

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan analisis menyeluruh terhadap kinerja keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) selama periode 2019-2023 di berbagai aspek, dapat disimpulkan bahwa meskipun perusahaan berhasil mempertahankan pertumbuhan dan menunjukkan perbaikan dalam beberapa area, masih terdapat tantangan yang perlu diatasi untuk memastikan keberlanjutan dan peningkatan kinerja di masa mendatang.

1. Dari analisis horizontal dan vertikal pada neraca dan laporan laba rugi PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) selama periode 2019-2023, terlihat bahwa perusahaan mengalami pertumbuhan yang signifikan dan menunjukkan pengelolaan keuangan yang efektif. Neraca menunjukkan total aset meningkat dari Rp 54,451 triliun pada 2019 menjadi Rp 66,828 triliun pada 2023, dengan aset tidak lancar mendominasi sekitar 55,51% hingga 56,04% dari total aset. Pada 2020, kas dan setara kas naik signifikan karena penerbitan obligasi baru dan right issue, namun menurun bertahap pada tahun-tahun berikutnya karena ekspansi dan pembayaran kewajiban. Kewajiban jangka pendek meningkat tajam pada 2020 akibat obligasi jatuh tempo, namun berangsur turun setelahnya karena pembayaran obligasi secara bertahap. Ekuitas juga meningkat stabil, didorong oleh laba ditahan dan tambahan modal disetor. Laporan laba rugi menunjukkan bahwa pendapatan utama berasal dari penjualan tanah dan bangunan, meskipun mengalami fluktuasi, tetap kontributor utama. Pendapatan dari strata title menunjukkan tren penurunan, sementara pendapatan dari rental relatif stabil. Meskipun terdapat fluktuasi dalam total laba bersih, BSDE berhasil mengelola beban operasional secara efektif, terlihat dari penurunan persentase beban operasional terhadap total pendapatan. Pada 2023, terdapat lonjakan signifikan dalam biaya pembangunan terkait proyek kota mandiri tahap 3, yang mencerminkan strategi ekspansi perusahaan. Secara keseluruhan, BSDE berhasil menjaga stabilitas biaya operasional dan menunjukkan efektivitas pengelolaan

beban operasional, meskipun menghadapi tantangan dalam pendapatan dan biaya lainnya.

2. Perkembangan likuiditas PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) selama periode 2019-2023 menunjukkan tren penurunan yang signifikan, yang mencerminkan peningkatan tantangan dalam manajemen aset dan

kewajiban jangka pendek perusahaan. Current Ratio BSDE menurun dari 3,93 pada tahun 2019 menjadi 2,47 pada tahun 2023, mengindikasikan penurunan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, meskipun masih berada pada tingkat yang cukup baik. Penurunan yang lebih tajam terlihat pada Quick Ratio, yang turun dari 1,67 pada tahun 2019 menjadi 0,94 pada tahun 2023, menunjukkan bahwa aset cepat perusahaan tidak lagi mencukupi untuk menutupi kewajiban lancarnya sepenuhnya. Cash Ratio juga menunjukkan penurunan dari 1,11 pada tahun 2019 menjadi 0,79 pada tahun 2023, menandakan bahwa kas dan setara kas tidak cukup untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang terus meningkat. Secara keseluruhan, penurunan ini mengindikasikan bahwa BSDE menghadapi tantangan likuiditas yang semakin besar dan perlu meningkatkan manajemen arus kas serta aset dan kewajibannya untuk memperkuat posisi likuiditasnya dan memastikan kemampuan yang lebih baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendek di masa depan.

3. Selama periode 2019-2023, profitabilitas PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami fluktuasi signifikan. Pada tahun 2019, BSDE mencatatkan Gross Profit Margin (GPM) 71,51%, Operating Profit Margin (OPM) 35,70%, Net Profit Margin (NPM) 39,40%, Return on Assets (ROA) 5,12%, dan Return on Equity (ROE) 8,30%. Namun, tahun 2020 mengalami penurunan tajam karena peningkatan biaya bunga dan dampak pandemi COVID-19, dengan GPM turun menjadi 68,79%, OPM 31,47%, NPM 4,56%, ROA 0,46%, dan ROE 0,82%. Tahun-tahun berikutnya menunjukkan pemulihan bertahap, meskipun dengan penurunan pada beberapa indikator pada tahun 2023, mencerminkan tantangan seperti biaya konstruksi yang meningkat dan perubahan tren pasar. Strategi yang lebih kuat dalam mengelola biaya dan meningkatkan efisiensi operasional akan penting untuk memperbaiki profitabilitas di masa mendatang.
4. Solvabilitas PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dari tahun 2019 hingga 2023 menunjukkan upaya signifikan dalam mengelola struktur

pemodalan dan mengurangi risiko keuangan. Debt to Asset Ratio (DAR) BSDE meningkat dari 38,35% pada 2019 menjadi 43,36% pada 2020, mencerminkan peningkatan hutang yang lebih besar dibandingkan pertumbuhan aset. Namun, sejak 2021, BSDE mulai mencicil hutang obligasinya setiap tahun, berkontribusi pada penurunan DAR hingga kembali ke 38,35% pada 2023. Debt to Equity Ratio (DER) juga menunjukkan pola serupa, dengan peningkatan dari 62,20% pada 2019 menjadi 76,56% pada 2020, kemudian menurun kembali ke 62,20% pada 2023. Strategi mencicil hutang membantu mengurangi risiko keuangan dan memperkuat ekuitas perusahaan. Interest Coverage Ratio (ICR) naik dari 1,11 pada 2020 menjadi 2,22 pada 2022, meskipun sedikit menurun menjadi 1,80 pada 2023, mencerminkan peningkatan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bunga. Secara keseluruhan, kemampuan pembayaran hutang BSDE menunjukkan perbaikan signifikan dan efisiensi lebih baik dalam mengelola beban bunga dan risiko keuangan.

5. Perkembangan rasio pasar PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dari tahun 2019 hingga 2023 menunjukkan fluktuasi yang signifikan, mencerminkan dinamika harga saham dan profitabilitas perusahaan. Pada tahun 2019, Price to Earnings Ratio (PER) BSDE berada di level 9,52, menandakan valuasi saham yang wajar terhadap pendapatan per saham (EPS) sebesar 131,85. Namun, PER melonjak menjadi 92,04 pada tahun 2020 akibat right issue yang meningkatkan jumlah saham beredar dan penurunan drastis EPS menjadi 13,31. Pada tahun 2021, PER turun menjadi 15,86 seiring peningkatan EPS menjadi 63,70, dan perbaikan berlanjut pada tahun 2022 dengan PER turun ke 8,00 berkat peningkatan EPS ke 114,93. Namun, pada tahun 2023, PER kembali naik ke 11,75 meskipun harga saham meningkat menjadi 1080, disebabkan oleh penurunan EPS ke 91,89. Fluktuasi PER ini mencerminkan perubahan dalam valuasi pasar saham BSDE seiring dengan perubahan kinerja keuangan perusahaan.

6. Rasio Aktivitas (Asset Turnover Ratio) PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menunjukkan tren yang fluktuatif selama periode 2019-2023, dengan nilai terendah pada tahun 2020 dan tertinggi pada tahun 2023. Penurunan rasio pada tahun 2020 disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 dan perlambatan ekonomi global, yang berakibat pada penurunan pendapatan dan utilisasi aset. Namun, seiring pemulihan ekonomi dan menguatnya permintaan di sektor properti, rasio Aktivitas BSDE menunjukkan tren peningkatan yang stabil. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mulai pulih dari dampak pandemi dan menunjukkan kemampuannya dalam mengelola asetnya dengan lebih efisien untuk menghasilkan pendapatan. Meskipun menunjukkan tren positif, BSDE perlu terus fokus pada strategi pengelolaan aset yang lebih optimal, mengingat siklus investasi dan pembangunan yang panjang dalam industri properti. Peningkatan efisiensi aset akan menjadi kunci bagi BSDE untuk menjaga pertumbuhan dan daya saingnya dalam jangka Panjang

## **5.2 Saran**

- BSDE telah menunjukkan pertumbuhan yang signifikan dan pengelolaan keuangan yang efektif. Untuk mempertahankan stabilitas keuangan dan meningkatkan profitabilitas, perusahaan perlu terus memperkuat pengelolaan biaya operasional, memastikan penggunaan aset yang lebih efisien, dan mengoptimalkan alokasi sumber daya untuk mengurangi fluktuasi dalam laba bersih.
- Menghadapi penurunan signifikan dalam rasio likuiditas seperti Current Ratio, Quick Ratio, dan Cash Ratio, BSDE perlu meningkatkan manajemen arus kas dengan strategi yang lebih baik dalam pengelolaan aset lancar dan kewajiban jangka pendek. Diversifikasi sumber pendanaan dan strategi pembiayaan yang lebih beragam juga penting untuk mengurangi risiko likuiditas di masa depan.
- Untuk mengatasi fluktuasi profitabilitas, BSDE harus fokus pada peningkatan efisiensi operasional dan manajemen biaya yang lebih baik, terutama dalam menghadapi peningkatan biaya konstruksi dan perubahan pasar. Strategi yang tepat dalam diversifikasi produk dan peningkatan daya saing juga akan membantu memperkuat profitabilitas perusahaan.

- Strategi pembayaran hutang yang telah dilakukan BSDE, seperti mencicil obligasi, harus terus dilanjutkan untuk menjaga solvabilitas perusahaan. Mengelola struktur modal dengan hati-hati dan memastikan bahwa Debt to Asset Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER) tetap dalam batas yang sehat akan membantu mengurangi risiko keuangan dan memperkuat posisi ekuitas perusahaan.
- Untuk menghadapi fluktuasi rasio pasar, BSDE harus fokus pada peningkatan kinerja keuangan yang berkelanjutan dan menjaga stabilitas laba per saham (EPS). Transparansi dalam laporan keuangan dan komunikasi yang baik dengan investor akan membantu mempertahankan kepercayaan pasar dan mendukung valuasi saham yang stabil.
- BSDE perlu terus meningkatkan efisiensi dalam penggunaan asetnya untuk meningkatkan rasio aktivitas (Asset Turnover Ratio). Dengan fokus pada optimalisasi manajemen aset dan peningkatan pendapatan, perusahaan dapat memastikan bahwa setiap investasi aset memberikan hasil yang maksimal, terutama dalam menghadapi siklus panjang investasi di sektor properti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, I. (2023, Agustus 29) *Industri Real Estat Berkontribusi hingga Rp 2.800 Triliun Per Tahun ke PDB*. Diakses pada tanggal 14 Desember 2023, from beritasatu.com website: <https://www.beritasatu.com/ekonomi/1061208/industri-real-estatberkontribusi-hingga-rp-2800-triliun-per-tahun-ke-pdb>
- Berty, T. T. S. (2020, March 2). *Kasus Pertama Virus Corona di Indonesia Jadi Sorotan Dunia*. liputan6.com. <https://www.liputan6.com/global/read/4191815/kasus-pertamavirus-corona-di-indonesia-jadi-sorotan-dunia>
- Besley and Brigham (2018). *6 Corporate Finance Cengage Learning*. University of Florida.
- Hery. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Services.
- Indrawati, A. (2017). *Analisis Trend Kinerja Keuangan Bank Kaltim*. RJABM (Research Journal of Accounting and Business Management), 1(2), 226-235.
- Iramani, F. (2005). *Financial Value Added: Suatu Paradigma dalam Jurnal Akuntansi dan Keuangan Volume 7 No 1*.
- Jiblathar, P. (2021). *Estimasi Indeks Harga Properti Residensial Dengan Menggunakan Metode Autoregressive Integrated Moving Average (Arima)* (Doctoral dissertation, Matematika)
- Karunia, A. M. (2019). *Indef Prediksi Ekonomi Indonesia Hanya Tumbuh 4,8 Persen pada 2020*. KOMPAS.com. <https://money.kompas.com/read/2019/11/26/132600826/indef-prediksi-ekonomi-indonesia-hanya-tumbuh-4-8-persen-pada-2020>
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2008). *Akuntansi Intermediate*. Jakarta: Erlangga.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2013). *Intermediate Accounting* (15th ed.). Hoboken, NJ: Wiley.
- Revsine, L., Collins, D. W., Johnson, W. B., Mittelstaedt, H. F., & Soffer, L. (2012). *Financial Reporting and Analysis (6th ed.)*. New York, NY: McGraw- Hill/Irwin.

- Madya, A. R., & Chariri, A. (2024). *Analisis Pengaruh Tata Kelola Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan Pengungkapan Sosial Sebagai Variabel Mediasi* (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018–2022) (Doctoral dissertation, UNDIP: Fakultas Ekonomika dan Bisnis).
- Musyaffa, I. (2020). *Bank Dunia: Ekonomi global 2019 tumbuh melambat*.  
<https://www.aa.com.tr/id/dunia/bank-dunia-ekonomi-global-2019-tumbuh-melambat/1359697>
- Nurhayati, S. (2017). *Peranan Manajemen Keuangan Dalam Suatu Perusahaan*.  
 Jurnal Bisnis, Manajemen, dan Akuntansi, 4(1).
- Oktarina, D. (2018). *The analysis of firm value in Indonesia Property and Real Estate Companies*. International Journal of Research Science and Management, 5(9), 85-92.
- Petriella, Y. (2020, December 23). *Bisnis Properti 2021 Diyakini Bangkit, Ini Faktor Pendukungnya*.  
 Bisnis.com.  
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20201223/47/1334878/bisnis-properti-2021-diyakini-bangkit-ini-faktor-pendukungnya>
- Petriella, Y. (2023, January 28). *Gurahnya Segmen Gen Z dan Milenial Mendominasi Pembelian Rumah Diakses tanggal 12 Desember 2023* <https://bisnisindonesia.id/article/gurahnya-segmen-gen-z-dan-milenial-mendominasipembelian-rumah>
- Pradana, H. A., Nidar, S. R., & Aripin, Z. (2018). *Intellectual capital and stock market performance of retail trade and property and real estate industry in Indonesia*.
- Pratiwi, D.A. (2017, February 17). *Diakses tanggal 11 April 2023 Usia 30-36 Ideal Beli Rumah, Ini Alasannya!* *Okezone Economy*.  
<https://Economy.okezone.com/>  
<https://economy.okezone.com/read/2017/02/17/470/1621426/usia-30-36-ideal-beli-rumah-ini-alasannya>



- Rahmah, M. (2019). *Analisis Pertanggung Jawaban Keuangan Dalam Perspektif Psak Nomor 45 Untuk Akuntabilitas Laporan Keuangan Pada Yayasan Sekolah Dasar Rhema Indonesia*. Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Krisnadwipayana, 6(3).
- Rejeki, S., Syahrial, Y., Astutik, W. S., Isnaeni, D., & Naim, M. R. (2023). *Analisis Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Pt. Sekni Indotama Kab. Polewali Mandar*. Jurnal Lentera Akuntansi, 8(2), 371-382.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2016). *Research methods for business: A skill building approach*. John Wiley & Sons.
- Shofwatun, H., Kosasih, K., & Megawati, L. (2021). *Analisis Kinerja Keuangan Berdasarkan Rasio Likuiditas Danrasio Profitabilitas Pada Pt Pos Indonesia (Persero)*. KRISNA: Kumpulan Riset Akuntansi, 13(1), 59-74.
- Srimindarti. (2006). *Balanced Scorecard Sebagai Alternatif untuk Mengukur Kinerja*. Semarang: STIE Stikubank.
- Sukaatmadja, I. P. G. (2020). *Factor affecting competitive advantage of real estate developers in Indonesia*. Journal of Islamic Marketing, 12(9), 1950-1969.
- Sundjaja, R. S., Barlian, I., & Sundjaja, D. P. (2013). *Manajemen Keuangan 1 (Edisi 8)*. Bandung: Literata Lintas Media.
- Thohirin. (2022, ), *Sri Mulyani Sebut Milenial Sulit Beli Rumah, Apa Peran Pemerintah?*  
 Diakses tanggal 31 Mei 2023  
[https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20220713182830-92-821146/sri-54 mulyanisebut-milenial-sulit-beli-rumah-apa-peran-pemerintah](https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20220713182830-92-821146/sri-mulyanisebut-milenial-sulit-beli-rumah-apa-peran-pemerintah)
- Yovanda, Y. R. (2024, June 15). *Ada 57.000 Unit Rumah Siap Huni Belum Laku Akibat Pandemi*. Tribunnews.com.  
<https://www.tribunnews.com/properti/2022/02/04/ada-57000-unit-rumah-siap-huni-belum-laku-akibat-pandemi>
- Besley, S., & Brigham, E. F. (2018). *Corporate Finance*. Cengage Learning.
- Gibson, C. H. (2012). *Financial Reporting and Analysis*. Cengage Learning.

Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). *Principles of Managerial Finance (13th ed.)*.  
Pearson.

Smart, S. B., Gitman, L. J., & Joehnk, M. D. (2017). *Fundamental of Investing*. Pearson  
Education: Harlow.