

**ANALISIS PERBANDINGAN RASIO LIKUIDITAS DAN RASIO  
PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI  
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA  
PERIODE 2012-2015**

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan Untuk memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Diploma III  
Jurusan Akuntansi



Oleh :  
Nur Setiana Dwi Dayanti  
2014410975

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi  
Surabaya  
2017


## PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Nur Setiana Dwi Dayanti  
Tempat, Tanggal Lahir : Tuban, 17 September 1995  
N.I.M : 2014410975  
Program Studi : Akuntansi  
Program Pendidikan : Diploma 3  
Judul : Analisis Perbandingan Rasio Likuiditas dan Rasio Profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015

Disetujui dan diterima baik oleh :

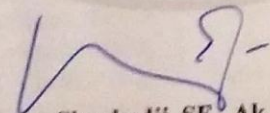
Pjs Ketua Program Studi Diploma 3

Tanggal : 20-9-17

  
(Putri Wulanditya, SE., M.Ak., CPSAK.)

Dosen Pembimbing

Tanggal : 20 September 2017

  
(Dr. Nanang Shonhadji, SE., Ak., M.Si., CA., CIBA., CMA)

**COMPARATIVE ANALYSIS OF LIQUIDITY RATIO AND PROFITABILITY  
RATIO IN PROPERTY COMPANY AND REAL ESTATE LISTED  
IN THE SECURITIES EXCHANGE INDONESIA  
PERIOD 2012-2015**

**Nur Setiana Dwi Dayanti**

**Nim : 2014410975**

**Email :2014410975@students.perbanas.ac.id**

**ABSTRACT**

*The purpose of study is to determine the changes and ratio of liquidity ratios and profitability ratios of PT Alam Sutera Realty Tbk and PT Bukit Serpong Damai Tbk for the period 2012-2015 measured using Current Ratio, Cash Ratio, Quick Ratio, Net Profit Margin, Return On Equity and Gross Profit Margin. The method used in this study is descriptive comparative based on data presented in the form of secondary data obtained from the website of Indonesia Stock Exchange (www.idx.co.id), documentation, as well as by recording and citing books, literature related to this research . Based on the measurement of liquidity and profitability ratio using six ratios, it can be concluded that PT Bukit Serpong Damai company has good performance value compared to PT Alam Sutera Realty Tbk, because PT Bukit Serpong Damai always decreases and increases volatile while PT Alam Sutera Tbk always experience a decrease in certain periods that cause several causes and cause certain impact. The authors suggest that PT Alam Sutera maximizes the financial condition of the company so that its performance can be better, such as PT Bukit Serpong Damai Tbk and can benefit from every profit generated every year.*

**KEYWORDS:** *Changes and Comparison Ratio of liquidity and Ratio Profitability*

**PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan salah satu pasar potensial produk properti dan *Real Estate*. Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu alternatif yang biasanya digunakan untuk melakukan investasi dalam jangka panjang dan dapat memberikan keuntungan bagi para investor serta dapat digunakan sebagai aktivitas multi guna oleh perusahaan sebagai jaminan. Selain itu properti dan *real estate* juga berperan sangat signifikan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dalam suatu Negara dan dayabeli masyarakat. Prestasi yang diperoleh oleh sektor industri properti dan *real estate* ini tentunya tidak lepas dari kebijakan yang telah diambil

oleh para masing-masing manajer dalam perusahaan dalam hal pendanaan.

Fenomena yang paling menarik dari bisnis property dan real estate saat ini yaitu pembangunan superblock. Meski harus mengeluarkan investasi lebih besar dibandingkan dengan membangun perumahan biasa, pengembang semakin agresif mengembangkan kawasan superblock. Alasan penulis memilih perusahaan ini karena perusahaan property dan real estate memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartement, pusat-pusat perbelanjaan dan gedung-gedung perkantoran yang

membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat.

Keputusan yang bersangkutan dengan hal pendanaan dapat mencakup penggunaan modal sendiri maupun menambahkan modal eksternal yang diperoleh dari penggunaan hutang. Dalam penggunaan hutang diharapkan perusahaan dapat meningkatkan pendapatannya setiap tahunnya. Salah satu tujuan perusahaan sendiri adalah menghasilkan dan mendapatkan laba optimal sesuai yang diharapkan. Selain untuk menghasilkan dan mendapatkan laba, perusahaan juga memiliki tujuan lain yaitu mendapatkan sumber dana (ekuitas dan liabilitas) untuk kegiatan operasi perusahaan. Pertumbuhan perusahaan sendiri dapat diukur dengan kinerja perusahaan yang baik salah satunya dengan tingkat profitabilitas yang dihasilkan.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan mendapatkan laba yang berhubungan dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Rasio profitabilitas sangat penting bagi para investor ekuitas dan kreditor karena digunakan untuk laporan tahunannya. Profitabilitas hubungannya dalam penjualan terdiri atas margin laba kotor (gross profit margin) dan margin laba bersih (net profit margin). Sedangkan hubungannya dengan investasi terdiri atas tingkat pengembalian aktiva dan tingkat pengembalian ekuitas (ROE). *Return ON Equity (ROE)* merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi investor. Analisis *return on equity (ROE)* sendiri berkaitan dengan komposisi sumber pendanaan yang ada di perusahaan dan *return on equity (ROE)* merupakan perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri. Investor selain melihat dari tingkat profitabilitas perusahaan juga memperhatikan rasio likuiditasnya.

Rasio likuiditas berhubungan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi

kewajiban finansial yang harus segera dilunasi. Dimana rasio likuiditas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang-hutang jangka pendeknya. Dalam prinsip dasar keuangan dikemukakan bahwa tingkat profitabilitas berbanding terbalik dengan likuiditas dimana profitabilitas bergerak dalam garis lurus dengan risiko (keuntungan dan kerugian antar risiko dengan pengembalian). Sedangkan dalam profitabilitas yang tinggi terdapat risiko yang besar pula. Dari dasar tersebut maka dapat disimpulkan bahwa hubungan likuiditas dengan profitabilitas adalah berlawanan arah atau negatif. Dimana semakin tinggi rasio likuiditas maka akan menurunkan tingkat profitabilitas perusahaan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Laporan Keuangan**

Laporan keuangan merupakan kondisi dimana keuangan dan hasil usaha suatu perusahaan pada saat tertentu atau jangka waktu tertentu. Laporan keuangan juga merupakan hasil akhir dari suatu pencatatan akuntansi keuangan yang terjadi selama satu periode akuntansi. Tujuan analisis laporan keuangan sendiri pada hakikatnya adalah untuk membantu pemakai dalam memperkirakan masa depan perusahaan dengan cara membandingkan, mengevaluasi dan menganalisis kecenderungan dari berbagai aspek perusahaan yang ada.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas tentang laporan keuangan, dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan adalah suatu daftar ringkasan dari sebuah transaksi keuangan yang terjadi selama tahun buku yang dapat digunakan sebagai alat komunikasi dengan pihak-pihak yang berkepentingan serta untuk mempertanggungjawabkan tugas-tugas yang telah diberikan kepada pihak manajemen dari para pemilik perusahaan.

## Tujuan Laporan Keuangan

Tujuan analisis laporan keuangan sendiri pada hakikatnya adalah untuk membantu pemakai dalam memperkirakan masa depan perusahaan dengan cara membandingkan, mengevaluasi dan menganalisis kecenderungan dari berbagai aspek perusahaan yang ada.

Menurut Fahmi (2011:28), Tujuan laporan keuangan adalah memberikan informasi keuangan yang mencakup semua perubahan dari unsur-unsur laporan keuangan yang ditujukan pada pihak-pihak lain yang berkepentingan dalam menilai kinerja keuangan terhadap perusahaan disamping pihak manajemen perusahaan.

Berdasarkan beberapa tujuan laporan keuangan diatas dari berbagai sumber, maka dapat disimpulkan bahwa informasi tentang posisi keuangan yang dihasilkan dari kinerja dan aset perusahaan sangat dibutuhkan oleh para pemakai laporan keuangan, yang digunakan sebagai bahan evaluasi dan perbandingan untuk melihat dampak keuangan yang timbul dari keputusan ekonomis yang diambilnya serta informasi perubahan posisi keuangan pada perusahaan bermanfaat untuk menilai aktivitas investasi, pendanaan dan operasi perusahaan selama periode waktu tertentu.

## Analisis Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan perlu dilakukan karena sangat bermanfaat dalam mengetahui keadaan perkembangan keuangan dari perusahaan. Manajemen perusahaan sendiri sangat berkepentingan terhadap laporan keuangan dari perusahaan yang dipimpinnya, karena dengan mengadakan analisis laporan keuangan dari perusahaan manajer akan dapat mengetahui keadaan dan perkembangan keuangan perusahaannya yang dapat mengetahui hasil-hasil keuangan yang telah dicapai pada waktu-waktu yang lalu dan waktu yang sedang berjalan.

Analisis laporan keuangan perusahaan pada dasarnya merupakan perhitungan rasio-rasio untuk menilai kondisi keuangan perusahaan dimasa

lampau, dimasa saat ini maupun dimasa yang akan datang. Tujuan diadakan analisis laporan keuangan yaitu untuk mengetahui kelebihan dan kelemahan yang terjadi dalam perusahaan. Dengan mengetahui tingkat kelemahan perusahaan maka dapat melakukan penyusunan untuk tahun-tahun yang akan datang dengan memperbaiki kelemahan-kelemahan tersebut. Selain itu bagi investor sendiri tujuannya untuk mengetahui *rate of return* atau tingkat pengembalian dari dana yang akan diinvestasikan dalam surat-surat berharga yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan.

Menurut Jumingan (2011, p. 42), "Analisis laporan keuangan meliputi penelaahan tentang hubungan dan kecenderungan atau *renu* untuk mengetahui apakah keadaan keuangan, hasil usaha, dan kemajuan keuangan perusahaan memuaskan atau tidak memuaskan. Analisis dilakukan dengan mengukur hubungan antara unsur-unsur laporan keuangan dan bagaimana perubahan unsur-unsur itu dari tahun ketahun untuk mengetahui arah perkembangannya.

Kegiatan analisis laporan keuangan jugaa dilakukandengan tujuan agar dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai keadaan keuangan dan hasilnya perusahaanselain informasi tersebut dapat dijadikan sebagai bahan acuan dalam pengambilan keputusan.

## Rasio Keuangan

Rasio keuangan adalah alat analisis yang digunakan untuk menjelaskan hubungan tertentu antara elemen yang satu dengan yang lain dalam suatu laporan keuangan. Analisis rasio keuangan digunakan untuk mengetahui keadaan dan perkembangan keuangan perusahaan terutama bagi pihak manajemen. Hasil analisis rasio keuangan sendiri dapat digunakan untuk melihat kelemahan-kelemahan perusahaan selama periode tertentu.

Menurut Kasmir (2012:144), "Rasio keuangan adalah kegiatan membandingkan

angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya.”

### A. Rasio Likuiditas

Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan yang melunasi kewajiban atau hutang lancarnya menggunakan aktiva lancar yang dimiliki perusahaan. Peran likuiditas sangat penting bagi sebuah perusahaan karena dilihat dari seberapa mampu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya, jika perusahaan mampu memenuhi kewajiban maka perusahaan dinilai sebagai perusahaan yang memiliki nilai likuid.

Dalam mengukur dan mengetahui besar kecilnya rasio likuiditas dapat diketahui dengan menggunakan *Current Ratio*, *Quick Ratio*, dan *Cash Ratio*. Dalam penelitian ini, rasio likuiditas diukur dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

#### 1. *Current Ratio* (Rasio Lancar)

*Current ratio* adalah perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar. Karena semakin besar perbandingan aktiva lancar dan kewajiban lancar maka semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya.

$$\text{Rasio lancar} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang lancar}}$$

#### 2. *Quick Ratio*

*Quick ratio* atau rasio cepat biasanya digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk membayar kembali kewajiban finansialnya menggunakan aset tunai yang dimilikinya. Rendahnya nilai rasio ini mengindikasikan bahwa suatu perusahaan properti dan *real estate* mengalami sebuah kesulitan pada kas yang dimilikinya saat ini.

Rasio ini merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya dengan tidak memperhitungkan persediaannya karena persediaan sendiri membutuhkan waktu

yang relatif lama untuk dijadikan sebagai uang kas dan menganggap bahwa piutang dapat segera direalisasi sebagai uang kas, meskipun kenyataannya mungkin jumlah persediaan lebih likuid daripada piutang.

$$\text{Quick Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{persediaan}}{\text{Utang lancar}}$$

#### 3. *Cash Ratio*

*Cash Ratio* biasanya digunakan sebagai alat untuk mengukur seberapa besar uang kas yang telah tersedia untuk membayar hutang yang dapat ditunjukkan dari ketersediaan dana kas atau setara kas seperti rekening giro, karena semakin besar perbandingan kas atau setara kas dengan utang lancar semakin baik.

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Kas} + \text{Bank}}{\text{Kewajiban Lancar}}$$

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan yang digunakan untuk menghasilkan laba pada periode tertentu, karena laba sendiri menjadi salah satu ukuran sebuah kinerja perusahaan. Dimana ketika perusahaan memiliki laba atau keuntungan yang tinggi maka kinerjanya baik.

Terdapat beberapa cara untuk mengukur dan mengetahui tingkat profitabilitas perusahaan yaitu dapat diketahui dengan menggunakan *Return On Equity* (ROE), *Return On Asset* (ROA), *Profit Margin Ratio*, *Net Profit Margin* (NPM), *Operating Profit Margin* (OPM), *Gross Profit Margin* (GPM). Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas diukur dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

##### a. *Net Profit Margin*

*Net profit margin* merupakan presentase sisa dari setiap penjualan setelah dikurangi seluruh biaya yang

termasuk pajak. Semakin besar rasio *net profit margin* maka semakin besar pula sisa yang diberikan oleh penjualan setelah dikurangi biaya-biaya termasuk pajak (**Sutejo**).

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Penjualan Netto}}$$

**b. Return On Equity (ROE)**  
*Return On Equity* (ROE) adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. Cara menghitungnya adalah sebagai berikut :

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Ekuitas}} \times 100\%$$

**c. Gross Profit Margin**  
*Gross Profit Margin* adalah persentase laba kotor yang digunakan untuk membandingkan sales, karena semakin besar gross profit margin semakin baik pula keadaan operasi perusahaan hal tersebut menunjukkan bahwa harga pokok penjualan relatif rendah dibandingkan dengan sales.

$$\text{GPM} = \frac{\text{Penjualan} - \text{HPP}}{\text{Penjualan}}$$

**GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN**  
**Profil Perusahaan**

**1. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)**  
 Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) telah dikembangkan lebih dari 19 tahun sejak didirikan pada tahun 1994, perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah kawasan terpadu bernama alam sutera yang terletak di serpong. Perusahaan memfokuskan kepada pembangunan area komersial. Perusahaan merencanakan untuk memulai proyek berikutnya di daerah pasar kemis, Tangerang.

Perusahaan menjadi perusahaan publik dan tercatat di Bursa Efek Indonesia

sejak tanggal 18 Desember 2007. Jumlah saham yang ditawarkan kepada public adalah 3.142.000.000 lembar saham baru atas nama PT Alam Sutera Realty Tbk dengan nilai nominal Rp 100 setiap sahamnya dan harga penawaran Rp 105 per saham.

Saat ini perumahan Alam Sutera merupakan *price leader* untuk kawasan Serpong dimana harga tanah di Alam Sutera mencapai 8 jt/m<sup>2</sup> pada tahun 2011. Hal ini karena dibukanya akses tol langsung (Via tol Jakarta-Merak) ke kawasan Alam Sutera pada tahun 2009. Konsep bisnis ke depannya adalah untuk membangun properti yang mendatangkan nilai sewa seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan *exhibition center*. Kawasan yang telah berhasil dikembangkan adalah perumahan, apartemen, mall, dan superblock di kawasan Serpong, Kota Tangerang Selatan dengan posisi yang berdekatan dengan beberapa pengembang besar antara lain BSD, Summarecon Serpong, *Paramount Serpong* dan *Lippo Village*. Lokasi yang menjadi pusat pengembangan saat oleh Alam Sutera adalah Alam Sutera Superblock (kawasan komersial dan juga perumahan Sutera Victoria) dan perumahan Suvarna Padi *Golf Estate* di Pasar Kemis Tangerang. Perumahan ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial seperti rumah ibadah, taman bermain, rumah sakit, mall dan hotel. Selain membangun perumahan, ASRI juga membangun tempat belanja yaitu Mall Alam Sutera.

Selama tahun 2010 perusahaan memasarkan beberapa produk Sutera Feronia Park, Sutera Jelita serta apartemen Maple Tower. Total penjualan pemasaran mencapai 1,6 triliun atau meningkat 57% dibanding tahun 2009. Perusahaan secara konsisten mengembangkan kawasan Alam Sutera dengan membangun mal, gedung perkantoran, apartemen, Flavor Bliss serta terus meningkatkan infrastruktur dan fasilitas-fasilitas yang dapat memberikan nilai tambah, baik bagi perusahaan, para

penghuni maupun penduduk di sekitarnya. Jumlah pengeluaran modal di tahun 2010 adalah Rp 339 miliar dimana sebagian besar dana tersebut berasal dari kas internal.

Produk-produk yang dikembangkan PT Alam Sutera Realty Tbk antara lain :

- a. Ruko
- b. Perumahan
- c. Kawasan perkantoran
- d. Mal Alam Sutera
- e. Flavor bliss Alam Sutera
- f. Apartemen
- g. Kavling
- h. Sprout center
- i. Market-pasar 8
- j. Rumah sakit OMNI
- k. Masjid Nur Asma UI Husna Mosque

Anak perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk antara lain :

1. PT. Delta Mega Persada
2. PT. Duta Prakasa Development
3. PT. Nusa Cipta Pratama
4. PT. Alfa Goldland Realty
5. PT Nusa Raya Mitratama

**2. Bukit Serpong Damai Tbk (BSDE)**  
Bukit Serpong Damai Tbk (BSDE) telah dikembangkan selama 19 tahun terakhir. Sejak tahun 2003 proyek raksasa ini sepenuhnya dikelola oleh Sinarmas Developer dan Real Estate, anak perusahaan Sinarmas, salah satu pengembang terkemuka di Indonesia. Infrastruktur tingkat pertama dan fasilitas yang lengkap. Rumah kualitas terbaik, sebuah budaya yang pro-bisnis, sebuah tim manajemen profesional yang berkomitmen sama untuk kedua warga negara dan pemegang saham.

Pembangunan fisik yang dilakukan oleh PT Bukit Serpong Damai Tbk dimulai beropersai komersial sejak tahun 1989. Sejak tahun 2003, pemilik mayoritas PT Bukit Serpong Damai Tbk berpindah ke Sinar Mas Group sehingga proyek raksasa ini sepenuhnya dikelola oleh Sinarmas Developer and Real Estate, anak perusahaan Sinarmas yang sekarang

berubah nama menjadi Sinar Mas Land. Dan sejak saat itu, perkembangan PT Bukit Serpong Damai Tbk semakin pesat dengan slogan “*Big City, Big Opportunity*”. Hingga akhirnya pada saat ini menjadi salah satu developer terkemuka di Indonesia. Dilengkapi dengan infrastruktur kelas utama dan dengan berbagai fasilitas yang lengkap yang dikelola oleh para tenaga profesional yang berkomitmen sepenuhnya, baik terhadap para penghuni maupun pemegang saham (Stakeholders).

Menurut real estate Indonesia, BSD City akan menjadi salah satu kota mandiri terbesar yang dikembangkan secara pesat oleh swasta dengan lokasi strategis di Selatan Jakarta. Dan telah dorancang sebagai penghubung wilayah regional Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi atau Jobodetabek di Indonesia dan terdiri atas kombinasi perumahan, kawasan industri dan suatu kawasan niaga terpadu.

### **Visi dan Misi Perusahaan**

#### **1. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)**

##### **a. Visi Perusahaan**

Menjadi pengembang properti nasional yang terkemuka dengan mengutamakan peningkatan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

##### **b. Misi Perusahaan**

Memposisikan perusahaan menjadi pengembang properti yang mengutamakan pelayanan prima dan produk inovatif sesuai kebutuhan konsumen dan memaksimalkan potensi setiap properti yang dikembangkan.

#### **2. PT Bukit Serpong Damai Tbk (BSDE)**

##### **a. Visi Perusahaan**

Menjadi pengembang terkemuka dengan membangun kota BSD yang nyaman, dinamis,



berkembang dan memiliki lingkungan yang sehat.

usaha guna menciptakan keuntungan jangka panjang.

## b. Misi Perusahaan

1. Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman terjangkau hingga mewah serta produk komersial yang melingkupi usaha kecil, menengah sampai dengan perusahaan besar.
2. Menyediakan kesempatan berusaha terhadap semua aspek komoditas atau komersial.
3. Menyediakan fasilitas-fasilitas terbaik yang dibutuhkan oleh sebuah kota yang menjadikan BSD City sebagai pusat bisnis bagi perusahaan-perusahaan nasional dan multinasional di segala bidang.
4. Menyediakan sarana dan prasarana pendidikan yang menjadi salah satu dari prioritas kami. BSD City sebagai sebuah kota sangat peduli akan fasilitas pendidikan yang berkualitas, demi mewujudkan edutownship dengan ragam pendidikan terbaik dari lokal maupun internasional.
5. Menyediakan lingkungan hijau, taman kota dan hutan kota sebagai sarana sebuah kota dapat menghirup udara segar dan hidup sehat.
6. Berkomitmen untuk terus berupaya meningkatkan standart kualitas kehidupan sebuah kota yang sesungguhnya.
7. Menciptakan tempat tinggal bagi masyarakat yang terdiri dari beragam agama dan budaya baik lokal maupun internasional, dengan nilai investasi yang baik. Meningkatkan nilai tambah kepada para stakeholders.
8. Menjalin hubungan baik antara perusahaan dengan seluruh mitra

## PEMBAHASAN

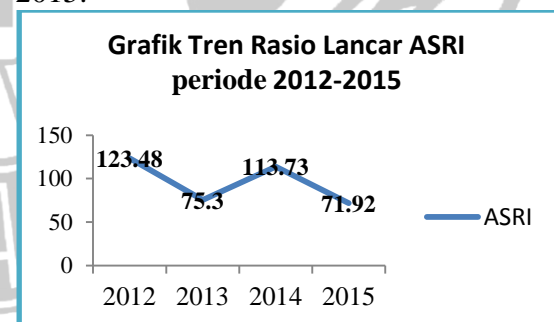
### Analisis Deskriptif

Hasil dari rasio keuangan yang meliputi rasio likuiditas yang meliputi current ratio, cash ratio dan quick ratio dan rasio profitabilitas yang meliputi net profit margin, return on equity dan gross profit margin perbandingan dan dapat dijelaskan sebagai berikut :

### Perubahan Rasio Likuiditas

#### a. Perubahan Rasio Likuiditas PT. Alam Sutera Realty Tbk

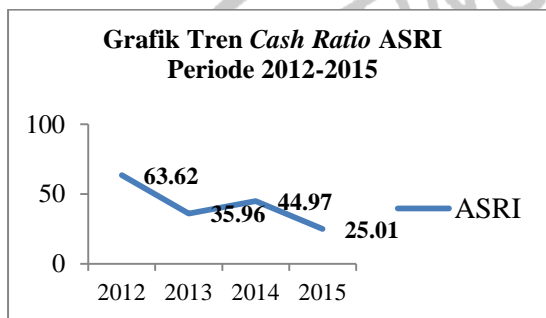
Nilai rasio likuiditas yang baik adalah jika likuiditas perusahaan semakin tinggi maka perusahaan untuk membayar hutang semakin baik sehingga kinerja perusahaan dapat dikatakan baik. Berdasarkan perhitungan dari tabel 4.1 sampai dengan tabel 4.6 dapat dikatakan bahwa secara keseluruhan hasil perubahan rasio likuiditas PT Alam Sutera Realty Tbk selama tahun 2012-2015 menunjukkan bahwa perubahan current ratio, cash ratio dan quick ratio mengalami penurunan yang begitu pesat dari dua tahun terakhir yaitu tahun 2014 ke tahun 2015.



Gambar 1. Grafik Tren Cash Ratio periode 2012-2015

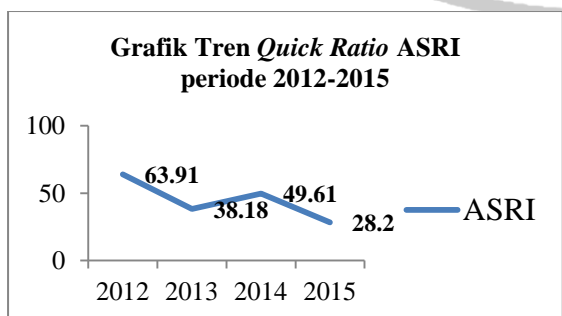
Pertama dilihat dari perhitungan current ratio tersebut dapat dilihat penurunannya current ratio yang terjadi selama tahun terakhir yaitu pada tahun 2014 sebesar 113,73% ke tahun 2015 sebesar 71,92% itu menunjukkan bahwa perusahaan PT Alam Sutera Tbk tidak mampu memenuhi kewajibannya

dengan aktiva lancar yang dimiliki. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan neraca bahwa hasil dari aktiva lancar mengalami penurunan dibandingkan dengan hutang lancarnya yang terlihat tahun 2014 sebesar Rp.3.188.091.155.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.2.698.917.559.000 sedangkan hutang lancarnya pada tahun 2014 sebesar Rp.2.803.110.232.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.3.752.467.213.000.



Gambar 2. Grafik Tren Cash Ratio periode 2012-2015

Kedua dilihat dari perhitungan cash ratio dapat dilihat penurunannya cash ratio yang terjadi selama tahun terakhir yaitu pada tahun 2014 sebesar 44,97% ke tahun 2015 sebesar 25,01% itu disebabkan karena nilai kas cenderung lebih kecil yang diikuti semakin meningkatnya hutang lancar. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan neraca bahwa besarnya kas tahun 2014 sebesar Rp.880.753.891.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.638.388.319.000 sedangkan pada hutang lancarnya mengalami kenaikan yaitu tahun 2014 sebesar Rp.2.803.110.232.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.3.752.467.213.000.

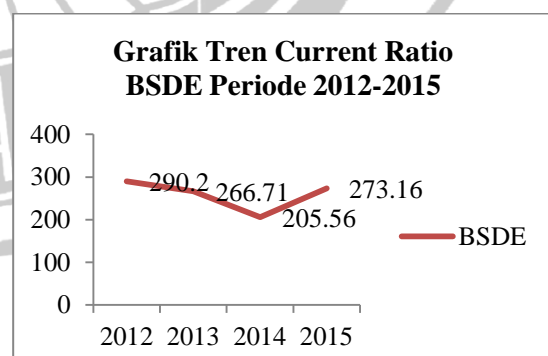


Gambar 3. Grafik Tren Cash Ratio periode 2012-2015

ketiga dilihat dari perhitungan quick ratio yaitu dapat dilihat juga pada tahun terakhirnya mengalami penurunan yaitu tahun 2014 sebesar 49,61% ke tahun 2015 sebesar 28,20% itu menunjukkan bahwa perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk tidak mampu melunasi kewajiban jangka pendeknya. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan neraca bahwa besarnya persediaan tahun 2014 sebesar Rp.2.820.880.669.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.4.394.110.055.000 sedangkan pada aktiva lancarnya mengalami penurunan yaitu tahun 2014 sebesar Rp.3.188.091.155.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.2.698.917.559.000.

#### b. Perubahan Rasio Likuiditas PT. Bukit Serpong Damai Tbk

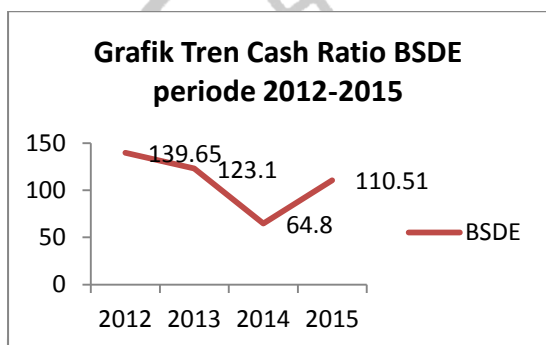
Berdasarkan perhitungan dari tabel 4.2, bahwa secara keseluruhan hasil perubahan rasio likuiditas PT Bukit Serpong Damai Tbk selama tahun 2012-2015 menunjukkan bahwa perubahan current ratio, cash ratio dan quick ratio mengalami kenaikan yang begitu pesat dari dua tahun terakhir yaitu tahun 2014 ke tahun 2015, mungkin PT Bukit Serpong Damai Tbk ini lebih baik nilai perubahannya dibandingkan PT Alam Sutera Realty Tbk. Hal ini dapat dilihat yaitu sebagai berikut :



Gambar 4. Grafik Tren Cash Ratio periode 2012-2015

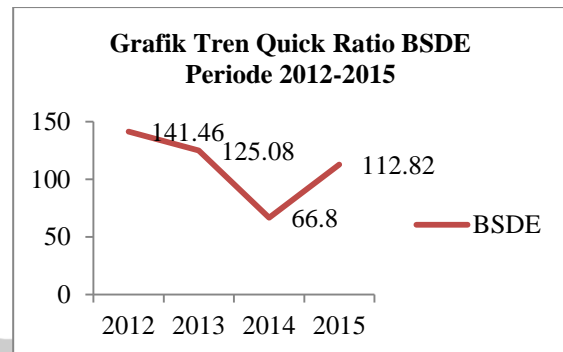
Pertama pada perhitungan current ratio pada tahun terakhir mengalami kenaikan pada tahun 2014 sebesar 205,56% ke tahun 2015 sebesar 273,16%

bahwa perusahaan mampu memnuhi kewajiban lancarnya dengan aktiva lancar yang dimiliki. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Bukit Serpong Damai Tbk pada laporan neraca bahwa semakin meningkatnya aktiva lancar dibandingkan dengan hutang lancarnya yang terlihat pada tahun 2014 sebesar Rp.11.168.087.883.368 dan tahun 2015 sebesar Rp.16.789.559.633.165 dibandingkan dengan hutang lancarnya yaitu tahun 2014 sebesar Rp.5.433.085.955.646 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.146.403.064.486.



Gambar 5. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

Kedua yaitu dilihat dari perhitungan cash ratio dapat dilihat bahwa tahun terakhir yaitu mengalami peningkatan yaitu tahun 2014 sebesar 64,80% ke tahun 2015 sebesar 110,51% ini menunjukkan bahwa perusahaan dapat memenuhi kewajibannya menggunakan kas yang tersedia dalam perusahaan. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Bukit Serpong Damai Tbk tahun 2014 sebesar Rp.2.820.497.518.399 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.109.239.577.200 sedangkan pada hutang lancar juga mengalami peningkatan tetapi hanya sedikit yaitu pada tahun 2014 sebesar Rp.5.433.085.955.646 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.146.403.064.486.



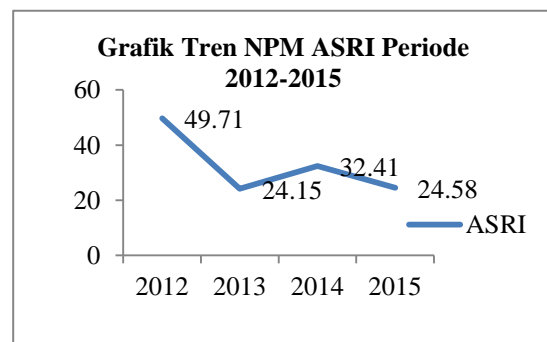
Gambar 6. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

Terakhir yaitu dilihat dari perhitungan quick ratio dapat dilihat bahwa tahun terakhirnya juga mengalami peningkatan yaitu tahun 2014 sebesar 66,80% ke tahun 2015 sebesar 112,82%. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan masih mampu melunasi kewajiban jangka pendeknya tanpa memasukkan persediaan. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Bukit Serpong Damai Tbk pada laporan neraca bahwa besarnya persediaan tahun 2014 sebesar Rp.5.015.819.432.799 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.547.651.545.914 sedangkan aktiva lancar tahun 2014 sebesar Rp.11.168.087.883.368 dan tahun 2015 sebesar Rp.16.789.559.633.165.

### Perubahan Rasio Profitabilitas

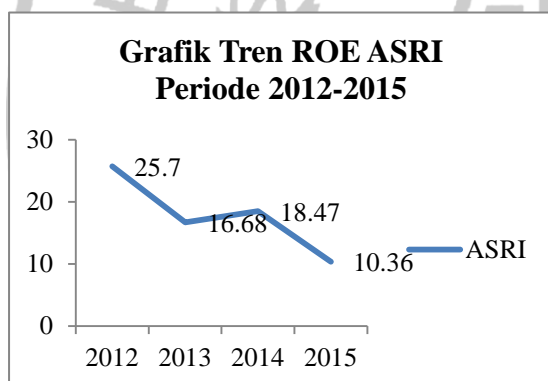
#### a. Perubahan Rasio Profitabilitas PT. Alam Sutera Realty Tbk

Berdasarkan perhitungan dari tabel 4.7 sampai dengan tabel 4.9 dapat dikatakan bahwa secara keseluruhan dapat dilihat perubahan rasio profitabilitas PT Alam Sutera Realty Tbk selama tahun 2012-2015 mengalami penurunan dan peningkatan.



Gambar 7. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

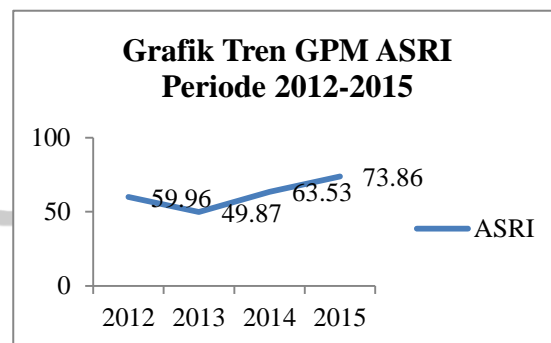
Pertama dilihat dari perhitungan net profit margin pada tahun terakhir mengalami penurunan tahun 2014 sebesar 32,41% ke tahun 2015 sebesar 24,58%. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu mendapatkan hasil laba yang baik melalui tingkat penjualan yang melebihi beban pokok penjualan. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan laba rugi bahwa besarnya beban pokok penjualan lebih tinggi dari penjualan. Beban pokok penjualan tahun 2014 sebesar Rp.1.324.195.855.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.727.637.014.000 sedangkan pada penjualan tahun 2014 sebesar Rp.3.630.914.079.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.2.783.700.318.000.



Gambar 8. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

Kedua dilihat dari perhitungan return on equity pada tahun terakhir juga mengalami penurunan yang begitu pesat yaitu pada tahun 2014 sebesar 18,47% ke tahun 2015 sebesar 10,36% menunjukkan bahwa perusahaan kurang efisien menggunakan modalnya sendiri. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan laba rugi dan laporan neraca bahwa besarnya laba bersih mengalami penurunan dibandingkan dengan modal sendiri yaitu pada tahun 2014 laba bersih sebesar Rp.1.176.955.123.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.684.287.753.000 sedangkan

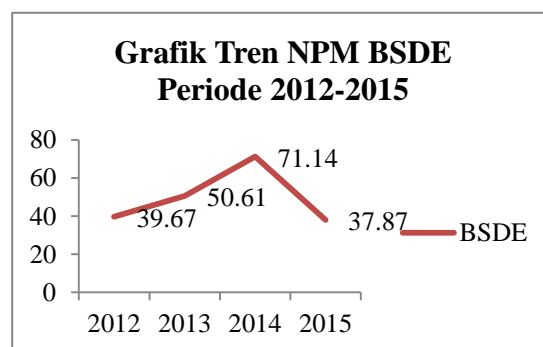
pada modal sendiri pada tahun 2014 sebesar Rp.6.371.193.934.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.602.409.662.000.



Gambar 9. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

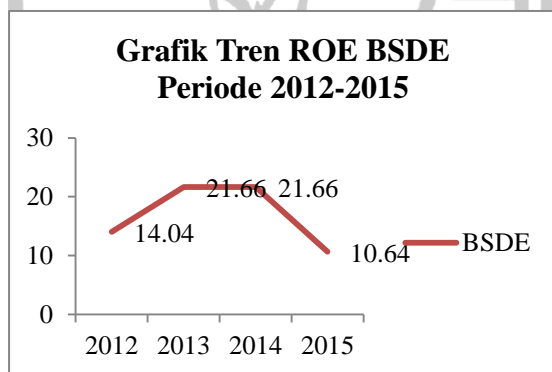
Ketiga yaitu dilihat dari perhitungan gross profit margin pada tahun terakhir mengalami peningkatan. Hal ini dapat dilihat bahwa pada tahun 2014 sebesar 63,53% dan tahun 2015 sebesar 73,86% menunjukkan bahwa peningkatan gross profit margin karena biaya operasi yang dapat dikendalikan oleh perusahaan dengan menaikkan harga lewat penjualan. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan laba rugi bahwa besarnya biaya operasi perusahaan tahun 2014 sebesar Rp.398.952.587.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.428.348.210.000 terlihat bahwa biaya operasi lebih rendah sehingga penjualan dapat lebih ditingkatkan lagi karena penjualan juga mengalami penurunan dari tahun 2014 sebesar Rp.3.630.914.079.000 dan tahun 2015 sebesar Rp.2.783.700.318.000.

b. Perubahan rasio profitabilitas PT. Bukit Serpong Damai Tbk  
Berdasarkan perhitungan dari tabel 4.4, secara keseluruhan dapat dilihat perubahan rasio profitabilitas PT Bukit Serpong Damai Tbk selama tahun 2012-2015 mengalami penurunan dan peningkatan secara fluktuasi.



Gambar 10. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

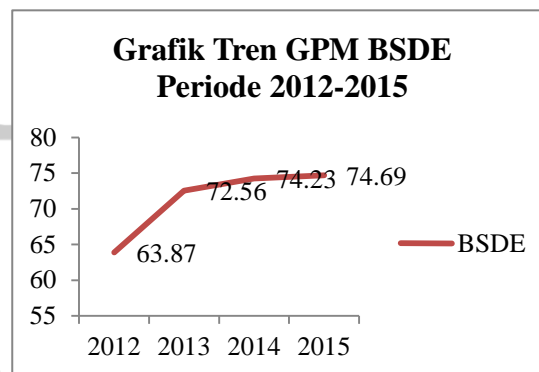
Pertama dilihat dari perhitungan net profit margin pada tahun terakhir mengalami penurunan tahun 2014 sebesar 71,14% ke tahun 2015 sebesar 37,87%. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu mendapatkan hasil laba yang baik melalui tingkat penjualan yang melebihi beban pokok penjualan. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk pada laporan laba rugi bahwa besarnya beban pokok penjualan lebih tinggi dari penjualan. Beban pokok penjualan tahun 2014 sebesar Rp.1.446.518.485.321 dan tahun 2015 sebesar Rp.1.571.558.558.979 sedangkan pada penjualan tahun 2014 sebesar Rp.5.613.890.331.615 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.209.574.072.348.



Gambar 11. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

Kedua dilihat dari perhitungan return on equity pada tahun terakhir juga mengalami penurunan yang begitu pesat yaitu pada tahun 2014 sebesar 21,66% ke tahun 2015 sebesar 10,64% menunjukkan bahwa perusahaan kurang efisien menggunakan modalnya sendiri. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Bukit Serpong Damai Tbk pada laporan laba rugi dan laporan neraca bahwa besarnya laba bersih mengalami penurunan dibandingkan dengan modal sendiri yaitu pada tahun 2014 laba bersih sebesar

Rp.3.993.986.971.902 dan tahun 2015 sebesar Rp.2.351.380.057.145 sedangkan pada modal sendiri pada tahun 2014 sebesar Rp.18.440.169.832.934 dan tahun 2015 sebesar Rp.22.096.690.483.36.



Gambar 12. Grafik Tren *Cash Ratio* periode 2012-2015

Ketiga yaitu dilihat dari perhitungan gross profit margin pada tahun terakhir mengalami peningkatan. Hal ini dapat dilihat bahwa pada tahun 2014 sebesar 74,23% dan tahun 2015 sebesar 74,69% menunjukkan bahwa peningkatan gross profit margin karena biaya operasi yang dapat dikendalikan oleh perusahaan dengan menaikkan harga lewat penjualan. Hal ini dapat dibuktikan di laporan keuangan PT Bukit Serpong Damai Tbk pada laporan laba rugi bahwa besarnya biaya operasi perusahaan tahun 2014 sebesar Rp.1.503.120.849.380 dan tahun 2015 sebesar Rp.1.737.430.642.690 terlihat bahwa biaya operasi lebih rendah sehingga penjualan dapat lebih ditingkatkan dari tahun 2014 sebesar Rp.5.613.890.331.615 dan tahun 2015 sebesar Rp.6.209.574.072.348.

### Perbandingan Rasio Keuangan

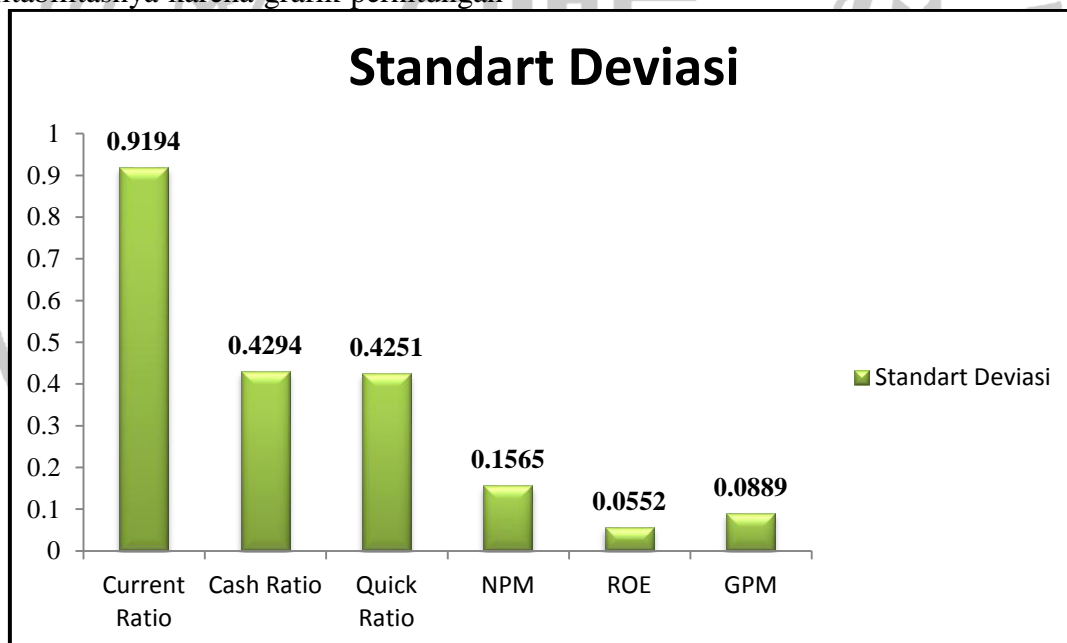
Pada grafik yang sudah disajikan sudah terlihat bahwa rasio pada PT Bukit Serpong Damai lebih baik dibandingkan dengan rasio yang dimiliki oleh perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. Pada PT Bukit Serpong Damai karena beberapa rasio yang digunakan untuk penelitian tersebut tidak terlalu mengalami kenaikan dan penurunan yang sangat tajam ini bisa diartikan bahwa likuiditas dan

profitabilitas pada perusahaan tersebut seimbang, dan pemilik perusahaan bisa menyeimbangkan antara rasio likuiditas yang terdiri dari *current ratio*, *cash ratio* dan *quick ratio* serta rasio profitabilitas yang terdiri dari *net profit margin*, *return on equity* dan *gross profit margin* dapat dikatakan kinerja yang dimiliki oleh perusahaan tersebut terbilang sangat baik untuk bisa menyeimbangkan rasio likuiditas dan rasio profitabilitasnya.

Pada PT Alam Sutera Realty Tbk rasio yang dimilikinya terlalu banyak terjadi kenaikan dan penurunan yang sangat tajam yang membuat rasio likuiditas dan rasio profitabilitasnya tidak stabil naik serta penurunannya. Ini menunjukkan bahwa kinerja yang dimiliki perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk belum dikatakan baik karena tidak bisa menstabilkan rasio likuiditas dan rasio profitabilitasnya karena grafik perhitungan

*current ratio*, *cash ratio*, *quick ratio*, *net profit margin*, *return on equity* dan *gross profit margin* mengalami penurunan dan kenaikan yang sangat tajam, sehingga akan memengaruhi investor untuk menanamkan modalnya ke dalam PT Alam Sutera Realty Tbk

Dari perhitungan perbandingan rasio keuangan pada tahun 2012-2015 yang menggunakan pengukuran *current ratio*, *cash ratio*, *quick ratio*, *net profit margin*, *return on equity* dan *gross profit margin*. Dapat dikatakan bahwa pengukuran terbaik yaitu menggunakan *current ratio* dan pengukuran yang nilainya paling rendah yaitu menggunakan *gross profit margin* itu artinya bahwa semakin tinggi kewajiban lancar yang dimiliki perusahaan maka laba perusahaan yang dihasilkan akan semakin turun.



Gambar 13. Grafik Perbandingan Rasio Keuangan

Dari gambar grafik diatas dapat dilihat bahwa nilai standart deviasi current ratio pada tahun 2012-2015 menduduki posisi yang paling tinggi sebesar 0,9194 dibanding return on equity (ROE) yang menduduki posisi paling rendah yaitu sebesar 0,0552. Dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi kewajiban jangka pendek yang dimiliki oleh perusahaan maka laba

yang dihasilkan akan semakin menurun setiap periode tertentu. Nilai ROE harus lebih ditingkatkan lagi untuk tahun kedepannya kalau ingin memperoleh laba yang maksimal karena apabila laba yang dimiliki perusahaan menurun terus-menerus setiap tahunnya maka akan mempengaruhi tingkat kinerja perusahaan yang sedang dijalankan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa objek penelitian ini adalah perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015. Setelah menganalisa perubahan dan perbandingan ketiga rasio likuiditas dari laporan keuangan dua perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk dan PT Bukit Serpong Damai Tbk maka peneliti mengambil kesimpulan berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan yaitu secara keseluruhan, baik dilihat dari ketiganya rasio likuiditas yaitu current ratio, cash ratio dan quick ratio bisa dilihat bahwa tingkat likuiditas yang baik di dapat pada PT Bukit Serpong Damai Tbk karena pada perusahaan tersebut aktiva yang diperoleh dari total asset yang dimiliki setiap tahunnya dapat memenuhi kewajiban lancarnya karena mengalami peningkatan tetapi terjadi penurunannya juga namun penurunan hasil aktiva yang diperoleh tidak terlalu berpengaruh terhadap tingkat likuiditasnya dibandingkan PT Alam Sutera Realty Tbk mengalami penurunan dilihat dari perhitungan current ratio, cash ratio dan quick rasionya.

Analisa yang kedua yaitu menganalisa perubahan dan perbandingan ketiga rasio profitabilitas dari laporan keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk dan PT Bukit Serpong Damai Tbk, maka dapat disimpulkan bahwa dilihat dari ketiganya rasio profitabilitas yaitu net profit margin, return on equity dan gross profit margin bisa dilihat bahwa tingkat profitabilitas yang baik yaitu pada PT Bukit Serpong Damai Tbk juga karena pada perusahaan tersebut laba yang di peroleh dari hasil penjualan PT Bukit Serpong Damai setiap tahunnya mengalami peningkatan tetapi terjadi penurunan juga namun penurunan tersebut laba yang di dapat tidak terlalu berpengaruh terhadap tingkat profitabilitas dibandingkan dengan PT Alam Sutera

Realty Tbk mengalami penurunan terus menerus setiap tahunnya dilihat dari perhitungan net profit margin, return on equity dan gross profit margin.

## SARAN

Berikut saran untuk penelitian selanjutnya, keterbatasan perusahaan yang dijadikan penelitian dan keterbatasan pengukuran yang hanya menggunakan rasio likuiditas dan rasio profitabilitas saja. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya agar bisa menggunakan lebih dari dua perusahaan dan pengukuran kinerja perusahaannya dapat ditambahkan dengan menggunakan pengukuran lainnya yang diharapkan akan lebih akurat dalam mengetahui kinerja pada PT Alam Sutera Realty Tbk dan PT Bukit Serpong Damai Tbk.

## IMPLIKASI PENELITIAN

Penelitian mengenai analisis perbandingan rasio likuiditas dan rasio profitabilitas pada perusahaan property dan real estate periode 2012-2015 ini menunjukkan kinerja perusahaan yang dihasilkan cukup fluktuatif, dengan hasil penelitian yang cukup fluktuatif tersebut diharapkan memiliki implikasi yang baik bagi perusahaan yaitu perusahaan dapat meningkatkan kinerja perusahaan selama periode tertentu agar dapat melunasi semua kewajiban jangka pendek dengan tepat waktu dan mendapatkan keuntungan dari penghasilan penjualan yang sudah ditarget dengan baik. Implikasi bagi investor yaitu dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi pada PT Alam Sutera Realty Tbk dan PT Bukit Serpong Damai Tbk. Implikasi bagi kreditor yaitu dapat digunakan agar mengetahui kondisi keuangan perusahaan sebelum melakukan pinjaman.

## DAFTAR RUJUKAN

### Buku :

Brigham E. F, and Daves P.R. 2004. Intermediate Financial Management. 8th Edition, International Student

- Edision. Thomson South-Western, United States.
- Manajemen Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja.
- Bastian, Indradan Suhardjono. 2006. *Akuntansi Perbankan*. Edisi 1. Jakarta : Salemba Empat
- Fahmi, Irham. 2011. *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung : Alfabeta.
- G. Sugiarto, dan F. Winani. 2006. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta : Media Pressindo
- Hery. 2013. *Akuntansi Jasad dan Dagang*. Yogyakarta : Gava Media.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2012. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Ikatan Akuntan Indonesia, *Standar Akuntansi Keuangan per Efektif 1 Januari 2015*, Jakarta, 2014.
- Jumingan. 2011. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Kasmir. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi 5. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Chukwunweike, Victor EHIEDU. 2014. *The Impact of Liquidity on Profitability of Some Selected Companies : The Financial Statement Analysis (FSA) Approach*. *Research Journal of Finance and Accounting*. Vol.5, No.5. Diakses 9 Januari 2017.
- I Dewa Gd Gina Sanjaya, I Md. Surya Negara Sudirman, M. Rusmala Dewi. 2015. "Pengaruh Likuiditas dan Aktivitas terhadap Profitabilitas pada PT PLN (Persero)". *E-Jurnal Manajemen Unud* (vol. 4, No. 8).
- Lambok, DR Tampubolon. 2015. *Analisis pengaruh rasio keuangan likuiditas, aktivitas dan leverage terhadap penilaian kinerja keuangan studi empiris perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia (2010-2012)*. *Jurnal, Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Krida Wacana*.
- Octavian, Ellyn. Raden Risma Ayu Rachmalia. 2013. *Analisis pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan dagang yang terdaftar di BEI (2008-2012)*. Ringkasan Skripsi. Universitas Pakuan.
- Prastika, Ni Gst. A. Pt. Silka. 2013. *Pengaruh IOS, Leverage, dan dividend yield Terhadap Profitabilitas dan Nilai Perusahaan Sektor Manufaktur Di BEI*, *Jurnal, Magister Manajemen Universitas Udayana* (Unud), Bali.

**Jurnal :**

Ariani, Ni Komang, Wayan Ciptadan Fridayana Yudiatma ja. 2016. *Pengaruh modal kerjadan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan perdagangan besar arang produksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014*. *Jurnal,*

**Web :**

<http://www.idx.co.id> (diakses 17 April 2017)



<http://www.bps.go.id> (diakses 17 April 2017)PT. AlamSutera Realty Tbkdan PT Bukit SerpongDamaiTbk,

[http://www.britama.com/index.php/2013/1/sejarah-dan-profil-singkat-Isip/Profil Perusahaan](http://www.britama.com/index.php/2013/1/sejarah-dan-profil-singkat-Isip/Profil%20Perusahaan), [www.alam-sutera.com/about-us/4/profil-perusahaan](http://www.alam-sutera.com/about-us/4/profil-perusahaan).

