan Kinerja Keuangan	45
4.2. Pembahasan	61
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	67
5.1. Simpulan	67
5.2. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	73

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Daftar Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar di BEI	1
Tabel 1.2.	Distribusi Produk Domestik Regional Bruto Kota Tangerang Selatan	3
Tabel 1.3.	Laporan Arus Kas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	7
Tabel 2.1.	Penelitian Terdahulu	32
Tabel 3.1.	Jadwal Pelaksanaan Penelitian	35
Tabel 3.2.	Definisi Operasional Variabel	38
Tabel 4.1.	Visi dan Misi PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	43
Tabel 4.2.	Laporan Arus Kas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2018, 2019, dan 2020 ..	45
Tabel 4.3.	Hasil Perhitungan Rasio AKO PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	47
Tabel 4.4.	Hasil Perhitungan Rasio CKB PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	49
Tabel 4.5.	Hasil Perhitungan Rasio CKUL PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	51
Tabel 4.6.	Hasil Perhitungan Rasio PM PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	52
Tabel 4.7.	Hasil Perhitungan Rasio TU PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	54
Tabel 4.8.	Hasil Perhitungan Rasio CAD PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	56
Tabel 4.9.	Hasil Perhitungan Rasio AKBB PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	58
Tabel 4.10.	Hasil Perhitungan Rasio KAK PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Kerangka Konseptual	34
Gambar 4.1. Logo PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	40
Gambar 4.2. Produk Pekotaan Mandiri dan Produk Residensial.....	42
Gambar 4.3. Produk Komersial dan Produk Manajemen Aset	43
Gambar 4.4. Produk <i>Retail</i> dan <i>Hospitality</i>	43
Gambar 4.5. Struktur Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk	44
Gambar 4.6. Grafik Rasio Arus Kas Operasi	47
Gambar 4.7. Grafik Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga	49
Gambar 4.8. Grafik Rasio Cakupan Kas terhadap Utang Lancar	51
Gambar 4.9. Grafik Rasio Pengeluaran Modal	53
Gambar 4.10. Grafik Rasio Total Utang	54
Gambar 4.11. Grafik Cakupan Arus Dana	56
Gambar 4.12. Grafik Rasio Arus Kas Bersih Bebas	59
Gambar 4.13. Grafik Rasio Kecukupan Kas	61

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Laporan Keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2018 dan 2019	73
Lampiran 2.	Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2018 dan 2019	76
Lampiran 3.	Laporan Perubahan Ekuitas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2018 dan 2019	78
Lampiran 4.	Laporan Arus Kas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2018 dan 2019	79
Lampiran 5.	Laporan Keuangan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2019 dan 2020	81
Lampiran 6.	Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2019 dan 2020	84
Lampiran 7.	Laporan Perubahan Ekuitas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2020	86
Lampiran 8.	Laporan Arus Kas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk 2019 dan 2020	87
Lampiran 9.	Kartu Bimbingan Skripsi	89
Lampiran 10.	Daftar Riwayat Hidup	90