

**ANALISIS PENILAIAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN DITINJAU
DARI *CURRENT RATIO*, *DEBT TO EQUITY RATIO* DAN *RETURN
ON EQUITY* PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY*
DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)
Program Studi Manajemen*

Oleh:

DWI PUSPITA SARI BR GINTING
1405161050



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 24 Maret 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : DWI PUSPITA SARI BR GINTING
N P M : 1405161050
Program Studi : MANAJEMEN
Judul Skripsi : ANALISIS PENILAIAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN
DITINJAU DARI *CURRENT RATIO*, *DEBT TO EQUITY RATIO*
DAN *RETURN ON EQUITY* PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA
EFEK INDONESIA (BEI)

Dinyatakan : (B) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

TIM PENGUJI

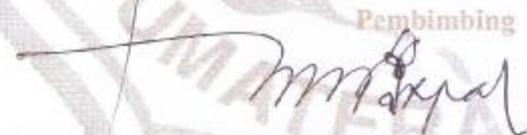
Penguji I


JULITA, S.E., M.Si

Penguji II


LINZZY PRATAMI PUTRI, S.E., M.M

Pembimbing


Dr. H.M. EFFENDY PAKPAHAN, S.E., M.M

PANITIA UJIAN

Ketua


H. JANURI, S.E., M.M., M.Si

Sekretaris


ADE GUNAWAN, S.E., M.Si





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jln. Kapt. Muhktar Basri No. 3 Telp. (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

NAMA : DWI PUSPITA SARI BR GINTING
N P M : 1405161050
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN
Judul Skripsi : ANALISIS PENILAIAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN
DITINJAU DARI *CURRENT RATIO*, *DEBT TO EQUITY RATIO*
DAN *RETURN ON EQUITY* PADA PERUSAHAAN SUB
SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI).

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan
skripsi.

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

Dr.H.M. EFFENDI PAKPAHAN,MM

Diketahui/Disetujui

Oleh:

Ketua Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dr. HASRUDY TANJUNG, SE, M.Si

DEKAN

Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

H. J. ANURI, SE, MM, M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : DWI PUSPITA SARI BR GINTING
N.P.M : 1405161050
Program Studi : MANAJEMEN
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN
Judul Skripsi : ANALISIS PENILAIAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN
DITINJAU DARI CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO
DAN RETURN ON EQUITY PADA PERUSAHAAN SUB
SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
6/5/2017	Bimbingan dan petunjuk awal pada judul -	mf	
8/9/2017	Bimbingan pembalasan - Gemilaka saat penelitian di jalan, sambutan dari pembimbing dan bimbingan di hari penelitian kebalikan di saat simpulan	mf	
10/9/2017	Pertanya Kermipul - Pembaca tesis, harus aplikatif dan rapat di awal akhirnya	mf	
14/5/2017	Kejelasan Abstrak dan komponen yg diperlukan	mf	
14/5/2017	mf	mf	

Medan, Maret 2018
Diketahui /Disetujui
Ketua Program Studi Manajemen

Pembimbing Skripsi

Dr. H. M. EFFENDI PAKPAHAN, MM

Dr. HASRUDY TANJUNG, SE, M.Si

SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : Dwi puspita sari Br Ginting
NPM : 1405161050
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi (Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/IESP/
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Menyatakan Bahwa ,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas usaha saya sendiri , baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut
 - Menjiplak /plagiat hasil karya penelitian orang lain
 - Merekayasa data angket, wawancara, observasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti memalsukan stempel, kop surat, atau identitas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat "Penetapan Proyek Proposal / Makalah/Skripsi dan Penghunjukan Dosen Pembimbing" dari Fakultas Ekonomi UMSU.

Demikianlah Pernyataan ini saat perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan, 11 - 01 - 2018
Pembuat Pernyataan



[Handwritten Signature]
Dwi puspita sari Br. Ginting

NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul.
- Foto Copy Surat pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi.

ABSTRAK

DWI PUSPITA SARI BR GINTING, NPM 1405161050, Analisis Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan Ditinjau Dari *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* Dan *Return On Equity* Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI).Skripsi.2018.

Current ratio adalah alat ukur untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar, *debt to equity ratio* adalah rasio yang dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang dengan seluruh ekuitas untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang. Sedangkan *Return on equity* adalah rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan total ekuitas.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* ditinjau dari *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *return on equity ratio* periode 2012-2016.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode pengumpulan data dokumentasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berasal dari laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* di BEI khususnya neraca dan laporan laba rugi yang telah diaudit periode 2012-2016. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estae* di BEI tahun 2012-2016 ditinjau dari *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *return on equity* dalam kondisi kurang baik.

Kata Kunci : Kinerja Keuangan, *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum. Wr. Wb

Alhamdulillahirabbil' alamin segala puji syukur bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mendapatkan kemudahan-kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Analisis Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan Ditinjau Dari *Current Ratio, Debt To Equity Ratio Dan Return On Equity* Pada Perusahaan Sub Sektor *Property Dan Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)**”. Skripsi ini dibutuhkan dalam rangka memperoleh gelar sarjana manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari banyak hambatan-hambatan yang dihadapi, dan semua itu tidak akan teratasi tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak yang telah membantu tersusunnya skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terciptanya skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung. Terutama penulis ucapkan kepada:

1. Kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Tambah Ginting dan Ibunda Jumiatik Br Bangun serta seluruh keluarga besar penulis yang penuh kasih sayang telah mengasuh, mengasihi, membimbing, serta mendukung penulis dan doanya yang tiada henti-hentinya untuk penulis.

2. Bapak Dr. Agussani, M.AP sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Januri, SE, MM, M.Si sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Ade Gunawan, SE., M.Si, sebagai WD I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, SE, M.Si sebagai WD III sekaligus ketua Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Jasman Syaripuddin, S.E.,M.Si sebagai sekretaris Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Dr. H. M. Effendy Pakpahan, S.E, M.M. sebagai Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan, petunjuk dan saran dalam penulisan skripsi ini.
8. Ibu Sri Endang Rahayu, SE., M.Si sebagai Dosen Pembimbing Akademik dari awal perkuliahan hingga sekarang. Serta seluruh staf pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
9. Pimpinan PT. Bursa Efek Indonesia beserta seluruh pegawai yang telah memberikan kesempatan melakukan riset kepada penulis.
10. Saudara-saudara penulis Harneliana, Alfriantha dan Esma Delia yang selalu memberikan semangat, motivasi, perhatian serta pengertiannya. Terima kasih akhirnya skripsi ini selesai tepat pada waktunya.
11. Sahabat seperjuangan penulis dalam pengerjaan skripsi Ilma Amaliah Lubis, Armitha Khairani Sinaga dan Dwi Kesuma Wardani yang selalu

memberikan motivasi, masukan, semangat, hiburan serta doa. Semoga persahabatan kita terjalin terus dan semoga kita sukses selalu.

12. Seluruh teman-teman jurusan manajemen angkatan 2014 di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu dan seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun tugas akhir ini.

Akhir kata dengan kerendahan hati, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua terutama penulis sendiri dan semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunianya kepada kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Wassalamualaikum wr.wb

Medan, Maret 2018

Penulis

DWI PUSPITA SARI BR GINTING
1405161050

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Batasan Masalah	10
D. Perumusan Masalah	10
E. Tujuan Penelitian	10
F. Manfaat Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Kajian Teori.....	12
1. Kinerja Keuangan.....	12
a. Pengertian Kinerja Keuangan.....	12
b. Tujuan Kinerja Keuangan	14
c. Faktor-faktor Penilaian Kinerja	13
2. Analisis Laporan Keuangan.....	14
a. Pengertian Laporan Keuangan.....	14
b. Tujuan Analisis Laporan Keuangan	15
c. Sifat-sifat Analisa Laporan Keuangan.....	16
d. Komponen Laporan Keuangan.....	16

3. Analisa Rasio Keuangan.....	17
a. Pengertian Rasio Keuangan	17
b. Jenis-jenis Rasio Keuangan	19
c. Manfaat Analisis Rasio Keuangan	20
4. <i>Current Ratio (CR)</i>	20
a. Pengertian <i>Current Ratio</i>	20
b. Pengukuran <i>Current Ratio</i>	21
c. Manfaat <i>Current Ratio</i>	22
d. Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Current Ratio</i>	22
5. Debt To Equity Ratio (DER)	22
a. Pengertian <i>Debt To Equity Ratio</i>	22
b. Pengukuran <i>Debt To Equity Ratio</i>	23
c. Manfaat <i>Debt To Equity Ratio</i>	23
d. Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Debt to Equity Ratio</i>	24
6. <i>Return On Equity (ROE)</i>	24
a. Pengertian <i>Return On Equity</i>	24
b. Pengukuran <i>Return On Equity</i>	24
c. Manfaat <i>Return On Equity</i>	26
d. Faktor-faktor yang mempengaruhi <i>Return On Equity</i>	26
B. Kerangka Berpikir.....	26
BAB III METODELOGI PENELITIAN	30
A. Pendekatan Penelitian	30
B. Definisi Operasional Variabel	30
1. Kinerja Keuangan.....	30

2. <i>Current Ratio</i>	31
3. <i>Debt To Equity Ratio</i>	31
4. <i>Return On Equity</i>	31
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	32
1. Tempat Penelitian.....	32
2. Waktu Penelitian	32
D. Sumber Data	32
E. Populasi dan Sampel	33
1. Populasi	33
2. Sampel	33
F. Teknik Pengumpulan Data	34
G. Teknik Analisis Data	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Hasil Penelitian.....	36
1. Deskripsi Data.....	36
2. Perhitungan Rasio Keuangan.....	36
a. <i>Current Ratio</i>	36
b. <i>Debt To Equity Ratio</i>	37
c. <i>Return On Equity</i>	39
3. Analisis Data.....	40
a. <i>Current Ratio</i>	40
b. <i>Debt To Equity Ratio</i>	42
c. <i>Return On Equity</i>	43
B. Pembahasan	46

1. Kinerja Keuangan Perusahaan Property Dan Real Estate Ditinjau Dari <i>Current Ratio</i>	46
2. Kinerja Keuangan Perusahaan Property Dan Real Estate Ditinjau Dari <i>Debt To Equity Ratio</i>	49
3. Kinerja Keuangan Perusahaan Property Dan Real Estate Ditinjau Dari <i>Return On Equity</i>	52
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	56
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Aktiva Lancar.....	4
Tabel I.2	Hutang Lancar.....	5
Tabel I.3	Total Hutang	6
Tabel I.4	Total Ekuitas	7
Tabel I.5	Laba Setelah Pajak	8
Tabel III.1	Waktu Penelitian	32
Tabel III.2	Sampel penelitian	34
Tabel IV.1	Data Keseluruhan Perusahaan Property dan Real Estate di BEI	36
Tabel IV.2	<i>Current Ratio (CR)</i>	40
Tabel IV.3	<i>Debt to Equity Ratio (DER)</i>	42
Tabel IV.4	<i>Return On Equity (ROE)</i>	43
Tabel IV.5	Pengukuran Kinerja Keuangan.....	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1	Kerangka Berpikir.....	29
Gambar IV.1	Grafik Pertumbuhan <i>CR</i>	46
Gambar IV.2	Grafik Pertumbuhan Hutang Lancar dan Aktiva Lancar.....	48
Gambar IV.3	Grafik Pertumbuhan <i>DER</i>	49
Gambar IV.4	Grafik Pertumbuhan Total Hutang dan Total Ekuitas.....	51
Gambar IV.5	Grafik Pertumbuhan <i>ROE</i>	52
Gambar IV.6	Grafik Pertumbuhan Laba Setelah Pajak dan Total Ekuitas.....	54

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memasuki era globalisasi, di mana perkembangan teknologi dan informasi yang cepat, persaingan dalam dunia usaha menjadi begitu ketat. Satu-satunya jalan untuk tetap bertahan dan bersaing serta mempertahankan eksistensinya di dunia usaha yakni dengan terus tumbuh dan berkembang. Peranan pasar modal dewasa ini dirasakan sangat penting berkaitan dengan fungsi dari pasar modal itu sendiri yakni mempertemukan pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang ingin menanamkan modalnya pada pasar modal.

Indonesia merupakan negara berkembang yang memiliki potensi pertumbuhan dari berbagai sektor, terutama sektor ekonomi. Pertumbuhan perekonomian suatu negara dapat dilihat dari perkembangan dunia usaha yang ada di negara tersebut, termasuk Indonesia yang memiliki berbagai macam industri, baik bersekala kecil maupun besar. Salah satu industri yang menjadi indikator untuk menganalisis pertumbuhan perekonomian suatu negara adalah sektor *property* dan *real estate*. Perkembangan industri *property* dan *real estate* akan selalu berkembang pesat dan meningkat setiap tahunnya, itu dikarenakan tanah memiliki ketersediaan yang bersifat tetap sedangkan setiap tahun jumlah penduduk Indonesia semakin meningkat.

Industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami peningkatan dari 40 perusahaan pada tahun 2010 menjadi 49 perusahaan ditahun 2016 (www.sahamok.com, 2017). Semakin banyak perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia maka

persaingan antar perusahaan juga akan semakin ketat, hal itu akan mendorong perusahaan dalam memperbaiki kinerja keuangan.

Menurut Rudianto (2013, hal 189) Kinerja keuangan merupakan hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu. Dan menurut Jumingan (2011, hal 78) menyatakan bahwa “Mengukur kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, dan dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuangan. Setiap rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan, dan arti tertentu”. Rasio yang digunakan dalam analisis laporan keuangan meliputi rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas.

Laporan keuangan pada dasarnya bertujuan untuk melaporkan kegiatan-kegiatan yang telah dilakukan oleh perusahaan sekaligus mengevaluasi keberhasilan strategi perusahaan untuk mencapai tujuan dari perusahaan. Selain itu laporan keuangan menjadi penting karena juga memberikan input (informasi) yang antara lain berupa neraca, laporan laba rugi serta laporan keuangan lainnya yang nantinya bisa dipakai oleh banyak pihak seperti investor, calon investor sampai dengan manajemen perusahaan itu sendiri untuk pengambilan suatu keputusan.

Menurut Kasmir (2016, hal 104) Analisis laporan keuangan ini pada dasarnya merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Ada beberapa cara yang dapat digunakan di dalam menganalisis keadaan keuangan perusahaan, tetapi analisis dengan menggunakan rasio merupakan hal yang sangat

umum dilaksanakan di mana hasilnya akan memberikan pengukuran relatif dari operasi perusahaan.

Rasio keuangan mempunyai kemampuan untuk memprediksi laba yang diperoleh perusahaan di masa depan dengan menggunakan rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, dan rasio aktivitas. Menurut Sartono (2010, hal 114) rasio likuiditas, yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial yang berjangka pendek tepat pada waktunya. Menurut Margaretha (2011, hal 26) rasio profitabilitas, menunjukkan pengaruh gabungan dari likuiditas, pengelolaan aktiva dan pengelolaan utang terhadap hasil operasi (laba). Menurut Rudianto (2013, hal 193) rasio leverage adalah ukuran penilaian kinerja perusahaan yang dimaksudkan untuk mengukur sampai seberapa besar aset perusahaan dibiayai dengan utang. Menurut Hani (2014, hal 73) rasio aktivitas adalah rasio yang dimaksudkan untuk mengukur sampai seberapa besar efektivitas perusahaan dalam menggunakan sumber dananya.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2011-2015. Berikut ini adalah data empiris mengenai variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

Tabel I.1
Aktiva Lancar
Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* BEI
Tahun 2012 - 2016

NO	KODE PERUSAHAAN	2012	2013	2014	2015	2016	RATA-RATA (Rp)
1	APLN	6.727.059.278	8,747,046,806	10.918.551.266	9,781,716,400	8.173.958.870	8.606.523.138
2	ASRI	3.905.746.231	2.800.120.730	3.188.091.155	2.698.917.559	3.082.309.251	3.135.036.985
3	BCIP	107.844.384.056	122.545.006.362	113.808.003.836	216.053.819.966	255.016.680.651	163.053.578.974
4	DART	785.147.759	1.017.064.862	891.641.071	491.950.977	389.911.953	715.143.324
5	DILD	660.116.263.926	1.334.831.732.558	2.470.062.464.728	2.925.607.417.725	3.034.100.322.892	2.084.943.640.366
6	DUTI	3.069.880.486.201	3.221.396.610.158	3.587.873.671.388	4.344.386.190.061	4.131.536.311.603	3.671.014.653.882
7	EMDE	493.213.155.758	532.850.337.052	635.387.345.048	558.329.072.808	739.085.551.100	591.773.092.353
8	GAMA	278.291.322.277	462.761.167.220	549.895.531.259	472.921.447.493	483.415.996.874	449.457.093.025
9	MDLN	1.940.276.898.305	2.036.868.531.503	2.061.415.313.134	3.145.580.271.086	3.921.828.260.101	2.621.193.854.826
10	PLIN	723.249.718	894.564.680	1.149.143.156	1.248.002.024	833.290.615	969.650.039
RATA-RATA (Rp)		656.176.371.351	857.329.459.458	943.458.975.604	1.296.368.565.522	1.257.746.259.391	959.486.226.691

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data di atas, aktiva lancar perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi. Jika dilihat dari rata-rata pertahun, aktiva lancar pada tahun 2012 sampai tahun 2015 mengalami peningkatan. Namun pada tahun 2016 rata-rata aktiva lancar mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Secara keseluruhan perusahaan, yang terdiri dari 10 sampel perusahaan *property* dan *real estate* terdapat jumlah aktiva lancar pada masing- masing perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu perusahaan DILD, DUTI dan MDLN. Sedangkan tujuh perusahaan lainnya, aktiva lancar yang dihasilkan berada dibawah rata-rata.

Likuidasi perusahaan di tunjukan oleh besar kecilnya aktiva lancar yaitu aktiva yang mudah untuk dicairkan yang meliputi kas, surat berharga, piutang, dan persediaan. Kondisi suatu perusahaan yang liquid dapat di ketahui dengan melihat kemampuan mempertahankan jumlah aktiva lancar yang harus lebih besar jika dibandingkan dengan kewajiban lancarnya.

Berikut ini adalah data hutang lancar perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2012 sampai 2016 yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

Tabel I.2
Hutang Lancar
Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* BEI
Tahun 2012 - 2016

NO	KODE PERUSAHAAN	2012	2013	2014	2015	2016	JUMLAH
1	APLN	4.298.842.662	5.208.638.817	5.958.969.206	7.041.359.652	7.654.752.699	30.162.563.036
2	ASRI	3.162.986.085	3.718.655.115	2.803.110.232	3.752.467.213	3.434.222.096	16.871.440.741
3	BCIP	141.585.028.547	200.854.801.875	314.018.633.929	196.227.771.494	163.093.142.366	1.015.779.378.211
4	DART	674.676.158	504.784.990	479.525.250	2.311.459.415	2.442.909.056	6.413.354.869
5	DILD	1.145.868.660.771	1.689.759.703.146	1.801.234.294.094	3.285.725.170.548	3.292.500.606.947	11.215.088.435.506
6	DUTI	955.400.311.782	917.230.812.556	954.119.713.824	1.198.803.132.680	1.062.796.457.582	5.088.350.428.424
7	EMDE	294.856.340.269	289.122.314.813	392.140.844.427	373.768.632.655	358.671.663.722	1.708.559.795.886
8	GAMA	194.923.620.732	244.665.323.511	270.994.571.775	217.481.089.914	205.714.540.205	1.133.779.146.137
9	MDLN	1.525.673.373.156	2.441.922.958.749	1.707.369.122.496	3.150.692.483.079	2.917.040.996.619	11.742.698.934.099
10	PLIN	609.300.508	815.065.170	618.935.893	746.556.660	930.849.091	3.720.707.322
RATA-RATA		474.049.315.574	643.665.332.619	605.457.642.804	937.311.507.406	890.372.143.477	3.196.142.418.423

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data di atas, Hutang lancar perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi. Jika dilihat dari rata - rata pertahun, pada tahun 2015 memiliki jumlah rata-rata tertinggi yaitu sebesar 937.311.507.406 dan pada tahun 2012 memiliki jumlah rata-rata terendah. Secara keseluruhan perusahaan, yang terdiri dari 10 sampel perusahaan *property* dan *real estate* terdapat hutang lancar pada masing-masing perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu perusahaan DILD dan MDLN. Sedangkan delapan perusahaan lainnya, hutang lancar yang dihasilkan berada dibawah rata-rata. Peningkatan hutang jangka pendek dapat disebabkan karena meningkatnya kebutuhan perusahaan untuk memenuhi siklus hidup perusahaannya. Menurut Samryn (2015:366) Hutang jangka pendek meliputi hutang-hutang yang harus segera dilunasi dalam waktu paling lama 12 bulan ke depan.

Berikut ini adalah data total hutang perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2015 sampai 2016 yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI)

Tabel I.3
Total Hutang
Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* BEI
Tahun 2012 - 2016

NO	KODE PERUSAHAAAN	2012	2013	2014	2015	2016	RATA-RATA
1	APLN	8.846.738.582	1.246.722.599	15.223.273.846	15.486.506.060	15.741.190.673	11.308.886.352
2	ASRI	6.214.542.510	9.096.297.873	10.553.173.020	12.107.460.464	12.998.285.601	10.193.951.894
3	BCIP	148.933.444.855	206.894.862.462	340.102.223.768	417.449.370.209	483.773.183.279	319.430.616.915
4	DART	1.455.444.731	1.841.771.878	1.867.445.219	2.311.459.415	2.442.909.056	1.983.806.060
5	DILD	2.140.815.833.510	3.430.425.895.884	4.534.717.461.562	5.517.743.393.322	6.782.581.912.231	4.481.256.899.302
6	DUTI	1.436.539.162.340	1.428.544.530.018	1.775.893.448.385	2.183.853.143.849	1.899.304.756.790	1.744.827.008.276
7	EMDE	362.440.053.575	380.595.770.404	576.053.997.101	536.106.853.364	675.649.658.921	506.169.266.673
8	GAMA	206.411.466.947	246.242.902.476	298.469.478.193	240.002.262.640	247.197.419.367	247.664.705.925
9	MDLN	2.365.906.152.924	4.972.112.587.194	5.115.802.013.637	6.785.593.826.555	7.944.774.284.719	5.436.837.773.006
10	PLIN	1.717.982.629	1.967.052.840	2.177.800.983	2.264.520.602	2.301.324.680	2.085.736.347
RATA-RATA		667.928.082.260	1.067.896.839.363	1.267.086.031.571	1.571.291.879.648	1.806.676.492.532	1.276.175.865.075

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data di atas, total hutang perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi. Jika dilihat dari rata-rata pertahun, total hutang mengalami peningkatan setiap tahunnya pada tahun 2012 sebesar 667.928.082.260 dan pada tahun 2016 meningkat sebesar 1.806.676.492.532. Secara keseluruhan perusahaan, yang terdiri dari 10 sampel perusahaan *property* dan *real estate* terdapat total hutang pada masing- masing perusahaan yang berada di atas rata-rata yaitu perusahaan DILD, DUTI, dan MDLN. Sedangkan tujuh perusahaan lainnya berada di bawah rata-rata.

Meningkatnya total hutang menandakan bahwa perusahaan kekurangan dana dalam membiayai kebutuhannya, sehingga perusahaan tersebut meningkatkan hutang jangka pendek dan jangka panjangnya demi

keberlangsungan hidup perusahaan. Bila hal ini terus terjadi, perusahaan dapat mengalami kerugian, dan belum mampu mencapai target profit yang diharapkan.

Berikut ini adalah data total ekuitas perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2015 sampai 2016 yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

Tabel I.4
Total Ekuitas
Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* BEI
Tahun 2012 – 2016

NO	KODE PERUSAHAAN	2012	2013	2014	2015	2016	RATA-RATA
1	APLN	6.348.903.770	7.212.683.391	8.462.884.365	9.072.668.928	9.970.762.709	8.213.580.633
2	ASRI	4.731.874.734	5.331.784.694	6.371.193.934	6.602.409.662	7.187.845.081	6.045.021.621
3	BCIP	192.631.842.648	225.321.850.174	250.227.717.148	255.104.789.669	305.364.560.705	245.730.152.069
4	DART	2.837.716.716	2.926.667.760	3.246.828.439	3.428.403.826	3.623.348.540	3.212.593.056
5	DILD	3.950.935.407.032	4.096.044.505.121	4.470.166.548.979	4.770.828.683.560	5.057.478.024.211	4.469.090.633.781
6	DUTI	5.155.715.817.772	6.045.051.979.678	6.248.417.595.733	6.831.058.072.602	7.792.913.029.035	6.414.631.298.964
7	EMDE	523.938.703.303	557.941.179.685	602.964.693.571	659.934.116.417	687.992.002.736	606.554.139.142
8	GAMA	1.027.302.133.787	1.044.340.697.163	1.091.623.255.383	1.096.560.457.723	1.097.670.948.750	1.071.499.498.561
9	MDLN	2.226.013.893.089	4.675.700.492.371	5.331.105.681.545	6.057.456.838.674	6.595.334.000.460	4.977.122.181.228
10	PLIN	2.232.284.134	2.159.752.050	2.367.131.193	2.406.569.383	2.285.244.690	2.290.196.290
	RATA-RATA	1.454.495.143.650	1.851.096.871.115	2.001.398.488.789	2.187.782.937.896	2.395.281.613.581	1.780.438.929.534

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data di atas, total ekuitas perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi. Jika dilihat dari rata-rata pertahun, total ekuitas mengalami peningkatan setiap tahunnya pada tahun 2012 sebesar 1.454.495.143 dan sampai pada tahun 2016 sebesar 2.395.281.613.581. Secara keseluruhan perusahaan, yang terdiri dari 10 sampel perusahaan *property* dan *real estate* terdapat total ekuitas pada masing-masing perusahaan yang berada diatas rata-rata yaitu DILD, DUTI, GAMA dan MDLN. Sedangkan yang memiliki rata-rata terendah yaitu perusahaan DART dan PLIN.

Ekuitas merupakan hak pemilik dana atau pemegang saham atas aset perusahaan. Apabila ekuitas menurun, maka hak pemilik dana atau pemegang

saham berkurang. Hal ini dapat menyebabkan berkurangnya pendapatan yang di hasilkan. Ekuitas meningkat dikarenakan banyaknya kewajiban jangka pendek ataupun jangka panjang perusahaan yang harus dibayar. Hal ini dapat memiliki konsekuensi bagi kreditor yang menanggung resiko yang lebih besar pada saat debitor mengalami kegagalan keuangan yang menyebabkan kedua belah pihak mengalami kerugian.

Berikut ini adalah data Laba setelah pajak perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2012 sampai 2016 yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

Tabel I.5
Lab a setelah pajak
Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* BEI
Tahun 2012 – 2016

NO	KODE PERUSAHAAN	2012	2013	2014	2015	2016	RATA-RATA
1	APLN	841.290.753	930.240.497	983.875.368	1.116.763.447	939.737.108	962.381.435
2	ASRI	1.216.091.539	889.576.596	1.176.955.123	684.287.753	510.243.279	895.430.858
3	BCIP	9.491.018.470	32.690.007.526	30.513.627.864	5.355.544.742	49.427.928.493	25.495.625.419
4	DART	180.828.252	180.800.291	408.108.626	177.765.808	191.876.068	227.875.809
5	DILD	200.435.726.378	329.608.541.861	432.417.358.803	419.044.195.464	297.350.554.988	335.771.275.499
6	DUTI	613.327.842.111	756.858.436.790	701.641.438.319	670.949.496.747	840.650.624.016	716.685.567.597
7	EMDE	4.172.791.951	34.002.476.382	45.023.513.886	61.268.278.934	65.470.178.568	41.987.447.944
8	GAMA	6.824.491.482	20.527.562.954	47.282.552.970	4.937.191.210	1.110.491.027	16.136.457.929
9	MDLN	260.474.880.599	2.451.686.470.278	711.211.597.935	873.420.195.958	501.349.673.188	959.628.563.592
10	PLIN	234.725.164	33.342.916	358.244.143	288.741.530	731.181.507	329.247.052
	RATA-RATA	109.719.968.670	362.740.745.609	197.101.727.304	203.724.246.159	175.773.248.824	209.811.987.313

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data di atas, Laba setelah pajak perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi. Jika dilihat dari rata-rata pertahun, laba setelah pajak yang memiliki rata-rata tertinggi yaitu pada tahun 2013 sebesar 362.740.745.609 dan terus mengalami penurunan untuk tahun berikutnya. Secara keseluruhan perusahaan , yang terdiri dari 10 sampel perusahaan *property* dan *real estate*

terdapat tiga perusahaan yang memiliki rata-rata laba bersih tertinggi yaitu DILD, DUTI dan MDLN. Dan yang terendah adalah perusahaan DART dan PLIN.

Apabila perusahaan mendapatkan laba setelah pajak yang tinggi maka akan memberikan manfaat yang sangat banyak bagi perusahaan untuk dapat memenuhi kebutuhannya, dan juga dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, baik pihak internal ataupun eksternal perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas sangat penting pengukuran kinerja keuangan dengan menggunakan rasio keuangan, penulis tertarik untuk meneliti dengan mengambil judul ” **Analisis Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan Ditinjau Dari *Current Ratio, Debt To Equity Ratio Dan Return On Equity* Pada Perusahaan Sub Sektor *Property Dan Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka pokok permasalahan dari penelitian adalah :

1. Aktiva lancar yang terjadi pada tahun 2012 dan 2013, berada dibawah rata-rata yang menunjukkan kondisi perusahaan tidak liquid.
2. Hutang lancar meningkat pada tahun 2015 dan 2016 yang dapat disebabkan karena meningkatnya kebutuhan perusahaan untuk memenuhi siklus hidup perusahaannya
3. Total hutang mengalami peningkatan setiap tahunnya yang dikhawatirkan perusahaan dapat mengalami kerugian, dan tidak mampu mencapai target profit yang diharapkan.

4. Laba bersih perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2014, 2015 dan 2016 yang dapat mengakibatkan kerugian bagi perusahaan.

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, maka penulis membatasi ruang lingkupnya dengan membahas dan menganalisis kinerja keuangan yang diukur dengan *Current Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* dan *Return on Equity* pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012 – 2016.

D. Perumusan Masalah

Bedasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat kinerja keuangan perusahaan ditinjau dari *Current ratio* ?
2. Bagaimana tingkat kinerja keuangan perusahaan ditinjau dari *Debt to Equity Ratio* ?
3. Bagaimana tingkat kinerja keuangan perusahaan ditinjau dari *Return on Equity* ?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk menganalisis tingkat kinerja keuangan perusahaan ditinjau dari *Current ratio* ?
2. Untuk menganalisis tingkat kinerja keuangan perusahaan ditinjau dari *Debt to Equity Ratio* ?

3. Untuk menganalisis tingkat kinerja keuangan perusahaan ditinjau dari *Return on Equity* ?

F. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan serta manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil penelitian diharapkan memberikan tambahan pengetahuan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan berdasarkan rasio keuangan.

2. Manfaat Secara Praktis

Sebagai bahan masukan bagi manajemen perusahaan dalam mengevaluasi kinerja keuangan yang dijadikan pedoman dalam pengelolaan, pengambilan keputusan perusahaan masa ini dan masa datang.

3. Manfaat Secara Akademis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi penambahan pengetahuan mengenai pengukuran kinerja keuangan dengan menggunakan rasio keuangan bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk meneliti tentang masalah yang sama.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Kinerja keuangan

a. Pengertian kinerja keuangan

Kinerja merupakan hal penting yang harus dicapai oleh setiap perusahaan, karena kinerja merupakan cerminan dari kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengalokasikan sumber dananya. Selain itu, tujuan pokok penilaian kinerja adalah untuk memotivasi karyawan dalam mencapai sasaran organisasi agar membuahkan tindakan dan hasil yang diharapkan.

Pengertian kinerja menurut Moehariono (2014, hal 95) Kinerja merupakan gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu program kegiatan atau kebikakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, visi, dan misi organisasi yang dituangkan melalui perencanaan strategis suatu organisasi. Menurut Blocher, dkk (2012, hal 545). Pengukuran kinerja adalah proses dimana manajer pada seluruh tingkatan mendapatkan informasi mengenai kinerja tugas-tugas yang diberikan dalam perusahaan serta menentukan apakah kinerja tersebut sesuai dengan kriteria yang dibuat sebelumnya sebagaimana yang tercantum dalam anggaran, rencana, dan tujuan perusahaan. Menurut Rudianto (2013, hal 189) Kinerja keuangan merupakan hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu.

Dari beberapa kutipan diatas dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan merupakan prestasi yang dicapai oleh manajemen dalam mendayagunakan sumber

keuangan yang tersedia. Kinerja keuangan perusahaan sangat ditentukan oleh kualitas kebijakan manajemen yang diambil dalam upaya mencapai tujuan organisasi, sehingga untuk mengukur kinerja keuangan perlu dilaksanakannya analisis laporan keuangan.

b. Tujuan kinerja keuangan

Menurut Munawir (2010, hal 67) selain membandingkan rasio keuangan dengan standar rasio, kinerja keuangan juga dapat dinilai dengan membandingkan rasio keuangan tahun yang dinilai dengan rasio keuangan pada beberapa tahun-tahun sebelumnya.

Menurut Munawir (2010, hal 31), pengukuran kinerja keuangan perusahaan mempunyai beberapa tujuan diantaranya :

- 1) Untuk mengetahui tingkat likuiditas, yaitu kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya yang harus segera dipenuhi pada saat ditagih.
- 2) Untuk mengetahui tingkat solvabilitas, yaitu kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi.
- 3) Untuk mengetahui tingkat profitabilitas dan rentabilitas, yaitu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu yang dibandingkan dengan penggunaan aset atau ekuitas secara produktif.
- 4) Untuk mengetahui tingkat aktivitas usaha, yaitu kemampuan perusahaan dalam menjalankan dan mempertahankan usahanya agar tetap stabil, yang diukur dari kemampuan perusahaan dalam membayar pokok utang dan beban bunga tepat waktu, serta pembayaran dividen secara teratur kepada para pemegang saham tanpa mengalami kesulitan atau krisis keuangan.

d. Faktor-faktor penilaian kinerja

Menurut Moehariono (2014, hal 139) Adapun faktor-faktor penilaian kinerja perusahaan adalah :

1. Hasil kerja, yaitu keberhasilan karyawan dalam pelaksanaan kerja (*output*) biasanya terukur, seberapa besar yang telah dihasilkan, berapa

- jumlahnya dan berapa besar kenaikannya, misalkan, omset pemasaran, jumlah keuntungan dan total perputaran aset dan lain-lain.
2. Perilaku, yaitu aspek tindak tanduk karyawan dalam melaksanakan pekerjaan, pelayanannya bagaimana, kesopanan, sikapnya, dan perilakunya baik terhadap sesama karyawan maupun kepada pelanggan.
 3. Atribut dan kompetensi, yaitu kemahiran dan penguasaan karyawan sesuai tuntutan jabatan, pengetahuan, keterampilan dan keahliannya, seperti kepemimpinan, inisiatif, komitmen.
 4. Komparatif, yaitu membandingkan hasil kinerja karyawan dengan karyawan lainnya yang selevel dengan yang bersangkutan, misalnya sesama sales berapa besar omset penjualan selama satu bulan.

2. Analisis Laporan Keuangan

a. Pengertian Analisis Laporan Keuangan

Laporan keuangan merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan, dan lebih jauh informasi tersebut dapat dijadikan sebagai gambaran kinerja keuangan perusahaan tersebut. Laporan Keuangan menurut Munawir (2010, hal 5) pada umumnya laporan keuangan itu terdiri dari neraca dan perhitungan laba-rugi serta laporan perubahan ekuitas. Neraca menunjukkan/menggambarkan jumlah aset, kewajiban dan ekuitas dari suatu perusahaan pada tanggal tertentu. Sedangkan perhitungan (laporan) laba-rugi memperlihatkan hasil yang telah dicapai oleh perusahaan serta beban yang terjadi selama periode tertentu, dan laporan perubahan ekuitas menunjukkan sumber dan penggunaan atau alasan-alasan yang menyebabkan perubahan ekuitas perusahaan.

Menurut Stice,dkk (2009, hal 791) Analisis laporan keuangan adalah mempelajari hubungan antara angka-angka dalam laporan keuangan dan tren dari angka-angka tersebut dari waktu ke waktu. Menurut Rudianto (2013, hal 190) Analisis laporan keuangan adalah meneliti hubungan yang ada diantara unsur-unsur dalam laporan keuangan, dan membandingkan unsur-unsur pada laporan

keuangan tahun berjalan dengan unsur-unsur yang sama tahun yang lalu atau angka pembanding lain serta menjelaskan penyebab perubahannya. Menurut Prastowo dan Juliaty (2008, hal 56) Analisis Laporan Keuangan tidak lain merupakan suatu proses untuk membedah laporan keuangan ke dalam unsur-unsurnya, menelaah masing-masing unsur tersebut, dan menelaah hubungan di antara unsur-unsur tersebut, dengan tujuan untuk memperoleh pengertian dan pemahaman yang baik dan tepat atas laporan keuangan itu sendiri.

Berdasarkan kutipan diatas dapat disimpulkan Analisis laporan keuangan merupakan mengevaluasi data-data pada laporan keuangan yang disusun secara relevan, serta penilaian yang benar, maka akan terlihat kondisi keuangan perusahaan yang sesungguhnya pada masa lalu maupun masa sekarang.

b. Tujuan Analisis Laporan Keuangan

Menurut Kasmir (2016:68) ada beberapa tujuan dan manfaat bagi berbagai pihak dengan adanya analisis laporan keuangan. Secara umum dikatakan bahwa tujuan dan manfaat analisis laporan keuangan adalah:

- 1) Untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dalam satu periode tertentu, baik harta, kewajiban, modal maupun hasil usaha yang telah dicapai untuk beberapa periode.
- 2) Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan apa saja yang menjadi kekurangan perusahaan.
- 3) Untuk mengetahui kekuatan-kekuatan yang dimiliki.
- 4) Untuk mengetahui langkah-langkah perbaikan apa saja yang perlu dilakukan kedepan yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan saat ini.
- 5) Untuk melakukan penilaian kinerja manajemen ke depan apakah perlu penyegaran atau tidak karena sudah dianggap berhasil atau gagal.
- 6) Dapat juga digunakan sebagai pembanding dengan perusahaan sejenis tentang hasil yang mereka capai.

c. Sifat-sifat Analisis Laporan Keuangan

Menurut Hani (2014, hal 6), analisa laporan keuangan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

- 1) Fokus laporan keuangan adalah laporan laba dan rugi, neraca, arus kas, yang merupakan akumulasi transaksi dari kejadian historis, dan penyebab terjadinya dalam suatu perusahaan.
- 2) Prediksi, analisis harus mengkaji implikasi kejadian yang sudah berlalu terhadap dampak dan prospek perkembangan keuangan perusahaan dimasa yang akan datang.
- 3) Dasar analisa adalah laporan keuangan yang memiliki sifat dan prinsip tersendiri sehingga hasil analisa sangat tergantung pada kualitas laporan ini. Penguasaan pada sifat akuntansi, prinsip akuntansi sangat diperlukan dalam menganalisa laporan keuangan.

d. Komponen Laporan Keuangan

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2012, hal 17) laporan keuangan yang terdiri atas komponen-komponen berikut ini:

1. Neraca perusahaan disajikan sedemikian rupa yang menonjolkan berbagai unsur posisi keuangan yang diperlukan bagi penyajian secara wajar. Neraca minimal mencakup pospos sebagai berikut : aktiva berwujud, aktiva tak berwujud, aktiva keuangan, investasi yang diperlukan menggunakan metode ekuitas, persediaan, piutang usaha dan hutang lainnya, kewajiban yang diestimasi, kewajiban berbunga jangka panjang, hak minoritas, modal saham dan pos ekuitas lainnya.

2. Laporan laba rugi Laporan laba rugi perusahaan disajikan sedemikian rupa yang menonjolkan berbagai unsur kinerja keuangan yang diperlukan, bagi penyajian secara wajar. Laporan laba rugi minimal mencakup pos-pos berikut : pendapatan, laba rugi perusahaan, beban pinjaman, bagian dari laba atau rugi perusahaan filitas dan asosiasi yang diperlukan menggunakan metode ekuitas, beban pajak, laba atau rugi dari aktivitas normal perusahaan, pos luar biasa, hak minoritas, laba rugi bersih dan periode berjalan.
3. Laporan perubahan ekuitas Perubahan ekuitas menggambarkan peningkatan atau penurunan aktiva bersih atau kekayaan selama periode bersangkutan berdasarkan prinsip pengukuran yang dianut.
4. Laporan arus kas Laporan arus kas melaporkan arus kas masuk dan arus kas keluar atau setara kas selama periode tertentu. Arus kas diklasifikasikan menurut aktivitas operasi, aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan.
5. Catatan laporan keuangan Catatan atas laporan keuangan meliputi penjelasan negative atau rincian jumlah yang tertera dalam neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas dan laporan perubahan ekuitas serta informasi tambahan seperti kewajiban komitmen.

3. Analisis Rasio Keuangan

a. Pengertian Analisis Rasio Keuangan

Rasio keuangan merupakan alat utama analisis keuangan yang digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Dari hasil rasio keuangan ini akan terlihat kondisi kesehatan perusahaan yang bersangkutan.

Menurut Samryn (2016, hal 363) rasio keuangan merupakan suatu cara yang membuat perbandingan, data keuangan perusahaan menjadi lebih berarti. Rasio keuangan menjadi dasar untuk menjawab beberapa pertanyaan penting mengenai kesehatan keuangan dari perusahaan. Pertanyaan tersebut meliputi likuiditas perusahaan, kemampuan manajemen memperoleh laba dari penggunaan aktiva perusahaan, dan kemampuan manajemen memperoleh laba dari penggunaan aktiva perusahaan, dan kemampuan manajemen mendanai investasinya, serta hasil yang dapat diperoleh para pemegang saham dari investasi yang dilakukan ke dalam perusahaan.

Untuk memenuhi informasi tersebut jenis rasio keuangan yang lazim digunakan terdiri dari rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, dan rasio aktivitas. Pemakai informasi keuangan selanjutnya bebas memilih jenis rasio yang ingin digunakan sesuai dengan kepentingannya terhadap sebuah perusahaan.

Menurut Halim (2015, hal 213) Analisis Rasio Keuangan merupakan hal yang sangat umum digunakan, yang menghubungkan dua data keuangan (neraca dan laporan laba rugi), baik secara individu atau kombinasi dari keduanya, dengan cara membagi satu data dengan data lainnya. Menurut Kasmir (2016, hal 104) analisis rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan membagi satu angka dengan angka lainnya. Sedangkan menurut Munawir (2010, hal 37) menyatakan bahwa analisis rasio keuangan adalah suatu teknik analisis untuk mengetahui hubungan dari pos-pos tertentu dalam neraca atau laporan laba rugi secara individual atau kombinasi dari kedua laporan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa analisis rasio keuangan adalah kegiatan yang dirancang dengan cara membandingkan angka-angka untuk mengevaluasi laporan keuangan.

Menurut Hani (2014, hal 72) Analisa rasio keuangan memiliki keunggulan dibanding dengan teknik analisis lainnya, antara lain:

- 1) Rasio merupakan angka-angka atau ikhtisar statistik yang lebih mudah dibaca dan ditafsirkan.
- 2) Merupakan pengganti yang lebih sederhana dari informasi yang disajikan laporan keuangan yang sangat rinci dan rumit.
- 3) Mengetahui posisi perusahaan di tengah industri lain.
- 4) Sangat bermanfaat untuk bahan dalam mengisi model-model pengambilan keputusan dan model prediksi keuangan.
- 5) Lebih mudah melihat trend perusahaan serta melakukan prediksi dimasa yang akan datang dan melihat perkembangan perusahaan secara periodik atau time series.
- 6) Lebih mudah memperbandingkan perusahaan dengan perusahaan lain.

b. Jenis- Jenis Rasio Keuangan

Untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuanagan. Setiap rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan dan arti tertentu. Kemudian, setiap hasil dari rasio yang diukur diinterpretasikan sehingga menjadi berarti bagi pengambilan keputusan.

Menurut Sartono (2010, hal 114) rasio keuangana dikembangkan menjadi empat kelompok rasio keuangan:

- 1) Rasio likuiditas, yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial yang berjangka pendek tepat pada waktunya.
- 2) Rasio aktivitas, menunjukkan sejauh mana efisiensi perusahaan dalam menggunakan assets untuk memperoleh penjualan.

- 3) Financial leverage ratio, menunjukkan kapasitas perusahaan untuk memenuhi kewajiban baik itu jangka pendek maupun jangka panjang.
- 4) Rasio profitabilitas, dapat mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh laba baik dalam hubungannya dengan penjualan, assets maupun laba bagi modal sendiri.

c. Manfaat Analisis Rasio Keuangan

Adapun manfaat yang bisa diambil dengan dipergunakannya rasio keuangan menurut Fahmi (2014, hal 53) meliputi:

- a. Analisis rasio keuangan sangat bermanfaat untuk dijadikan sebagai alat menilai kinerja keuangan dan prestasi perusahaan
- b. Analisis rasio keuangan sangat bermanfaat bagi pihak manajemen sebagai rujukan untuk membuat perencanaan.
- c. Analisis rasio keuangan dapat dijadikan sebagai alat untuk mengevaluasi kondisi suatu perusahaan dari pespektif keuangan.
- d. Analisis rasio keuangan juga bermanfaat bagi para kreditor dapat digunakan untuk memperkirakan potensi risiko yang akan dihadapi dikaitkan dengan adanya kelangsungan pembayaran bunga dan pengembalian pokok pinjaman.
- e. Analisis rasio keuangan dapat dijadikan sebagai penilaian bagi pihak stakeholder organisasi

4. Current Ratio

a. Pengertian Current Ratio

Menurut Hani (2014, hal 73) *Current ratio* merupakan alat ukur bagi kemampuan likuiditas (solvabilitas jangka pendek) yaitu kemampuan untuk membayar hutang yang segera harus dipenuhi dengan aktiva lancar. Menurut Margaretha (2011, hal 25) *Current ratio* merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana tagihan-tagihan jangka pendek dari para kreditor dapat dipenuhi dengan aktiva yang diharapkan akan dikonversi menjadi uang tunai dalam waktu dekat. Menurut Kasmir (2016, hal 134) *Current ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau hutang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa *Current ratio* adalah alat ukur untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi jangka pendeknya dengan perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar.

b. Pengukuran *Current Ratio*

Menurut Riyanto (2010, hal 28) Apabila mengukur tingkat likuiditas dengan menggunakan *current ratio* , maka tingkat likuiditas atau *current ratio* suatu perusahaan dapat dipertinggi dengan cara (a) dengan utang lancar tertentu, diusahakan untuk menambah aktiva lancar, (b) dengan aktiva lancar tertentu, diusahakan untuk mengurangi jumlah utang lancar, (c) dengan mengurangi jumlah utang lancar sama-sama dengan mengurangi aktiva lancar.

Rumus untuk mencari rasio lancar atau *current ratio* dapat digunakan sebagai berikut.

$$\text{Current Ratio (CR)} = \frac{\text{Aktiva Lancar (Current Assets)}}{\text{Utang Lancar (Current Liabilities)}}$$

Aktiva lancar merupakan harta perusahaan yang dapat dijadikan uang dalam singkat (maksimal satu tahun). Komponen aktiva lancar meliputi kas, bank, surat-surat berharga, piutang, sediaan, biaya dibayar di muka, pendapatan yang masih harus diterima, pinjaman yang diberikan, dan aktiva lancar lainnya.

Utang lancar merupakan kewajiban perusahaan jangka pendek (maksimal satu tahun). Komponen utang lancar terdiri dari utang dagang, utang bank satu tahun, utang wesel, utang gaji, utang pajak, utang deviden, biaya diterima dimuka, utang jangka panjang yang sudah hampir jatuh tempo, serta utang jangka pendek lainnya.

c. Manfaat *Current Ratio*

Menurut Kasmir (2016, hal 132) *Current Ratio* memiliki manfaat yaitu :

- 1) Untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban atau hutang yang sudah jatuh tempo.
- 2) Untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek dengan aktiva lancar secara keseluruhan.
- 3) Untuk memperhitungkan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek dengan aktiva lancar tanpa memperhitungkan persediaan atau piutang.
- 4) Untuk melihat kelemahan yang dimiliki perusahaan, dari masing-masing komponen yang ada i aktiva lancar dan utang lancar.
- 5) Menjadi alat pemicu bagi pihak manajemen untuk memperbaiki kinerjanya.

d. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi *Current Ratio*

Menurut Jumingan dalam buku Fahmi (2014, hal 73) faktor – faktor yang mempengaruhi *Current Ratio* yaitu :

- 1) Aktiva lancar dan hutang jangka pendek.
- 2) Nilai pasar atau nilai ganti dari barang dagangan dalam pengembalian barang, dan syarat kredit yang diberikan perusahaan kepada langganan dalam penjualan barang.
- 3) Besar kecilnya kebutuhan modal kerja yang digunakan.
- 4) Credit rating perusahaan pada umumnya.
- 5) Besar kecilnya piutang dalam hubungannya dengan volume penjualan.
- 6) Jenis perusahaan.

5. *Debt To Equity Ratio*

a. Pengertian *Debt to Equity Ratio*

Menurut Kasmir (2016, hal 157) *Debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Menurut Rudianto (2013, hal 194) *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang menggambarkan seberapa besar modal pemilik dapat menutupi utang-utang kepada kreditor. Menurut Samryn (2015, hal 375) *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang dinyatakan dalam persentase dan

digunakan untuk mengukur dana yang disediakan oleh kreditor dan dana yang disediakan oleh pemilik.

Jadi dapat disimpulkan bahwa *Debt to equity ratio* adalah rasio yang dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang dengan seluruh ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.

b. Pengukuran *Debt to Equity Ratio*

Rumus untuk mencari *debt to equity ratio* dapat digunakan perbandingan antara total utang dengan total ekuitas sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total utang (Debt)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

Pengukuran *Debt to Equity Ratio (DER)* yang dilakukan untuk mengetahui jumlah modal sendiri yang dibiayai oleh hutang. Semakin tinggi rasio ini, maka akan menandakan besarnya beban perusahaan yang disebabkan besarnya beban bunga atas manfaat yang diperoleh oleh kreditor.

c. Manfaat Analisa *Debt to Equity Ratio*

Menurut Kasmir (2016, hal 165) *Debt to Equity Ratio* memiliki beberapa manfaat yaitu:

- 1) Untuk menilai dan mengetahui kemampuan posisi perusahaan terhadap kewajiban kepada pihak lainnya.
- 2) Untuk menilai dan mengetahui kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban yang bersifat tetap.
- 3) Untuk menilai seberapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang.
- 4) Untuk menilai seberapa besar utang perusahaan yang menyebabkan perubahan dalam pengelolaan aktiva.

- 5) Untuk menilai dan mengetahui atau mengukur berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang jangka panjang.
- 6) Untuk menilai dan mengetahui berapa dana pinjaman yang segera akan ditagih.

d. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi *Debt to Equity Ratio*

Terdaftar faktor-faktor yang mempengaruhi *Debt to Equity Ratio*, menurut Riyanto (2010, hal 37) struktur modal perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor, yaitu :

- 1) Tingkat bunga
- 2) Stabilitas dari “earning”
- 3) Susunan dari aktiva
- 4) Kadar resiko dari aktiva
- 5) Besarnya jumlah modal yang dibutuhkan
- 6) Keadaan pasar modal
- 7) Sifat manajemen
- 8) Besarnya suatu perusahaan

6. *Return On Equity*

a. Pengertian *Return On Equity*

Menurut Kasmir (2016, hal 204) *Return on equity* merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Menurut Margaretha (201, hal 27) *Return on equity* merupakan rasio untuuk mrngukur tingkat pengembalian atas investasi bagi pemegang saham biasa. Sedangkan, menurut Hani (2014, hal 75) *Return on equity* menunjukkan kemampuan dari ekuitas (umumnya saham biasa) yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan laba.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa *Return on equity* adalah rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan total ekuitas. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin

baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya. *Return On Equity* merupakan alat yang lazim digunakan oleh investor dan pemimpin perusahaan untuk mengukur seberapa besar keuntungan yang didapat dari modal sendiri yang dimiliki perusahaan.

Bagi investor, analisis *Return On Equity* menjadi penting karena dengan analisis tersebut dapat diketahui keuntungan yang dapat diperoleh dari investasi yang dilakukan. bagi perusahaan, analisis ini menjadi penting karena merupakan faktor penarik bagi investor untuk melakukan investasi.

b. Pengukuran *Return On Equity*

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. Apabila *Return on equity* semakin tinggi, maka suatu perusahaan memiliki peluang untuk memberikan pendapatan yang besar bagi para pemegang saham. Dalam hal ini akan berdampak pada pertumbuhan laba.

Rumus untuk mencari *Return on equity* dapat digunakan perbandingan antara laba setelah pajak dengan total ekuitas sebagai berikut:

$$\text{Return On Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}}$$

Semakin tinggi hasil pengembalian ekuitas berarti semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam ekuitas. Sebaliknya, semakin rendah hasil pengembalian atas ekuitas berarti semakin rendah pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam ekuitas.

c. Manfaat *Return On Equity*

Manfaat *Return on equity* menurut Hartono (2015, hal 22) adalah:

- 1) Mengetahui besar tingkat laba.
- 2) Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu.
- 3) Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
- 4) Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

d. Faktor-faktor yang mempengaruhi *Return On Equity*

Menurut Eduardus (2010, hal 373) adapun faktor-faktor yang mempengaruhi *Return On Equity* dipengaruhi oleh 3 faktor, yaitu:

- 1) Margin laba bersih / *profit margin*
Besarnya keuntungan yang dinyatakan dalam persentase dan jumlah penjualan bersih. Profit margin ini mengukur tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan dihubungkan dengan penjualan.
- 2) Perputaran total aktiva / *Turn Over dari Operating Assets*
Jumlah aktiva yang digunakan dalam operasi perusahaan terhadap jumlah penjualan yang diperoleh selama periode.
- 3) Rasio hutang / *Debt Ratio*
Rasio yang memperlihatkan proporsi antar kewajiban yang dimiliki dan total kekayaan yang dimiliki.

B. Kerangka Berpikir

Penilaian terhadap kinerja keuangan perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi suatu perusahaan. Kondisi keuangan akan dapat diketahui dari laporan keuangan yang bersangkutan terutama pada neraca dan laporan rugi laba. Dalam menganalisis laporan keuangan perusahaan property dan real estate, penulis menggunakan analisis berupa rasio keuangan yang lazim digunakan, yaitu *Current ratio*, *Debt to equity ratio*, dan *Return on equity*. Dengan menggunakan analisis rasio keuangan terhadap laporan keuangan perusahaan, diharapkan dapat lebih mengetahui kekuatan dan kelemahan perusahaan sehingga dapat digunakan

sebagai salah satu usaha untuk menilai keberhasilan manajemen dan menjadi masukan dalam pengambilan keputusan dimasa yang akan datang.

Menurut Munawir (2008, hal 36) dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan cara memperbandingkan laporan keuangan untuk dua periode atau lebih, dapat dilakukan dengan perbandingan yang dinyatakan dalam rasio. Dan menurut Jumingan (2011, hal 78) menyatakan bahwa “Mengukur kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, dan dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuangan.

Menurut Margaretha (2011, hal 24) Analisis rasio keuangan sangat penting bagi para manajer, analisis kredit, dan analisis sekuritas. Analisis rasio keuangan juga dapat digunakan sebagai kerangka kerja perencanaan dan pengendalian keuangan. Analisis rasio keuangan biasanya dikelompokkan kedalam empat kelompok rasio yaitu : Rasio Likuiditas, Rasio Leverage, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas.

Current ratio merupakan perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar dan merupakan ukuran yang paling umum digunakan untuk mengetahui kesanggupan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. *Current ratio* menunjukkan sejauh mana aktiva lancar menutupi kewajiban-kewajiban lancar. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dan kewajiban lancar semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya (Wardayani dan wahyuni 2016, hal 63).

Menurut Murhadi (2013, hal 61) *Debt to equity ratio* menunjukkan perbandingan antara hutang dan ekuitas perusahaan. Semakin rendah rasio ini,

semakin tinggi tingkat pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham, dan semakin besar perlindungan bagi kreditor jika terjadi penyusutan nilai aktiva atau kerugian besar.

Menurut Kasmir (2016, hal 204) hasil pengembalian atas equitas atau return on equity atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

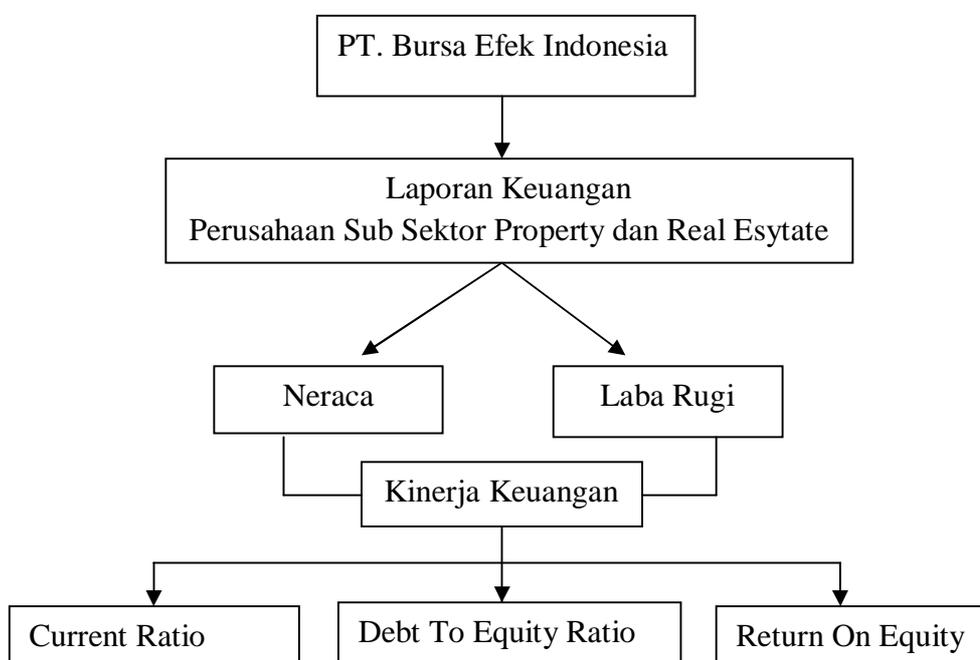
Penelitian terdahulu, penelitian Afandi (2013) dengan judul penelitian Analisis Kinerja Keuangan Dievaluasi Melalui Analisis Trend Rasio Keuangan Pada PT Mayora Indah,Tbk Di Bursa Efek Indonesia. Menunjukkan kinerja perusahaan dalam mengelola keuangannya dari tingkat rasio likuiditas perusahaan baik dilihat dari tingkat *current ratio* maupun *quick ratio* menunjukkan perusahaan memiliki tingkat likuiditas cenderung meningkat dan diatas rata-rata pedoman rasio. Dilihat dari tingkat rasio aktivitas yang diproksi melalui perputaran aktiva tetap, perputaran total aktiva dan perputaran persediaan menunjukkan kinerja yang semakin meningkat

Penelitian Muizudin (2015) dengan judul penelitian Analisis Rasio Keuangan Sebagai Alat Untuk Menilai Kinerja Keuangan pada perusahaan farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Menunjukkan tingkat rasio likuiditas yang tinggi, tingkat rasio solvabilitas yang rendah, tingkat rasio profitabilitas tinggi,dan tingkat arasio aktivitas yang tinggi. Dari analisis rasio keuangan tersebut menunjukkan memiliki kinerja yang baik dilihat dari

banyaknya rasio keuangan yang diatas rata-rata industri bila dibandingkan dengan perusahaan farmasi lainnya.

Penelitian Rhamadana (2016) dengan judul analisis rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan pada PT. H.M Sampoerna. Menunjukkan bahwa rasio likuiditas dalam kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik. Rasio profitabilitas dalam kondisi kinerja keuangan perusahaan baik, sedangkan rasio solvabilitas dalam kondisi kinerja keuangan perusahaan baik.

Mengukur kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan cara memperbandingkan laporan keuangan untuk dua periode atau lebih, dapat dilakukan dengan perbandingan yang dinyatakan dalam rasio. Penelitian melakukan analisis terhadap *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *return on equity* yang untuk meninjau kinerja keuangan yang dapat dituangkan dalam kerangka berpikir sebagai berikut:



Gambar II.1
Kerangka Berpikir

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian deskriptif dalam penelitian ini dilakukan untuk mengetahui rasio keuangan yang dinilai dari laporan keuangan PT. Bursa Efek Indonesia dan diukur dengan *Current ratio*, *Debt to equity ratio* dan *Return on equity*.

Menurut Sugiyono (2016, hal 207) Penelitian deskriptif digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

B. Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional adalah segala sesuatu objek pengamatan dalam penelitian yang didasarkan atas sifat-sifat yang diamati dengan hipotesis yang ada. Definisi operasional yang di gunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kinerja keuangan

Kinerja keuangan adalah gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dinilai dengan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang mencerminkan keberhasilan dalam mencapai tujuan perusahaan.

2. *Current ratio*

Current ratio adalah perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar dan merupakan ukuran yang paling umum digunakan untuk mengetahui kesanggupan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

$$\text{Current Ratio (CR)} = \frac{\text{Aktiva Lancar (Current Assets)}}{\text{Utang Lancar (Current Liabilities)}}$$

3. *Debt to equity ratio*

Debt to equity ratio adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar modal perusahaan yang dibiayai oleh hutang. Yang dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total utang (Debt)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

4. *Return on equity*

Return on equity adalah rasio yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atas pengelolaan modal yang dimiliki perusahaan. Yang dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Return On Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}}$$

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan di situs resmi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dengan mengumpulkan data yang tersedia di www.idx.co.id.

2. Waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2017 sampai dengan April 2018.

Tabel III.1
Waktu Penelitian

No	Kegiatan penelitian	Nov 2017				Des 2017				Jan 2018				Feb 2018				Mar 2018			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pra riset	■	■																		
2	Pengajuan dan pengesahan judul			■	■																
4	Bimbingan dan penyelesaian proposal					■	■	■	■												
5	Seminar Proposal									■											
6	Analisis Pengolahan Data										■	■	■								
7	Bimbingan dan hasil penelitian														■	■	■				
8	Sidang skripsi																			■	

D. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder, yaitu laporan keuangan 10 (sepuluh) perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) berupa neraca dan laporan laba rugi selama periode pengamatan tahun 2012 sampai tahun 2016. Sumber data di peroleh dari situs Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu www.idx.co.id.

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Menurut Sugiyono (2016, hal 117) Mengatakan bahwa Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah semua perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan jumlah 49 perusahaan.

2. Sampel

Pemilihan sampel diseleksi secara *purposive sampling* dari seluruh perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan tujuan untuk memperoleh sampel yang representatif berdasarkan kriteria yang telah ditentukan. Teknik *purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono 2016, hal 124).

Adapun kriteria pemilihan sampel adalah sebagai berikut :

- a. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode tahun 2011 sampai 2015.
- b. Perusahaan *property* dan *real estate* yang tetap menerbitkan laporan keuangan di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.
- c. Perusahaan yang memiliki data lengkap.

Berdasarkan kriteria pemilihan sampel diatas, maka jumlah sampel dalam penelitian ini sebanyak 10 perusahaan yang dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel III.2
Sampel penelitian

NO	KODE PERUSAHAAN	NAMA PERUSAHAAN
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
2	ASRI	Alam Sutra Realty Tbk.
3	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
4	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
5	DILD	Intiland Development Tbk.
6	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.
7	EMDE	Megapolitan Development Tbk.
8	GAMA	Gading Development Tbk.
9	MDLN	Moderland Realty Tbk.
10	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

F. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan jenis data yang diperlukan yaitu data sekunder dan sampel yang digunakan, maka teknik pengumpulan data digunakan dengan teknik dokumentasi yang didasarkan pada Laporan Keuangan yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) melalui IDX periode tahun 2012-2016.

G. Teknik Analisis Data

Dalam teknik analisis data, yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif, yaitu analisis data yang menggunakan angka-angka ke dalam analisis rasio untuk membandingkan kinerja keuangan perusahaan satu dengan yang lain yang sejenis. Adapun teknik analisa data yang digunakan dalam

penelitian yaitu dengan menganalisa rasio keuangan yang digunakan sebagai berikut:

a. Menggunakan analisis rasio keuangan yang terdiri dari :

1) Rasio Likuiditas, yaitu :

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Aktiva lancar}}{\text{Hutang lancar}} \times 100 \%$$

Satuan pengukurannya menggunakan presentase (%).

2) Rasio Solvabilitas, yaitu:

$$\text{Debt to equity ratio} = \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total ekuitas}} \times 100 \%$$

Satuan pengukurannya menggunakan presentase (%).

3) Rasio Profitabilitas, yaitu:

$$\text{Return on equity} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}} \times 100 \%$$

Satuan pengukurannya menggunakan presentase (%).

b. Menilai kinerja keuangan perusahaan.

Menilai kinerja keuangan dengan menggunakan rasio. Langkah-langkah dalam penentuan perusahaan yang memiliki kinerja yang baik adalah :

1. Menghitung rasio-rasio keuangan perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2012-2016.
2. Membandingkan rasio keuangan perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan rata-rata industri selama periode 2012-2016.

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu laporan keuangan 10 Perusahaan *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode tahun 2012-2016. Laporan keuangan tersebut digunakan untuk menghitung rasio keuangan yaitu *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Return On Equity Ratio* untuk menilai Kinerja keuangan di Perusahaan *Property* dan *real estate*. Dimana data yang digunakan terdiri dari data Aktiva lancar, Hutang Lancar, Total Hutang, Total Ekuitas dan Laba setelah pajak.

Tabel IV.1
Data Keseluruhan
dari Perusahaan *Property* dan *real estate* di BEI Periode 2011 sampai 2015

No	Keterangan	2012	2013	2014	2015	2016
1	Aktiva Lancar	6.561.763.713.509	7.715.965.135.125	9.434.589.756.041	11.667.317.089.699	12.577.462.593.910
2	Hutang Lancar	4.266.443.840.162	5.792.987.993.572	5.449.118.785.233	8.435.803.566.650	8.013.349.291.292
3	Total Hutang	6.679.280.822.603	10.678.968.393.628	12.670.860.315.714	15.712.918.796.480	18.066.764.925.317
4	Total Ekuitas	13.090.456.292.851	16.659.871.840.037	18.012.586.399.097	19.690.046.441.061	21.557.534.522.227
5	Laba setelah pajak	1.097.199.686.699	3.627.407.456.091	1.971.017.273.037	2.037.242.461.593	1.757.732.488.242

2. Perhitungan Rasio Keuangan

a. *Current Ratio*

Current ratio adalah sebagai alat ukur untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi jangka pendeknya dengan perbandingan antara aktiva lancar dan kewajiban lancar. Semakin besar *Current ratio* semakin baiklah posisi kreditor, karena berarti tidak perlu ada kekhawatiran kreditor dan

perusahaan akan membayar kewajibannya tepat waktu sangat besar. Adapun rumus *current ratio* adalah:

$$\text{CR} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2012} &= \frac{6.561.763.713.509}{4.266.443.840.162} \times 100\% \\ &= 153,80\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2013} &= \frac{7.715.965.135.125}{5.792.987.993.572} \times 100\% \\ &= 133,19\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2014} &= \frac{9.434.589.756.041}{5.449.118.785.233} \times 100\% \\ &= 173,14\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2015} &= \frac{11.667.317.089.699}{8.435.803.566.650} \times 100\% \\ &= 138,31\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2016} &= \frac{12.577.462.593.910}{8.013.349.291.292} \times 100\% \\ &= 156,96\% \end{aligned}$$

b. Debt to Equity Ratio

Debt to equity ratio adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar modal perusahaan yang dibiayai oleh hutang. Makin tinggi rasio ini berarti semakin tinggi jumlah dana dari luar yang harus dijamin dengan jumlah modal sendiri. Nilai *DER* yang semakin tinggi menunjukkan bahwa komposisi total

hutang semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga akan berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur) hal ini disebabkan karena akan terjadi beban bunga atas manfaat yang diperoleh oleh kreditur. Adapun rumus *debt to equity ratio* adalah:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Ekuitas}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2012} &= \frac{6.679.280.822.603}{13.090.456.292.851} \times 100\% \\ &= 51,02\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2013} &= \frac{10.678.968.393.628}{16.659.871.840.037} \times 100\% \\ &= 64,10\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2014} &= \frac{12.670.860.315.714}{18.012.586.399.097} \times 100\% \\ &= 70,34\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2015} &= \frac{15.712.918.796.480}{19.690.046.441.061} \times 100\% \\ &= 79,80\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2016} &= \frac{18.066.764.925.317}{21.557.534.522.227} \times 100\% \\ &= 83,81\% \end{aligned}$$

c. Return On Equity

Return on equity adalah rasio yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atas pengelolaan modal yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi *ROE*, semakin baik hasilnya, karena menunjukkan bahwa posisi modal pemilik perusahaan akan semakin kuat artinya rentabilitas modal sendiri menjadi semakin baik. Adapun rumus *return on equity* adalah:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2012} &= \frac{1.097.199.686.699}{13.090.456.292.851} \times 100\% \\ &= 8,38\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2013} &= \frac{3.627.407.456.091}{16.659.871.840.037} \times 100\% \\ &= 21,77\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2014} &= \frac{1.971.017.273.037}{18.012.586.399.097} \times 100\% \\ &= 10,94\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2015} &= \frac{2.037.242.461.593}{19.690.046.441.061} \times 100\% \\ &= 10,35\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2016} &= \frac{1.757.732.488.242}{21.557.534.522.227} \times 100\% \\ &= 8,15\% \end{aligned}$$

3. Analisis Data

a. *Current Ratio*

Current ratio yang terjadi pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 mengalami fluktuasi. *Current ratio* tertinggi terdapat pada tahun 2014. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel IV.2
Current Ratio (CR)
Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada BEI

Tahun	Aktiva Lancar	Hutang Lancar	CR
2012	6.561.763.713.509	4.266.443.840.162	153,80%
2013	7.715.965.135.125	5.792.987.993.572	133,19%
2014	9.434.589.756.041	5.449.118.785.233	173,14%
2015	11.667.317.089.699	8.435.803.566.650	138,31%
2016	12.577.462.593.910	8.013.349.291.292	156,96%

Pada tahun 2012 terlihat nilai *Current Ratio* sebesar 153,80% hal ini dijelaskan oleh perbandingan Aktiva lancar sebesar Rp. 6.561.763.713.509 terhadap Hutang Lancar sebesar Rp.4.266.443.840.162, artinya kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang jangka pendeknya adalah sebesar 153, 8% atau dapat diartikan setiap 1 rupiah hutang jangka pendek dijamin dengan 1,538 rupiah aktiva lancar. Pada tahun 2013 terlihat nilai *Current Ratio* mengalami penurunan menjadi sebesar 133,19%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan Aktiva lancar sebesar Rp. 7.715.965.135.125 terhadap Hutang Lancar sebesar Rp. 5.792.987.993.572, artinya kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang jangka pendeknya adalah sebesar 133,19% atau dapat diartikan setiap 1 rupiah hutang jangka pendek dijamin dengan 1,3319 rupiah

aktiva lancar. Pada tahun 2014 terlihat nilai *Current Ratio* mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya menjadi sebesar 173,14%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan Aktiva lancar sebesar Rp. 9.434.589.756.041 terhadap Hutang Lancar sebesar Rp. 5.449.118.785.233, artinya kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang jangka pendeknya adalah sebesar 173,14% atau dapat diartikan setiap 1 rupiah hutang jangka pendek dijamin dengan 1,7314 rupiah aktiva lancar. Pada tahun 2015 terlihat nilai *Current Ratio* kembali mengalami penurunan menjadi sebesar 138,31%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan Aktiva lancar sebesar Rp.11.667.317.089.699 terhadap Hutang Lancar sebesar Rp. 8.435.803.566.650, artinya kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang jangka pendeknya adalah sebesar 138,31% atau dapat diartikan setiap 1 rupiah hutang jangka pendek dijamin dengan 1,3831 rupiah aktiva lancar. Pada tahun 2016 terlihat nilai *Current Ratio* mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya menjadi sebesar 156,96%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan Aktiva lancar sebesar Rp. 12.577.462.593.910 terhadap Hutang Lancar sebesar Rp. 8.013.349.291.292, artinya kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang jangka pendeknya adalah sebesar 156,96% atau dapat diartikan setiap 1 rupiah hutang jangka pendek dijamin dengan 1,5696 rupiah aktiva lancar.

b. Debt to Equity Ratio

Debt to equity ratio pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 mengalami peningkatan setiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel IV.3
Debt to Equity Ratio (DER)
Perusahaan *Property* dan *Real Estate* BEI

Tahun	Total Hutang	Total Ekuitas	DER
2012	6.561.763.713.509	13.090.456.292.851	51,02%
2013	10.678.968.393.628	16.659.871.840.037	64,10%
2014	12.670.860.315.714	18.012.586.399.097	70,34%
2015	15.712.918.796.480	19.690.046.441.061	79,80%
2016	18.066.764.925.317	21.557.534.522.227	83,81%

Pada Tahun 2012 dapat terlihat nilai *Debt to equity ratio* adalah sebesar 51,02%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara Total hutang sebesar Rp. 6.561.763.713.509 terhadap Total Ekuitas sebesar Rp. 13.090.456.292.851, hal ini menunjukkan bahwa total hutang perusahaan adalah sebesar 51,02% dari total ekuitas, artinya setiap 1 rupiah ekuitas menjamin hutang sebesar 0,5102. Pada Tahun 2013 dapat terlihat nilai *Debt to Equity Ratio* meningkat menjadi sebesar 64,10%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara Total hutang sebesar Rp. 10.678.968.393.628 terhadap Total Ekuitas sebesar Rp. 16.659.871.840.037, hal ini menunjukkan bahwa total hutang perusahaan adalah sebesar 64,10% dari total ekuitas, artinya setiap 1 rupiah ekuitas menjamin hutang sebesar 0,6410. Pada Tahun 2014 dapat terlihat nilai *Debt to Equity Ratio* juga meningkat menjadi sebesar 70,34%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara Total hutang sebesar Rp. 12.670.860.315.714 terhadap Total Ekuitas sebesar Rp. 18.012.586.399.097, hal ini menunjukkan bahwa total hutang perusahaan adalah sebesar 70,34% dari

total ekuitas, artinya setiap 1 rupiah ekuitas menjamin hutang sebesar 0,7034. Pada Tahun 2015 dapat terlihat nilai *Debt to Equity Ratio* juga meningkat menjadi sebesar 79,80%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara Total hutang sebesar Rp. 15.712.918.796.480, terhadap Total Ekuitas sebesar Rp. 19.690.046.441.061, hal ini menunjukkan bahwa total hutang perusahaan adalah sebesar 79,80% dari total ekuitas, artinya setiap 1 rupiah ekuitas menjamin hutang sebesar 0,7980. Pada tahun 2016 dapat terlihat nilai *Debt to Equity Ratio* kembali mengalami peningkatan menjadi sebesar 83,81%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara Total hutang sebesar Rp. 18.066.764.925.317 terhadap Total Ekuitas sebesar Rp. 21.557.534.522.227, hal ini menunjukkan bahwa total hutang perusahaan adalah sebesar 83,81% dari total ekuitas, artinya setiap 1 rupiah ekuitas menjamin hutang sebesar 0,8381.

c. Return On Equity

Return on equity yang terjadi pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 mengalami fluktuasi. *Return on equity* tertinggi terdapat pada tahun 2013. Hal ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel IV.4
Return On Equity (ROE)
Perusahaan *Property dan Real Estate* pada BEI

Tahun	Laba Setelah Pajak	Total Ekuitas	ROE
2012	1.097.199.686.699	13.090.456.292.851	8,38%
2013	3.627.407.456.091	16.659.871.840.037	21,77%
2014	1.971.017.273.037	18.012.586.399.097	10,94%
2015	2.037.242.461.593	19.690.046.441.061	10,35%
2016	1.757.732.488.242	21.557.534.522.227	8,15%

Dari data diatas terlihat *Return on equity* pada tahun 2012 adalah sebesar 8,38%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara Laba setelah pajak sebesar Rp. 1.097.199.686.699 terhadap Total ekuitas sebesar Rp. 13.090.456.292.851, artinya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan Total Ekuitas adalah sebesar 8,38%, atau setiap 1 rupiah ekuitas akan menghasilkan laba sebesar 0,0838 rupiah. Pada Tahun 2013 *return on equity* meningkat menjadi sebesar 21,77%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara laba setelah pajak sebesar Rp. 3.627.407.456.091 terhadap Total Ekuitas Rp. 16.659.871.840.037, artinya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan Total Ekuitas adalah sebesar 21,77%, atau setiap 1 rupiah ekuitas akan menghasilkan laba sebesar 0,2177 rupiah. Pada Tahun 2014 *return on equity* menurun menjadi sebesar 10,94%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara laba setelah pajak sebesar Rp.1.971.017.273.037 terhadap Total Ekuitas Rp.18.012.586.399.097, artinya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan Total Ekuitas adalah sebesar 10,94%, atau setiap 1 rupiah ekuitas akan menghasilkan laba sebesar 0,1094 rupiah. Pada Tahun 2015 *return on equity* juga menurun menjadi sebesar 10,35%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara laba setelah pajak sebesar Rp. 2.037.242.461.593 terhadap Total Ekuitas Rp. 19.690.046.441.061, artinya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan Total Ekuitas adalah sebesar 10,35%, atau setiap 1 rupiah ekuitas akan menghasilkan laba sebesar 0,1035 rupiah. Pada Tahun 2016 *return on equity* kembali menurun menjadi sebesar 8,15%, hal ini dijelaskan oleh perbandingan antara laba setelah pajak sebesar Rp. 1.757.732.488.242 terhadap Total Ekuitas Rp. 21.557.534.522.227, artinya

kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan Total Ekuitas adalah sebesar 8,15%, atau setiap 1 rupiah ekuitas akan menghasilkan laba sebesar 0,0815 rupiah.

Tabel IV.5
Pengukuran Kinerja Keuangan
Perusahaan *Property* dan *real estate* (BEI) Tahun 2012-2016

Rasio	2012	2013	2014	2015	2016	Rata-rata	Standar Industri	Ket
CR	153,80%	133,19%	173,14%	138,31%	156,96%	151,08%	200%	Kurang baik
DER	51,02%	64,10%	70,34%	79,80%	83,81%	69,81%	80%	Kurang baik
ROE	8,38%	21,77 %	10,94%	10,35%	8,15%	11,92%	40%	Kurang baik

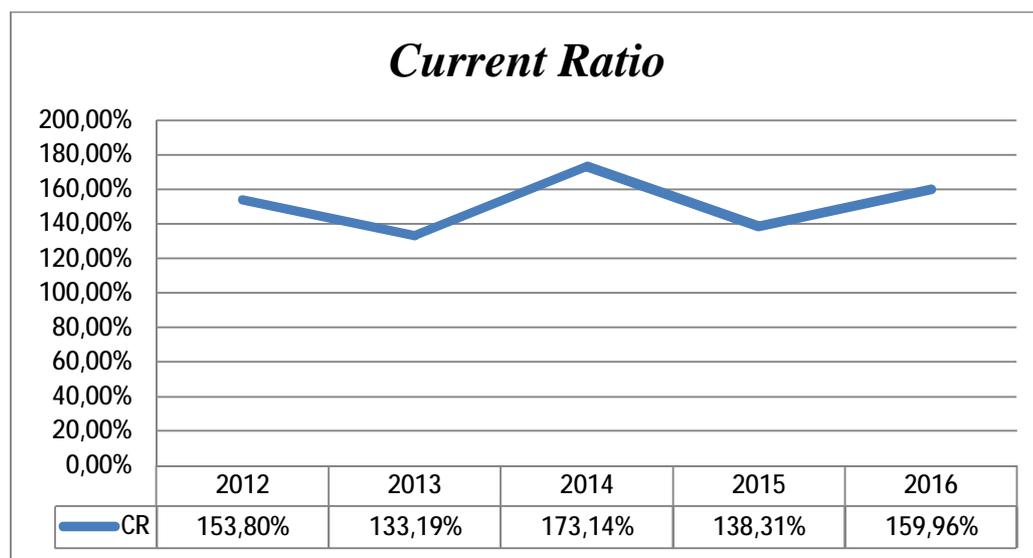
Dari ketiga rasio yang dianalisis terlihat memiliki kinerja keuangan dalam kondisi kondisi yang kurang baik. Meskipun disini terlihat *debt to equity ratio* yang memiliki rata-rata dibawah standar industri rasio, namun setiap tahunnya *DER* mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan perusahaan tidak mampu memenuhi hutang dengan menggunakan seluruh modal yang dimiliki perusahaan.

Dan 2 diantaranya juga mempunyai kinerja keuangan dalam kondisi yang kurang baik, hal ini terlihat dari *current ratio* dan *return on equity* yang memiliki rata-rata dibawah standar rasio. Kondisi ini menunjukkan perusahaan masih kurang mampu dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Hal ini dapat saja disebabkan karena kas tidak digunakan sebaik mungkin. Dan perusahaan belum mampu mengelola modal yang mereka miliki, yang digunakan untuk menghasilkan laba.

B. Pembahasan

1. Kinerja Keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* ditinjau dari *Current Ratio*

Untuk menjelaskan Kinerja Keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* melalui *Current ratio* maka dapat dijelaskan pada grafik berikut ini :



Gambar IV.1
Grafik Pertumbuhan CR

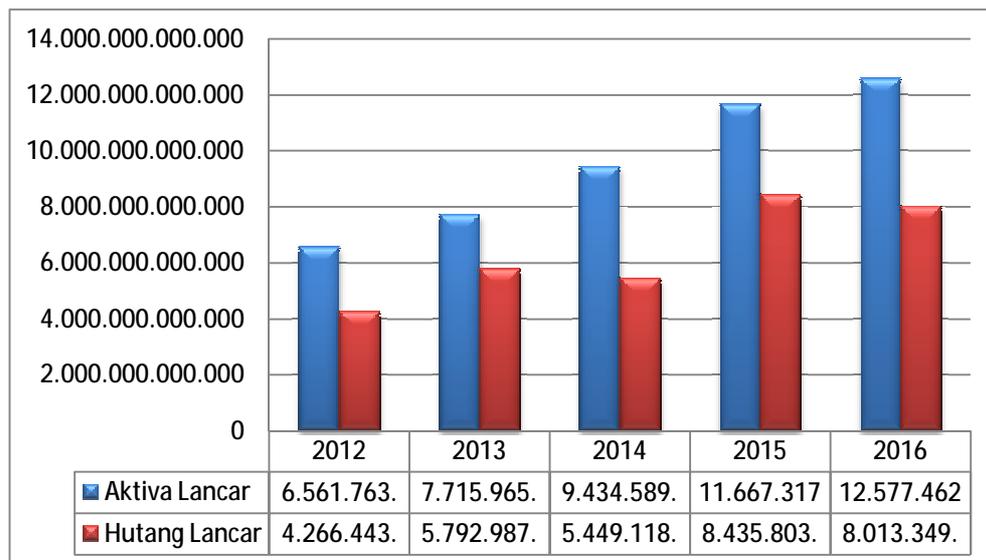
Pada grafik di atas dapat terlihat jelas bahwa nilai *Current Ratio* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2012 adalah sebesar 135,80%, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2013 sebesar 133,19%, pada tahun 2014 mengalami peningkatan menjadi sebesar 173,14%, pada tahun 2015 mengalami penurunan menjadi 138,31%, dan pada tahun 2016 mengalami peningkatan 159,96%. Menurut Kasmir (2016, hal 135) Standar umum rata-rata industri minimal 200% (2:1) atau 2 kali, artinya dengan hasil rasio seperti itu, perusahaan sudah merasa berada dititik aman dalam jangka pendek. Hal ini berarti kinerja perusahaan diukur melalui *CR* adalah kurang baik jika dibandingkan dengan standar rata-rata industri. Bahkan dari tahun ke tahun nilai *CR* mengalami peningkatan dan penurunan yang tidak menentu, perusahaan tidak mampu

mempertahankan kondisi disaat *CR* naik. Kondisi ini juga menjelaskan bahwa perusahaan tidak mampu memberikan jaminan yang cukup besar kepada calon investor dan pihak ketiga untuk dapat mengembalikan pinjamannya, hanya membuat kemampuan perusahaan semakin menurun yang akan mengindikasikan perusahaan semakin tidak mampu memberikan jaminan ketenangan kepada calon investor atau pihak ketiga.

Hasil penelitian ini sejalan dengan Reclly Bima Rhamadana (2016) menyatakan bahwa kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik jika ditinjau dari *Current ratio*. Menurut Sawir (2009, hal 10) Rasio lancar yang rendah biasanya dianggap menunjukkan terjadinya masalah dalam likuidasi, sebaliknya rasio lancar yang terlalu tinggi juga kurang bagus, karena menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi kemampuan perusahaan.

Maka penulis dapat menyimpulkan bahwa ada kesesuaian antara hasil penelitian dengan teori, yaitu *current ratio* yang rendah memberikan indikasi jaminan yang buruk bagi kreditur artinya perusahaan tidak mampu untuk melunasi kewajiban jangka pendeknya. Dengan demikian perusahaan yang menjadi objek dalam penelitian ini dapat dikategorikan dalam perusahaan yang tidak likuid.

Perubahan nilai *CR* adalah diakibatkan perubahan hutang lancar dan aktiva lancar yang terjadi pada tiap tahunnya, pertumbuhan hutang lancar dan aktiva lancar dapat terlihat pada grafik di bawah ini:

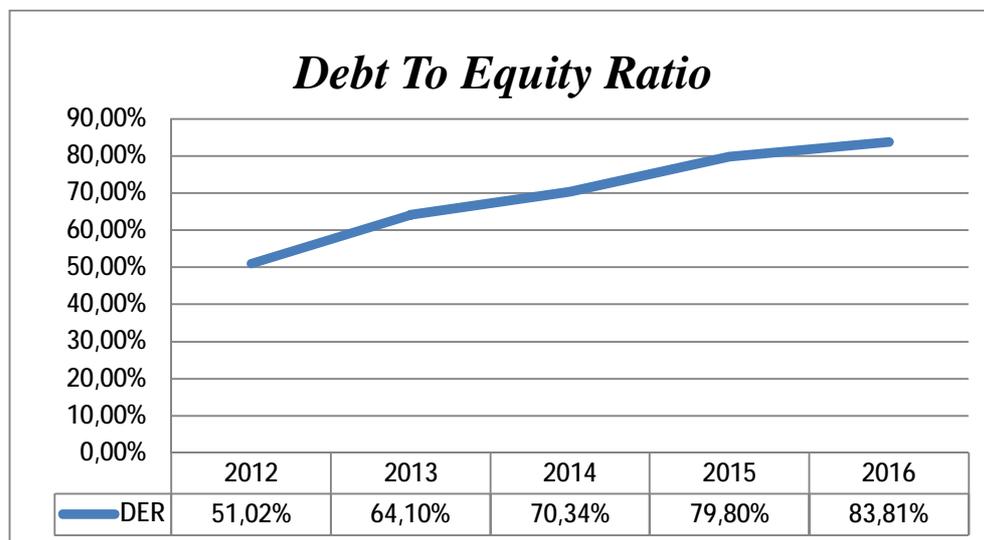


Gambar IV.2
Grafik pertumbuhan hutang lancar dan aktiva lancar

Pada grafik di atas terlihat bahwa kondisi pertumbuhan hutang lancar dan aktiva lancar adalah faktor yang mempengaruhi pertumbuhan *current ratio*. Pada tahun 2012 hutang lancar sebesar 4.266.443.840.162, pada tahun 2013 naik menjadi 5.792.987.993.572 pada tahun 2014 turun menjadi 5.449.118.785.233 pada tahun 2015 kembali naik menjadi 8.435.803.566.650 dan pada tahun 2016 kembali turun menjadi 8.013.349.291.292. Sedangkan pertumbuhan aktiva lancar perusahaan pada tahun 2012 adalah sebesar 6.561.763.713.509 dan terus mengalami peningkatan sampai pada tahun 2016 menjadi sebesar 12.577.462.593.910. Melihat kinerja keuangan perusahaan diukur dengan *current ratio* adalah kurang baik, walaupun pada dasarnya aktiva lancar mengalami peningkatan setiap tahunnya. Namun yang membuat *CR* kurang baik adalah karena hutang lancar mengalami fluktuasi yang tidak menentu dari tahun ke tahun.

2. Kinerja Keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* ditinjau dari *Debt to Equity Ratio*

Untuk menjelaskan Kinerja Keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* melalui *Current ratio* maka dapat dijelaskan pada grafik berikut ini :



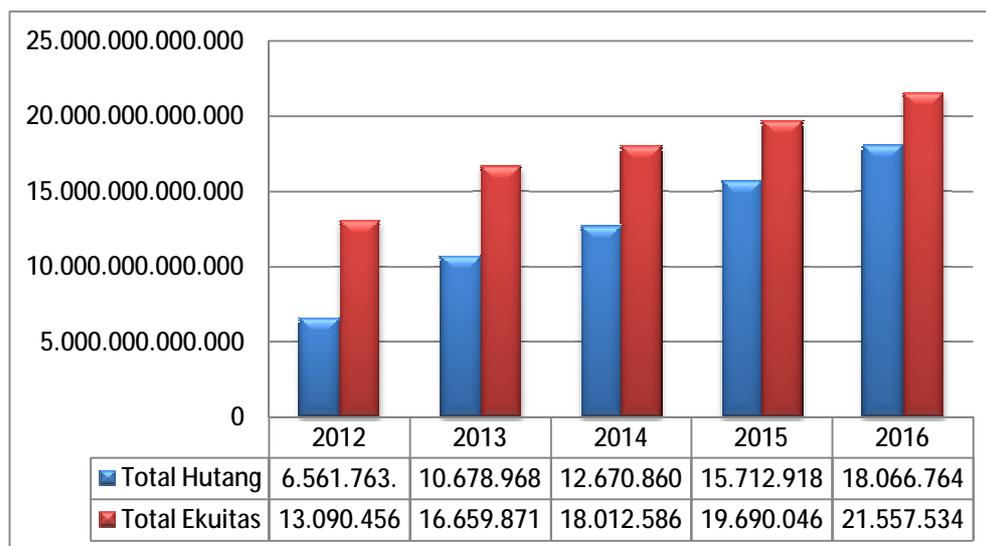
Gambar IV.3
Grafik Pertumbuhan DER

Pada grafik di atas dapat terlihat jelas bahwa nilai *Debt to Equity Ratio* perusahaan pada tahun 2012 adalah sebesar 51,02% dan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya sampai pada tahun 2016 sebesar 83,81%. Menurut Kasmir (2016, hal 159) standar rata-rata industri untuk *debt to equity ratio* sebesar 80%, perusahaan masih dianggap kurang baik jika berada diatas rata-rata industri. Hal ini berarti kinerja perusahaan diukur melalui *DER* dalam kondisi kurang baik, karena *DER* meningkat setiap tahunnya dan berada diatas rata-rata industri. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar tingkat risiko yang ditanggung perusahaan atas kegagalan yang mungkin terjadi diperusahaan, dan semakin kecilnya kemampuan perusahaan untuk dapat memenuhi hutang hutangnya dengan menggunakan modal yang dimiliki perusahaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan sejalan dengan hasil penelitian Wardayani (2016) dan Siti Rohima Siregar (2016) menyatakan bahwa kinerja keuangan perusahaan dalam kondisi kurang baik jika ditinjau dari pengukuran solvabilitas. Menurut Kasmir (2016, hal 152) apabila dari hasil perhitungan perusahaan ternyata memiliki rasio solvabilitas yang tinggi, hal ini akan berdampak timbulnya risiko kerugian lebih besar, sebaliknya apabila perusahaan memiliki rasio solvabilitas yang rendah tentu mempunyai risiko kerugian lebih kecil pula.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, serta teori dan penelitian terdahulu yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan *Debt to equity ratio* yang tinggi menggambarkan perusahaan tidak mampu dalam mengelola struktur modal atau manajemennya. Angka *debt to equity ratio* yang tinggi pada perusahaan akan berdampak buruk untuk keberlangsungan kehidupan perusahaan jika tidak segera diatasi. Dengan demikian perusahaan yang menjadi objek dalam penelitian ini dapat dikategorikan dalam perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang kurang baik jika ditinjau dari rasio solvabilitas pada *Debt to Equity Ratio (DER)*.

Perubahan nilai *DER* adalah diakibatkan perubahan Total Hutang dan Total Ekuitas yang terjadi pada tiap tahunnya, adapun pertumbuhan Total Hutang dan Total Aktiva dijelaskan pada grafik di bawah ini:



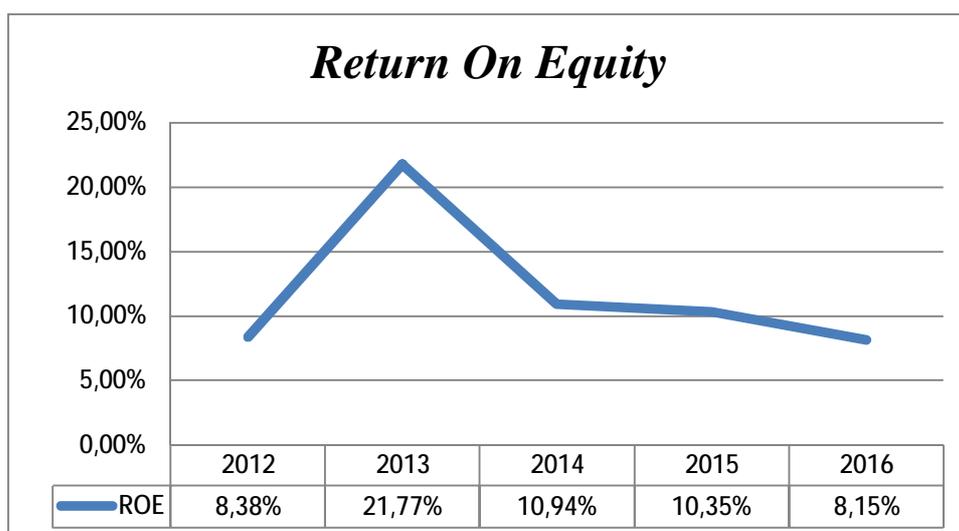
Gambar IV.4
Grafik pertumbuhan total hutang dan total ekuitas

Pada grafik di atas dapat dijelaskan bahwa kondisi pertumbuhan Total Hutang dan Total Ekuitas yang merupakan faktor yang mempengaruhi pertumbuhan *Debt to Equity Ratio*. Pada tahun 2012 Total hutang sebesar 6.561.763.713.509 dan terus mengalami peningkatan sampai pada tahun 2016 sebesar 18.066.764.925.317. Diikuti dengan Total Ekuitas yang mengalami peningkatan setiap tahunnya yaitu pada tahun 2012 sebesar 13.090.456.292.851 sampai pada tahun 2016 sebesar 21.557.534.522.227. Melihat kinerja keuangan perusahaan diukur dengan *Debt to Equity Ratio* adalah kurang baik. Jika dilihat dari data Total Ekuitas perusahaan property dan real estate, ekuitas perusahaan mengalami kenaikan setiap tahunnya yang tidak diimbangi dengan meningkatnya laba. Kenaikan ekuitas ini disebabkan karena meningkatnya hutang jangka pendek dan hutang jangka panjang perusahaan yang harus dibayar. Meningkatnya hutang jangka pendek dan hutang jangka panjang disebabkan karena perusahaan tidak mampu membayarkan hutang-hutangnya pada pihak luar, selain itu meningkatnya

hutang juga di sebabkan perusahaan tidak mampu memanfaatkan total asset yang dimilikinya.

3. Kinerja Keuangan Perusahaan *Property dan Real Estate* ditinjau dari *Return On Equity*

Untuk menjelaskan Kinerja Keuangan Perusahaan *Property dan Real Estate* melalui *Return On Equity* maka dapat dijelaskan pada grafik berikut ini :



Gambar IV.5
Grafik Pertumbuhan ROE

Pada grafik di atas dapat terlihat jelas bahwa nilai *Return on equity* perusahaan pada tahun 2012 adalah sebesar 8,38%, kemudian meningkat pada tahun 2013 adalah sebesar 21,77%, kemudian terus menurun sampai pada tahun 2016 sebesar 8,15%. Menurut Kasmir (2016, hal 205) standar umum rata-rata industri *ROE* adalah 40%. Hal ini berarti kinerja perusahaan diukur melalui *ROE* adalah kurang baik, karena masih jauh dari pedoman rasio yang baik yaitu 40%, Ini menunjukkan keadaan ini kurang baik bagi perusahaan karena rendahnya pengelolaan modal perusahaan yang menyebabkan laba bersih perusahaan mengalami penurunan. Bahkan dari tahun ke tahun nilai *ROE* mengalami peningkatan dan penurunan yang tidak menentu, perusahaan tidak mampu

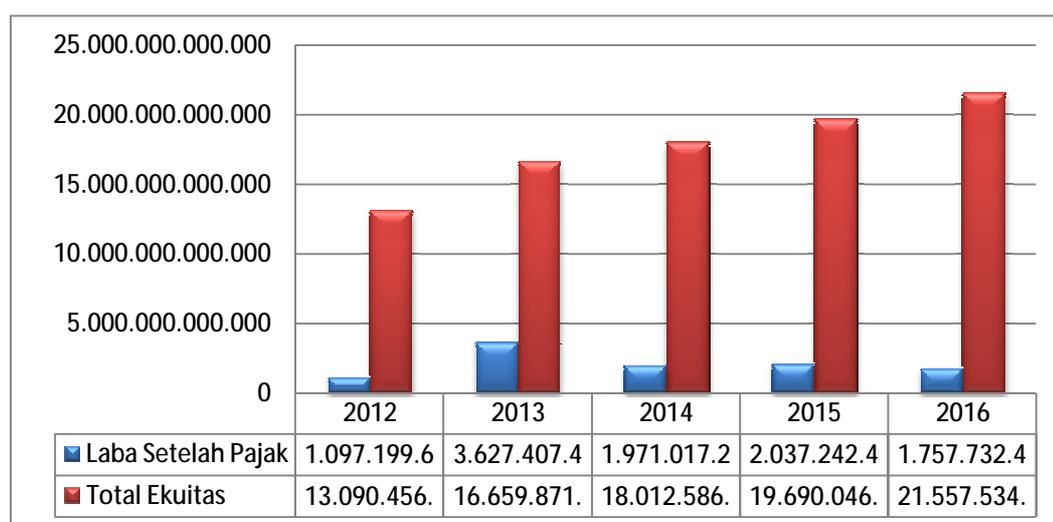
mempertahankan kondisi disaat *return on equity* naik. Menurunnya rasio *ROE* perusahaan terjadi dikarenakan keuntungan yang dimiliki perusahaan mengalami penurunan, hal ini terjadi dikarenakan perusahaan kurang mampu dalam mengelola modal perusahaan untuk mendapatkan keuntungan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang disusun oleh Aditya Putra Dewa (2015) menyatakan kondisi perusahaan yang diukur dengan rasio profitabilitas dengan menggunakan *Return On Equity (ROE)* tidak efisien. Menurut Kasmir (2016, hal 204) semakin tinggi rasio ini semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya. Teori lain yaitu menurut Irham Fahmi (2014:81) mengatakan “Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi, semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan”

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis serta mengacu pada teori, pendapat ataupun penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa semakin rendah *return on equity* maka semakin buruk laba yang dihasilkan dan semakin sedikit investor menanamkan investasinya ke perusahaan tersebut bahkan tidak menutup kemungkinan investor tidak mau menanamkan investasinya di perusahaan tersebut sehingga perusahaan dinilai sebagai perusahaan yang tidak efisien. Dengan demikian perusahaan yang menjadi objek dalam penelitian ini dapat dikategorikan dalam perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang

kurang baik atau kurang efisien jika ditinjau dari rasio profitabilitas pada *Return On Equity (ROE)*.

Perubahan nilai *ROE* adalah diakibatkan perubahan Laba setelah pajak dan Total Ekuitas yang terjadi pada tiap tahunnya, adapun pertumbuhan Total Hutang dan Total Aktiva dijelaskan pada grafik di bawah ini:



Gambar IV.6
Grafik pertumbuhan Laba setelah pajak dan total ekuitas

Pada grafik di atas dapat dijelaskan bahwa kondisi pertumbuhan Laba setelah pajak dan Total Ekuitas yang merupakan faktor yang mempengaruhi pertumbuhan *Return On Equity*. Pada tahun 2012 laba bersih sebesar 1.097.199.686.699, meningkat pada tahun 2013 sebesar 3.627.407.456.091, menurun kembali pada tahun 2014 sebesar 1.971.017.273.037, pada tahun 2015 meningkat sebesar 2.037.242.461.593 dan pada tahun 2016 kembali menurun sebesar 1.757.732.488.242. Sedangkan Total Ekuitas mengalami peningkatan setiap tahunnya yaitu pada tahun 2012 sebesar 13.090.456.292.851 sampai pada tahun 2016 sebesar 21.557.534.522.227. Kinerja Keuangan perusahaan diukur melalui *Return On Equity* adalah kurang baik, Walaupun pada dasarnya total

ekuitas mengalami peningkatan setiap tahunnya. Namun yang membuat *return on equity* kurang baik adalah karena laba bersih mengalami fluktuasi yang tidak menentu dari tahun ke tahun dikarenakan perusahaan tidak mampu mengelola modal atau rendahnya pengelolaan modal perusahaan yang menyebabkan laba bersih perusahaan mengalami penurunan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian lapangan dan analisis data berdasarkan penilaian kinerja keuangan perusahaan melalui analisis laporan keuangan dengan menggunakan alat berupa rasio keuangan yang meliputi rasio *Current Ratio (CR)*, *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Return On Equity (ROE)* yang dilakukan dengan penelitian dari tahun 2012 sampai tahun 2016, Maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kinerja keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* ditinjau dari *Current ratio* berada dalam kondisi kurang baik karena berada jauh di bawah standar rata-rata industri. Kondisi ini menjelaskan bahwa perusahaan tidak mampu memberikan jaminan yang cukup besar kepada calon investor dan pihak ketiga untuk dapat mengembalikan pinjamannya.
2. Kinerja keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* ditinjau dari *Debt to equity ratio* berada dalam kondisi kurang baik karena berada diatas standar rata-rata industri, nilai *DER* mengalami peningkatan setiap tahunnya menunjukkan bahwa semakin besar tingkat risiko yang ditanggung perusahaan atas kegagalan yang mungkin terjadi diperusahaan, dan semakin kecilnya kemampuan perusahaan untuk dapat memenuhi hutang hutangnya dengan menggunakan modal yang dimiliki perusahaan.

3. Kinerja keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* ditinjau dari *return on equity* berada dalam kondisi kurang baik karena masih berada jauh dibawah standar rata-rata industri, nilai *ROE* mengalami fluktuasi yang tidak menentu dari tahun ke tahun. Menurunnya rasio *return on equity* dikarenakan keuntungan yang dimiliki perusahaan mengalami penurunan, hal ini terjadi dikarenakan perusahaan kurang mampu dalam mengelola modal perusahaan untuk mendapatkan keuntungan.

B. Saran

1. Sebaiknya perusahaan dapat meningkatkan dan mempertahankan kemampuan perusahaan dalam kewajiban membayar hutang jangka pendeknya dengan aktiva lancar yang dimilikinya. Maka pihak manajemen harus berupaya untuk melipat gandakan pertumbuhan aktiva lancar melalui peningkatan volume kas, piutang, dan investasi jangka pendek.
2. Sebaiknya perusahaan harus mampu menurunkan nilai *Debt to equity ratio (DER)*. Dengan memaksimalkan total ekuitas untuk menghasilkan laba yang efisien agar dapat memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjangnya.
3. Sebaiknya perusahaan harus mampu meningkatkan *Return on equity*, dengan melakukan pengontrolan terhadap kegiatan operasional sehingga dapat meningkatkan efisiensi operasi perusahaan yang pada gilirannya akan meningkatkan laba atau keuntungan perusahaan.
4. Bagi peneliti berikutnya, hendaknya lebih memperbanyak variabel-variabel yang diteliti diluar variabel yang sudah ada, dan menambah

periode penelitian, sehingga penelitian selanjutnya lebih dapat disempurnakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya Putra Dewa. (2015). *Analisis Kinerja Keuangan PT Indofood Sukses Makmur Tbk Di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen Vol. 4 No 3, Maret 2015.
- Afandi, D (2013). *Analisis Kinerja Keuangan PT Mayora Indah, Tbk Di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Ilmu & Riset Manajemen Vol. 2 No. 5 (2013)
- Brigham, Houston. (2010). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Buku 2 Edisi 11, Salemba Empat : Jakarta
- Eduardus Tandililin. (2010). *Portofolio dan Investasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Kanisius.
- Stice, Earl K. James, D. Stice, K. Fred Skousen. (2009). *Akuntansi Keuangan*. Buku Dua. Edisi Enam. Jakarta: Salemba Empat.
- Fahmi, I. (2014). *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal*. Edisi Pertama. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- _____. (2011). *Analisis Kinerja Keuangan*. Cetakan Kesatu. Alfabeta. Bandung.
- Halim, A. (2015). *Manajemen Keuangan Bisnis Konsep dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Jakarta: Mitra Wacana Media,.
- Hani, S. (2014). *Teknik Analisa Laporan Keuangan*. Medan: IN MEDIA.
- Hartono. (2015). *Pengaruh Current Ratio Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Logam Dan Sejenisnya Yang Terdaftar Di Bursa efek Indonesia Periode 2009 – 2013*. Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil Vol 5, Nomor 1, April 2015.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2012. *Standart Akuntansi Keuangan*. Salemba Empat. Jakarta.
- Jumingan. (2011). *Analisis Laporan Keuangan*. PT. Bumi Aksara : Jakarta.
- Kasmir. (2016). *Analisa Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- L. M. Samryn. (2015). *Pengantar Akuntansi*. Buku Dua. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Margaretha, F. (2011). *Manajemen Keuangan*. Penerbit Erlangga: Jakarta.
- Moehariono. (2014). *Pengukuran Kinerja Berbasis Kompetensi*. Edisi Revisi. Jakarta : Rajawali Pers.

- Muizudin. (2015). *Analisis rasio keuangan sebagai alat untuk menilai kinerja keuangan. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen Volume 4, Nomor 9, Agustus 2015*
- Munawir, S. (2010). *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Empat. Liberty. Yogyakarta.
- Murhadi Werner R. (2013). *Analisis Laporan Keuangan Proyeksi dan Valuasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat.
- Prastowo, D. dan R. Juliaty, 2008. *Analisis Laporan Keuangan (Konsep dan aplikasi)*. Edisi Kedua. Cetakan Kedua. Penerbit Yogyakarta : UPP STIM YKPN.
- Recly Bima Rhamadana, (2016). *Analisis Rasio Keuangan Untuk Menilain Kinerja Keuangan Pada PT. H.M Sampoerna Tbk*. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen : Volume 5, Nomor 7, Juli 2016
- Riyanto, B. (2010). *Dasar-dasar Pembelajaran Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE.
- Rudianto. (2013). *Akuntansi Manajemen*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Sartono Agus, 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Sawir, Agnes. (2009). *Analisa Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Siti Rohima S. Siregar, 2016. *Analisis Rasio Profitabilitas Dan Rasio Solvabilitas Dalam Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan Pada PT. Asam Jawa Medan*.
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: ALFABETA.
- Wardayani dan D. S. Wahyuni, (2016). *Analisis Return on Asset, Current Ratio dan Debt Ratio dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT. Pelabuhan Indonesia I (Persero) Cabang Belawan*. Jurnal Ilman, Vol. 4, No. 1, pp. 59-73, Februari 2016.