

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Landasan Teori

2.1.1. *Property* dan *Real Estate*

Menurut KBBI, *property* yaitu harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan. Di Indonesia, istilah *property* identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. *property* mempunyai arti yang lebih luas dari sekedar tanah dan bangunan. Menurut *Wurtz bach dan Miles* “*Property refers to things and objects capable of ownership*”. Bila diterjemahkan: *Property* menunjuk pada segala benda dan obyek yang bisa dimiliki. Dari definisi tersebut, dapat dimengerti bahwa pengertian *property* begitu luas dan dapat mencakup banyak benda dan obyek. *Property* biasanya digunakan dalam hubungan dengan kesatuan hak, termasuk kontrol atas penggunaan *property*, hak atas segala keuntungan dari *property*, suatu hak untuk mengalihkan atau menjual *property*, dan hak untuk memiliki secara eksklusif. Sistem hukum tersebut berkembang guna memberikan perlindungan terhadap suatu transaksi, sengketa kekuasaan, hak guna pengalihan, pemanfaatan, dan pembagian *property*. Salah satu wujud perlindungan tersebut adalah adanya sistem kontrak atau perjanjian atau akta.

Menurut KBBI, *real estate* adalah *property* berupa tanah dan bangunan. Masyarakat sering menggunakan istilah *real estate*, namun tidak paham mengenai arti sesungguhnya dari istilah tersebut. Bagi masyarakat awam dan bahkan kaum profesional di Indonesia, *real estate* sering diartikan sebagai rumah kelas menengah ke atas, kalau dibedakan dengan rumah sederhana dan sangat sederhana. *Real estate* bersifat tidak bergerak (*immobile*) dan berwujud (*tangible*) yang meliputi komponen sebagai berikut:

1. Tanah.
2. Segala sesuatu yang secara alami melekat kepadanya, misalnya tanaman dan barang tambang. Perlu diingat bahwa di Indonesia yang dimaksud *real estate* tidaklah termasuk mineral di bawah tanah, yang menurut Undang-Undang Dasar 1945 adalah milik negara.

Segala sesuatu yang secara sengaja dilekatkan padanya, misalnya bangunan rumah, kantor, pagar, taman, jalan aspal, dan sebagainya.

3. Pengembangan yang melekat secara permanen yang apabila dihilangkan akan mengakibatkan bangunan tersebut tidak berfungsi sesuai peruntukannya, misalnya jaringan pipa, kabel listrik, sistem pemanas ruangan, dan sebagainya.

Real estate mempunyai karakteristik yang berbeda bila dibandingkan dengan benda atau objek kepemilikan yang lain. Ciri-ciri *real estate* dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1. Ciri fisik.

Secara fisik, *real estate* bersifat tidak dapat dipindahkan (*immobile*), bersifat heterogen, dan memiliki keunikan lokasi (*unique location/ heterogeneity*).

2. Ciri ekonomis.

Secara ekonomis, *real estate* mempunyai sifat terbatas (*scarcity*), berumur ekonomis panjang (*long economic life*), dapat dimodifikasi, dan memiliki keterkaitan dengan pemanfaatan tanah di sekitar lingkungannya.

Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia pengertian mengenai industri *Real Estate* tercantum dalam Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *Real Estate*. Dalam peraturan ini pengertian industri *Real Estate* adalah perusahaan *property* yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan berdasarkan Pemendagri No.3 Tahun 1987 disebutkan bahwa *real estate* yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman di sekitarnya.

2.1.2. Laporan Keuangan

1. Pengertian Laporan Keuangan

Pada awalnya perusahaan membutuhkan laporan keuangan sebagai alat uji kebenaran keuangan masuk dan keluar perusahaan, namun dalam perkembangannya,

laporan keuangan tidak sekedar sebagai alat uji kebenaran saja tetapi juga sebagai dasar untuk melakukan penilaian posisi keuangan perusahaan tersebut, dimana berdasarkan laporan keuangan yang sudah dianalisis, kemudian digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengambil keputusan.

Menurut Standar Akuntansi Keuangan (SAK): laporan keuangan merupakan bagian dari proses pelaporan keuangan. Laporan keuangan yang lengkap biasanya meliputi neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan posisi keuangan (yang dapat disajikan dalam berbagai cara misalnya sebagai laporan arus kas, atau laporan arus dana), catatan dan laporan lain serta materi penjelasan yang merupakan bagian integral dari laporan keuangan.

Menurut Kasmir (2019:66) menyatakan bahwa, “laporan keuangan adalah laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu”. Inti dari laporan keuangan adalah menggambarkan pos-pos keuangan perusahaan yang diperoleh dalam suatu periode tertentu.

Menurut Fahmi (2020:22) menyatakan laporan keuangan merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi suatu perusahaan, dimana selanjutnya itu akan menjadi suatu informasi yang menggambarkan tentang kinerja suatu perusahaan. Laporan keuangan sederhananya adalah salah satu cara untuk mengetahui kinerja perusahaan melalui informasi keuangannya pada suatu periode. Setidaknya ada empat jenis laporan keuangan dalam akuntansi yaitu laporan laba rugi, laporan laba ditahan, neraca dan laporan arus kas (Hutabarat, 2021:9).

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan sangat diperlukan sebagai pengukur hasil usaha dan perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu, serta memberikan informasi kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Maka dari itu diperlukan analisis yang bertujuan untuk membuat perbaikan penyusunan rencana yang akan dilakukan dimasa mendatang.

2. Tujuan Laporan Keuangan

Fahmi (2020:26) mengatakan bahwa laporan keuangan ditujukan sebagai pertanggungjawaban manajemen atas sumber daya yang dipercayakan kepadanya kepada pemilik perusahaan atas kinerja yang telah dicapainya serta merupakan laporan akuntansi utama yang mengomunikasikan informasi kepada pihak-pihak yang

berkepentingan dalam membuat analisa ekonomi dan peramalan untuk masa yang akan datang.

Laporan keuangan mempunyai tujuan utama untuk menyajikan posisi keuangan suatu perusahaan yang digunakan bagi pihak-pihak yang membutuhkan, diantaranya bagi pihak manajemen perusahaan laporan keuangan digunakan untuk pengambilan keputusan, bagi pemilik perusahaan digunakan untuk memberi tahu keadaan perusahaan dari sisi keuangan, bagi Investor sebagai pengambilan keputusan dalam penanaman saham, bagi kreditor digunakan untuk penilaian pemberian kredit, bagi pemerintah digunakan untuk pemungutan pajak, dan bagi karyawan laporan keuangan memberikan informasi mengenai profitabilitas dan akuntabilitas perusahaan tempat mereka bekerja. Standar akuntansi keuangan menjelaskan bahwa tujuan laporan keuangan antara lain:

- a. Menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi.
- b. Laporan keuangan disusun memenuhi kebutuhan bersama oleh sebagian besar pemakaiannya yang secara umum menggambarkan pengaruh keuangan dari kejadian masa lalu.
- c. Laporan keuangan yang menunjukkan apa yang dilakukan manajemen atau pertanggung jawaban manajemen atas, sumber daya yang dipercayakan padanya.

3. Syarat-syarat Laporan Keuangan

Syarat-syarat membuat laporan keuangan merupakan ciri khas membuat informasi dalam laporan keuangan yang berguna bagi para pemakai dalam pengambilan keputusan bernilai ekonomis. Berikut Syarat-syarat yang harus dipenuhi di dalam laporan keuangan (Sujarweni, 2019:2):

- a. Dapat dipahami, kualitas penting informasi yang ditampung dalam laporan keuangan adalah kemudahannya untuk segera dapat dipahami oleh para pemakai. Dalam hal ini, pemakai diasumsikan memiliki pengetahuan yang memadai tentang aktifitas ekonomi dan bisnis, akuntansi serta kemauan untuk mempelajari informasi dengan ketentuan yang wajar. Namun demikian, informasi kompleks yang seharusnya di masukan dalam laporan keuangan tidak dapat di keluarkan hanya atas

dasar pertimbangan bahwa informasi tersebut terlalu untuk dapat dipahami oleh pemakai tertentu.

- b. Relevan, Agar bermanfaat informasi harus relevan untuk memenuhi kebutuhan pemakai dalam proses pengambilan keputusan. Informasi memiliki kualitas relevan apabila informasi tersebut dapat mempengaruhi keputusan ekonomi pemakai dengan membantu mereka mengevaluasi peristiwa masa lalu, masa kini, atau masa depan, atau mengatasi hasil evaluasi mereka dimasa lalu.
- c. Keandalan, informasi memiliki kualitas andal jika bebas dari pengertian menyesatkan, kesalahan material, dan dapat diandalkan pemakainya sebagai penyajian yang tulus atau jujur dari yang seharusnya disajikan, atau yang secara wajar diharapkan dapat disajikan. Informasi harus di arahkan pada kebutuhan pemakai, dan tidak tergantung pada kebutuhan atau keinginan pihak tertentu. Dalam hal menghadapi ketidakpastian peristiwa dan keadaan tertentu, maka ketidakpastian tersebut diakui dengan mengungkapkan hakikat dan tingkatnya dengan menggunakan pertimbangan sehat. Agar dapat diandalkan, informasi yang disajikan dalam laporan keuangan harus lengkap dalam batasan materialitas dan biaya (kelengkapan). Kesenjangan untuk tidak mengungkapkan dapat mengakibatkan informasi menjadi tidak benar dan menyesatkan.
- d. Dapat dibandingkan, pemakai laporan keuangan harus dapat membandingkan laporan keuangan perusahaan antar periode untuk mengidentifikasi kecenderungan posisi keuangan. Pemakai juga harus dapat memperbandingkan laporan keuangan antar perusahaan untuk mengevaluasi posisi keuangan, serta perusahaan posisi keuangan secara relatif.
- e. Mempunyai daya uji, laporan Keuangan yang telah disusun dengan panduan konsep-konsep dasar akuntansi dan prinsip-prinsip akuntansi yang sudah disahkan, sehingga dapat diuji kebenarannya oleh pihak lain.
- f. Netral, laporan keuangan yang disajikan bersifat umum, objektif, dan tidak memihak pada kepentingan pemakaian tertentu.
- g. Tepat waktu artinya bahwa laporan keuangan disajikan tepat waktu.
- h. Lengkap artinya laporan keuangan yang disusun harus memenuhi Syarat-syarat tersebut di atas dan tidak menyesatkan pembaca.

4. Jenis Laporan Keuangan

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) dalam Kismawati (2019:26) jenis-jenis laporan keuangan terdiri dari 5 jenis laporan keuangan diantaranya:

- a. Laporan posisi keuangan yaitu laporan yang menggambarkan posisi keuangan dan suatu perusahaan yang meliputi aset, kewajiban, dan modal dalam satu periode secara menyeluruh dan terperinci.
- b. Laporan laba rugi, yaitu laporan mengenai pendapatan, beban, dan laba atau rugi suatu perusahaan dalam suatu periode tertentu.
- c. Laporan perubahan modal, yaitu laporan yang menyajikan perubahan modal karena penambahan dan pengurangan dari laba atau rugi dan transaksi pemilik.
- d. Laporan arus kas, yaitu laporan yang menggambarkan penerimaan dan pengeluaran kas selama satu periode tertentu. Laporan arus kas memberi gambaran penggunaan kas pada tiga bagian aktivitas dari sebuah perusahaan yang berhubungan dengan pemasukan dan pengeluaran kas. Tiga bagian aktivitas dalam laporan arus kas yaitu arus kas dari aktivitas operasi, arus kas dari aktivitas investasi, dan arus kas dari aktivitas pendanaan.
- e. Catatan atas laporan keuangan, adalah semuanya informasi maupun catatan tambahan yang ditambahkan untuk memberi penjelasan kepada pembaca atas laporan keuangan. Catatan atas laporan keuangan memberikan bantuan penjelasan perhitungan item tertentu dalam laporan keuangan.

5. Manfaat dan Fungsi Laporan Keuangan

2.1.3. Kinerja Keuangan

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), analisis dan evaluasi laporan keuangan dapat digunakan untuk mengukur keberhasilan suatu perusahaan. Menurut Fahmi (2020:142) kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja keuangan perusahaan yang baik adalah pelaksanaan aturan-aturan yang berlaku sudah dilakukan secara baik dan benar.

Analisis kinerja keuangan pada dasarnya dilakukan untuk mengevaluasi kinerja di masa yang lalu dengan berbagai analisis sehingga diperoleh posisi keuangan perusahaan yang mewakili realitas perusahaan dan potensi-potensi kinerja yang akan berlanjut. Berdasarkan evaluasi yang dilakukan terhadap kinerja di masa yang lalu, dapat dilakukan prediksi terhadap kinerja perusahaan di masa mendatang, sehingga evaluasi untuk nilai perusahaan dapat dilakukan dan keputusan investasi (termasuk kredit) dapat dilaksanakan saat ini.

Menurut Fahmi (2020:3) penilaian kinerja setiap perusahaan adalah berbeda beda karena itu tergantung kepada ruang lingkup bisnis yang dijalankannya. Jika perusahaan tersebut bergerak pada sektor bisnis properti dan real estate maka itu berbeda dengan perusahaan yang bergerak pada bisnis pertanian serta perikanan. Maka begitu juga pada perusahaan dengan sektor keuangan seperti perbankan yang jelas memiliki ruang lingkup berbeda dengan ruang lingkup bisnis lainnya, karena seperti kita ketahui perbankan adalah mediasi yang menghubungkan mereka yang memiliki kelebihan dana (*surplus financial*) dengan mereka yang memiliki kekurangan dana (*deficit financial*), dan bank bertugas untuk menjembatani keduanya.

Fahmi (2020:3) mengutarakan bahwa ada 5 (lima) tahap dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan secara umum yaitu:

1. Melakukan review terhadap data laporan keuangan Review disini dilakukan dengan tujuan agar laporan keuangan yang sudah dibuat tersebut sesuai dengan penerapan kaidah-kaidah yang berlaku umum dalam dunia akuntansi, sehingga dengan demikian hasil laporan keuangan tersebut dapat dipertanggungjawabkan.
2. Melakukan perhitungan Penerapan metode perhitungan disini adalah disesuaikan dengan kondisi dan permasalahan yang sedang dilakukan sehingga hasil dari perhitungan tersebut akan memberikan suatu kesimpulan sesuai dengan analisis yang diinginkan.
3. Melakukan perbandingan terhadap hasil hitungan yang telah diperoleh dari hasil hitungan yang sudah diperoleh tersebut kemudian dilakukan perbandingan dengan hasil hitungan dari berbagai perusahaan lainnya. Metode yang paling umum dipergunakan untuk melakukan perbandingan ini ada dua yaitu:

- a. *Time series analysis*, yaitu membandingkan secara antar waktu atau antar periode, dengan tujuan itu nantinya akan terlihat secara grafik.
- b. *Cross sectional approach*, yaitu melakukan perbandingan terhadap hasil hitungan rasio-rasio yang telah dilakukan antara satu perusahaan dan perusahaan lainnya dalam ruang lingkup yang sejenis yang dilakukan secara bersamaan.

Dari hasil penggunaan kedua metode ini diharapkan nantinya akan dapat dibuat satu kesimpulan yang menyatakan posisi perusahaan tersebut berada dalam kondisi sangat baik, baik, sedang atau normal, tidak baik, dan sangat tidak baik.

4. Melakukan penafsiran (*interpretation*) terhadap berbagai permasalahan yang ditemukan. Pada tahap ini analisis melihat kinerja keuangan perusahaan adalah setelah dilakukan ketiga tahap tersebut selanjutnya dilakukan penafsiran untuk melihat apa saja permasalahan dan kendala-kendala yang dialami oleh perbankan tersebut.
5. Mencari dan memberikan pemecahan masalah (*solution*) terhadap berbagai permasalahan yang ditemukan. Pada tahap terakhir ini setelah ditemukan berbagai permasalahan yang dihadapi maka dicarikan solusi guna memberikan suatu input atau masukan agar apa yang menjadi kendala dan hambatan selama ini dapat terselesaikan.

2.1.4. Rasio Keuangan

Salah satu metode yang bisa digunakan untuk menganalisis adalah analisis rasio, Analisis rasio merupakan cara analisis dengan menggunakan perhitungan perbandingan dari data kuantitatif yang terdapat dalam neraca maupun laba rugi. Pada umumnya perhitungan rasio-rasio data keuangan adalah guna menilai kinerja perusahaan dimasa lalu, saat ini dan berbagai kemungkinannya dimasa depan (Hantono, 2018:9).

Menurut Kasmir (2019:104), Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya. Perbandingan dapat dilakukan antara satu komponen dengan komponen dalam satu laporan keuangan atau antar komponen yang ada di antara laporan keuangan.

Rasio keuangan digunakan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Dari hasil rasio keuangan ini akan kelihatan kondisi kesehatan perusahaan yang bersangkutan. Rasio keuangan dalam penelitian bertujuan untuk mengukur kinerja perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk. Rasio keuangan ialah aktivitas untuk mencocokkan angka yang ada didalam laporan keuangan perusahaan, caranya satu angka dibagi dengan angka lainnya (Ilhami & Thamrin dalam Indraswari, 2022:26).

Jenis-jenis rasio keuangan secara garis besar ada 5 jenis rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan, diantaranya:

1. Likuiditas (*Liquidity Ratio*)

Rasio Likuiditas merupakan Suatu rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek yang berupa utang-utang jangka pendek (Hutabarat, 2021:21). Secara umum rasio likuiditas yang baik adalah memiliki nilai melebihi utang lancarnya atau dengan demikian > 1 . Dengan memiliki nilai likuiditas > 1 maka dapat dinilai bahwa perusahaan memiliki kemampuan untuk membayar kewajiban keuangan jangka pendek yang berupa utang-utang jangka pendek (Hutabarat, 2021:22). Variabel rasio likuiditas diproksikan dengan menggunakan *Current Ratio*, *Quick Ratio* dan *Cash Ratio* untuk data laporan keuangan selama periode 2019-2021 pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

a. Rasio lancar (*Current Ratio*)

Menurut Kasmir (2019:134) Rasio lancar (*Current Ratio*) merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Dengan kata lain, seberapa banyak aset lancar yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek yang segera jatuh tempo. Rasio lancar dapat pula dikatakan sebagai bentuk untuk mengukur tingkat keamanan suatu perusahaan. Perhitungan rasio lancar dilakukan dengan cara membandingkan antara total aset lancar dengan total utang lancar. Versi terbaru pengukuran rasio lancar adalah mengurangi sediaan dan piutang.

Dalam praktiknya sering kali dipakai bahwa rasio lancar dengan standar 200% (2:1) yang terkadang sudah dianggap sebagai ukuran yang cukup baik atau

memuaskan bagi suatu perusahaan. Artinya dengan hasil rasio seperti itu, perusahaan sudah merasa berada di titik aman dalam jangka pendek. Namun, sekali lagi untuk mengukur kinerja manajemen, ukuran yang terpenting adalah rata-rata industri untuk perusahaan sejenis (Kasmir, 2019:135). Rumus untuk mencarinya dapat yang digunakan sebagai berikut:

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Aset lancar}}{\text{Utang lancar}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

b. Rasio Cepat (*Quick Ratio*)

Menurut Kasmir (2019:136) Rasio Cepat (*Quick Ratio*) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi atau membayar kewajiban atau utang lancar (utang jangka pendek) dengan aset lancar tanpa memperhitungkan nilai sediaan (*inventory*). Untuk mencari *quick ratio*, diukur dari total aset lancar, kemudian dikurangi dengan nilai sediaan. Terkadang perusahaan juga memasukkan biaya yang dibayar dimuka jika memang ada dan dibandingkan dengan seluruh utang lancar. Rata – rata standar industri rasio cepat adalah 1,5 kali atau 150%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut.

$$\text{Quick Ratio} = \frac{\text{Aset lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Utang lancar}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

c. Rasio Kas (*Cash Ratio*)

Menurut Hantono (2018:9) Rasio Kas (*Cash Ratio*) adalah alat untuk mengukur likuiditas dengan membandingkan antara jumlah kas dengan utang lancar. Rata – rata standar industri untuk rasio kas adalah 50%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut.

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Kas}}{\text{Utang lancar}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

2. Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas digunakan perusahaan untuk menunjukkan kemampuannya untuk memenuhi komitmen jangka panjangnya. Kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya diukur dengan menggunakan rasio ini ,(Sembiring dalam Kusumawardani 2023:551).

Variabel rasio solvabilitas diproksikan dengan menggunakan *Debt to Total Asset Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Long Term Debt to Equity Ratio* untuk data laporan keuangan selama periode 2019-2021 pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

a. Rasio Utang (*Debt to Total Asset Ratio* atau *Debt Ratio*)

Menurut Hantono (2018:13) Rasio Utang (*Debt to Total Asset Ratio* atau *Debt Ratio*) merupakan rasio yang mengukur bagian aset yang digunakan untuk menjamin keseluruhan utang. Rata-rata standar industri untuk rasio utang adalah 35%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut.

$$\text{DAR} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

b. Rasio Utang Terhadap Ekuitas (*Debt to Equity Ratio*)

Menurut Hantono (2018:12-13) Rasio Utang Terhadap Ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) adalah rasio yang menunjukkan sejauh mana modal sendiri menjamin seluruh utang. Rasio ini juga dapat dibaca sebagai perbandingan antara dana pihak luar dengan dana pemilik perusahaan. Rata-rata standar industri untuk rasio utang terhadap ekuitas adalah 80%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut.

$$\text{DER} = \frac{\text{Total utang}}{\text{Total modal sendiri}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

c. Utang jangka panjang dengan modal sendiri (*Long Term Debt to Equity Ratio*)

Menurut Hantono (2018:13) Utang jangka panjang dengan modal sendiri (*Long Term Debt to Equity Ratio*) adalah rasio yang menunjukkan sejauh mana modal

sendiri menjamin utang jangka panjang perusahaan. Rata-rata standar industri untuk utang jangka panjang dengan modal sendiri yaitu 10%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut.

$$\text{Long Term Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Utang jangka panjang}}{\text{Total modal sendiri}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

3. Rasio Aktivitas

Menurut Hantono (2018:13) Rasio Aktivitas adalah rasio yang menunjukkan efektivitas manajemen perusahaan dalam mengelola bisnisnya. Variabel rasio Aktivitas diprosikan dengan menggunakan Rasio Perputaran Total Persediaan (*inventory turnover ratio*), Rasio Perputaran total Piutang (*Receivable Turnover*) dan Rasio Perputaran total Piutang (*Receivable Turnover*) untuk data laporan keuangan selama periode 2019-2021 pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

a. Rasio Perputaran Total Persediaan (*inventory turnover ratio*)

Rasio Perputaran Total Persediaan (*inventory turnover ratio*) memberikan gambaran berapa kali persediaan barang dijual dan diadakan kembali setiap periode akuntansi. Rata-rata standar industri untuk rasio perputaran total persediaan adalah 20 kali. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$\text{Perputaran persediaan} = \frac{\text{Penjualan bersih}}{\text{Rata-rata persediaan}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

b. Rasio Perputaran Total Aset (*Total Asset Turn Over Ratio*)

Rasio Perputaran Total Aset (*Total Asset Turn Over Ratio*) merupakan Perputaran aset yang menunjukkan kemampuan manajemen mengelola seluruh investasi (aset) guna menghasilkan penjualan. Secara umum dikatakan bahwa semakin besar rasio ini akan semakin bagus karena menjadi pertanda manajemen dapat memanfaatkan setiap rupiah aset untuk menghasilkan penjualan. Rata-rata

standar industri untuk rasio perputaran total aset adalah 2 kali. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$\text{Perputaran total aset} = \frac{\text{Penjualan bersih}}{\text{Total aset}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

c. Rasio Perputaran total Piutang (*Receivable Turnover*)

Rasio Perputaran total Piutang (*Receivable Turnover*) merupakan Piutang yang dimiliki perusahaan mempunyai hubungan erat dengan volume penjualan kredit. Posisi piutang dan taksiran waktu pengumpulannya dapat dinilai dengan menghitung tingkat perputaran piutang tersebut. Rata-rata standar industri untuk rasio perputaran total piutang adalah 25 kali. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$\text{Perputaran piutang} = \frac{\text{Penjualan kredit bersih}}{\text{Rata-rata piutang}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

4. Rasio Profitabilitas

Menurut Hantono (2018:11) Rasio Profitabilitas atau Rasio Rentabilitas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mencetak laba. Variabel rasio Profitabilitas diproksikan dengan menggunakan Margin laba bersih (*Net Profit Margin*), Margin Laba Kotor (*Gross Profit Margin*) GPM, Total Jumlah Aset Investasi (*Return On Investmen*) ROI dan Hasil Pengembalian Ekuitas (*Retun on Equity*).

a. Margin laba bersih (*Net Profit Margin*)

Menunjukkan tingkat keuntungan bersih (setelah dikurangi dengan biaya-biaya) yang diperoleh dari bisnis atau menunjukkan sejauh mana perusahaan mengelola bisnisnya. Perusahaan yang sehat semestinya memiliki NPM yang positif. Rata-rata standar industri untuk *Net Profit Margin* yaitu 20%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

b. Margin Laba Kotor (*Gross Profit Margin*) GPM

Menunjukkan berapa persen keuntungan yang diperoleh dari penjualan produk. Dalam kondisi normal, Sama dengan NPM, *Gross Profit Margin* semestinya bernilai positif karena menunjukkan apakah perusahaan dapat menjual barang diatas harga pokok. Bila negatif berarti perusahaan mengalami kerugian. Rata-rata standar industri untuk *Gross Profit Margin* yaitu 150%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$Gross Profit Margin = \frac{Laba\ kotor}{Penjualan} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

c. Total Jumlah Aset Investasi (*Return On Investmen*) ROI

Rasio yang menunjukan tingkat pengembalian bisnis dari seluruh investasi dari dilakukan. Rata-rata standar industri untuk *Return On Investmen* yaitu 10%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$Return\ On\ Investmen = \frac{Laba\ bersih\ setelah\ pajak}{Total\ Aset} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

d. Hasil Pengembalian Ekuitas (*Retun on Equity*)

Rasio yang menunjukan tingkat pengembalian yang diperoleh pemilik bisnis dari modal yang telah dikeluarkan untuk bisnis tersebut. Rata-rata standar industri untuk *Return on Equity* adalah 21%. Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$Retun\ on\ Equity = \frac{Laba\ setelah\ pajak\ dan\ bunga}{Ekuitas} \times 100\%$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

5. Rasio Pasar (*Market Ratio*)

Menurut Hidayat (2018:50) Rasio Pasar adalah rasio yang menunjukkan sekelompok rasio yang berhubungan dengan harga saham perusahaan yang dibandingkan dengan laba perusahaan, nilai buku per lembar dan nilai pasar dibandingkan dengan nilai buku. Variabel rasio pasar diproksikan dengan menggunakan

Earning Per Share (EPS), dan *Price Earning Ratio* (PER) untuk data laporan keuangan selama periode 2019 - 2021 pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

a. Pendapatan Perlembar Saham atau *Earning Per Share* (EPS)

Merupakan rasio per lembar saham atau disebut juga rasio nilai buku merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham (Hantono, 2018:12). Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$Earning Per Share (EPS) = \frac{\text{Laba Saham Biasa}}{\text{Saham Biasa Yang Beredar}}$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

b. Rasio Harga Laba atau *Price Earning Ratio* (PER)

Merupakan rasio yang membandingkan antara harga per saham dengan laba per saham (Hidayat. 2018:51).

Rumus untuk mencarinya dapat digunakan sebagai berikut:

$$Price Earning Ratio (PER) = \frac{\text{Harga Per Saham}}{\text{Laba Per Saham}}$$

Sumber: Kasmir (2019:136)

1.2. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini, peneliti mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan pihak lain yang menjadi referensi dalam penelitian ini. Terdapat lima penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai data bagi peneliti berikut dapat disajikan di bawah ini.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Djoharudin (2022) dengan judul "Analisis Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan Industri Semen Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Studi Kasus PT. Indocement Tunggal Prakarsa, Tbk)". Hasil analisis rasio keuangan yang telah dilakukan menunjukkan bahwa PT. Indocement Tunggal Prakarsa, Tbk. tahun 2018-2021 dilihat dari Rasio Likuiditas cenderung menurun. Maka perusahaan dapat dikatakan kurang baik secara Rasio Likuiditas dalam kinerja keuangan, meskipun mengalami kenaikan pada tahun 2021. Secara Rasio

Solvabilitas dikatakan kinerja keuangan pada posisi kurang baik. Secara Rasio Aktivitas cenderung mengalami penurunan pada tahun 2020. Dilihat dari Rasio Profitabilitas kinerja keuangan perusahaan dikatakan kurang baik dikarenakan mengalami fluktuatif. Dilihat dari Rasio Nilai Pasar dengan *Price Earning Ratio* mengalami penurunan pada tahun 2020.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Milatika (2020) dengan judul "Analisis Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan PT. Griya Nusa Agung Bogor Tahun 2016-2018". Hasil penelitian yang telah dikemukakan yaitu dilihat dari rasio likuiditas, aktivitas dan profitabilitas kinerja keuangan PT. Griya Nusa Agung Bogor secara keseluruhan mengalami penurunan. Namun tidak dengan rasio solvabilitas secara keseluruhan rasio solvabilitas masih dalam keadaan baik. Karena masih dibawah standar rata-rata atau masih dapat terjamin oleh modal dan aset.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Tyas (2020) dengan judul "Analisis laporan keuangan dalam mengukur kinerja keuangan pada Elzatta Probolinggo". Hasil penelitian dilihat dari rasio likuiditasnya dan rasio solvabilitas posisi *Debt to Aset Ratio* tahun 2018 sampai 2019 sangat baik. Jika dilihat dari rasio aktivitas tingkat efektivitas Elzatta berdasarkan *Inventory turn Over* tahun 2018-2019 dalam menjalankan operasinya dapat dikatakan efektif. Rasio rentabilitas dilihat dari ROI dan ROE dan analisis rasio profitabilitas yang telah dilakukan pada tahun 2018-2019 mengalami peningkatan.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Anriani (2019) dengan judul "analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan pada PT. Makasar Inti Motor (dealer resmi honda) Jl. A.P. Pettarani Kota Makasar." Hasil penelitian dari rasio likuiditas dilihat dari rasio lancar dan rasio tetap, perusahaan dalam keadaan yang baik, dari rasio solvabilitas dilihat dari rasio utang terhadap aset dan rasio utang terhadap ekuitas, perusahaan dalam kondisi sehat, dan dari rasio profitabilitas dilihat dari rasio margin laba kotor, margin laba bersih, margin laba operasi, rasio pengembalian aset, dan rasio pengembalian ekuitas, perusahaan dalam keadaan yang baik dan sehat dalam memperoleh keuntungan. Dan dari rasio aktivitas dilihat dari rasio aset, rasio perputaran modal kerja, rasio perputaran aset tetap, dan rasio perputaran persediaan, perusahaan dalam kondisi yang kurang baik karena persentase dalam rasio ini mengalami penurunan

setiap tahunnya.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan Putri (2018) "analisis kinerja keuangan pada perusahaan migas". Hasil penelitian berdasarkan rasio likuiditas yang diproksikan CR kondisi kinerja keuangan perusahaan baik. Rasio solvabilitas yang diproksikan DAR Ratio kinerja keuangan perusahaan baik. Rasio profitabilitas yang diproksikan ROA dan NPM kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik. Rasio aktivitas yang diproksikan *Total Assets Turn Over* kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik.

Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu

Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Hasil
Djoharudin (2022)	Analisis Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan Industri Semen Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Studi Kasus PT. Indocement Tunggul Prakarsa, Tbk)	Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas, Rasio Nilai Pasar	Hasil analisis rasio keuangan yang telah dilakukan menunjukkan bahwa PT. Indocement Tunggul Prakarsa, Tbk. tahun 2018-2021 dilihat dari Rasio Likuiditas cenderung menurun. Maka perusahaan dapat dikatakan kurang baik secara Rasio Likuiditas dalam kinerja keuangan, meskipun mengalami kenaikan pada tahun 2021. Secara Rasio Solvabilitas dikatakan kinerja keuangan pada posisi kurang baik. Secara Rasio Aktivitas cenderung mengalami penurunan pada tahun 2020. Dilihat dari Rasio Profitabilitas kinerja keuangan perusahaan dikatakan kurang baik dikarenakan mengalami fluktuatif. Dilihat dari Rasio Nilai Pasar dengan <i>Price Earning Ratio</i> mengalami penurunan pada tahun 2020.
Milatika (2020)	Analisis Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan PT. Griya Nusa Agung Bogor Tahun 2016-2018.	Rasio Likuiditas, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas	Hasil penelitian yang telah dikemukakan yaitu dilihat dari rasio likuiditas, aktivitas dan profitabilitas kinerja keuangan PT. Griya Nusa Agung Bogor secara keseluruhan mengalami penurunan. Namun tidak dengan rasio solvabilitas secara keseluruhan rasio solvabilitas masih dalam keadaan baik. Karena masih dibawah standar rata-rata atau masih dapat terjamin oleh modal dan aset.

Tyas (2020)	Analisis laporan keuangan dalam mengukur kinerja keuangan pada Elzatta Probolinggo	Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Aktivitas, Rasio Rentabilitas Rasio Profitabilitas	Hasil penelitian dilihat dari rasio likuiditasnya dan rasio solvabilitas posisi <i>Debt to Aset Ratio</i> tahun 2018 sampai 2019 sangat baik. Jika dilihat dari rasio aktivitas tingkat efektivitas Elzatta berdasarkan <i>Inventory turn Over</i> tahun 2018-2019 dalam menjalankan operasinya dapat dikatakan efektif. Rasio rentabilitas dilihat dari <i>Return on Investment</i> dan <i>Return on Equity</i> dan analisis rasio profitabilitas yang telah dilakukan pada tahun 2018-2019 mengalami peningkatan.
Anriani (2019)	Analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan pada PT. Makasar Inti Motor (dealer resmi honda) Jl. A.P. Pettarani Kota Makasar.	Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas	Hasil penelitian dari rasio likuiditas dilihat dari rasio lancar dan rasio tetap, perusahaan dalam keadaan yang baik, dari rasio solvabilitas dilihat dari rasio utang terhadap aset dan rasio utang terhadap ekuitas, perusahaan dalam kondisi sehat, dan dari rasio profitabilitas dilihat dari rasio margin laba kotor, margin laba bersih, margin laba operasi, rasio pengembalian asset, dan rasio pengembalian ekuitas, perusahaan dalam keadaan yang baik dan sehat dalam memperoleh keuntungan. Dan dari rasio aktivitas dilihat dari rasio aset, rasio perputaran modal kerja, rasio perputaran aset tetap, dan rasio perputaran persediaan, perusahaan dalam kondisi yang kurang baik karena persentase dalam rasio ini mengalami penurunan setiap tahunnya.
Putri (2018)	Analisis kinerja keuangan pada perusahaan migas	Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Aktivitas, Rasio Profitabilitas	Hasil penelitian berdasarkan rasio likuiditas yang diprosikan CR kondisi kinerja keuangan perusahaan baik. Rasio solvabilitas yang diprosikan DAR Ratio kinerja keuangan perusahaan baik. Rasio profitabilitas yang diprosikan ROA dan NPM kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik. Rasio aktivitas yang diprosikan <i>Total Assets Turn Over</i> kondisi kinerja keuangan perusahaan kurang baik.

Sumber : Penelitian Terkait (2023)

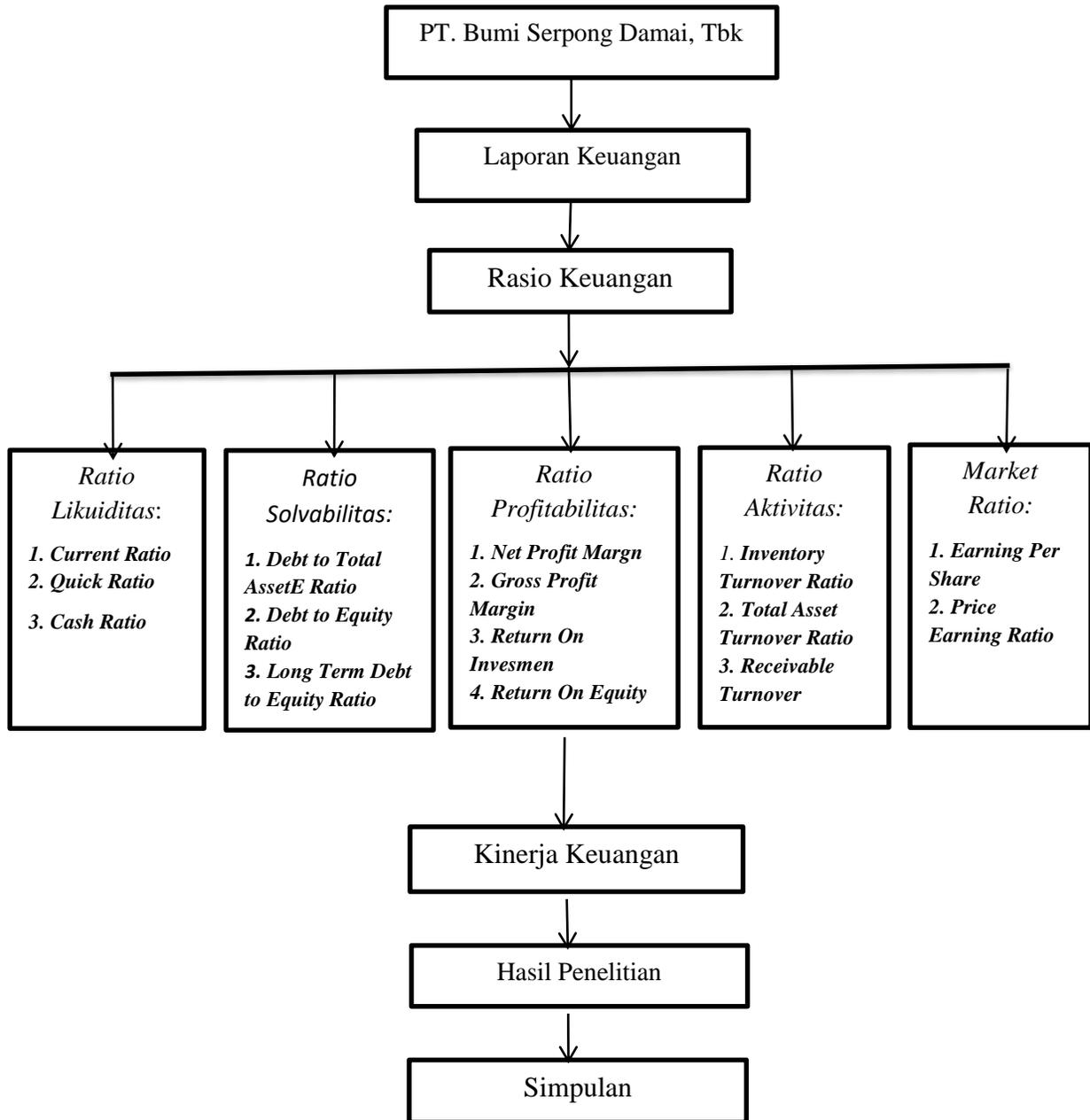
2.3. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan model konseptual tentang bagaimana teori

berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting (Sugiyono, 2019:95). Kerangka berpikir yang baik akan menjelaskan secara teoritis pertautan antar variabel yang akan diteliti. Selanjutnya pertautan antar variabel itu dirumuskan ke dalam bentuk paradigma penelitian.

Gambaran kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang masuk kedalam sektor *property* dan *real estate* yaitu PT. Bumi Serpong Damai, Tbk yang dimana peneliti akan mengumpulkan data dan informasi mengenai laporan keuangan yang didalamnya terdapat data-data yang mendukung dalam proses perhitungan menggunakan rasio-rasio keuangan yang peneliti sudah pilih, selanjutnya peneliti akan melakukan interpretasikan perhitungan nilai rasio terhadap kinerja keuangan dan menganalisis untuk mendapatkan hasil dalam penelitian ini. Di bawah ini adalah gambaran kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini.

Kerangka Konseptual



Gambar 2.1. Kerangka Konseptual

Sumber: Peneliti (2023)