
**ANALISIS KEUANGAN (*FINANCIAL ANALYSIS*) SEBAGAI SUATU CARA
DALAM MELAKUKAN PENILAIAN PRESTASI KERJA KEUANGAN
(*PERFORMANCE*) PERUSAHAAN (Studi Kasus Pada Perusahaan "PT.
REVONA CIPTA PROPERTI")**

Oleh:

Ike Ratnasari Putri*)

Budi Wahono)**

M. Khoirul ABS*)**

ABSTRACT

This study aims to determine whether the financial analysis can be used as a way of doing the assessment of financial work performance in real estate company PT Revona Malang. The selected research object is property company that is PT. RevonaCipta Property Malang with research period of 2012 until 2016. This research is replication of development and including research type Explanatory Research.

Based on the ratio analysis it can be seen that the development of the general condition of the company from year to year has fluctuated in the sense that the company's ratio condition is down and up depending on the purchasing power of the people and the current economic policies as well as the ability of the company's management to apply its capabilities.

With fluctuating assets used and with increased sales, the profit before taxes received by the company after 2014 should also increase. But it is unfortunate that the increased sales are not followed by a stable cost of goods sold. But it tends to increase. From the results of the study also can be seen that the variance of companies aimed through profit before taxes showed unfavorable variance. This means that the realization of planning of the company's activities is under the established budget.

Keywords: Financial Analysis, Job Performance, Ratio Analysis

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Semakin cepat laju *Real Estate* dewasa ini semakin besar pula tuntutan bagi manajemen perusahaan untuk selalu berusaha mengetahui persoalan-persoalan yang akan timbul yang dapat mempengaruhi keberadaan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya dan memecahkan persoalan-persoalan tersebut dengan cepat sehingga tidak mempengaruhi aktivitas, rentabilitas, likuiditas dan solvabilitas perusahaan.

Suatu kebijaksanaan dan pengambilan keputusan akan menghasilkan suatu keluaran (*output*). *Output* ini dihasilkan oleh suatu masukan (*input*) yang melalui suatu proses. Dalam pemrosesan inilah apakah input ini dapat dijalankan dengan efisien dan efektif atau tidak. Efektif berarti adalah pencapaian tujuan. Tujuan dapat dicapai dengan jalan efisiensi, tetapi dapat pula dicapai dengan ketidak efisienan dalam penggunaan input.

Penilaian kinerja, prestasi kerja (*performance*) perusahaan dapat dilihat dari output yang telah dihasilkan sebagai akibat dalam penentuan kebijakan dan pengambilan keputusan. Secara umum *performance* perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangannya, sehingga dapat diketahui perusahaan ini mencerminkan kondisi yang sehat atau tidak. Kondisi sehat atau tidak adalah pencerminan dari prestasi perusahaan. Hasil kinerja perusahaan yang berlandaskan pada data dan informasi keuangan merupakan tolok ukur penting dalam penentuan tingkat kesehatan perusahaan, demikian juga untuk penentuan tingkat efisiensi dan produktivitas.

Perusahaan di Indonesia, ada yang dikelola oleh swasta dan ada pula yang dikelola oleh pemerintah. Perusahaan yang dikelola oleh swasta tujuannya adalah *profit oriented*. Sedangkan perusahaan yang dikelola oleh pemerintah tujuan utamanya adalah tidak memikirkan laba. Perusahaan pemerintah ini biasanya disebut BUMN. Dari kedua hal diatas, penilaian prestasi kerja perusahaan bukan hanya dapat dilihat dari *profit oriented*, tetapi juga dilihat tujuan pembangunan nasional.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah analisis keuangan dapat digunakan sebagai suatu cara dalam melakukan penilaian prestasi kerja keuangan pada perusahaan real estate PT Revona Malang.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui apakah analisis keuangan dapat digunakan sebagai suatu cara dalam melakukan penilaian prestasi kerja keuangan pada perusahaan real estate PT Revona Malang.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Bagi perusahaan

Hasil penelitian tersebut dapat dijadikan bahan informasi dalam rangka pengambilan keputusan dan pencapaian tujuan yang ditetapkan.

2. Bagi penulis

Untuk menerapkan pengetahuan yang didapat dibangku kuliah dengan praktek yang ada di lapangan.

3. Bagi mahasiswa/umum

Dapat dijadikan referensi dalam penyusunan karya tulis, makalah, artikel, dan lain-lain yang berkaitan dengan hasil penelitian pada skripsi.

LANDASAN TEORI

2.1 Hasil Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Munir (2010) menyimpulkan bahwa rasio likuiditas menunjukkan kondidi yang cukup baik, karena dengan rasio ini perusahaan mampu untuk membayar hutang yang dimiliki oleh perusahaan, dari rasio solvabilitas juga menunjukkan kondidi yang sangat baik karena perusahaan mampu menggunakan dana yg berasal dari fihak external, dari rasio aktivitas juga menghasilkan kondisi yang cukup baik dan dari rasio rentabilitas sangat baik karena perusahaan mampu untuk memperoleh keuntungan yang sangat besar.

Penelitian yang dilakukan oleh Hanani (2013) menunjukkan bahwa rasio likuiditas perusahaan sangat bagus hal ini tercermin dari kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutangnya, dari rasio rentabilitas juga demikian karena tingkat keuntungan yang dimiliki perusahaan juga sangat besar.

2.2 Tinjauan Teoritis Tentang Laporan Keuangan

Dalam bukunya Anthony, Welsoh & Short disebutkan bahwa: “*The information presented in financial statements is intended to help investors make better economic decisions*” artinya adalah bahwa informasi keuangan dapat digunakan sebagai alat pengambilan keputusan ekonomi (Anthony, 1984:17)

2.2.1 Pengertian dan Tujuan Laporan Keuangan

Pengertian dari laporan keuangan sendiri adalah:

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 seperti misalnya, sebagai laporan arus kas, atau laporan arus dana), catatan dan laporan lain serta materi penjelasan yang merupakan bagian integral dari laporan keuangan. Disamping itu juga termasuk skedul dan informasi tambahan yang berkaitan dengan laporan tersebut, misalnya informasi keuangan segmen industri dan geografis serta pengungkapan pengaruh perusahaan tersebut. (Ikatan Akuntan Indonesia, 1995:2)

Hongren dan Horison mendefinisikan laporan keuangan seperti berikut ini:

“*The primary financial statement are the balances sheet, income statement, statement of owner's equity, and statement of cash flow.*” Artinya Laporan keuangan terdiri dari neraca, laba rugi, laporan perubahan modal, laporan arus kas. (Horngren dkk, 2009:18)

Dari definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan merupakan daftar yang berisi laporan utama yang memuat tentang posisi keuangan dan hasil operasi perusahaan pada suatu periode. Dimana lazimnya terdiri dari neraca, laporan laba rugi, dan laporan perubahan posisi keuangan.

Welsoh, Anthony & Short mengatakan tujuan laporan keuangan seperti berikut ini:

“The objective of the statement of changes in financial position is to communicate to the statement user's information about the sources (inflows) and uses (outflows) of cash”. (Glen A. Welsch dkk, 2004:24)

Dalam PSAK disebutkan bahwa:

Tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, prestasi kerja serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi. (Ikatan Akuntan Indonesia, 1995:5)

2.2.2 Unsur Laporan Keuangan

Laporan perubahan posisi keuangan biasanya mencerminkan berbagai unsur laporan laba rugi dan perubahan dalam berbagai unsur neraca.

Horngren dan Harrison mengungkapkan bahwa:

“The primary financial statement are the balance sheet, income statement, statements of owner's equity, and statement of cash flow”. (Horngren, 1989:18)

Yang dimaksud dengan laporan keuangan pada umumnya terdiri dari neraca, laporan laba rugi dan laporan perubahan modal atau laba ditahan. Walaupun dalam prakteknya sering diikutsertakan beberapa laporan lain yang sifatnya untuk memperoleh kejelasan lebih lanjut.

1) Neraca

Salah satu bentuk laporan yang paling, utama adalah neraca. Neraca menggambarkan posisi suatu perusahaan pada suatu waktu tertentu. Tujuan neraca adalah untuk menunjukkan posisi keuangan suatu perusahaan pada suatu tanggal tertentu. Posisi keuangan tersebut meliputi aktiva, hutang dan modal pada suatu saat tertentu.

2) Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi adalah suatu laporan yang menunjukkan penghasilan-penghasilan dan biaya-biaya dari suatu unit usaha untuk suatu periode tertentu.

Menurut S. Munawir:

“Laporan rugi laba adalah merupakan suatu laporan yang sistematis tentang penghasilan, biaya, laba rugi yang diperoleh oleh suatu perusahaan selama periode tertentu”. (Ibid:13)

Welsch, Anthony, Short mengungkapkan:

3) Laporan perubahan posisi keuangan

Laporan ini menunjukkan perubahan dalam sumber-sumber keuangan selama periode tertentu. Bermanfaat untuk melengkapi neraca dan laporan laba rugi. Yang termasuk dalam laporan perubahan posisi keuangan ini adalah laporan arus dana, atau laporan arus kas.

4) Catatan atas laporan keuangan

Laporan keuangan juga menampung catatan dan skedul tambahan serta informasi lainnya. Misalnya laporan tersebut mungkin menampung informasi tambahan yang relevan dengan kebutuhan pemakai neraca dan laba rugi. Mungkin juga mencakupi resiko dan ketidakpastian yang

mempengaruhi perusahaan dan setiap sumber daya dan kewajiban yang tidak dicantumkan dalam neraca.

2.3 Tinjauan Teoritis Tentang Analisis Laporan Keuangan

Rasio menggambarkan suatu hubungan antara suatu jumlah tertentu dengan jumlah yang lain. Dengan menggunakan alat analisis berupa rasio ini akan dapat menjelaskan atau memberikan gambaran kepada penganalisis tentang baik atau buruknya keadaan atau posisi keuangan suatu perusahaan, terutama apabila angka rasio tersebut di bandingkan dengan angka rasio pembanding yang digunakan sebagai standart.

Analisis rasio ini seperti halnya alat-alat analisis yang lain adalah "*future oriented*", oleh karena itu penganalisis harus mampu untuk menyesuaikan faktor-faktor yang ada pada periode waktu ini dengan faktor-faktor dimasa akan datang yang mungkin akan mempengaruhi posisi keuangan atau hasil operasi perusahaan yang bersangkutan. Dengan demikian kegunaan atau manfaat suatu angka rasio sepenuhnya tergantung kepada kemampuan atau kecerdasan penganalisis dalam menginterpretasikan data yang bersangkutan.

2.3.1 Metode dan Teknik Analisis Laporan Keuangan

Dalam mengadakan analisis terhadap laporan keuangan, penganalisis harus benar-benar memahami laporan keuangan tersebut. Penganalisis harus dapat menggambarkan aktivitas-aktivitas perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan tersebut. Metode *analysis horisontal* dapat disebut juga sebagai metode analisis yang dinamis karena menganalisis laporan keuangan untuk dua periode atau lebih sehingga dapat diketahui perubahan-perubahan yang telah terjadi dan dapat digunakan untuk mengevaluasi dan menginterpretasikan perkembangan perusahaan selanjutnya. Sedangkan metode analisis vertikal disebut juga sebagai metode analisis statis karena metode ini menganalisis posisi laporan keuangan dalam satu periode dan hasil analisisnya untuk mengevaluasi keadaan perusahaan pada periode itu saja tanpa mengetahui perkembangannya. Namun demikian kedua analisis tersebut diperlukan untuk analisis yang dilakukan.

Analisis rasio sangat penting dalam menilai prestasi kerja perusahaan. Tetapi seperti halnya dengan metode lain, alat tersebut harus digunakan dengan bijaksana dan hati-hati. Analisis rasio keuangan merupakan suatu bagian yang penting dari proses penyelidikan. Tetapi analisis rasio sendiri bukan merupakan suatu Jawaban yang lengkap dari pertanyaan tentang prestasi suatu perusahaan. Analisis rasio ini juga harus dibarengi dengan analisis yang lain serta check and recheck pada faktor-faktor yang mempengaruhi.

2.3.2 Faktor-Faktor Penentu Prestasi Kerja (*Performance*) Perusahaan

Adapun beberapa faktor yang menjadi penentu penilaian prestasi kerja perusahaan adalah sebagai berikut:

1) Faktor Intern

Adalah faktor-faktor yang berkaitan secara langsung dengan penilaian rasio keuangan perusahaan, yaitu elemen-elemen yang terdapat dalam neraca, laporan laba rugi perusahaan yang bersangkutan. Sehingga

dapat mempengaruhi secara langsung likuiditas, leverage, aktivitas dan profitabilitas dari perusahaan tersebut.

2) Faktor Ekstern

Adalah faktor-faktor dari luar kemampuan perusahaan yang dapat mempengaruhi prestasi kerja perusahaan walaupun secara tidak langsung antara lain:

- Adanya pesaing terhadap produk perusahaan yang sejenis.
- Trend yang berkembang, dimana dengan semakin berkembangnya trend maka produk perusahaan dapat mengalami fluktuasi yang pada ujungnya akan mempengaruhi susunan laporan keuangan.
- Kebijakan pemerintah khususnya mengenai perpajakan yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

2.3.3 Pembandingan Rasio Keuangan Perusahaan

Penilaian rasio keuangan perusahaan akan mempunyai manfaat jika dapat dibandingkan dengan suatu standart untuk perbandingan. Ada beberapa standart yang dapat digunakan untuk sebagai pembanding dalam analisis rasio keuangan:

1. Standart ratio atau ratio rata-rata dari seluruh industri semacam dimana perusahaan yang data keuangannya sedang dianalisis menjadi anggotanya.
2. Ratio yang telah ditentukan dalam *budget* perusahaan yang bersangkutan.
3. Ratio-ratio yang semacam diwaktu-waktu yang lalau (*ratio historis*) dari perusahaan yang bersangkutan.
4. Ratio keuangan dari perusahaan lain yang sejenis yang merupakan pesaing perusahaan yang dinilai cukup baik/berhasil dalam usahanya. (Ibid:101)

2.3.4 Jenis-jenis Analisis Rasio Keuangan

Setiap analisis rasio keuangan mempunyai tujuan atau manfaat yang sesuai dengan maksud penekanan dari analisis rasio keuangan yang dilakukan. Penulis dalam menyusun skripsi ini akan membagi rasio keuangan dalam empat katagori yaitu rasio likuiditas, leverage, aktivitas, profitabilitas.

1) Analisis Rasio Likuiditas

Analisis rasio likuiditas adalah analisis yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya bila jatuh tempo. Analisis rasio yang digunakan dalam analisis likuiditas ini adalah:

a. *Current ratio*

Rasio lancar dihitung dengan membagi aktiva lancar dengan kewajiban lancar. Rasio lancar merupakan ukuran umum yang digunakan untuk mengetahui kesanggupan memenuhi kewajiban jangka pendek, oleh karena rasio tersebut menunjukkan seberapa jauh tuntutan dari kreditur jangka pendek dipenuhi oleh aktiva yang diperkirakan menjadi uang tunai dalam periode yang sama dengan jatuh tempo hutang.

$$\text{rasio lancar} = \frac{\text{aktiva lancar}}{\text{kewajiban lancar}}$$

(Weston, 2001:226).

b. *Acid test ratio* atau *quick ratio*

Ratio ini akan menunjukkan beberapa alat likuiditas yang paling cepat akan bisa digunakan untuk melunasi utang lancar. Dalam hal ini persediaan dianggap kurang cepat untuk membentuk kas, karena pada umumnya memerlukan dua tahap. Pertama menjual menjadi piutang kemudian baru menagih piutang menjadi kas. Rasio cepat dihitung dengan mengurangi persediaan dari aktiva lancar dan sisanya dibagi dengan kewajiban lancar.

$$\text{rasio cepat} = \frac{\text{aktiva lancar} - \text{persediaan}}{\text{kewajiban lancar}}$$

c. *Cash ratio*

Ada kemungkinan persediaan lebih likuid daripada piutang. Oleh karena ada peng analisis yang mengeluarkan kedua-duanya dalam menghitung rasio, sehingga rasio antara kas dan efek yang segera dapat direalisasi bila diperlukan dengan total hutang jangka pendek. Ratio ini dinamakan *Immediate Solvency* atau *cash ratio* yang mengukur kemampuan yang sesungguhnya untuk memenuhi hutang-hutangnya tepat pada waktunya. (Ibid:74)

Cash ratio merupakan perbandingan antara uang kas/bank ditambah surat-surat berharga dengan hutang lancar.

$$\text{cash ratio} = \frac{\text{kas} + \text{surat berharga}}{\text{hutang lancar}}$$

2) Analisis Rasio Leverage

Dalam analisis rasio leverage ini diperbandingkan antara dana-dana yang disediakan oleh pemilik dengan dana yang berasal dari kreditor perusahaan. Perhitungan leverage dalam prakteknya bisa dilakukan dengan melalui dua pendekatannya itu pendekatan neraca dan pendekatan laba rugi. Pendekatan neraca memberikan informasi seberapa jauh hutang yang digunakan atau ditanamkan dalam aktiva. Sedangkan pendekatan laba rugi memberikan informasi seberapa besar biaya tetap modal dari kreditor bisa ditutupi dengan laba operasi. Kedua pendekatan tersebut saling melengkapi.

a. *Total Debt to Total Asset Ratio*

Dalam ratio ini mengukur prosentase total dana yang disediakan para kreditor. Yang dimaksud utang adalah utang jangka pendek dan utang jangka panjang. Para kreditor lebih menyukai ratio yang lebih rendah. Pemilik perusahaan lebih menyukai ratio yang lebih tinggi.

$$\text{ratio hutang} = \frac{\text{total hutang}}{\text{total aktiva}}$$

3) Analisis Rasio Aktivitas

Analisis rasio aktivitas mengukur seberapa efektif perusahaan memanfaatkan sumber daya (*resources*) yang ada pada pengendaliannya. Semua rasio aktivitas ini melibatkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi pada berbagai jenis aktiva. Rasio aktivitas menganggap bahwa sebaiknya terdapat suatu keseimbangan yang layak

antara penjualan dengan berbagai unsur aktivitas yaitu persediaan, piutang, aktiva tetap dan aktivitas lainnya.

Ratio aktivitas ini meliputi:

- a. Perputaran persediaan (*Inventory Turnover*)

Dalam analisis ini perusahaan membandingkan antara penjualan dengan persediaan.

$$\text{perputaran persediaan} = \frac{\text{penjualan}}{\text{persediaan}}$$

- b. Rata-rata pengumpulan piutang

Average collection period adalah ukuran efektifitas penagihan piutang. Makin besar rata-rata pengembalian piutang berarti makin besar dana terserap dalam piutang. Dilakukan dua tahap:

1. Mencari rata-rata penjualan per-hari, yaitu:

$$\text{rata - rata penjualan perhari} = \frac{\text{penjualan}}{360 \text{ hari}}$$

2. Mencari rata-rata pengumpulan piutang, yaitu:

$$\begin{aligned} &\text{rata - rata pengumpulan piutang} \\ &= \frac{\text{piutang}}{\text{rata - rata penjualan/hari}} \end{aligned}$$

Satu alat tambahan yang perlu ditambahkan adalah skedul umur piutang, yang merinci piutang menurut umurnya.

- c. Perputaran aktiva tetap

Adalah perbandingan antara penjualan dengan aktiva tetap.

$$\text{perputaran aktiva tetap} = \frac{\text{penjualan}}{\text{aktiva tetap bersih}}$$

- d. Perputaran Total Aktiva

Dalam hal ini yang diukur perputaran dari seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan.

$$\text{perputaran total aktiva} = \frac{\text{penjualan}}{\text{total aktiva}}$$

- e. *Working Capital Turnover*

Adalah kemampuan modal kerja berputar dalam suatu periode siklus (*cash cycle*) dari perusahaan.

$$\text{working capital turnover} = \frac{\text{penjualan Netto}}{\text{aktiva lancar} - \text{utang lancar}}$$

- 4) Analisis Rasio Profitabilitas

Analisis rasio profitabilitas adalah hasil dari kebijaksanaan dan keputusan yang diambil oleh manajemen. Ratio keuntungan akan digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan beroperasi sehingga menghasilkan keuntungan pada perusahaan. Ratio keuntungan bisa disajikan dalam tiga bentuk, yaitu:

- a. Marjin laba atas penjualan (*Profit Margin on Sales*)

Profit margin on sales dihitung dengan perbandingan antara laba bersih dengan penjualan.

$$\text{margin laba} = \frac{\text{laba}}{\text{penjualan}}$$

- b. Hasil pengembalian atas total aktiva (*Return on Total Assets*).

Ratio ini adalah mengukur efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan sumberdayanya, yang bisa disebut dengan hasil pengembalian atas investasi (*return on investment/ROI*).

$$\text{hasil pembelian atas aktiva} = \frac{\text{laba}}{\text{total aktiva}}$$

- c. Hasil pengembalian atas modal (*Return on Net Worth*)

Ratio ini mengukur seberapa efektif menggunakan kontribusi pemilik atau seberapa efektif menggunakan sumber-sumber lain untuk kepentingan pemilik.

$$\text{Return on Net Worth} = \frac{\text{laba}}{\text{modal}}$$

2.4 Analisis Varians Anggaran dan Realisasi Laba Rugi

Anggaran laba rugi ini akan kita bandingkan dengan realisasi laporan laba rugi untuk tahun yang kita analisis. Anggaran laba rugi dan realisasi laba rugi yang ada akan kita cari penyimpangannya, yaitu dengan cara mencari selisih antara anggaran dan realisasinya.

2.4.1 Analisis Varians Anggaran

Dalam analisis varians ini kita akan mencari sejauh mana sasaran yang dirumuskan dalam anggaran dapat dicapai. Analisis ini dilaksanakan dengan membuat suatu perbandingan antara angka-angka yang ditetapkan dalam anggaran dengan angka-angka realisasi.

Salah satu aplikasi dari perencanaan adalah anggaran. Anggaran adalah suatu rencana manajemen, yang menganggap bahwa dalam penyusunan anggaran dapat dicapai sesuai dengan rencana yang telah disusun. Sehingga anggaran adalah suatu pedoman untuk mencapai tujuan perusahaan. Dengan adanya pedoman tersebut, dapat saja tujuan dapat menyimpang, tidak sesuai dengan yang diharapkan karena adanya beberapa faktor yang mempengaruhinya.

2.4.2 Realisasi Laba-Rugi

Dari karakter diatas, maka untuk melakukan suatu penilaian efisiensi terhadap kegiatan yang telah dilaksanakan maka kita harus membandingkan anggaran tersebut dengan realisasinya. Adapun anggaran secara umum ada tiga jenis, yaitu:

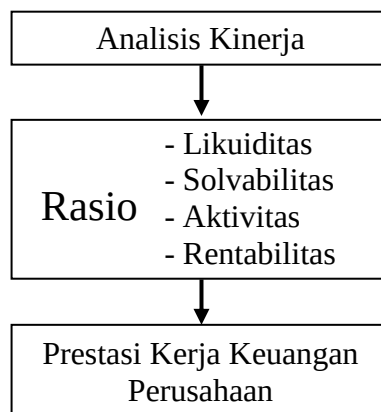
1. Anggaran biaya
2. Anggaran pendapatan
3. Anggaran laba rugi

Anggaran laba rugi merupakan gabungan antara anggaran biaya dan anggaran pendapatan. Anggaran laba rugi dapat dipergunakan untuk menilai prestasi keuangan perusahaan. Penilaian yang dilaksanakan akan menghasilkan suatu nilai penyimpangan. Nilai penyimpangan (varians) ini

akan menunjukkan apakah penyimpangan yang ada itu *favorable* atau *unfavorable*. Varians *favourable* adalah penyimpangan realisasi dari anggaran yang mengakibatkan naiknya laba bersih. Sedangkan varians *unfavourable* adalah penyimpangan realisasi dari anggaran yang mengakibatkan turunnya laba bersih.

2.5 Kerangka Konseptual

Berdasarkan hasil penelituian terdahulu dan tnjauan pustaka, maka kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah:



Gambar 2.1
Kerangka Konseptual

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Dilihat dari sifat penelitian, penelitian ini bersifat replikasi pengembangan yaitu penelitian yang memiliki beberapa kesamaan dengan penelitian sebelumnya, namun ada beberapa perbedaan yang bertujuan untuk mengembangkan penelitian terdahulu. Perbedaan tersebut nampak dalam pemilihan objek penelitian serta periode penelitian yang dipakai. Objek penelitian yang dipilih adalah perusahaan PROPERTI dengan periode penelitian tahun 2012 hingga 2016.

Akan tetapi, bila dilihat dari jenisnya, penelitian ini termasuk *Explanatory Reseach*. Menurut Indriantoro dan Supomo (2014,27) *Explanatory Research* atau disebut juga dengan penelitian yang bersifat menerangkan adalah penelitian yang memiliki tujuan untuk mendiskripsikan mengenai kondisi perusahaan yang diteliti.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di perusahaan property atau *real estate* PT. REVONA CIPTA PROPERTY Malang.

3.3 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan mulai bulan Maret 2017 sampai dengan bulan Juli 2017.

3.4 Sumber dan Metode Pengumpulan Data

3.4.1 Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan:

1. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu praktek-praktek pengungkapan keuangan yang dilakukan oleh perusahaan.

3.4.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi, yaitu cara pengumpulan data dengan cara mempelajari dan mengutip catatan, buku, transkrip, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda maupun dokumen dari obyek penelitian yang berkaitan dengan data yang dibutuhkan. Indriantoro dan Supomo, (2014:30)

3.5 Metode Analisis Data

1) Analisis Rasio Likuiditas

Analisis rasio likuiditas meliputi:

a. *Current ratio*

$$\text{rasio lancar} = \frac{\text{aktiva lancar}}{\text{kewajiban lancar}}$$

b. *Acid test ratio* atau *quick ratio*

$$\text{rasio cepat} = \frac{\text{aktiva lancar} - \text{persediaan}}{\text{kewajiban lancar}}$$

c. *Cash ratio*

$$\text{cash ratio} = \frac{\text{kas} + \text{surat berharga}}{\text{hutang lancar}}$$

2) Analisis Rasio Leverage

Analisis rasio leverage meliputi:

a. *Total Debt to Total Asset Ratio*

$$\text{ratio hutang} = \frac{\text{total hutang}}{\text{total aktiva}}$$

3) Analisis Rasio Aktivitas

Analisis ratio aktivitas ini meliputi:

a. Perputaran persediaan (*Inventory Turnover*)

$$\text{perputaran persediaan} = \frac{\text{penjualan}}{\text{persediaan}}$$

b. Rata-rata pengumpulan piutang

Dilakukan dua tahap:

1. Mencari rata-rata penjualan per-hari, yaitu:

$$\text{rata - rata penjualan perhari} = \frac{\text{penjualan}}{360 \text{ hari}}$$

2. Mencari rata-rata pengumpulan piutang, yaitu:

$$\text{rata - rata pengumpulan piutang} = \frac{\text{piutang}}{\text{rata - rata penjualan/hari}}$$

c. Perputaran aktiva tetap

$$\text{perputaran aktiva tetap} = \frac{\text{penjualan}}{\text{aktiva tetap bersih}}$$

d. Perputaran Total Aktiva

$$\text{perputaran total aktiva} = \frac{\text{penjualan}}{\text{total aktiva}}$$

e. *Working Capital Turnover*

$$\text{working capital turnover} = \frac{\text{penjualan Netto}}{\text{aktiva lancar} - \text{utang lancar}}$$

4) Analisis Rasio Profitabilitas

Analisis rasio profitabilitas meliputi:

a. Marjin laba atas penjualan (*Profit Margin on Sales*)

$$\text{margin laba} = \frac{\text{laba}}{\text{penjualan}}$$

b. Hasil pengembalian atas total aktiva (*Return on Total Assets*).

$$\text{hasil pembelian atas aktiva} = \frac{\text{laba}}{\text{total aktiva}}$$

c. Hasil pengembalian atas modal (*Return on Net Worth*)

$$\text{Return on Net Worth} = \frac{\text{laba}}{\text{modal}}$$

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1 Profil Perusahaan

PT. CIPTA INDO BUANA merupakan perusahaan pengembang real-estate yang juga perusahaan induki dari CIPTA PROPERTI, yang memelopori konsep properti berbasis I.T. pertama di Indonesia. CIPTA INDO BUANA hadir dalam pengembangan real-estate dan properti seperti hunian (perumahan, apartemen, townhouse, kavling), komersial (ruko, housestel), perkantoran, dan pengembangan properti inovatif multifungsi di daerah-daerah bisnis yang strategis di Jawa Timur. Pada tahun 2016 PT. CIPTA INDO BUANA ini siap mengembangkan ke lokasi-lokasi lain di 16 kabupaten/kota di Jawa Timur serta lokasi lainnya.

Dalam legalisasi operasional perusahaan, kami, PT CIPTA INDO BUANA, memiliki kekuatan hukum berdasarkan Akta Notaris INDARTO, S.H., M.Kn. Nomor : 6.- Tanggal 14 Juli 2014 dan keputusan kementerian Hukum Dan HAM Nomor AHU-17412.40.10.2014, di Jakarta, Tanggal 15 Juli 2014.

4.2 Analisis Rasio Likuiditas, Leverage, Aktivitas, Profitabilitas Pada Perusahaan

Laporan keuangan perusahaan ini terdiri dari laporan keuangan mulai tahun 2012 sampai dengan tahun 2016. Dalam melakukan analisis menggunakan analisis rasio keuangan yang diperbandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Dalam analisis ini juga dilakukan tingkatan kecenderungan atau trend dari tahun ke tahun untuk menggambarkan perkembangan kondisi perusahaan, sehingga dapat diketahui apakah perusahaan mengalami kenaikan atau penurunan dalam prestasi kerjanya.

Berikut ini akan ditunjukkan perkembangan keseluruhan analisis ratio diatas dalam bentuk tabel.

Tabel 4.1
Perkembangan Berbagai Jenis Ratio PT. Revona

JENIS RATIO	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Current Ratio</i>	20,40	18,15	21,87	16,13	18,67
<i>Quick Ratio</i>	4,80	12,50	11,36	6,64	7,21
Ratio Leverage	0,035	0,042	0,033	0,045	0,040
Perputaran Persediaan	2,88	9,29	4,10	6,06	5,08
Rata-rata Piutang	37,85	85,35	93,94	38,59	43,75
Perput. Aktiva tetap	5,65	9,80	5,07	9,86	9,80
Perput. Total Aktiva	1,58	2,21	1,41	2,60	2,35
Perput. Modal Kerja	2,31	3,06	2,06	3,80	3,30
<i>Net Profit Margin</i>	0,11	0,10	0,17	0,10	0,02
<i>Operating Profit Margin</i>	0,11	0,10	0,18	0,11	-0,06
<i>Return on Total Assets</i>	0,18	0,22	0,24	0,28	0,04
<i>Return on Equity</i>	0,18	0,23	0,25	0,04	0,20

Dari tabel diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa berdasarkan analisis ratio dapat diketahui bahwa perkembangan kondisi perusahaan secara umum dari tahun ke tahun mengalami fluktuatif dalam arti kondisi ratio perusahaan adalah turun dan naik tergantung pada daya beli masyarakat dan kebijakan perekonomian saat itu serta kemampuan manajemen perusahaan dalam menerapkan kemampuannya, hal ini dapat dilihat pada perkembangan penjualan, laba sebelum pajak, total aktiva, dan harga pokok penjualan usaha dari perusahaan yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.2
Perkembangan Penjualan, Laba sebelum Pajak, Total Aktiva dan Harga Pokok Penjualan PT. Revona

JENIS RATIO	2012	2013	2014	2015	2016
Penjualan	74%	97%	92%	137%	119%
Laba Sebelum Pajak	92%	104%	171%	157%	20%
Total Aktiva	122%	114%	169%	137%	92%
Harga Pokok Penjualan	89%	118%	102%	157%	162%

Dengan berfluktuatifnya aktiva yang digunakan dan dengan meningkatnya penjualan, seharusnya laba sebelum pajak yang diterima perusahaan setelah tahun 2014 juga harus meningkat. Tetapi sangat disayangkan bahwa penjualan yang meningkat itu tidak diikuti oleh harga pokok penjualan yang stabil. Tetapi malah cenderung meningkat. Perusahaan harus

memanfaatkan peluang dengan meningkatnya penjualan tersebut. Karena penjualan yang meningkat seharusnya laba juga harus meningkat pula.

Dengan berfluktuatifnya aktiva yang digunakan dan dengan meningkatnya penjualan, seharusnya laba sebelum pajak yang diterima perusahaan setelah tahun 2014 juga harus meningkat. Tetapi sangat disayangkan bahwa penjualan yang meningkat itu tidak diikuti oleh harga pokok penjualan yang stabil. Tetapi malah cenderung meningkat. Perusahaan harus memanfaatkan peluang dengan meningkatnya penjualan tersebut. Karena penjualan yang meningkat seharusnya laba juga harus meningkat pula.

4.3 Analisis Varians Budget dan Realisasi Laporan Laba Rugi Perusahaan

Analisis varians anggaran laba rugi iniditetapkan pada anggaran laba rugi tahun 2012, yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.14
Perhitungan Varians Anggaran Laba Rugi untuk Tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2016 PT. Revona
(Dalam Jutaan Rupiah)

	ANGGARAN 1	REALISASI 2	SELISIH FAV/UNFAV 3	NAIK/TURUN 4 = 3/2
<u>PENJUALAN</u>				
Rumah	26.573	21.555	(5,018)	(0,232)
Tanah	243	118	(125)	(1,052)
JUMLAH	26.816	21.673	(5.136)	(0,234)
<u>HARGA POKOK</u>				
<u>PENJUALAN</u>				
Rumah	25.120	21.835	3.290	0,15
Tanah	125	122	13	0,106
Bi. Aktiva	3.281	2	0,9	0,45
JUMLAH	25.248	21.947	3.304	
LABA/RUGI				
PENJUALAN	1.324	-277	(1.831)	-6,610
BIAYA USAHA	1.154	920	2.355	2,559
RUGI USAHA	170	-1.197	1.366	-1.141
LABA LAIN-LAIN	1.588	1.547	4.154	2,68
LABA SEBELUM PAJAK	1.759	350	(1.408)	(4)

Sumber Data: PT. Revona

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa varians perusahaan yang ditujukan melalui laba sebelum pajak menunjukkan varians yang *unfavorable*. Hal ini berarti bahwa realisasi perencanaan dari kegiatan perusahaan berada dibawah anggaran yang ditetapkan. Hal-hal yang menyebabkan penurunan penjualan baik dibandingkan dengan tahun 2016 maupun jika dibandingkan dengan anggarannya adalah:

1. Realisasi penjualan tidak tercapai disebabkan oleh beralihnya peminat untuk

membeli hasil produksi. Sedangkan PT. Revona tidak dapat memenuhi kebutuhan tersebut.

2. Adanya persaingan yang semakin ketat dan semakin melambungnya harga bahan material sehingga harga jual perumahan tahun 2016 lebih tinggi dibandingkan dengan harga jual tahun 2015.

Dengan varians penjualan yang *unfavorable* ini diikuti dengan harga pokok penjualan yang *favorable*. Sebab realisasi harga pokok penjualan lebih kecil dari yang dianggarkan. Biaya-biaya yang terjadi dalam hal ini mengalami penurunan. Realisasi biaya produksi tahun 2016 dibandingkan dengan anggaran cukup tinggi. Hal ini disebabkan harga realisasi bahan material lebih rendah dibandingkan dengan anggarannya. Dalam laba diluar usaha, perusahaan mengalami keadaan *favorable*.

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

5.1.1 Analisis Rasio Likuiditas

Jika dilihat dari likuiditasnya, kondisi perusahaan menunjukkan keadaan yang relatif baik jika dilihat dari *Current Ratio* dan *Quick Rationya*. Hal ini menunjukkan kemampuan perusahaan baik di dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman. Jika dihubungkan dengan *debt ratio*, perusahaan memang menunjukkan jumlah hutang yang rendah dari pada jumlah *total assets*.

Perbandingan antara *Current Ratio* dan *Quick Ratio* perusahaan memang terlihat mencolok terutama padatahun 2012 dimana *Current Ratio* 20,40 kali dan *Quick Ratio* 4,80 kali. Hal ini disebabkan investasi pada persediaan memang besar.

5.1.2 Analisis Rasio Leverage

Keadaan perusahaan jika ditinjau dari jumlah hutang yang dimilikinya, menunjukkan keadaan yang rendah. Hal ini disebabkan perusahaan memang tidak mempunyai hutang jangka panjang seperti terlihat pada tahun 2012 sampai tahun 2016. Perusahaan membiayai seluruh aktivitasnya lebih banyak dari modal yang dimilikinya. Persentase hutang lebih kecil dari persentase modal yang dimiliki, sehingga jumlah hutang rendah.

5.1.3 Analisis Rasio Aktivitas

Dalam rasio aktivitas ini meliputi perputaran persediaan, rata-rata piutang, perputaran aktiva tetap, perputaran total aktiva, dan perputaran modal kerja.

Dalam perputaran persediaan mengalami kondisi yang berfluktuatif, perputaran persediaan tertinggiterjadi pada tahun 2013 yaitu 9,29 kali. Tetapi kemudian mengalami penurunan pada tahun 2014 yaitu 4,10 kali. Penurunan ini bisa dilihat dari jumlah persediaan yang mengalami peningkatan dari tahun 2012 ke tahun 2013. Dari kondisi menurunnya perputaran persediaan tersebut, masih dibarengi dengan periode pengumpulan piutang yang malah naik, yaitu pada tahun 2014 membutuhkan waktu lebih lama menjadi 93 hari. Dan hal ini telah melampaui batas waktu yang ditetapkan perusahaan yaitu 59 hari.

Dalam perputaran total aktiva pada tahun 2012 ke tahun 2016 mengalami fluktuatif. Tetapi Hal ini masih diikuti oleh volume penjualan yang mengalami kenaikan pada tahun 2014 dan 2015.

5.1.4 Analisis Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas yang terdiri dari *net profit margin*, *operating profit margin*, *return on total assets*, *return on total equity* secara keseluruhan mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan bahwakemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba adalah kurang baik. Laba adalah faktor penting bagi perusahaan dalam mempertahankan hidupnya.

Penjualan dari tahun ke tahun cenderung mengalami peningkatan, tetapi diikuti oleh harga pokok penjualan yang juga naik pula. Dan hal ini menyebabkan laba sebelum pajak cenderung mengalami penurunan. Seharusnya dengan penjualan yang meningkat ini, perusahaan harus mampu memanfaatkan situasi ini dengan efisien dalam produksi, sehingga diharapkan laba juga ikut meningkat.

5.1.5 Analisis Varians Anggaran Laba Rugi

Analisis varians anggaran laba rugi tahun 2016 menunjukkan varians perusahaan yang *unfavorable*. Hal ini menunjukkan realisasi dari kegiatan perusahaan berada dibawah anggaran yang ditetapkan. Beberapa hal yang menyebabkan hal ini adalah pertama, realisasi penjualan tahun 2016 dibanding aitu anggarannya cukup tinggi. Kedua, adanya persaingan yang ketat, sehingga harga jual turun.

5.2 Keterbatasan Penelitian

Sebagai hasil dari penelitian, penelitian ini mempunyai beberapa keterbatasan yaitu:

1. Obyek yang diteliti adalah perusahaan yang real estate sehingga jika dilakukan dengan membandingkan dengan perusahaan yang berbeda hasilnya akan lebih baik.
2. Tahun yang dianalisis cukup pendek yaitu periode 2012 sampai dengan 2016 sehingga jika diperpanjang waktunya hasilnya akan lenih baik lagi.

5.3 Saran

1. Perusahaan dapat memakai analisis rasio dan analisis varians untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. Dari analisis ini akan dapat diketahui kondisi yang terjadi di perusahaan dari tahun ke tahun, dan mengatasi masalah-masalah yang terjadi atau kondisi perusahaan tersebut.
2. Varians yang terjadi dari segi anggaran & realisasiakan dapat diketahui dan dianalisis apa yang menyebabkan varians tersebut. Sepanjang penyebab varians masih bisa diatasi dan menjadi wewenang manajemen, harus dilakukan perencanaan yang baik untuk kegiatan atau aktivitas berikutnya.
3. Perlu dipertimbangkan untuk mengantisipasi perubahan selera konsumen apalagi jika perubahan tersebut tidak dapat dipenuhi. Perbaikan kualitas dan pengendalian biaya yang baik akan dapat menyebabkan produk dapat bersaing di pasar.
4. Dengan penjualan yang cenderung naik, seharusnya perusahaan mendapatkan laba yang ikut naik pula. Tetapi keadaan ini berbalik dimana harga pokok penjualannya juga naik yang menyebabkan laba cenderung turun juga. Perusahaan harus mampu memanfaatkan naiknya penjualan tersebut dengan efisien dalam produksi, sehingga laba bisa meningkat karena laba adalah faktor penting bagi perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidupnya.



e – Jurnal Riset Manajemen **PRODI MANAJEMEN**
Fakultas Ekonomi Unisma
website : www.fe.unisma.ac.id (email : e.jrm.feunisma@gmail.com)

DAFTAR PUSTAKA

- Anthony, Robert N., John Deardern, Norton M. Bedford, Sistem Pengendalian Manajemen, terjemahan Agus Maulana, (Penerbit Erlangga, Jakarta, 2007).
- Bambang Riyanto, Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan, edisi keempat BPFE-Yogyakarta, 2014.
- Bill Rees, Financial Analysis, Prentice Hall International(UK) Ltd, Hemel Hempstead, Hertfordshire. 2000.
- Charles T. Horngren, Walter T. Harrison, Accounting Jr, Prentice Hall Internasional, Inc. Englewood Cliffs, New Jersey, 2009.
- Djarwanto, Pokok-pokok Analisis Laporan Keuangan. Edisi Pertama, cetakan pertama. Penerbit BPFE, Yogyakarta, 2004.
- Eugene J. Leughlin, Financial Accounting, First Edition, New York, John Wiley and Sons, Inc, 2004.
- Glenn A. Welsch, Robert N. Antony, Daniel G. Short, Fundamental of Financial Accounting, fourth edition, Richard D. Irwin, Inc. Homewood Illinois, 2004.
- IAI, Standard Akuntansi Keuangan, 2014. James AF Stoner, Charles Wankel, Manajemen (Jakarta : Intermedia, 2008).
- J. Fred Weston, Thomas E. Copeland, Manajemen Keuangan, terjemahan Jaka Wanasa, Kirbrandoko, Edisi kedelapan (Penerbit Erlangga, Jakarta).
- J. Fred Weston, Eugene F. Brigham, Essential of Management Finance, tenth edition, printed in the United States of America, 2012.
- John J. Hamton, Cecilia L. Wagner, Working Capital Management, by John Wiley & Sons, Inc. Canada. 2009.
- Leopold A. Bernstein, Financial Statement Analysis Theory Application and Interpretation, Richard D. Irwin, Inc. 2004.
- Lukman Syamsuddin, Manajemen Keuangan Perusahaan. Cetakan Kedua, Penerbit PT. Hanindita Graha Widya, Yogyakarta, 2007.
- Niswonger, Rollin C., Accounting Principles, Twelfth edition, South - Western Publishing Co. 2007.
- Robert N. Anthony, James S. Reece, Accounting Text & Cases, eighth edition, Richard D. Irwin, Inc Homewood, Illinois Toppan Company, LTD Tokyo Japan, 2009.
- Ronald W. Hilton, Managerial Accounting second edition Me Graw Hill Inc. 2013.
- S. Munawir, Ak., Analisis Laporan Keuangan, edisi keempat, Liberty Yogyakarta, 2001.

Van Horne, James, Financial Management and Policy, Eighth edition, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey, 2009.



Zaki Baridwan, Intermediate Accounting, BPFE-Yogyakarta1990.

*)Ike Ratnasari Putri Fakultas Ekonomi Unisma

**)Budi Wahono Dosen Tetap Fakultas Ekonomi Unisma

***)M. Khoirul ABS Dosen Tetap Fakultas Ekonomi Unisma