

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN INDUSTRI SUBSEKTOR
PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
DAN TERMASUK DALAM INDEKS ILQ-45 TAHUN 2012-2015**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat
Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Oleh

Kariza Avinda Faladina

2012120147

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS EKONOMI

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

(Terakreditasi berdasarkan Keputusan BAN-PT

No.227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

2017

**FINANCIAL PERFORMANCE ANALYSIS TO ASSESS THE
PERFORMANCE OF THE COMPANY (A STUDY ON
INDUSTRIAL PROPERTY SUBSECTOR LISTED IN
INDONESIA STOCK EXCHANGE AND INCLUDE ON ILQ-45
INDEX IN 2012-2015)**



UNDERGRADUATE THESIS

Submitted to complete the requirement of a bachelor degree in economic

By :

Kariza Avinda Faladina

2012120147

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

FACULTY OF ECONOMIC

MANAGEMENT STUDY PROGRAM

(Accredited based on the degree of BAN-PT

No.227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

2017

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MANAJEMEN



Analisis Kinerja Keuangan Industri Subsektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek
Indonesia dan Termasuk dalam Indeks ILQ-45 tahun 2012-2015

Oleh :

Kariza Avinda Faladina

2012120147

PERSETUJUAN SKRIPSI

Bandung, Desember 2016

Ketua Program Studi Manajemen,

Dra.Triyana Iskandarsyah, M.Si.

Pembimbing,

Vera Intanie Dewi, S.E., M.M.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama (sesuai akte lahir) : Kariza Avinda Faladina

Tempat, tanggal lahir : Bandung, 2 Juni 1994

Nomor Pokok : 2012120147

Program studi : Manajemen

Jenis naskah : Skripsi

JUDUL

Analisis Kinerja Keuangan Industri Subsektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Termasuk dalam Indeks ILQ-45 tahun 2012-2015

Dengan,

Pembimbing : Vera Intanie Dewi, S.E., M.M.

SAYA NYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (*plagiarism*) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU. No 20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiahnya yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademi, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 18 Januari 2017

Pembuat pernyataan : Kariza Avinda Faladina

(Kariza Avinda Faladina)
.....

ABSTRAK

Perkembangan bisnis properti di Indonesia akhir-akhir ini mengalami perlambatan. Salah satu penyebab perlambatan sektor industri ini selain adanya krisis global, juga disebabkan oleh adanya kebijakan baru dari Bank Indonesia mengenai peningkatan tingkat bunga acuannya. Bank Indonesia sebagai lembaga penjaga stabilitas perekonomian negara, harus mengambil beberapa langkah kebijakan moneter seperti menaikkan atau menurunkan nilai SBI. Bank Indonesia meningkatkan tingkat SBI-nya menjadi 7,75% yang merupakan titik tertingginya pada tahun 2014. Langkah ini dilakukan untuk melawan inflasi tinggi, defisit transaksi dan mengatasi ketidakjelasan iklim internasional karena adanya pengetatan kebijakan moneter Amerika Serikat. Peningkatan tingkat SBI ini mempengaruhi salah satunya sektor properti di Indonesia dengan aturan *loan-to-value* yang baru. Masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana hasil analisis kinerja keuangan masing-masing perusahaan pada industri subsektor properti menggunakan analisis rasio keuangan dan analisis laporan arus kas serta bagaimana hasil analisis posisi keuangan masing-masing perusahaan pada industri subsektor properti jika dibandingkan dengan rata-rata industri. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi perusahaan sehingga dapat mengelola keuangannya dengan lebih baik dalam situasi saat ini.

Untuk mencapai hasil penelitian, penulis menggunakan metode deskriptif sebagai metode penelitian dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan. Jenis data dari penelitian ini merupakan analisis data sekunder yang diperoleh dengan studi kepustakaan melalui buku teori maupun berita-berita yang dipublikasikan melalui media massa. Metode deskriptif adalah metode penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau mendeskripsikan *setting*, subjek, dan peristiwa atau kejadian yang sedang berlangsung secara apa adanya dengan cara mengumpulkan, menganalisis, menginterpretasikan data yang diperoleh dan membuat satu simpulan dari hasil penelitian tersebut. Pada penelitian ini, penulis tertarik untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan industri properti yang terdaftar dalam Indeks LQ-45 dan dibandingkan dengan kinerja keuangan seluruh industri subsektor properti yang terdaftar di BEI periode 2012-2015.

Hasil dari penelitian serta pembahasan yang dilakukan adalah bahwa perusahaan yang memiliki kinerja terbaik adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk meskipun perusahaan masih harus memperhatikan pengeluaran biaya perusahaan. Perusahaan dengan kondisi likuiditas terbaik di industri adalah PT Lippo Karawaci Tbk namun perusahaan harus memperhatikan penggunaan utang yang terlalu banyak sehingga kemampuan membayar bunga perusahaan tersebut rendah. Sedangkan melalui analisis arus kas, belum ada perusahaan yang mampu memperoleh kas dari aktivitas operasi dan mengalami peningkatan kas secara berkelanjutan. Oleh sebab itu, pengelolaan kas perusahaan sudah cukup baik sehingga hal yang masih harus diperhatikan adalah kinerja keuangann perusahaan secara keseluruhan karena hasil analisis rasio keuangan yang masih buruk.

Kata kunci: Tingkat SBI, Rasio Keuangan, Laporan Arus Kas

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt. karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata-1 Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan. Penulis memberi judul penelitian ini “Analisis Kinerja Keuangan Industri Subsektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Termasuk Indeks ILQ-45 tahun 2012-2015”.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. Semua ini didasarkan dari keterbatasan yang dimiliki penulis. Maka dari itu, dalam penulisan skripsi ini penulis banyak diberi bantuan oleh berbagai pihak. Dalam kesempatan ini pula penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas bantuan, motivasi, didikan, dan bimbingan yang diberikan kepada penulis selama ini, antara lain kepada:

1. Orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan moril serta materil juga mendoakan penulis dalam menyelesaikan jenjang kuliah dan penulisan skripsi ini. Ayah dari penulis, Yusron Avianto yang selalu menyandarkan bahu, mendengarkan keluh kesah, memperlihatkan kepada penulis bahwa di dalam setiap kesusahan pasti ada titik terangnya. Ibu dari penulis, Citra Avianto yang selalu menjadi panutan penulis untuk menjadi seorang Ibu dan pribadi yang berhasil dalam menggerakkan bisnis dan keluarganya dan yang selalu mendoakan penulis agar selamat dan sukses. Terima kasih telah membesarkan penulis dan skripsi ini adalah salah satu yang akan penulis persembahkan kepada mereka.
2. Kakak dan adik penulis, Reza Yuda Aditya yang sedang menempuh skripsi bersama penulis yang selalu mendukung, berjuang bersama-sama, dan membantu penulis dalam penulisan skripsi ini. Rasul selaku adik bungsu yang baru menempuh jenjang Sekolah Menengah Pertama, semoga penulis dapat menjadi contoh yang baik.

3. Ibu Vera Intanie Dewi, SE., MM selaku dosen pembimbing Skripsi Manajemen Keuangan yang selalu menyediakan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Maria Merry Marianti, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
5. Ibu Triyana Iskandarsyah, Dra., M. Si selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Katolik Parahyangan.
6. Ibu Dr. Judith Felicia Pattiwael, Dra., MT. selaku dosen wali yang telah mengarahkan penulis dalam menjalani seluruh rangkaian Program Studi Manajemen, sehingga penulis dapat sampai ke tahap penyusunan skripsi ini dan dosen mata kuliah Metode Penelitian Manajemen yang telah mengajarkan penulis berbagai ilmu metode penulisan karya ilmiah yang dapat diimplementasikan dalam penelitian ini.
7. Kepada dosen-dosen Universitas Katolik Parahyangan yang mendidik penulis semenjak awal pertama masuk kuliah hingga sekarang.
8. Raden Dwikayuda Wiyasa, orang yang penulis cari saat sedang menghadapi keluh kesah dan memberikan dukungan serta bantuan di setiap waktu. Terima kasih atas kasih sayang, kepercayaan, kepedulian, dan motivasi yang diberikan. Terima kasih sudah meluangkan waktu untuk penulis diantara seribu kesibukan lainnya.
9. Amanda Adelya dan Adila Aafiyah selaku sahabat penulis yang selalu membantu kapanpun penulis membutuhkan dukungan.
10. Wasabi, yang selalu menjadi tempat curhatan dan hiburan utama untuk penulis. Indah, Adel, Ajrin, Biba dan Nadia terima kasih telah menjadi sahabat penulis dari SD, SMP, SMA, hingga detik ini.
11. Teman seperjuangan penulis yang juga sedang menempuh skripsi, yaitu Mira, Mega, Fikryadi, Respati juga Khrisna yang selalu menghibur, mendukung, membantu, dan memberi masukan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
12. GFs, 27 orang yang tidak bisa lepas dari kehidupan penulis, dari awal SD hingga sekarang yang sudah banyak terpisah dikarenakan kesibukan masing-masing.

13. Semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari sempurna mengingat keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dan memperbaiki demi kesempurnaan.

Bandung, 18 Desember 2017

Penulis

DAFTAR ISI

	ABSTRAK	i
	KATA PENGANTAR.....	ii
	DAFTAR ISI.....	v
	DAFTAR GAMBAR.....	vii
	DAFTAR TABEL	viii
	DAFTAR GRAFIK.....	x
	DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I	PENDAHULUAN	1
	1.1 Latar Belakang	1
	1.2 Rumusan Masalah	2
	1.3 Tujuan Penelitian	3
	1.4 Manfaat penelitian.....	3
	1.5 Kerangka Pemikiran.....	4
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....	8
	2.1 Kinerja Keuangan	8
	2.2 Laporan Keuangan	8
	2.3 Analisis Laporan Keuangan.....	10
	2.3.1 Analisis Rasio Keuangan.....	10
	2.3.2 Rasio Keuangan	12
	2.3.3 Analisis Laporan Arus Kas	19
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	25
	3.1 Metode Penelitian	25
	3.1.1 Populasi dan Sampel Penelitian	25
	3.1.2 Teknik Pengumpulan Data.....	26
	3.1.3 Jenis dan Sumber Data	26
	3.2 Objek Penelitian.....	27
	3.2.1 Alam Sutera Realty Tbk.	27

3.2.2	<i>PT. Bumi Serpong Damai Tbk.</i>	28
3.2.3	<i>PT. Ciputra Development Tbk.</i>	28
3.2.4	<i>PT. Lippo Karawaci Tbk.</i>	29
3.2.5	<i>PT. Summarecon Agung Tbk.</i>	30
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	32
4.1	Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan di Industri Subsektor Properti	32
4.1.1	<i>Analisis Rasio Likuiditas</i>	32
4.1.2	<i>Analisis Rasio Aktivitas</i>	47
4.1.3	<i>Analisis Rasio Utang</i>	62
4.1.4	<i>Analisis Rasio Profitabilitas</i>	69
4.1.5	<i>Analisis Rasio Pasar</i>	84
4.2	Analisa Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan dengan Rata-Rata Rasio Keuangan Industri	88
	<i>Analisis Rasio Likuiditas</i>	88
4.2.1	<i>Analisa Rasio Aktivitas</i>	94
4.2.2	<i>Analisa Rasio Utang</i>	105
4.2.3	<i>Analisa Rasio Profitabilitas</i>	111
4.2.4	<i>Analisa Rasio Pasar</i>	124
4.3	Analisis Arus Kas	130
4.3.1	<i>Analisis Arus Kas PT Alam Sutera Realty Tbk.</i>	130
4.3.2	<i>Analisis Arus Kas PT Bumi Serpong Damai Tbk.</i>	130
4.3.3	<i>Analisis Arus Kas PT Ciputra Development Tbk.</i>	131
4.3.4	<i>Analisis Arus Kas PT Lippo Karawaci Tbk.</i>	131
4.3.5	<i>Analisis Arus Kas PT Summarecon Agung Tbk.</i>	133
BAB V	KESIMPULAN	134
5.1	Kesimpulan	134
5.2	Saran	140
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran.....	7
Gambar 2.1 Analisis Gabungan	11

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Penggolongan Sumber dan Penggunaan Dana	19
Tabel 2. 2	Sumber dan Kategori Data dalam Laporan Arus Kas.....	21
Tabel 2. 3	Pola Arus Kas	23
Tabel 3. 1	Sampel Penelitian.....	26
Tabel 4. 1	Rasio Likuiditas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT. Alam Sutera Realty Tbk.	88
Tabel 4. 2	Rasio Likuiditas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT. Bumi Serpong Damai.....	90
Tabel 4. 3	Rasio Likuiditas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Ciputra Development Tbk.....	91
Tabel 4. 4	Rasio Likuiditas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Lippo Karawaci Tbk.....	92
Tabel 4. 5	Rasio Likuiditas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Summarecon Agung Tbk	94
Tabel 4. 6	Rasio Aktivitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Alam Sutera Realty Tbk	95
Tabel 4. 7	Rasio Aktivitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk	97
Tabel 4. 8	Rasio Aktivitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Ciputra Development Tbk.....	99
Tabel 4. 9	Rasio Aktivitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Lippo Karawaci Tbk.....	101
Tabel 4. 10	Rasio Aktivitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Summarecon Agung Tbk	103
Tabel 4. 11	Rasio Utang Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Alam Sutera Realty Tbk	105
Tabel 4. 12	Rasio Utang Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk	106
Tabel 4. 13	Rasio Utang Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Ciputra Development Tbk.....	107

Tabel 4. 14 Rasio Utang Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Lippo Karawaci Tbk.....	108
Tabel 4. 15 Rasio Utang Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Summarecon Agung Tbk	110
Tabel 4. 16 Rasio Profitabilitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Alam Sutera Realty Tbk.....	111
Tabel 4. 17 Rasio Profitabilitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk	114
Tabel 4. 18 Rasio Profitabilitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk	116
Tabel 4. 19 Rasio Profitabilitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Lippo Karawaci Tbk	119
Tabel 4. 20 Rasio Profitabilitas Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Summarecon Agung Tbk	122
Tabel 4. 21 Rasio Pasar Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Alam Sutera Realty Tbk	125
Tabel 4. 22 Rasio Pasar Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk	126
Tabel 4. 23 Rasio Pasar Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Ciputra Development Tbk.....	127
Tabel 4. 24 Rasio Pasar Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Lippo Karawaci Tbk.....	128
Tabel 4. 25 Rasio Pasar Rata-Rata Industri Subsektor Properti dengan PT Summarecon Agung Tbk	129
Tabel 4. 26 Arus Kas PT Alam Sutera Realty Tbk.....	130
Tabel 4. 27 Arus Kas PT Bumi Serpong Damai Tbk	130
Tabel 4. 28 Arus Kas PT Ciputra Development Tbk.....	131
Tabel 4. 29 Arus Kas PT Lippo Karawaci Tbk	132
Tabel 4. 30 Arus Kas PT Summarecon Agung Tbk	133

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1	Grafik Modal Kerja Bersih	32
Grafik 4.2	Grafik Rasio Lancar	37
Grafik 4.3	Grafik Rasio Cepat.....	41
Grafik 4.4	Grafik Rasio Kas	44
Grafik 4.5	Grafik Rasio Rata-rata Umur Persediaan.....	47
Grafik 4.6	Grafik Rasio Perputaran Piutang.....	49
Grafik 4.7	Grafik Rasio Rata-rata Umur Piutang.....	51
Grafik 4.8	Grafik Rasio Rata-rata Periode Bayar.....	54
Grafik 4.9	Grafik Rasio Perputaran Aktiva Tetap.....	56
Grafik 4.10	Grafik Rasio Perputaran Total Aktiva.....	59
Grafik 4.11	Grafik Rasio Utang.....	62
Grafik 4.12	Grafik Rasio Utang terhadap Ekuitas	64
Grafik 4.13	Grafik Rasio Mampu Bayar Bunga	67
Grafik 4.14	Grafik Rasio Marjin Laba Kotor	69
Grafik 4.15	Grafik Rasio Marjin Laba Operasi	71
Grafik 4.16	Grafik Rasio Marjin Laba Bersih	74
Grafik 4.17	Grafik Rasio Hasil Atas Aktiva.....	76
Grafik 4.18	Grafik Rasio Hasil Atas Ekuitas.....	79
Grafik 4.19	Grafik Rasio Pendapatan per Saham	82
Grafik 4.20	Grafik Rasio Harga Pasar per Pendapatan.....	84
Grafik 4.21	Grafik Rasio Harga Pasar per Nilai Buku	86

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Laporan Laba Rugi PT Alam Sutera Realty Tbk

Lampiran 2 Laporan Sumber dan Penggunaan Dana PT Alam Sutera Realty Tbk tahun 2015

Lampiran 3 Laporan Sumber dan Penggunaan Dana PT Alam Sutera Realty Tbk tahun 2014

Lampiran 4 Laporan Sumber dan Penggunaan Dana PT Alam Sutera Realty Tbk tahun 2013

Lampiran 5 Laporan Laba Rugi PT Bumi Serpong Damai Tbk

Lampiran 6 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2015

Lampiran 7 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2014

Lampiran 8 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2013

Lampiran 9 Laporan Laba Rugi PT Ciputra Development Tbk tahun 2015 dan tahun 2014

Lampiran 10 Laporan Laba Rugi PT Ciputra Development Tbk tahun 2013 dan tahun 2012

Lampiran 11 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Ciputra Development Tbk tahun 2015

Lampiran 12 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Ciputra Development Tbk tahun 2014

Lampiran 13 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Ciputra Development Tbk tahun 2013

Lampiran 14 Laporan Laba Rugi PT Lippo Karawaci Tbk

Lampiran 15 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2015

Lampiran 16 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2014

Lampiran 17 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Lippo Karawaci Tbk tahun 2013

Lampiran 18 Laporan Laba Rugi PT Summarecon Agung Tbk

Lampiran 19 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Summarecon Agung Tbk tahun 2015

Lampiran 20 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Summarecon Agung Tbk tahun 2014

Lampiran 21 Laporan Sumber dan Penggunaan PT Summarecon Agung Tbk tahun 2013

Lampiran 22 Rasio Likuiditas PT Alam Sutera Realty Tbk

Lampiran 23 Rasio Likuiditas PT Bumi Serpong Damai Tbk

Lampiran 24 Rasio Likuiditas PT Ciputra Development Tbk

Lampiran 25 Rasio Likuiditas PT Lippo Karawaci Tbk

Lampiran 26 Rasio Likuiditas PT Summarecon Agung Tbk

Lampiran 27 Rasio Aktivitas PT Alam Sutera Realty Tbk

Lampiran 28 Rasio Aktivitas PT Bumi Serpong Damai Tbk

Lampiran 29 Rasio Aktivitas PT Ciputra Development Tbk

Lampiran 30 Rasio Aktivitas PT Lippo Karawaci Tbk

Lampiran 31 Rasio Aktivitas PT Summarecon Agung Tbk

Lampiran 32 Rasio Utang PT Alam Sutera Realty Tbk

Lampiran 33 Rasio Utang PT Bumi Serpong Damai Tbk

Lampiran 34 Rasio Utang PT Ciputra Development Tbk

Lampiran 35 Rasio Utang PT Lippo Karawaci Tbk

Lampiran 36 Rasio Utang PT Summarecon Agung Tbk

Lampiran 37 Rasio Profitabilitas PT Alam Sutera Realty Tbk

Lampiran 38 Rasio Profitabilitas PT Bumi Serpong Damai Tbk

Lampiran 39 Rasio Profitabilitas PT Ciputra Development Tbk

Lampiran 40 Rasio Profitabilitas PT Lippo Karawaci Tbk

Lampiran 41 Rasio Profitabilitas PT Summarecon Agung Tbk

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh dengan pesat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia meningkat. Menurut data dari situs Indonesia *Investment* bahwa dari empat puluh lima perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, dua puluh enam perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%. Seiring dengan pertumbuhan laba bersih yang tinggi, harga properti Indonesia pun meningkat hingga 30% per tahun antara tahun 2011 dan 2013. Maka dapat dipahami bahwa bisnis properti sangat diminati pada periode ini.

Menurut data dari situs Indonesia Investment pertumbuhan PDB pada level +6% poin (year-on-year), PDB per kapita Indonesia dan daya beli masyarakat menguat seiring dengan itu, mengimplikasikan bahwa semakin banyak orang Indonesia yang mampu membeli properti. Belanja konsumen kelas menengah yang kuat membuat segmen bisnis hunian (rumah, apartemen dan kondominium) menjadi kontributor terbesar untuk pertumbuhan properti Indonesia, mencakup sekitar 60% dari total sektor properti.

Selain itu, komposisi demografi Indonesia mendukung pertumbuhan sektor properti. Terlebih lagi, sejalan dengan trend global, Indonesia telah mengalami proses urbanisasi yang cepat. Sesuai data dari badan pusat statistik Indonesia, pada saat ini lebih dari 50% penduduk Indonesia bertempat tinggal di wilayah perkotaan. Didukung juga oleh pasar properti Indonesia naik tajam karena rendahnya tingkat suku bunga bank sentral di tahun 2013. Menurut data dari situs Bank Indonesia, bahwa antara Februari 2012 sampai pertengahan 2013 bank sentral Indonesia (Bank Indonesia) mempertahankan suku bunga acuannya (BI rate) pada 5,75%, kebijakan suku bunga terendah dalam sejarah negara dengan ekonomi terbesar di Asia Tenggara ini.

Menurut data dari situs Indonesia *Investment*, bank-bank komersial Indonesia mengalami kenaikan pinjaman hipotek yang signifikan. Pada Mei 2013, sekitar 46% dari total kredit bank dialokasikan untuk pinjaman hipotek konsumen. Di pertengahan kedua tahun 2013, Bank Indonesia menetapkan kebijakannya. BI menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotong pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua dengan tujuan untuk mencegah peningkatan berlebihan dari pinjaman untuk hunian.

Bank-bank juga dilarang memberikan pinjaman untuk properti-properti yang masih dalam proses pembangunan (untuk para pembeli hunian kedua atau lebih). Juga terdapat persyaratan uang muka yang lebih tinggi (atau rasio *loan-to-value* yang lebih rendah) diaplikasikan untuk properti-properti berukuran lebih dari 70 meter persegi, dan karenanya secara spesifik ditujukan untuk pasar menengah ke atas. Perubahan penting lainnya termasuk tingkat suku bunga Indonesia.

Setelah berada di titik rendah dalam sejarah pada 5,75% dari Februari 2012, Bank Indonesia secara bertahap, namun agresif, menaikkan BI rate antara Juni 2013 sampai November 2013 menjadi 7,50%. Faktor-faktor ini kemudian menyebabkan penurunan pasar properti Indonesia. Menurut data dari situs Indonesia *Investment*, Indeks Harga Properti Hunian dari Bank Indonesia menurun 6,3% di 2014, turun dari tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 11,5% pada setahun sebelumnya (terlebih lagi inflasi Indonesia naik 8,4% di 2014, karenanya melebihi kecepatan pertumbuhan indeks harga properti).

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kinerja keuangan perusahaan di industri subsektor properti yang berjudul **“ANALISIS KINERJA KEUANGAN INDUSTRI SUBSEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA DAN TERMASUK DALAM INDEKS ILQ-45 TAHUN 2012-2015”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan seluruh perusahaan di industri subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan juga termasuk ke dalam Indeks LQ-45 dalam periode 2012-2015 dengan menggunakan analisis rasio keuangan dan arus kas?
2. Bagaimana hasil analisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan di industri subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan juga termasuk ke dalam Indeks LQ-45 dalam periode 2012-2015 dengan rata-rata rasio keuangan industri subsektor properti di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui hasil analisis kinerja keuangan seluruh perusahaan di industri subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan juga termasuk ke dalam Indeks LQ-45 dalam periode 2012-2015 dengan menggunakan analisis rasio keuangan dan analisa arus kas.
2. Untuk mengetahui hasil analisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan di industri subsektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan juga termasuk ke dalam Indeks LQ-45 dalam periode 2012-2015 dengan rata-rata rasio keuangan industri subsector properti di Indonesia.

1.4 Manfaat penelitian

Adapun kegunaan yang dilakukan dalam penelitian ini:

1. Bagi perusahaan diharapkan akan menjadi kontribusi sebagai sumber informasi dalam memberikan *feedback* untuk mengetahui sejauh mana kinerja keuangan perusahaan dibandingkan dengan perusahaan lainnya di industri yang sejenis.
2. Bagi penulis diharapkan akan menambah pengetahuan dan wawasan mengenai analisis kinerja keuangan perusahaan.
3. Bagi para pembaca yang lain diharapkan tulisan ini akan membantu serta menambah pengetahuan dan wawasan dan sumber informasi bagi pihak lain yang tertarik dan membutuhkan informasi tersebut sebagai bahan pertimbangan, penelitian atau menambah pengetahuan.

1.5 Kerangka Pemikiran

Tugas utama seorang manajer keuangan adalah memperoleh dan mengolah dana perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan sehingga dapat memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Cara untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio cakupan, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas.

Pada umumnya, suatu perusahaan wajib untuk memiliki laporan keuangan. Seperti menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2009:1), laporan keuangan meliputi bagian dari proses laporan keuangan. Laporan keuangan yang lengkap biasanya meliputi neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, laporan perubahan posisi keuangan (yang dapat disajikan dalam berbagai cara misalnya, sebagai laporan arus kas/laporan arus dana), catatan dan laporan lain serta materi penjelasan yang merupakan bagian integral dari laporan keuangan.

Menurut Fahmi, I (2011:28), tujuan utama dari laporan keuangan adalah memberikan informasi keuangan yang mencakup perubahan dari unsur-unsur laporan keuangan yang ditujukan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan dalam menilai kinerja keuangan terhadap perusahaan di samping pihak manajemen perusahaan. Para pemakai laporan akan menggunakannya untuk meramalkan, membandingkan, dan menilai dampak keuangan yang timbul dari keputusan ekonomis yang diambilnya. Informasi mengenai dampak keuangan yang timbul tadi sangat berguna bagi pemakai untuk meramalkan, membandingkan dan menilai keuangan. Maka, dari hal ini peneliti akan berfokus kepada alat ukur analisa keuangan yang berupa analisa rasio keuangan dan analisa arus kas perusahaan.

Menurut Simamora (2002:357), analisis rasio merupakan cara penting untuk menyatakan hubungan-hubungan yang bermakna diantara komponen-komponen dari laporan-laporan keuangan. Rasio menggambarkan suatu hubungan antara suatu jumlah tertentu dengan jumlah lain, dan dengan menggunakan alat analisis

berupa rasio yang akan menjelaskan atau menggambarkan kepada penganalisa baik atau buruknya keadaan posisi keuangan suatu perusahaan.

Sedangkan menurut Riyanto (2010:329), dalam mengadakan analisis rasio keuangan pada dasarnya dapat melakukannya dengan 2 macam cara perbandingan, yaitu :

a) Membandingkan rasio sekarang (*present ratio*) dengan rasio-rasio dari waktu-waktu yang lalu (rasio historis) atau dengan rasio-rasio yang diperkirakan untuk waktu-waktu yang akan datang dari perusahaan yang sama. Dengan cara perbandingan ini akan dapat diketahui perubahan-perubahan dari rasio tersebut dari tahun ke tahun. Kalau diketahui perubahan dari angka rasio tersebut maka dapatlah diambil kesimpulan mengenai tendensi atau kecenderungan keadaan keuangan serta hasil operasi perusahaan yang bersangkutan.

b) Membandingkan rasio-rasio dari suatu perusahaan dengan rasio-rasio semacam dari perusahaan lain yang sejenis atau industri (rasio industri/rasio standar) untuk waktu yang sama. Dengan cara ini akan dapat diketahui apakah perusahaan yang bersangkutan dalam aspek keuangan tertentu berada di atas rata-rata industri, berada pada rata-rata atau terletak dibawah rata-rata industri.

Menurut Fahmi, I (2011:133), untuk dapat menginterpretasikan hasil perhitungan rasio, maka diperlukan adanya perbandingan. Pada pokoknya ada dua cara yang dapat dilakukan dalam membandingkan rasio keuangan perusahaan, yaitu:

- 1) *Cross sectional approach*, merupakan suatu cara mengevaluasi dengan jalan membandingkan rasio-rasio antara perusahaan yang satu dengan perusahaan yang lainnya yang sejenis pada saat bersamaan.
- 2) *Time series analysis*, merupakan suatu cara dengan membandingkan rasio-rasio keuangan perusahaan dari satu periode ke periode lainnya. Perbandingan antara rasio yang dicapai saat ini dengan rasio-rasio pada masa lalu akan memperhatikan apakah perusahaan mengalami kemajuan atau kemunduran.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan *time series analysis* dan *cross sectional approach* dengan membandingkan rasio masing-masing perusahaan di dalam industri dari satu periode ke periode lainnya. Menurut Riyanto (2010:330),

apabila dilihat dari sumber darimana rasio ini dibuat, maka dapat digolongkan dalam 3 (tiga) golongan, yaitu:

1) Rasio neraca (*Balance Sheet Ratios*), yang digolongkan dalam katagori ini adalah semua data yang diambil dari atau bersumber dari neraca.

2) Rasio-rasio laporan laba-rugi (*Income Statement Ratios*), yang tergolong dalam katagori ini adalah semua data yang diambil dari laba-rugi.

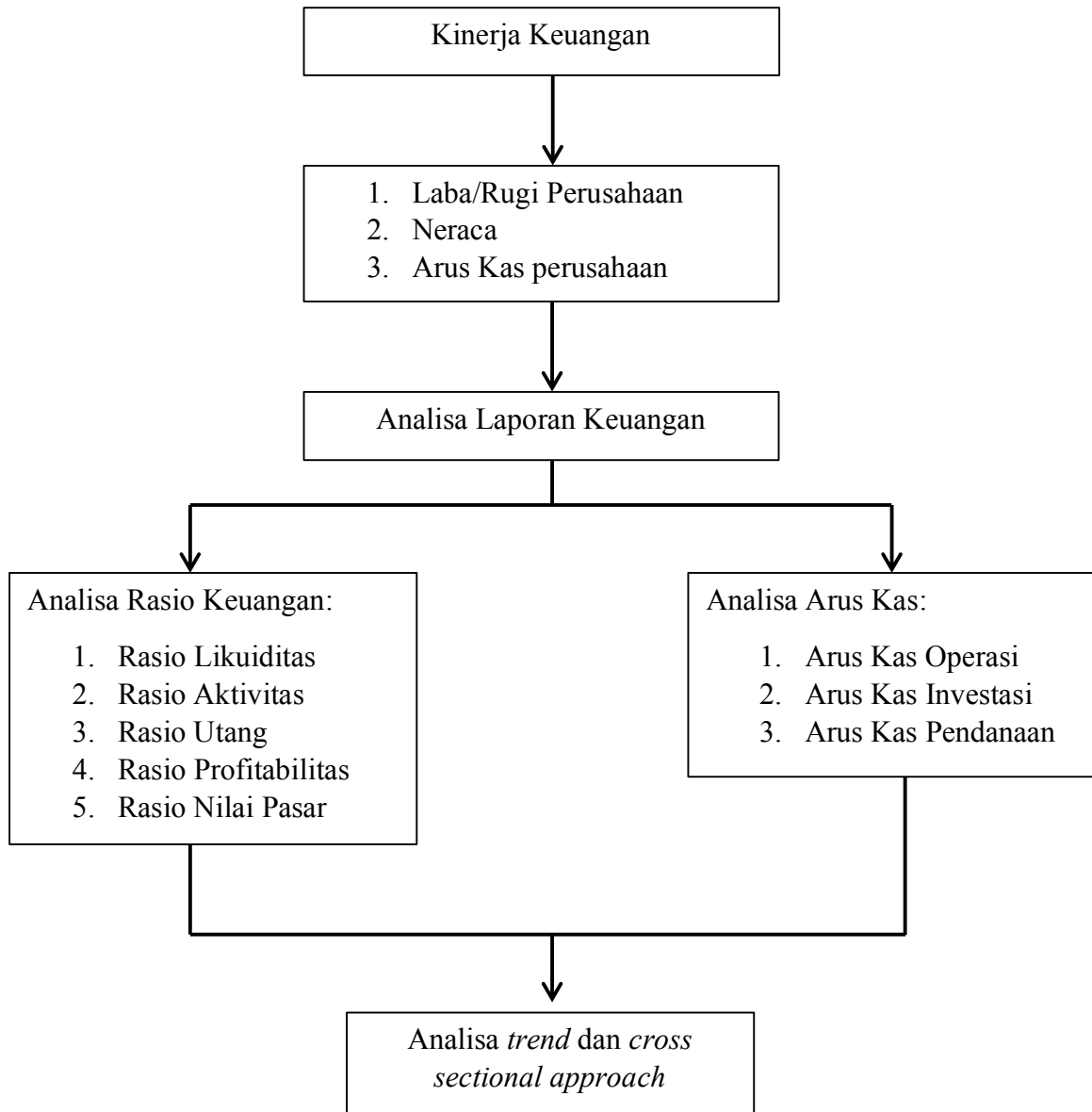
3) Rasio-rasio antar laporan (*Interstatement Ratios*), yang tergolong dalam katagori ini adalah semua data yang diambil dari neraca dan laporan laba-rugi.

Menurut Prihadi (2008:8), mengemukakan beberapa hal penggunaan rasio keuangan dengan variasinya:

1. Setiap peneliti berhak menentukan rasio yang digunakan.
2. Tidak ada regulasi tentang penggunaan rasio tertentu.
3. Setiap rasio mempunyai keterbatasan arti di samping kelebihanannya.

Di dalam penelitian ini dilakukan juga analisis arus kas, laporan arus kas dapat mengekspresikan laba bersih perusahaan yang berkaitan dengan nilai perusahaan sehingga jika arus kas meningkat, maka laba perusahaan akan meningkat dan hal ini akan meningkatkan nilai perusahaan dan selanjutnya juga akan menaikkan laba perusahaan (Subramanyam, 2010). Laporan arus kas telah menjadi persyaratan bagi setiap perusahaan yang terdaftar di bursa efek untuk disajikan dalam laporan tahunan dan laporan keuangannya. Laporan arus kas menyajikan informasi tentang aliran kas masuk dan keluar selama periode akuntansi yang terdiri dari arus kas yang berasal atau digunakan untuk aktivitas operasi, aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan.

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran



sumber: Penulis