

| RESEARCH ARTICLE

ANALISA KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT PERIODE 2017-2021

Arya Indrawan¹, Husnaeni Salam², Anggi Regita Tri Makriva³, Darmawan⁴, Achmad Jufri²

¹²³⁴Manajemen Keuangan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

²Institut Dirosat Al-Islamiah Al-Amien Prenduan Sumenep

Corresponding Author:

Author's Name, Husnaeni Salam, E-mail: husnaasalam533@gmail.com

| ABSTRACT

Penelitian dilakukan untuk menganalisis lebih dalam mengenai kinerja perusahaan sektor properti dan real estat khususnya pada PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, dan PT Pudjiadi Prestige Tbk di beberapa tahun terakhir. Industri sektor properti sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat tanpa terkecuali, baik itu properti seperti pertokoan, perhotelan terlebih lagi perumahan atau tempat tinggal sehingga permintaannya akan terus naik sehingga penulis merasa perlu untuk meneliti kondisi perusahaan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif evaluatif menggunakan data sekunder. Peneliti akan menjelaskan lebih lanjut terkait dengan hasil pengolahan data-data yang berupa angka untuk mengetahui maksud dari angka tersebut. Hasil yang ditemukan yaitu dari ketiga perusahaan jika dilihat dari rasio likuiditasnya, maka PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dinilai likuid dan memiliki kondisi yang paling aman dari masalah kesulitan membayar utang lancar. Sedangkan PT Lippo Karawaci jika melihat periode terakhir, maka perusahaan juga berada dalam kondisi likuid. Namun, PT Pudjiadi Prestige pada tahun 2021 masih dinilai tidak likuid. Namun jika dilihat dari rasio solvabilitasnya, dari ketiga perusahaan, PT Pudjiadi Prestige memiliki DAR yang paling rendah yaitu berkisar di angka 31%-39% pada periode penelitian. Sementara PT Lippo Karawaci memiliki rasio solvabilitas (DAR) paling tinggi yang terjadi pada tahun 2021 yaitu sebesar 57%. Jika kita melihat rata-rata industri, yakni 35%, *debt to asset ratio* dari ketiga perusahaan tersebut masih berada diatas rata-rata tersebut dimana hal tersebut akan membuat perusahaan mengalami kesulitan dalam memperoleh pinjaman. Sementara itu jika dilihat dari rasio profitabilitasnya, PT Pudjiadi Prestige Tbk dominan memiliki rasio yang paling tinggi (74%) dibandingkan dengan PT Lippo Karawaci Tbk dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk.

KEYWORDS

Analisis Rasio, Kinerja Keuangan, Likuiditas, Solvabilitas, Profitabilitas, Sektor Properti

1. Pendahuluan

Setiap perusahaan memiliki tujuan untuk menghasilkan laba atau keuntungan sebagai hasil dari kegiatan usaha yang dilakukannya, serta memberikan kemakmuran bagi pemiliknya atau para pemegang saham (Siti Ulfah Anggraeni, 2020). Namun, tujuan dan harapan untuk menghasilkan laba yang sebanyak-banyaknya belum tentu terpenuhi karena adanya beberapa faktor yang menjadi rintangan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Untuk mengetahui apakah sebuah perusahaan mendapatkan laba yang optimal atau tidak, maka perlu dilakukan analisis terhadap kinerja perusahaan. Salah satu cara untuk mengetahui kinerja perusahaan dapat dilakukan dengan melakukan analisis rasio laporan keuangan. Analisis laporan keuangan adalah metode yang evaluatif untuk mengetahui kinerja perusahaan di masa lalu, di masa sekarang dan yang diproyeksikan (Darmawan, 2020).

Menurut Darmawan, analisis rasio merupakan analisis kuantitatif terhadap informasi yang tertera pada laporan keuangan perusahaan (Darmawan, 2020). Laporan keuangan memiliki tujuan untuk memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja dan arus kasi suatu entitas (Lely Diana, 2020). Akun-akun dalam laporan keuangan tersebut dapat dijadikan acuan dalam menghitung rasio keuangan. Rasio-rasio ini kemudian dapat dimanfaatkan perusahaan dan juga calon investor untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan yang mencakup efisiensi, likuiditas, profitabilitas dan juga solvabilitas. Bagi perusahaan hasil analisis ini akan dijadikan bahan evaluasi untuk memperbaiki ataupun mempertahankan kondisi perusahaan apabila sudah berada di konsisi yang sangat baik. Sementara itu hasil analisis rasio bagi calon investor dapat dimanfaatkan sebagai dasar pertimbangan apakah memutuskan untuk berinvestasi di perusahaan tersebut atau tidak.

Abdul Manap Pulungan seorang Ekonom Indef (*Institute for Development of Economic and Finance*) dalam webinar "Prospek Pembiayaan Properti di Tengah Ancaman Krisis Global" pada Juli 2022 lalu menyatakan jika sektor properti berpengaruh penting terhadap pertumbuhan PDB Indonesia. Dimana kontribusi sektor konstruksi terhadap PDB meningkat 11,11% pada tahun 2021 dan peranan sektor real estat terhadap PDB Indonesia mencapai 2,74%. Selain itu, tingkat kredit properti juga mengalami peningkatan sebesar 10,74% pada periode Juni 2022 (Rika, 2022).

Adapun permintaan terhadap properti komersial secara tahunan cenderung tumbuh setiap tahunnya. Di bawah ini terdapat gambar yang menunjukkan grafik pertumbuhan indeks permintaan pada tahun 2020 hingga saat ini.

Gambar 1. Grafik Pertumbuhan Indeks Permintaan Terhadap Properti Komersial di Indonesia Tahun 2020-2022 (Dalam periode Triwulan).



Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), Bank Indonesia (Triwulan III-2022).

Industri ini memang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat tanpa terkecuali, baik itu properti seperti pertokoan, perhotelan terlebih lagi perumahan atau tempat tinggal sehingga permintaannya akan terus naik sehingga penulis merasa perlu untuk meneliti kondisi perusahaan. Dalam ajaran Islam, suami memiliki kewajiban untuk memberikan nafkah kepada istri dan keluarganya. Salah satu bentuk nafkah tersebut adalah tempat tinggal untuk bermukim. Dalam QS. At-Thalaq Allah SWT berfirman sebagai berikut :

لِيُنْفِقَ ذُو سَعَةٍ مِّن سَعَتِهِ وَمَن قَدِرَ عَلَيْهِ رِزْقُهُ فَلْيُنْفِقْ مِمَّا آتَاهُ اللَّهُ لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا مَا آتَاهَا سَيَجْعَلُ اللَّهُ بَعْدَ عُسْرٍ يُسْرًا^٤

Artinya :

« Hendaklah orang yang lapang (rezekinya) memberi nafkah menurut kemampuannya, dan orang yang disempitkan rezekinya, hendaklah memberi nafkah dari apa (harta) yang dianugerahkan Allah kepadanya. Allah tidak membebani kepada seseorang melainkan (sesuai) dengan apa yang dianugerahkan Allah kepadanya. Allah kelak akan menganugerahkan kelapangan setelah kesempitan. » (At-Talāq [65]:7)

Adapun pada penelitian ini, peneliti akan berfokus pada perusahaan yang bergerak di sektor industri yang sama yaitu sektor properti dan real estat serta memilih tiga perusahaan besar, yang telah lama beroperasi di industri tersebut. Dilihat dari usia sejak berdirinya, ketiga perusahaan yang dijadikan sampel telah beroperasi selama puluhan tahun dan telah menyelesaikan banyak proyek. Peneliti akan menganalisis kinerja keuangan dari tiga perusahaan yaitu PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan PT Pudjiadi Prestige Tbk untuk melihat perbandingan kinerja keuangan di antara ketiga perusahaan tersebut. Peneliti mengambil data berupa laporan keuangan lima tahun terakhir, dari tahun 2017 hingga laporan keuangan terbaru yaitu tahun 2021 untuk mengetahui bagaimana kondisi perusahaan properti saat ini.

PT Lippo Karawaci Tbk ini merupakan platform real estat dan layanan kesehatan yang berdiri sejak tahun 1990 dan pada per Desember 2021 perusahaan tercatat memiliki total aset Rp52,1 triliun. Pada periode 2021 juga, perusahaan tercatat mengoperasikan sebanyak 40 rumah sakit, 59 buah mal dan juga mengelola 10 hotel. Selain daripada itu PT Lippo Karawaci Tbk telah banyak menerima penghargaan setiap tahunnya di berbagai ajang nominasi, misalnya seperti *Best Architectural Design Concept for Premium Soho Award for Soho Flex/Space from Indonesia Property Watch in Golden Property Awards 2021* dan *Best of the Best Millennial Housing Development Award for Cendana Homes from Indonesia Property Watch in Golden Property Awards 2021* (PT Lippo Karawaci Tbk, 2022).

Adapun PT Kawasan Industri Jababeka Tbk didirikan pada tanggal 12 Januari 1989. Perusahaan ini memiliki kegiatan usaha yang meliputi pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, dan bangunan sejenisnya, serta melakukan instalasi pengelolaan air bersih, pengolahan limbah, telekomunikasi, listrik, fasilitas olahraga dan rekreasi (PT Kawasan Industri Jababeka, 2022). PT Kawasan Industri Jababeka pada tahun 2021 tercatat memiliki beberapa anak perusahaan, di antaranya terdapat 23 anak perusahaan dengan persentase kepemilikan penuh atau 100% (PT Kawasan Industri Jababeka, 2022). Perusahaan ini juga memiliki total pendapatan yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun, begitu pula dengan total aset yang dimilikinya sebagaimana data yang terlampir berikut.

Gambar 2. Ikhtisar Keuangan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk Periode 2017-2021.

Dalam jutaan Rupiah / in million Rupiah					
HASIL USAHA / OPERATING RESULTS	2017	2018	2019	2020	2021
Penjualan dan Pendapatan Usaha Sales and Service Revenue	2.996.750	2.711.870	2.253.966	2.396.086	2.490.256
Laba Kotor Gross Profit	1.136.897	1.179.024	843.451	1.018.406	1.092.572
Laba (Rugi) Bersih Net Income (Loss)	169.861	67.900	161.160	65.250	87.636
Laba (Rugi) bersih per Saham (Rupiah) Earnings (Loss) per Share (Rupiah)	4,08	1,97	5,71	(2,31)	(0,25)
POSISI KEUANGAN / FINANCIAL POSITION					
Jumlah Aset Total Assets	11.266.320	11.783.772	12.184.611	12.200.175	12.292.090
Jumlah Pinjaman Total Loans	4.035.786	4.361.212	4.177.430	4.239.570	4.301.180
Jumlah Kewajiban Total Liabilities	5.366.080	5.731.263	5.877.596	5.939.921	5.920.080
Ekuitas Shareholders' Equity	5.900.240	6.052.509	6.307.015	6.260.254	6.372.010

Sumber : Annual Report PT Kawasan Industri Jababeka Tbk Periode 2021

Sementara itu, PT Pudjiadi Prestige Tbk merupakan perusahaan properti yang berdiri sejak 19 September 1980. PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki kegiatan usaha yang meliputi bidang pemborongan bangunan dan kontraktor umum, bidang pembangunan perumahan, pertokoan dan sejenisnya serta di bidang seni tata ruang dalam membuat alat-alat perlengkapan yang berhubungan dengan usaha tersebut. PT Pudjiadi Prestige juga menyediakan layanan jasa pengelolaan gedung dan penyewaan gedung yang dimiliki sendiri atau disewa. Pada tahun 2021, PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki entitas anak sebanyak 8 perusahaan (PT Pudjiadi Prestige Tbk, 2022).

Peneliti bermaksud untuk melihat dan menganalisis lebih dalam mengenai kinerja PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, dan PT Pudjiadi Prestige Tbk dalam beberapa tahun terakhir. Terlebih lagi pada tahun 2020 lalu, pandemi covid-19 mengguncang dunia di berbagai aspek termasuk di bidang ekonomi. Peneliti ingin mengetahui bagaimana pengaruh pandemi tersebut terhadap kegiatan operasional perusahaan dan apakah pandemi tersebut memberikan dampak yang serius terhadap keuangan perusahaan. Perlambatan pertumbuhan ekonomi juga terlihat dari aktivitas di pasar modal, dan pandemi Covid-19 mempengaruhi pasar saham di bursa global (Susilawati, 2021). Serta melihat bagaimana perusahaan membangkitkan keuangan di tahun 2021 jika mengalami penurunan kinerja keuangan di tahun 2020 lalu.

2. Tinjauan Teori

2.1 Laporan Keuangan Laporan.

Menurut PSAK No. 1 Tahun 2015, Laporan keuangan adalah penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Adapun menurut Darmawan, laporan keuangan merupakan sebuah catatan yang menunjukkan aktivitas serta kondisi keuangan suatu bisnis yang biasanya terdiri komponen utama berupa, neraca, laporan laba rugi, dan laporan laba rugi (Darmawan, 2020). Setiap perusahaan khususnya yang bersifat terbuka memiliki kewajiban untuk menerbitkan laporan keuangannya secara berkala agar dapat diakses dan dilihat oleh pihak yang membutuhkan, contohnya masyarakat yang akan menjadi calon investor. Hal yang paling sederhana yang dapat dilihat langsung oleh masyarakat ketika membaca laporan keuangan adalah total aset dan juga total kewajiban atau utang perusahaan, serta melihat apakah posisi keuangan perusahaan dalam keadaan laba atau rugi. Namun, hal tersebut masih baku, belum diolah, dan dianalisis secara mendalam terkait kinerja perusahaan menggunakan rasio-rasio keuangan

2.2 Kinerja Perusahaan

Menurut Retnawan kinerja perusahaan merupakan hasil yang telah dicapai oleh perusahaan dalam periode waktu tertentu dengan mengacu pada standar yang ditetapkan (Retnawan, 2016).

Kinerja keuangan perusahaan akan menggambarkan bagaimana kondisi keuangan pada saat periode tertentu. Menurut Kamsir, dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan (Kamsir, 2016). Setiap rasio ini dapat ditemukan dari angka atau nilai yang terdapat pada laporan keuangan yang kemudian diformulasikan ke dalam rumus.

2.3 Analisis Rasio Keuangan

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tiga rasio keuangan untuk menganalisis kinerja perusahaan, yaitu Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas dan juga Rasio Profitabilitas. Peneliti menggunakan *Cash Ratio* sebagai analisis rasio likuiditas, *Debt to Asset Ratio* untuk analisis rasio solvabilitas dan *Gross Profit Margin* untuk analisis rasio profitabilitas.

- Rasio Likuiditas (*Cash Ratio*)

Rasio likuiditas merupakan sebuah rasio dimana perusahaan diukur kemampuannya dalam memenuhi kewajiban finansial jangka pendek (Darmawan, 2020). Untuk mengetahui *cash ratio* dapat dilakukan dengan membagi kas dan setara kas yang dengan utang lancar yang dimiliki perusahaan.

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Kas}}{\text{Kewajiban Lancar}} \times 100$$

- Rasio solvabilitas (*Debt to Asset Ratio*)

Rasio solvabilitas adalah sebuah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban saat perusahaan terlikuidasi. Menurut Darmawan, semakin tinggi rasio total kewajiban terhadap aset maka pendanaan dengan utang yang dilakukan perusahaan juga semakin besar (Darmawan, 2020). Hal tersebut akan mengakibatkan perusahaan sulit jika ingin memperoleh utang atau pinjaman tambahan karena dikhawatirkan akan kesulitan melunasi jumlah utangnya dengan aset yang dimilikinya.

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Asset}} \times 100$$

- Rasio Profitabilitas (*Gross Profit Margin*)

Rasio profitabilitas merupakan sebuah rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba serta mengukur kemampuan manajemen perusahaan dalam kurun waktu tertentu (Darmawan, 2020). Menurut Kamsir (2008: 197), bahwa tujuan dari pengukuran profitabilitas perusahaan adalah untuk menghitung laba periode suatu perusahaan, untuk menilai posisi laba perusahaan dari tahun ke tahun, untuk menilai perkembangan laba, mengukur tingkat produktivitas dana perusahaan yang digunakan. Manfaat daripada mengukur profitabilitas perusahaan sendiri adalah untuk mengetahui besaran tingkat laba dalam suatu periode, mengetahui posisi laba dari tahun ke tahun, mengetahui perkembangan labam dan untuk mengetahui besaran laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.

Adapun *Gross Profit Margin* merupakan jenis rasio yang mengukur tingkat efisiensi pengendalian harga pokok guna mengetahui kemampuan perusahaan dalam hal produksi. GPM yang tinggi mengindikasikan harga pokok penjualan lebih rendah dari penjualan sehingga dianggap lebih baik dan sebaliknya.

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Laba Kotor} \times 100\%}{\text{Pendapatan}}$$

3. Metodologi

3.1 Jenis dan Metode Yang digunakan

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif evaluatif. Peneliti akan menjelaskan lebih lanjut terkait dengan hasil pengolahan data-data yang berupa angka untuk mengetahui maksud dari angka tersebut.

3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, dan PT Pudjiadi Prestige Tbk periode 2017-2021. Laporan keuangan tersebut dapat diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id). Teknik pengumpulan data adalah dokumentasi yaitu pertama data yang sudah didokumentasikan oleh perusahaan, yang diakses melalui website resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id). Kemudian yang kedua adalah *Library Research* yaitu metode memperoleh data dengan membaca dan mengutip dari buku literatur, tulisan-tulisan dan catatan-catatan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif evaluatif dimana data yang sudah diperoleh kemudian diolah sedemikian rupa sehingga dapat menghasilkan informasi yang faktual, sistematis, dan akurat atas permasalahan yang diteliti. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas.

3.3 Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini yaitu perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estat, serta tercatat di Bursa Efek Indonesia. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiono, 2015). Adapun sampel yang diambil dari populasi yaitu tiga perusahaan, yakni PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan PT Pudjiadi Prestige Tbk. Peneliti memilih perusahaan tersebut dengan pertimbangan ketiga perusahaan merupakan perusahaan besar dan telah puluhan tahun beroperasi di industri properti dan real estat.

4. Hasil Penelitian

4.1 Kinerja Keuangan PT Lippo Karawaci, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan PT Pudjiadi Prestige Tbk dilihat dari Rasio Likuiditasnya.

Tabel 1. Hasil Analisis Rasio Likuiditas (*Cash Ratio*).

Tahun	PT Lippo Karawaci Tbk	PT Kawasan Industri Lababeka Tbk	PT Pudjiadi Prestige Tbk
2017	3%	84%	29%
2018	22%	77%	74%
2019	68%	72%	37%
2020	28%	85%	45%
2021	51%	84%	31%
Standar Industri	50%		

Sumber : Laporan Keuangan masing-masing perusahaan (diolah), 2022.

Pada tabel di atas Rasio Keuangan PT Lippo Karawaci Tbk periode 2017-2021 selalu mengalami perubahan dan perubahannya tersebut tidak cenderung naik atau turun. Namun dapat dilihat jika pada tahun 2017 perusahaan memiliki rasio likuiditas sebesar 3%, angka yang sangat kecil jika dibandingkan dengan tahun-tahun setelahnya. Rasio 3% ini menunjukkan nilai relatif antara uang kas perusahaan terhadap utang lancar perusahaan. Dengan begitu pada tahun 2017 PT Lippo Karawaci Tbk berada dalam posisi kesulitan dalam melunasi utang lancarnya dengan uang

kas yang tersedia. Dari lima periode di atas, *Cash Ratio* PT Lippo Karawaci Tbk yang berada di atas standar industri (50%) hanya terjadi pada tahun 2019 dan tahun 2021.

Sementara itu PT Kawasan Industri Lababeka Tbk, secara keseluruhan dari tahun 2017 hingga tahun 2021 memiliki nilai rasio likuiditas yang berada di atas standar industri. Nilai rasio selama periode penelitian juga memiliki interval yang tidak terlalu jauh, yaitu berkisar di angka 72%-85%. Sedangkan PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki rasio yang berada di bawah standar industri, kecuali periode tahun 2018 di mana rasio likuiditasnya (*cash ratio*) sebesar 74%.

Jika kinerja perusahaan dilihat dari *cash ratio* masing-masing perusahaan, maka PT Lippo Karawaci Tbk dinilai likuid pada periode tahun 2021, walaupun sebelumnya memiliki rasio yang cukup kecil yaitu 28% pada tahun 2020. Pada periode tahun 2020 juga PT Lippo Karawaci mengalami penurunan yang cukup besar jika dibandingkan dengan tahun 2019, di mana tahun 2019 perusahaan dalam kondisi likuid. Jika melihat tabel rasio likuiditas, PT Lippo Karawaci hanya mengalami penurunan pada tahun 2020, selain periode tersebut mengalami kenaikan walaupun tidak mencapai rata-rata atau standar industri. Dengan begitu peneliti dapat menyimpulkan bahwa pandemi covid-19 yang bermula di tahun 2020 memberikan dampak terhadap keuangan PT Lippo Karawaci Tbk.

Cash Ratio yang berada di atas standar industri menunjukkan jika perusahaan tidak mengalami kesulitan dalam membayar utang lancarnya. Hal itu terjadi pada PT Kawasan Industri Lababeka Tbk yang memiliki *cash ratio* di atas standar industri selama periode penelitian, yaitu dari tahun 2017 hingga tahun 2021. Perusahaan selama periode lima tahun terakhir dinilai likuid berdasarkan *cash ratio* yang dimilikinya. Bahkan, perusahaan memiliki *cash ratio* yang lebih besar pada tahun 2020 dibandingkan pada tahun 2021, sementara pada tahun 2020 tersebut dampak pandemi Covid-19 juga berimbas terhadap perekonomian.

Sebaliknya, PT Pudjiadi Prestige Tbk berada dinilai tidak likuid secara berturut-turut pada periode tahun 2019 hingga tahun 2021 jika melihat dari *cash ratio* yang dimiliki perusahaan. Namun, PT Pudjiadi Prestige juga tidak mengalami penurunan pada tahun munculnya Covid-19 di Indonesia, tetapi justru mengalami penurunan di periode setelahnya yaitu pada tahun 2021. Semakin kecil *cash ratio*, perusahaan dinilai akan semakin sulit melunasi kewajiban lancar ya.

Dari ketiga perusahaan yang bergerak di industri yang sama, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dinilai likuid dan memiliki kondisi yang paling aman dari masalah kesulitan membayar utang lancar. Sedangkan PT Lippo Karawaci Tbk jika melihat periode terakhir, maka perusahaan juga berada dalam kondisi likuid. Namun, PT Pudjiadi Prestige Tbk pada tahun 2021 masih dinilai tidak likuid. Bagi perusahaan yang berada dalam kondisi belum atau tidak likuid, disarankan untuk memaksimalkan penggunaan aset perusahaan agar memperoleh laba yang maksimal, serta berhati-hati dalam memutuskan pengambilan kredit karena akan mempengaruhi kewajiban perusahaan baik itu jangka pendek maupun jangka panjang.

4.2 Kinerja Keuangan PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan PT Pudjiadi Prestige Tbk dilihat dari Rasio Solvabilitasnya.

Tabel 2. Hasil analisis Rasio Solvabilitas (*Debt to Asset Ratio*).

Tahun	PT Lippo Karawaci Tbk	PT Kawasan Industri Lababeka Tbk	PT Pudjiadi Prestige Tbk
2017	47%	48%	34%
2018	49%	49%	31%
2019	38%	48%	37%
2020	55%	49%	39%
2021	57%	48%	39%

Standar Industri	35%
-------------------------	------------

Sumber : Laporan Keuangan masing-masing perusahaan (diolah), 2022.

Dari tabel diatas *debt to asset ratio* PT Lippo Karawaci Tbk dari tahun 2017-2021 rasio utang perusahaan semakin mengalami kenaikan dan hanya mengalami penurunan pada tahun 2019. Pada tahun 2017 rasio DAR senilai 47%, hal tersebut menunjukkan bahwa Rp47 dari setiap Rp100 total asset merupakan pendanaan dari utang atau liabilitas. Bahkan pada tahun 2021, PT Lippo Karawaci Tbk memiliki DAR sebesar 57% yang berarti seperdua aset yang dimiliki perusahaan merupakan pendanaan dari utang.

Sementara pada PT Kawasan Industri Jabeka Tbk dari tahun 2017-2021 rasio DAR mengalami perubahan yang tidak signifikan dari tahun ke tahun, dapat dikatakan konstan pada angka 48%. Jika kita lihat rasio pada tahun 2021 senilai 48% yang artinya setiap Rp100 pendanaan perusahaan Rp48 dibiayai oleh utang. Dan untuk PT Pudjiadi Prestige Tbk selama tahun 2017-2021 rasio DAR perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2018 dan untuk tahun 2019-2021 mengalami kenaikan terus menerus. Pada tahun 2020 rasio DAR senilai 39%, menunjukkan bahwa setiap Rp100 pendanaan perusahaan 39% pendanaan tersebut adalah utang.

Dari ketiga perusahaan, PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki DAR yang paling rendah yaitu berkisar di angka 31%-39% pada periode penelitian. Sementara PT Lippo Karawaci Tbk memiliki rasio solvabilitas (DAR) paling tinggi yang terjadi pada tahun 2021 yaitu sebesar 57%. Jika kita melihat rata-rata industri 35%, *debt to asset ratio* dari ketiga perusahaan tersebut masih berada diatas rata-rata tersebut, dimana hal tersebut akan membuat perusahaan mengalami kesulitan dalam memperoleh pinjaman. Oleh karena itu, perusahaan diharapkan untuk mengelola aset yang dimilikinya dengan baik dan tepat agar menghasilkan laba yang optimal untuk perusahaan.

4.3 Kinerja Keuangan PT Lippo Karawaci Tbk, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan PT Pudjiadi Prestige dilihat dari Rasio Profitabilitasnya.

Tabel 3. Hasil analisis Rasio Profitabilitas (*Gross Profit Margin*).

Tahun	PT Lippo Karawaci Tbk	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	PT Pudjiadi Prestige
2017	43.40%	37,96%	37,71%
2018	46.40%	43,48%	61,87%
2019	36.15%	37,42%	58,11%
2020	34.53%	42,50%	66,28%
2021	33.57%	43,87%	74,47%
Standar Industri	50%		

Sumber : Laporan Keuangan masing-masing perusahaan (diolah), 2022.

Berdasarkan dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui, bahwa PT Lippo Karawaci Tbk dalam kurun waktu lima tahun terakhir terus mengalami penurunan dalam *Gross Profit Margin* (GPM). Pada tahun 2021 GPM PT Lippo Karawaci sebesar 33,57% atau setiap Rp1 penjualan membebani bisnis sebesar Rp0,66 dalam pengeluaran produksi dan menghasilkan laba sebesar Rp0,34 sebelum memperhitungkan biaya non-produksi. Selama periode tahun penelitian, PT Lippo Karawaci tidak memiliki rasio yang berada di atas standar industri. Bahkan, perusahaan mengalami penurunan berturut-turut sejak tahun 2018 hingga 2021. Adapun kemungkinan penyebab

penurunan rasio GPM ini disebabkan oleh penurunan harga jual yang diambil oleh PT Lippo Karawaci Tbk.

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk sendiri dalam kurun waktu 2017-2021 mengalami naik turun tingkat GPM. Namun, pada tahun 2019 hingga tahun 2021 PT Kawasan Industri Jababeka terus mengalami peningkatan dalam rasio profitabilitasnya (*Gross Profit Margin*). Sedangkan PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki rasio yang fluktuatif, tetapi pada tahun 2018 hingga tahun 2021 perusahaan memiliki rasio yang berada di atas rata-rata industri. Bahkan di tahun 2021, rasio profitabilitas perusahaan berada di angka 74%, hal tersebut menunjukkan bahwa setiap Rp1 penjualan hanya membebani bisnis sebesar Rp0,26 dalam pengeluaran produksi dan menghasilkan laba sebesar Rp0,74 sebelum memperhitungkan biaya non-produksi.

Pada umumnya GPM diharapkan memiliki nilai yang besar agar memperoleh keuntungan yang besar pula. Di mana bisnis dengan margin laba kotor yang lebih tinggi akan lebih siap terhadap peningkatan biaya produksi atau persaingan yang tidak terduga (Darmawan, 2020). Namun dalam kondisi tertentu, perusahaan bisa saja menurunkan GPM dengan pertimbangan untuk meningkatkan keseluruhan profitabilitas dengan menurunkan harga jual yang bertujuan meningkatkan pangsa pasar mereka di industri (Darmawan, 2020). Namun perusahaan tetap diharapkan untuk dapat mengelola keuangannya dengan baik, memanfaatkan dan mengelola aset yang dimiliki dengan tepat demi menghasilkan laba serta bijak dalam mengambil keputusan terkait penentuan harga jual produk.

5. Conclusion

Berdasarkan hasil penelitian dari ketiga perusahaan sektor properti dan real estat mengenai kinerja keuangan dengan analisis rasio likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Berdasarkan rasio likuiditas yakni *Cash Ratio*, PT Lippo Karawaci Tbk pada tahun 2019 telah memiliki rasio yang berada di atas standar industri yaitu 68%. Namun pada tahun 2020 cash ratio yang dimiliki PT Lippo Karawaci Tbk menurun drastis menjadi 28%, mungkin penurunan ini dipengaruhi oleh munculnya masalah global Covid-19 yang muncul pada tahun itu. Akan tetapi pada tahun 2021 perusahaan berhasil meningkatkan cash ratio yang dimilikinya menjadi 51%, yaitu berada di atas rata-rata (dalam kondisi likuid). Sementara itu jika melihat dari rasio solvabilitasnya dalam periode penelitian PT Lippo Karawaci Tbk memiliki DAR yang lebih tinggi dari standar industri, dan pada periode 2021 DAR perusahaan mencapai 57%. Adapun jika melihat rasio profitabilitasnya, PT Lippo Karawaci Tbk cenderung mengalami penurunan dari tahun ke tahun selama periode penelitian dan selalu berada di bawah nilai standar industri. Pada tahun 2021 *gross profit margin* yang dimiliki PT Lippo Karawaci hanya sebesar 33,57%.
- Berdasarkan rasio likuiditasnya, PT Kawasan Industri Lababeka Tbk secara keseluruhan selama periode penelitian memiliki nilai *cash ratio* yang berada di atas standar industri (dalam kondisi likuid). Sementara itu jika melihat rasio solvabilitasnya PT Kawasan Industri Jababeka selama periode penelitian memiliki DAR yang hanya berkisar di angka 48% dan 49% (di atas standar industri). Adapun jika melihat rasio profitabilitasnya, PT Kawasan Industri Jababeka memiliki *gross profit margin* di bawah standar industri selama periode penelitian. Namun sejak tahun 2019 hingga 2021 terdapat kenaikan walaupun tidak besar dan masih di bawah standar industri.
- Berdasarkan rasio likuiditasnya PT Pudjiadi Prestige cenderung memiliki cash ratio yang rendah. *cash ratio* PT Pudjiadi Prestige yang berada di atas nilai standar industri hanya terdapat pada tahun 2018 yaitu 74%, sedangkan tahun sebelumnya yakni 2017 dan tahun setelahnya berada di bawah standar industri. Sementara itu jika melihat rasio solvabilitasnya PT Pudjiadi Prestige pada tahun

2019 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, dalam hal ini penurunan tersebut dikatakan baik. Namun pada tahun 2019 hingga tahun 2021, DAR mengalami kenaikan hingga menginjak angka 39%. Adapun jika melihat dari rasio profitabilitasnya PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki *gross profit margin* yang baik. Tercatat dari tahun 2018 hingga 2021, nilai GPM selalu berada di atas nilai standar industri, bahkan di periode terakhir, yakni tahun 2021, perusahaan memiliki GPM sebesar 74,47%.

- Dari ketiga perusahaan jika melihat dari rasio likuiditasnya, maka PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dinilai likuid dan memiliki kondisi yang paling aman dari masalah kesulitan membayar utang lancar. Sedangkan PT Lippo Karawaci jika melihat periode terakhir, maka perusahaan juga berada dalam kondisi likuid. Namun, PT Pudjiadi Prestige Tbk pada tahun 2021 masih dinilai tidak likuid. Akan tetapi jika dilihat dari rasio solvabilitasnya, dari ketiga perusahaan PT Pudjiadi Prestige Tbk memiliki DAR yang paling rendah yaitu berkisar di angka 31%-39% pada periode penelitian. Sementara PT Lippo Karawaci memiliki rasio solvabilitas (DAR) paling tinggi yang terjadi pada tahun 2021 yaitu sebesar 57%. Jika kita melihat rata-rata industri yakni 35%, *debt to asset ratio* dari ketiga perusahaan tersebut masih berada diatas rata-rata tersebut, dimana hal tersebut akan membuat perusahaan mengalami kesulitan dalam memperoleh pinjaman. Sementara itu jika dilihat dari rasio profitabilitasnya, PT Pudjiadi Prestige Tbk dominan memiliki rasio yang paling tinggi (74%) dibandingkan dengan PT Lippo Karawaci Tbk dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk.

Perusahaan diharapkan mampu untuk meningkatkan dan mengoptimalkan pemanfaatan aset yang dimiliki demi memperoleh laba yang optimum serta berhati-hati dan selalu mempertimbangkan segala hal dalam membuat keputusan mengenai peminjaman dana atau kredit. Adapun bagi calon investor yang ingin melakukan investasi agar melihat dan mempertimbangkan rasio keuangan yang dimiliki perusahaan sebelum memutuskan untuk berinvestasi demi kesejahteraan investor. Adapun saran untuk penelitian selanjutnya, bisa menggunakan semua jenis rasio tersebut untuk menghasilkan analisis yang lebih dalam dan menambah periode waktu penelitian.

References

- Darmawan. (2020). *Dasar-Dasar Memahami Rasio & Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UNY Press.
- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Lely Diana, M. S. (2020). PENGARUH LIKUIDITAS, SOLVABILITAS, MANAJEMEN ASET DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP KINERJA KEUANGAN. *JURNAL AKUNTANSI KONTEMPORER (JAKO)*, 20-34.
- PT Kawasan Industri Jababeka. (2022). *Annual Report 2021*.
- PT Lippo Karawaci Tbk. (2022). *Lippo Karawaci Awards*. Retrieved from <https://www.lippokarawaci.co.id/awards>
- PT Pudjiadi Prestige Tbk. (2022). *Annual Report 2021*.
- Retnawan. (2016). Analisa Kinerja Perusahaan Dengan Menggunakan Pendekatan Balance Scorecard. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 219-229.
- Rika, A. &. (2022, July 29). *Ekonomi dan Bisnis (PROPERTI)*. Retrieved from Bisnis.com: <https://ekonomi.bisnis.com>
- Siti Ulfah Anggraeni, R. I. (2020). Analisis Kinerja Keuangan Pada PT Murindo Multi Sarana di Samarinda. *AKUNTABEL*, 163-171.
- Sugiono. (2015). *Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*. Bandung: Alfabeta Cv Bandung.

Susilawati, J. S. (2021). DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP INDEKS 9 SEKTOR INDUSTRI DI BURSA EFEK INDONESIA. *JURNAL ILMIAH MANAJEMEN BISNIS DAN INOVASI UINIVERSITAS SAM RATU LANGI*, 581-592.