

**ANALISIS PERKEMBANGAN KINERJA KEUANGAN
PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK (BSDE)
PADA PERIODE 2019-2023**

Callandra



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Manajemen

Oleh:

Ananda Sandhika Sutanpo

6032001288

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN
Terakreditasi oleh LAMEMBA No. 720/DE/A.5/AR.10/IX/2023
BANDUNG
2024**

**FINANCIAL PERFORMANCE DEVELOPMENT
ANALYSIS OF PT. BUMI SERPONG DAMAI TBK
(BSDE) IN THE 2019-2023 PERIOD**

Calhandel



Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Management

By

Ananda Sandhika Sutanpo

6032001288

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
BACHELOR'S PROGRAM IN MANAGEMENT
Accredited by LAMEMBA No. 720/DE/A.5/AR.10/IX/2023
BANDUNG
2024**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN**



PERSETUJUAN SKRIPSI

**Analisis Perkembangan Kinerja Keuangan PT. Bumi
Serpong Damai Tbk (BSDE) Pada Periode 2019-2023**

Oleh:

Ananda Sandhika Sutanpo

6032001288

Bandung, 14 Agustus 2024
Ketua Program Studi Sarjana Manajemen,

Katlea Fitriani, ST., MSM., CIPM.
Dosen Pembimbing Skripsi,

Catharina Tan Lian Soei, Dra., MM.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama (*sesuai akte lahir*) : Ananda Sandhika Sutanpo
Tempat, tanggal lahir : Palembang, 11 April 2002
Nomor Pokok Mahasiswa (NPM) : 6032001288
Program studi : Manajemen
Jenis Naskah : Skripsi

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:
Analisis Perkembangan Kinerja Keuangan PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)
Pada Periode 2019-2023

Yang telah diselesaikan di bawah bimbingan : Dra. Catharina Tan Lian Soei

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri.

1. Apapun 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 seleyaknya 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 keserjanaan.

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 ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana perkara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

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

Bandung, 22 Juli 2024

Dinyatakan tanggal: 22 Juli 2024

Pembuat Pernyataan: Ananda Sandhika Sutanpo



Ananda Sandhika Sutanpo

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pertumbuhan pesat sektor properti di Indonesia, yang telah mengalami perkembangan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), sebagai salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia, menunjukkan tren peningkatan dalam hal pendapatan dan aset. Meskipun demikian, kinerja keuangan perusahaan menghadapi tantangan, terutama terkait dengan likuiditas, struktur modal, dan fluktuasi profitabilitas. Faktor-faktor ini menjadi dasar penelitian untuk memahami lebih dalam dinamika keuangan BSDE.

Masalah utama yang diidentifikasi dalam penelitian ini adalah meskipun pendapatan BSDE terus meningkat, perusahaan menghadapi tekanan dalam hal pengelolaan kas, utang, dan biaya operasional. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kondisi keuangan BSDE dari beberapa aspek kinerja keuangan, termasuk likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan efisiensi operasional, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan perusahaan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, yang didasarkan pada data sekunder dari laporan keuangan BSDE selama periode 2019-2023. Analisis yang digunakan meliputi analisis rasio keuangan, analisis tren, dan evaluasi komparatif terhadap struktur modal dan manajemen likuiditas. Data diolah untuk mengevaluasi kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan dari berbagai perspektif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, secara keseluruhan, BSDE berhasil meningkatkan pendapatan dan mengelola aset dengan baik, namun masih terdapat tantangan dalam menjaga likuiditas, efisiensi operasional, dan pengelolaan utang. Fluktuasi dalam profitabilitas menjadi salah satu kendala utama, namun perusahaan juga menghadapi risiko pada komposisi modal dan pembiayaan jangka panjang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa manajemen perlu mengambil langkah-langkah strategis dalam memperbaiki likuiditas, memperkuat struktur modal, dan meningkatkan efisiensi operasional untuk mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan.

Kata Kunci : Properti Residensial, Dampak COVID-19, Harga Properti, Backlog Properti

ABSTRACT

This research is motivated by the rapid growth of the property sector in Indonesia, which has experienced significant development in recent years. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), as one of the largest property developers in Indonesia, has demonstrated upward trends in revenue and assets. However, the company's financial performance faces challenges, particularly in managing liquidity, capital structure, and profitability fluctuations. These factors provide the foundation for this study to gain a deeper understanding of BSDE's financial dynamics.

The primary issue identified in this research is that despite BSDE's consistent revenue growth, the company faces pressure in managing cash, debt, and operational costs. The objective of this study is to analyze BSDE's financial condition from several performance aspects, including liquidity, solvency, profitability, and operational efficiency, to provide a more comprehensive overview of the factors influencing the company's success.

This study employs a descriptive method with a quantitative approach, utilizing secondary data from BSDE's financial statements over the period of 2019-2023. The analysis includes financial ratio analysis, trend analysis, and a comparative evaluation of capital structure and liquidity management. The data is processed to assess the company's financial strengths and weaknesses from multiple perspectives.

The results of the study show that, overall, BSDE has successfully increased its revenue and managed its assets effectively, yet challenges remain in maintaining liquidity, operational efficiency, and debt management. Fluctuations in profitability are a key issue, but the company also faces risks related to its capital structure and long-term financing. This study concludes that BSDE's management needs to take strategic actions to improve liquidity, strengthen capital structure, and enhance operational efficiency in order to achieve sustainable growth.

Keywords : Residential Property, Impact of COVID-19, Property Prices, Property

Backlog

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pertumbuhan pesat sektor properti di Indonesia, yang telah mengalami perkembangan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), sebagai salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia, menunjukkan tren peningkatan dalam hal pendapatan dan aset. Meskipun demikian, kinerja keuangan perusahaan menghadapi tantangan, terutama terkait dengan likuiditas, struktur modal, dan fluktuasi profitabilitas. Faktor-faktor ini menjadi dasar penelitian untuk memahami lebih dalam dinamika keuangan BSDE.

Masalah utama yang diidentifikasi dalam penelitian ini adalah meskipun pendapatan BSDE terus meningkat, perusahaan menghadapi tekanan dalam hal pengelolaan kas, utang, dan biaya operasional. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kondisi keuangan BSDE dari beberapa aspek kinerja keuangan, termasuk likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan efisiensi operasional, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan perusahaan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, yang

didasarkan pada data sekunder dari laporan keuangan BSDE selama periode 2019-2023. Analisis yang digunakan meliputi analisis rasio keuangan, analisis tren, dan evaluasi komparatif terhadap struktur modal dan manajemen likuiditas. Data diolah untuk mengevaluasi kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan dari berbagai perspektif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, secara keseluruhan, BSDE berhasil meningkatkan pendapatan dan mengelola aset dengan baik, namun masih terdapat tantangan dalam menjaga likuiditas, efisiensi operasional, dan pengelolaan utang. Fluktuasi dalam profitabilitas menjadi salah satu kendala utama, namun perusahaan juga menghadapi risiko pada komposisi modal dan pembiayaan jangka panjang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa manajemen perlu mengambil langkah-langkah strategis dalam memperbaiki likuiditas, memperkuat struktur modal, dan meningkatkan efisiensi operasional untuk mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan.

Kata Kunci : Properti Residensial, Dampak COVID-19, Harga Properti, Backlog Properti

ABSTRACT

This research is motivated by the rapid growth of the property sector in Indonesia, which has experienced significant development in recent years. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), as one of the largest property developers in Indonesia, has demonstrated upward trends in revenue and assets. However, the company's financial performance faces challenges, particularly in managing liquidity, capital structure, and profitability fluctuations. These factors provide the foundation for this study to gain a deeper understanding of BSDE's financial dynamics.

The primary issue identified in this research is that despite BSDE's consistent revenue growth, the company faces pressure in managing cash, debt, and operational costs. The objective of this study is to analyze BSDE's financial condition from several performance aspects, including liquidity, solvency, profitability, and operational efficiency, to provide a more comprehensive overview of the factors influencing the company's success.

This study employs a descriptive method with a quantitative approach, utilizing secondary data from BSDE's financial statements over the period of 2019-2023. The analysis includes financial ratio analysis, trend analysis, and a comparative evaluation of capital structure and liquidity management. The data is processed to assess the company's financial strengths and weaknesses from multiple perspectives.

The results of the study show that, overall, BSDE has successfully increased its revenue and managed its assets effectively, yet challenges remain in maintaining liquidity, operational efficiency, and debt management. Fluctuations in profitability are a key issue, but the company also faces risks related to its capital structure and long-term financing. This study concludes that BSDE's management needs to take strategic actions to improve liquidity, strengthen capital structure, and enhance operational efficiency in order to achieve sustainable growth

Keywords : *Residential Property, Impact of COVID-19, Property Prices, Property Backlog*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena telah memberikan kelancaran, kemudahan serta kasih karunia atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Perkembangan Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) Pada Periode 2019-2023”** sehingga dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Strata-1 Universitas Katolik Parahyangan Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak dukungan, bantuan, dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Maka dari itu, pada kesempatan kali ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak, yaitu:

1. Keluarga penulis, Wong Susanti Atmaja selaku orang tua, dr. Emil Eviliana Sutanpo dan Suwira Swadharma Sutanpo selaku kakak kandung dari penulis yang selalu memberikan motivasi, bimbingan, dan dukungan selama menjalankan penulisan skripsi ini.
2. Ibu Catharina Tan Lian Soei, selaku dosen pembimbing yang sabar, baik dan selalu memotivasi penulis. Terima kasih atas motivasi ibu di tanggal 28 Juni 2024, tanggal tersebut menjadi titik balik bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Fernando Mulia SE., M.kom selaku dosen wali yang telah membantu kelancaran proses perkuliahan.
4. Teman-teman dan seluruh staf Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu namanya yang telah memberikan bimbingan dan dukungan kepada penulis selama menyusun skripsi ini.
5. Vania, Natasha, Alvin, Revito dan Bonifacius, terima kasih telah menjadi teman baru penulis ketika penulis datang ke kampus pertama kali. Walaupun pertemuan ini singkat, namun setiap mengingat perjuangan kita ketika mengerjakan tugas MP, PKAF, MIP, dan KKB bersama penulis menyadari

betapa menyenangkan menjadi mahasiswa karena dapat melalui pengalaman bekerja bersama, mengeluh bersama, stress bersama, kesal bersama, dan senang bersama.

6. Kevin Samuel Kristian, Albert Kristiawan Lim, Kevin Christ Aditya, Leander, Hansen Adiguna dan Prajna Viriya Putra yang selaku teman dekat penulis yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis selama kuliah.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan yang dapat diperbaiki. Segala bentuk kritik dan saran yang membangun akan dengan senang hati diterima oleh penulis dan sangat bermanfaat bagi penulis agar dapat menulis dengan lebih baik lagi. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Bandung, 21 Juli 2024



Ananda Sandhika Sutanpo

6032001288

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	7
DAFTAR ISI	9
DAFTAR TABEL	12
DAFTAR GAMBAR	13
DAFTAR LAMPIRAN	14
BAB 1 PENDAHULUAN.....	15
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	15
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	20
1.3 Tujuan Penelitian.....	21
1.4 Kegunaan Penelitian.....	21
1.5 Kerangka Pemikiran.....	21
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	23
2.1 Real Estate.....	23
2.2 Manajemen Keuangan.....	24
2.3 Kinerja Keuangan.....	25
2.4 Laporan Keuangan	26
2.5 Keterbatasan Laporan Keuangan.....	27
2.6 Analisis Laporan Keuangan	28
2.7 Analisis Rasio Keuangan.....	28
2.8 Common Size (Vertikal) dan Horizontal Analisis.....	30
2.9 Rasio Likuiditas.....	30
2.9.1 Current Ratio.....	30
2.9.2 Quick Ratio.....	30
2.8.3 Cash Ratio.....	32
2.10 Rasio Profitabilitas	32
2.10.1 Gross Profit Margin (GPM)	32

2.10.2 Operating Profit Margin (OPM).....	32
2.10.3. Net Profit Margin (NPM).....	33
2.10.4 Return on Assets (ROA)	33
2.10.5 Return on Equity (ROE).....	33
2.11 Rasio Solvabilitas	33
2.11.1 Debt to Asset Ratio (DAR)	34
2.11.2 Debt to Equity Ratio (DER)	34
2.11.3 Interest Coverages Ratio	34
2.12 Rasio Aktivitas	34
2.12.1 Total Asset Turnover Ratio.....	35
2.13 Rasio Pasar	35
2.13.1 Price to Earnings Ratio (PER).....	35
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN.....	36
3.1 Metode Penelitian.....	36
3.2 Jenis dan Sumber Data	36
3.3 Teknik Pengumpulan Data	37
3.4 Objek Penelitian	37
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	39
4.1 Analisis Horizontal pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE)	39
4.1.1 Analisis Horizontal Balance Sheet PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	39
4.1.2 Analisis Horizontal Income Statement PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023.....	42
4.2 Analisis Vertikal pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE)	44
4.2.1 Analisis Vertikal Balance Sheet PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	44
4.2.2 Analisis Vertikal Income Statement PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	47
4.3 Analisis Rasio Likuiditas pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE)	48
4.3.1 Analisis Current Ratio pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023.....	49
4.3.2 Analisis Quick Ratio (Acid-Test Ratio) pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	50
4.3.3 Analisis Cash Ratio pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023.....	51
4.4 Analisis Rasio Profitabilitas pada PT. Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023.....	52
4.4.1 Analisis Gross Profit Margin (GPM) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	53

4.4.2 Analisis Operating Profit Margin (OPM) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	55
4.4.3 Analisis Net Profit Margin (NPM) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	56
4.4.4 Analisis Return on Assets (ROA) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	58
4.4.5 Analisis Return on Equity (ROE) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	59
4.5 Analisis Solvabilitas pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	61
4.5.1 Analisis Debt to Asset Ratio (DAR) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	61
4.5.2 Analisis Debt to Equity Ratio (DER) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	62
4.5.3 Analisis Interest Coverage Ratio pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	63
4.6 Analisis Rasio Pasar (Price to Earnings Ratio) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	64
4.7 Analisis Rasio Aktivitas (Asset Turnover Ratio) pada PT Bumi Serpong Damai (BSDE) 2019-2023	65
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Saran.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1. Analisis Horizontal Balance Sheet BSDE (Dalam Milliar Rupiah) .	39
Tabel 4. 2. Analisis Horizontal Income Statement BSDE (Dalam Milliar Rupiah)	42
Tabel 4. 3. Analisis Vertikal Balance Sheet BSDE (Dalam Milliar Rupiah).....	44
Tabel 4. 4. Analisis Vertikal Income Statement BSDE (Dalam Milliar Rupiah)	47
Tabel 4. 5. Current Ratio BSDE.....	49
Tabel 4. 6. Quick Ratio BSDE	50
Tabel 4. 7. Cash Ratio BSDE	51
Tabel 4. 8. Gross Profit Margin BSDE.....	53
Tabel 4. 9. Operating Profit Margin (OPM) BSDE.....	55
Tabel 4. 10. Operating Expense Rate BSDE.....	55
Tabel 4. 11. Net Profit Margin (NPM) BSDE.....	56
Tabel 4. 12. Non-Operating Expense Rate BSDE.....	56
Tabel 4. 13. Return on Assets (ROA) BSDE	58
Tabel 4. 14. Return on Equity (ROE) BSDE.....	59
Tabel 4. 15. Debt to Asset Ratio (DAR) BSDE	61
Tabel 4. 16. Debt to Equity Ratio (DER) BSDE.....	62
Tabel 4. 17. Interest Coverages Ratio (DER) BSDE.....	63
Tabel 4. 18. Price to Earnings Ratio (PER) BSDE.....	64
Tabel 4. 19. Asset Turnover Ratio BSDE	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Grafik Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)	17
Gambar 1. 2. Penjualan Perusahaan property 2019-2023	18
Gambar 1. 3. Perbandingan Net Profit Margin (NPM) Perusahaan properti 2019-2023	19
Gambar 3. 1. Logo Perusahaan.....	37

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	76
---------------------------------------	----

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pada tahun 2019, dunia sedang mengalami situasi pelemahan ekonomi global akibat perang dagang China-Amerika. Namun, perekonomian Indonesia tetap berhasil mencatatkan prestasi yang mengagumkan. Tercatat pertumbuhan ekonomi Indonesia sepanjang tahun 2019 sebesar 5,02% dengan inflasi terjaga di angka 3%. Angka inflasi tersebut lebih rendah dari ekspektasi pemerintah yaitu di angka 3,5%. (Musyaffa,2020). Dengan prestasi tersebut tidak heran terjadi optimisme luar biasa terkait kondisi ekonomi Indonesia di tahun 2020 yang diprediksi akan tetap mengalami pertumbuhan meskipun tidak setinggi tahun-tahun sebelumnya. INDEF bahkan memprediksi ekonomi Indonesia di tahun 2020 akan mengalami pertumbuhan 4,8%. (Karunia,2019).

Namun, optimisme tersebut seakan sirna setelah tanggal 2 Maret 2020, yaitu saat Presiden Indonesia, Ir. H. Joko Widodo, mengkonfirmasi adanya kasus pertama covid-19 di Indonesia. (Berty, 2022). Sejak saat itu, kehidupan masyarakat di Indonesia tidak lagi sama seperti sebelumnya. Penetapan Pembatasan Sosial Secara Berskala Besar (PSBB) yang dimulai pada tanggal 14 April 2020, menyebabkan segala aktivitas harus dilakukan dari rumah. Dampak dari penerapan PSBB di Indonesia adalah terhambatnya segala aktivitas di Indonesia di segala aktivitas mulai dari Ekonomi, Pendidikan, Mobilisasi dan sektor sektor lainnya. Salah satu aktivitas yang terkena dampak terbesar dari Pandemi Covid-19 adalah aktivitas perekonomian. Dengan adanya bencana global tersebut, tentunya membantah prediksi ekonom-ekonom dunia terhadap situasi ekonomi di Indonesia.

Tentunya dalam kondisi perekonomian di era pandemi, uluran tangan dari pemerintah sangat dibutuhkan agar dapat menghindari Indonesia dari kehancuran ekonomi. Salah satu sektor yang mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah adalah sektor properti. Hal ini cukup wajar mengingat sejak tahun 2018 hingga 2022 mencapai Rp 2.300 Triliun hingga Rp 2.400 Triliun, atau setara dengan 16% GDP per tahun, bahkan sektor properti disebut memiliki efek pengganda ke

185 sektor lainnya, dan tidak ada 1 sektor pun di Indonesia yang memiliki efek sebesar ini (Ali,2023).

Dari sisi output, setiap Rp 1 yang diinvestasikan di sektor perumahan menciptakan output ekonomi sebesar Rp 2,15. Sebagai contoh, penyaluran dana Rp 20 triliun untuk sektor perumahan dapat meningkatkan output ekonomi nasional sebesar Rp 43 triliun. Dari sisi pendapatan, setiap Rp 1 yang diinvestasikan di sektor perumahan menciptakan tambahan pendapatan bagi pekerja sektor tersebut sebesar Rp 0,76. Jika dana Rp 20 triliun dialokasikan ke sektor perumahan, pendapatan pekerja di sektor tersebut dapat naik sebesar Rp 15,2 triliun. (Berty, 2020).

Berdasarkan jenis usahanya, sektor properti terbagi menjadi 3 kategori yaitu properti residensial, pengelolaan tower/gedung dan juga hotel. Properti residensial merupakan properti yang biasanya digunakan untuk tempat tinggal seperti rumah atau perumahan, rumah susun, apartemen, bangunan asrama mahasiswa/pelajar, kondominium dan villa (jiblathar, 2021). Dengan demikian, properti residensial merupakan properti yang paling krusial bagi manusia, karena merupakan salah satu kebutuhan utama dalam kehidupan masyarakat.

Meskipun merupakan kebutuhan utama dalam kehidupan, properti residensial di Indonesia pada tahun 2021 mengalami *backlog* yang cukup besar. Angka backlog properti di Indonesia pada tahun 2021 mencapai angka 12,7 juta rumah. Pada konsepnya, backlog properti sebetulnya menggambarkan kondisi dimana supply rumah tidak bisa memenuhi angka kebutuhan rumah di Indonesia. Namun, kenyataannya justru rumah di Indonesia mengalami over supply. Tercatat 57.621 unit rumah ready stock tidak dapat terjual karena daya beli masyarakat turun akibat pandemi Covid-19. (Yovanda,2022). Hal ini disebabkan oleh naiknya harga properti residensial di Indonesia seperti yang ditunjukkan melalui gambar 1.1 dibawah ini:

Gambar 1. 1.
Grafik Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)



Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan Gambar 1.1, terlihat bahwa harga properti residensial di Indonesia terus mengalami kenaikan. Kenaikan harga ini membuat generasi milenial, yang saat ini berusia antara 28 hingga 43 tahun (tahun kelahiran 1980-1995), mengalami kesulitan dalam membeli rumah. Usia ideal untuk membeli rumah adalah antara 30 hingga 36 tahun, yang mencakup sebagian besar generasi milenial saat ini (Pratiwi, 2018). Sri Mulyani, Menteri Keuangan RI, juga mengonfirmasi bahwa milenial sulit untuk membeli rumah karena harga properti jauh melebihi daya beli mereka (Thohirin, 2022).

Dengan pengaruh besar tersebut tidak heran jika pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan yang terkesan menguntungkan sektor properti. Salah satunya adalah dengan menurunkan suku bunga acuan (BI7DRR) ke angka 3,75%. Penurunan suku bunga acuan ini dinilai dapat menjadi katalisator untuk sektor properti terutama untuk meningkatkan minat masyarakat untuk membeli rumah secara KPR. (Petriella, 2020).

Selain penurunan suku bunga acuan, pemerintah juga mengeluarkan kebijakan PPN DTP Properti seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.21 tahun 2021 dengan ketentuan rumah hingga 2 Miliar ditanggung 100% oleh pemerintah, sedangkan untuk rumah 2-5 miliar ditanggung 50% oleh pemerintah. Menurut menteri keuangan RI, Ibu Sri Mulyani, mengungkapkan bahwa keputusan tersebut untuk meningkatkan permintaan

terhadap properti terutama yang harganya dibawah 5 miliar. Harapannya dengan kebijakan ini, stock perumahan yang ada bisa terjual sehingga, bisa memicu produksi rumah baru.

Salah satu perusahaan properti terbesar di Indonesia yang memiliki peran strategis dalam perkembangan sektor properti nasional adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dengan kapitalisasi pasar sebesar Rp 20,1 triliun. BSDE didirikan pada tahun 1984 dan melantai di bursa saham sejak 2008, terkenal dengan pengembangan kota mandiri Bumi Serpong Damai (BSD City) di Tangerang, Banten. BSD City, salah satu proyek kota mandiri di Indonesia dengan luas lebih dari 6.000 hektar, menawarkan berbagai fasilitas komersial, perumahan, pendidikan, kesehatan, dan rekreasi, menjadikannya salah satu pengembangan properti terintegrasi terbesar di Asia Tenggara. Per akhir tahun 2023, BSDE tercatat memiliki asset sebesar Rp 66,82 triliun naik 2,8% dari tahun 2022 (Wijaya,2024).

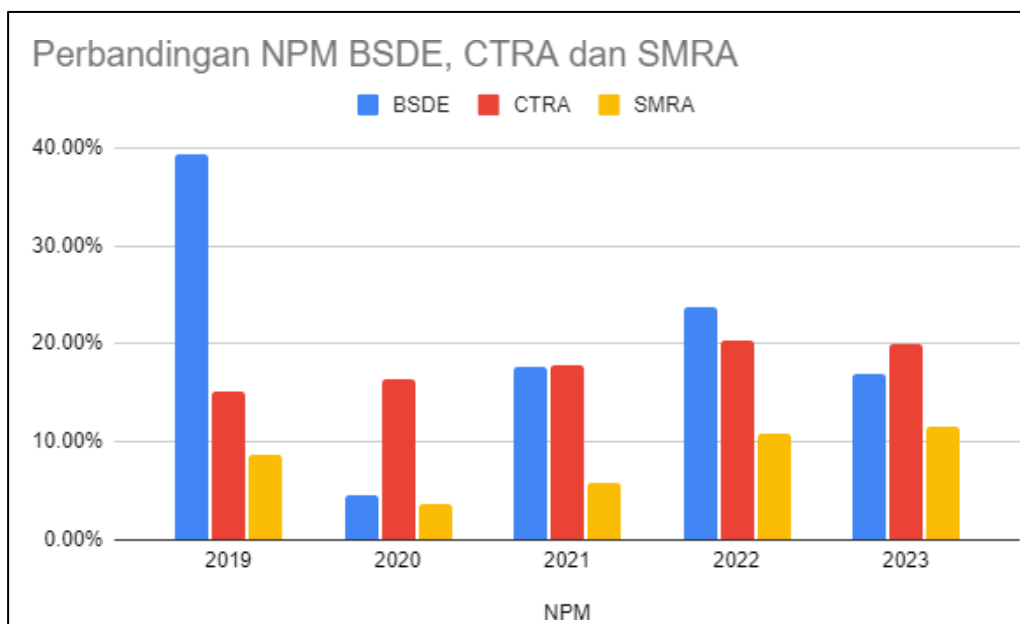
Gambar 1. 2.
Penjualan Perusahaan property 2019-2023 (Dalam Milliar Rupiah)

Penjualan (dalam miliar Rupiah)	2019	2020	2021	2022	2023
BSDE	7085	6181	7655	10235	11539
CTRA	7608	8071	9730	9127	9245
SMRA	5942	5030	5568	5719	6659

Sumber : Laporan keuangan perusahaan dan diolah penulis

Berdasarkan gambar 1.2, dapat dilihat bahwa penjualan BSDE secara keseluruhan menunjukkan tren peningkatan yang positif. Jika kita menghitung angka Compound Annual Growth Rate (CAGR) penjualan BSDE dari tahun 2019 hingga 2023, maka akan di dapati angka CAGR dari BSDE pada periode tersebut adalah sebesar 10.44% atau jauh lebih tinggi dibandingkan dengan CTRA yang memiliki CAGR sebesar 4.01% dan SMRA dengan CAGR sebesar 2.89%. Hal ini menunjukkan bahwa BSDE mampu mencatatkan pertumbuhan penjualan yang lebih cepat dan konsisten dibandingkan dua perusahaan properti besar lainnya selama periode 2019 hingga 2023.

Gambar 1. 3.
Perbandingan Net Profit Margin (NPM) Perusahaan properti 2019-2023



Sumber : Laporan keuangan perusahaan dan diolah penulis

Dalam beberapa tahun terakhir, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) telah mengalami fluktuasi signifikan dalam Net Profit Margin (NPM) meskipun penjualan menunjukkan peningkatan yang konsisten. Fluktuasi NPM sering kali menandakan ketidakstabilan dalam profitabilitas. Menurut penelitian, profitabilitas yang konsisten sangat penting untuk kepercayaan investor dan kesehatan keuangan jangka panjang (Sari dan Mardawiyah, 2019). Penurunan atau peningkatan mendadak dalam NPM dapat mencerminkan masalah dalam manajemen biaya suatu perusahaan. Meskipun penjualan BSDE menunjukkan tren peningkatan dari tahun 2019 hingga 2023, Net Profit Margin (NPM) dari BSDE cukup berfluktuasi yang mengindikasikan adanya potensi masalah dalam manajemen biaya suatu perusahaan. Sehingga, analisis mendalam terhadap laporan keuangan BSDE dari tahun 2019 hingga 2023 diperlukan untuk memahami masalah keuangan yang dihadapi oleh perusahaan ini.

Salah satu alat utama dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan adalah analisis rasio. Analisis rasio adalah alat yang digunakan untuk mengevaluasi dan memantau kinerja suatu perusahaan. Dengan menggunakan analisis rasio dan memeriksa *trend*-nya, diharapkan dapat mengidentifikasi

kenaikan atau penurunan dalam setiap rasio yang dihitung. Selain itu, analisis *trend* juga dapat membantu dalam mengidentifikasi penyebab masalah yang mungkin terjadi atau mengamati praktik manajemen yang efektif dalam perusahaan tersebut.

Dengan adanya analisis rasio, penulis dapat melihat seberapa efektif dan efisien biaya yang dikeluarkan oleh BSDE. Maka dari itu, penulis tertarik untuk meneliti kinerja keuangan dari PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Adapun tujuan utama dari penulisan skripsi ini adalah untuk melihat kinerja keuangan dari BSDE pada periode 2019-2023. Dengan demikian, judul dari skripsi ini adalah “Analisis Perkembangan Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) pada periode 2019-2023”. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor sebelum melakukan investasi pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE).

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

1. Bagaimana hasil analisis common size (vertikal) dan analisis horizontal pada neraca dan laporan laba rugi PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023?
2. Bagaimana perkembangan likuiditas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023?
3. Bagaimana perkembangan profitabilitas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023?
4. Bagaimana perkembangan solvabilitas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023?
5. Bagaimana perkembangan Rasio Pasar pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023?
6. Bagaimana perkembangan Rasio Aktivitas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hasil analisis common size (vertikal) dan analisis horizontal pada neraca dan laporan laba rugi PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023.
2. Untuk mengetahui perkembangan likuiditas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023.
3. Untuk mengetahui perkembangan profitabilitas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023.
4. Untuk mengetahui perkembangan solvabilitas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023.
5. Untuk mengetahui perkembangan Rasio Pasar pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023.
6. Untuk mengetahui perkembangan Rasio Aktivitas pada PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2019-2023.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Bagi Investor
Hasil penelitian ini bisa menjadi bahan pertimbangan dan referensi sebelum melakukan investasi di PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE).
2. Bagi Pembaca
Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan bacaan terkait analisis sektor properti dan bisa dijadikan sebagai bahan referensi bacaan.
3. Bagi Penulis
Hasil penelitian diharapkan dapat memperluas wawasan penulis terkait analisis kesehatan sebuah perusahaan.

1.5 Kerangka Pemikiran

Meningkatkan kekayaan pemegang saham adalah tujuan utama perusahaan. Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan harus melakukan perencanaan keuangan yang menyeluruh, yang mencakup langkah-langkah pengendalian yang efektif.

Selain itu, perusahaan melakukan pencatatan akuntansi yang akurat dan tepat waktu, yang merupakan dasar untuk membuat laporan keuangan yang andal

dan informatif. Laporan keuangan ini kemudian dianalisis untuk memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang kondisi keuangan perusahaan.

Analisis vertikal dan analisis horizontal adalah dua pendekatan utama untuk menganalisis laporan keuangan. Analisis vertikal menghitung setiap elemen laporan keuangan sebagai persentase dari total yang relevan, seperti total aset atau penjualan. Ini meningkatkan pemahaman struktur dan proporsi keuangan perusahaan selama periode waktu tertentu. Di sisi lain, analisis horizontal melibatkan perbandingan data keuangan dari berbagai periode untuk menemukan tren dan perubahan signifikan dalam kinerja keuangan perusahaan dari waktu ke waktu (Kieso et al., 2013, p. 142). Selain itu, analisis laporan keuangan juga mencakup analisis likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas. Ini memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya, menghasilkan keuntungan, dan bertahan dalam jangka Panjang.

Oleh karena itu, perusahaan dapat memperoleh informasi yang lebih mendalam dan terperinci tentang kondisi keuangan mereka melalui pendekatan analisis vertikal dan horizontal, serta analisis likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas. Informasi ini sangat penting untuk pengambilan keputusan yang tepat dan membantu perusahaan mencapai tujuan utamanya, yaitu meningkatkan kekayaan pemegang saham.