

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis di Indonesia belakangan ini semakin lama semakin erat akan persaingan, perubahan, dan ketidakpastian. Keadaan ini menimbulkan persaingan yang tajam antara perusahaan, baik karena pesaing yang semakin bertambah, maupun bertambah pesatnya teknologi. Hal ini memaksa perusahaan untuk lebih memperhatikan lingkungan yang dapat mempengaruhi perusahaan agar perusahaan mengetahui strategi pemasaran seperti apa dan bagaimana yang harus diterapkan dalam perusahaan. Oleh sebab itu persaingan sangat penting bagi keberhasilan atau kegagalan suatu perusahaan (Porter, 1993). Perusahaan harus lebih cermat membaca serta mengantisipasi keadaan pasar sehingga dapat menciptakan produk yang berkualitas, memberikan pelayanan yang bermutu yang dapat memuaskan konsumen untuk memenangkan persaingan.

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam, kebutuhan akan hunian dan kantor terus meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia banyak indikator yang dapat dilihat dari masyarakat, misalnya dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif lebih murah. Disamping itu komponen penunjang kepemilikan rumah juga semakin mudah dan menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya dengan kucuran kredit rumah yang melimpah. Kondisi lainnya adalah semakin meningkatnya daya serap pasar terhadap produk properti serta adanya usaha-usaha untuk menarik investor yang dilakukan oleh pemerintah.

Industri properti merupakan bidang yang sedang mengalami banyak perkembangan. Sejalan dengan perkembangannya, investasi pada sektor property memang menjadi pilihan yang tepat bagi para investor untuk menjaga investasinya tetap menguntungkan. Prospek bisnis properti Indonesia punya masadepan yang cerah lewat masuknya berbagai kerja sama antara investor global dengan pengembang lokal. Karena itu, pertumbuhan properti di Indonesia terlihat cukup signifikan (Kurniawan, 2019).

China Fortune Land Development International (CFLD International), perusahaan pengembangan properti dan kawasan industri berskala global asal China ini disebut-sebut memiliki komitmen investasi mencapai angka Rp19,5 triliun hingga 2020. Melalui pertemuan antara pemodal global dengan pengembang lokal tersebut, *Real Estate Indonesia (REI)* menargetkan peluang kerja sama menggarap lebih banyak segmen bisa semakin terbuka lebar. Termasuk hunian terjangkau atau *affordable housing*, yang saat ini permintaannya sangat besar di Indonesia (Ekonomi Bisnis, 2019). Selain adanya kehadiran pemodal global, hal lain yang turut mendukung perkembangan industri properti adalah adanya sejumlah bank yang memberlakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang relatif terjangkau. Mayoritas KPR tidak hanya untuk kalangan menengah atas, melainkan juga kisaran harga Rp. 500 juta kebawah cenderung lebih laku di pasar (Kurniawan, 2019).

Salah satu Perusahaan yang bergerak di bidang property yaitu PT Pakuwon Jati Tbk. PT Pakuwon Jati Tbk adalah salah satu perusahaan pengembang property terbesar di Indonesia yang berkantor pusat di Surabaya. Hingga akhir tahun 2021,

perusahaan ini memiliki dua unit perumahan dan empat unit superblok yang tersebar di Jakarta, Surabaya, Yogyakarta, dan Surakarta. Perusahaan ini merupakan induk usaha dari Pakuwon *Group*.

Perusahaan ini didirikan pada tahun 1982 untuk membangun tunjungan plaza, yang merupakan pusat perbelanjaan *modern* pertama di Surabaya. Pada tahun 1989, perusahaan ini resmi melantai di Bursa Efek Indonesia. Pada tahun 1991, perusahaan ini berhasil menyelesaikan pembangunan Tunjungan Plaza 2, *Mandiri Office Tower*, dan *Blok M Plaza* yang merupakan properti dimiliki oleh Pakuwon Jati di wilayah Indonesia bagian Barat meskipun berasal dari usaha patungan dengan Sudwikatmono melalui Grup Subentra. Pada tahun 1994, perusahaan ini mulai mengembangkan perumahan Laguna Indah. Antara tahun 1996 dan 2002, perusahaan ini berhasil menyelesaikan pembangunan Tunjungan Plaza 3 dan 4, Hotel Sheraton Surabaya, dan Kondominium Regensi. Kumpulan properti milik perusahaan ini di jalan tunjungan yang kemudian diberi nama Tunjungan City pun menjadi sebuah superblok.

Pada tahun 2023, perusahaan ini melakukan *groundbreaking* Pakuwon Nusantara di Ibu Kota [Nusantara](#). Pada tahun yang sama, perusahaan ini juga merencanakan ekspansi ke dua kota, yaitu [Kota Batam](#), [Kepulauan Riau](#), dan [Kota Semarang](#), [Jawa Tengah](#). Emiten pengembang properti PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) mencatatkan laba bersih periode berjalan yang dapat di distribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp846,33 miliar pada periode 30 Juni 2023. Jumlah itu merosot 22,97% secara tahunan atau *year on year (yoy)* dari perolehan sebelumnya sebesar Rp1,09 triliun pada periode yang sama setahun

sebelumnya. Padahal, laporan keuangan semester I-2023 emiten "*raja mall*" ini mencatatkan pertumbuhan pendapat sebesar 12,58% *yoy* menjadi Rp3,26 triliun dari setahun sebelumnya Rp2,89 triliun. Seiring dengan kenaikan tersebut, beban pokok pendapatan ikut terkerek 10,6% *yoy* menjadi Rp1,41 triliun dari sebelumnya Rp1,27 triliun. Sejumlah beban juga tercatat melambung, seperti beban penjualan dari tahun sebelumnya sejumlah Rp102 miliar menjadi Rp142,32 miliar, beban umum dan administrasi dari Rp244,86 miliar menjadi Rp256,04 miliar, dan beban keuangan dari sebelumnya Rp175,66 miliar menjadi Rp191,02 miliar.

Dalam menjalankan usaha bisnis perusahaan butuh dana yang digunakan untuk membeli aset-aset yang dibutuhkan oleh perusahaan, Aset-aset bisa berbentuk kas, piutang, persediaan efek, tanah, gedung atau pabrik, dan hak paten. Perusahaan mendapatkan dana bisa dari hutang, penjualan saham. Semua ini tercermin dalam bentuk aktiva lancar, aktiva tetap, hutang saham, laba ditahan dan laporan rugi laba yang disebut dengan laporan keuangan (Demitras, etl, 1996).

Laporan keuangan adalah sumber informasi yang dapat membantu pihak internal dan eksternal dalam menilai kinerja suatu perusahaan. Laporan keuangan yang baik akan mencerminkan keadaan perusahaan yang sebenarnya, agar laporan keuangan lebih berguna terdapat berbagai teknik analisis yang sering digunakan untuk menginterpretasikan laporan tersebut, analisis lainnya adalah dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio Keuangan merupakan Teknik analisis keuangan untuk mengetahui hubungan diantara pos tertentu dalam neraca maupun laba rugi (Edmister, 1972).

Perkembangan teknologi serta meningkatnya spesialisasi dalam berbagai bidang pekerjaan menjadikan manajemen sebagai salah satu cabang ilmu yang semakin kompleks. Manajemen sebagai salah satu unsur yang penting dalam mengelola perusahaan harus terus disempurnakan bagi perusahaan yang ingin terus berkembang dalam usahanya serta bertujuan menghasilkan laba yang dapat menunjang kegiatan usahanya (Emery, 1977). Perusahaan agar memiliki daya saing yang tinggi harus dapat meningkatkan kinerjanya dan memiliki kemampuan manajemen yang baik. Penilaian kinerja perusahaan digunakan untuk menentukan kinerja manajemen, apakah telah mencapai tujuannya yaitu dapat memaksimalkan nilai perusahaan bagi pemilik perusahaan. Hal ini dalam ukuran kuantitatif meliputi estimasi aliran arus kas yang akan datang dan mendiskontokannya dengan faktor kapitalisasi yang sesuai. Analisis profitabilitas secara tradisional merupakan kategori pertama dalam ukuran kinerja. Nilai perusahaan akan meningkat jika profitabilitas perusahaan melebihi biaya modal yang digunakan oleh perusahaan tersebut (Athur, 1985).

Pihak manajemen sangat sulit untuk mengatasi semua kegiatan yang ada di perusahaan. Suatu alat yang dapat memberikan informasi khususnya informasi keuangan kepada manajer tentang kejadian yang ada di perusahaan yaitu berupa laporan keuangan. Oleh karena itu informasi keuangan ini juga sangat penting bagi perusahaan untuk membantu dalam pengambilan keputusan keuangan bagi para manajer. Laporan keuangan merupakan produk akhir dari proses akuntansi. Bentuk laporan keuangan itu terdiri dari neraca, laporan laba rugi, dan *cashflow*. Informasi tersebut memberikan gambaran bagi perusahaan tentang kondisi dan perkembangan

keuangan perusahaan dalam satu periode tertentu. Perusahaan semakin banyak yang menerapkan tolok ukur kinerja baru dalam penciptaan nilai bagi pemilik perusahaan (pemegang saham) sesuai dengan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan nilai.

Pemeriksaan terhadap kesehatan keuangan perlu dilakukan untuk mengevaluasi kondisi keuangan dan kinerja perusahaan. Alat yang biasa digunakan dalam pemeriksaan ini adalah rasio keuangan. Rasio menggambarkan suatu hubungan atau perimbangan (*mathematical relationship*) antara suatu jumlah tertentu dengan jumlah yang lain, dan dengan menggunakan alat analisis berupa rasio ini akan dapat menjelaskan atau memberi gambaran kepada penganalisis tentang baik atau buruknyakeadaan atau posisi keuangan suatu perusahaan terutama apabila angkarasio tersebut dibandingkan dengan angka rasio pembanding yang digunakan sebagai standar rasio laporan keuangan yang telah disusun.

Analisis rasio ini akan digunakan sebagai dasar untuk menentukan danmenilai kondisi keuangan perusahaan guna mengetahui keadaan dan perkembangan keuangan perusahaan dan tingkat kesehatan perusahaan (IAI, 2002). Faktor kelemahan perusahaan harus diidentifikasi sedini mungkin sehingga dapat diantisipasi dan diminimalisasi akibatnya. Kelemahan perusahaan jika dibiarkan, maka bukan tidak mungkin perusahaan akan mengalami goncangan yang akan berakibat fatal. Salah satu dampak yang mungkin timbul karena adanya kelemahan dalam internal perusahaan yang tidak segera di antisipasi adalah melemahnya posisi di peta persaingan yang akan berakibat pada masalah kesehatan perusahaan yang

dapat diukur melalui kesehatan keuangan perusahaan dan akhirnya akan berujung pada kebangkrutan perusahaan (IAI, 2002).

Penggunaan rasio laporan keuangan dapat dilakukan Perusahaan sebagai dasar penilaian tingkat kesehatan perusahaan. Usaha menilai posisi keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan analisis rasio. Rasio yang kemudian digunakan dalam penelitian ini adalah *likuiditas*, *solvabilitas* dan *profitabilitas*. Usaha mengukur kinerja keuangan tentunya harus dikaitkan dengan pencapaian tujuan perusahaan, yaitu sejauh mana usaha menciptakan nilai dan memaksimalkan agar dapat dicapai oleh manajemen secara efektif dan efisien (IAI, 2002). Kebangkrutan suatu perusahaan merupakan suatu fenomena yang sering terjadi di dalam dunia usaha yang dapat dipengaruhi oleh kondisi internal maupun eksternal suatu perusahaan. Misalnya dengan kenaikan biaya produksi tanpa diimbangi oleh kenaikan pendapatan perusahaan, persaingan produk barang atau jasa dari para pesaing yang lebih unggul serta berpengaruh kepada penurunan penjualan dan laba perusahaan.

Ketidakmampuan seorang manajer keuangan dalam mengelola asset perusahaan berpengaruh kepada kinerja perusahaan sehingga mengakibatkan timbulnya potensi kebangkrutan perusahaan, untuk mengantisipasi terjadinya suatu kebangkrutan perusahaan harus memiliki perhitungan sejak awal untuk mencegah agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan. Perusahaan diharapkan dapat menilai kondisi perusahaan yang sedang berjalan agar dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai kondisi perusahaan sekarang, sehingga perusahaan dapat mengantisipasi suatu tindakan yang tepat agar tujuan perusahaan dapat dipertahankan dan memperbaiki rencana keuangannya sehingga dapat bertahan dan

memiliki daya saing. Informasi ini dapat membantu perusahaan dalam mengambil keputusan dan menentukan langkah-langkah yang tepat untuk melakukan perbaikan serta inovasi yang akan berdampak pada masa yang akan datang (Demitras, 1996).

Perusahaan jika bangkrut, maka akan berdampak negatif bagi banyak pihak yang berkepentingan antara lain pihak eksternal seperti investor dan kreditur. Investor akan dirugikan karena telah menanamkan sahamnya di perusahaan begitupun halnya dengan kreditur yang telah memberikan pinjaman yang pada akhirnya tidak tertagih (tidak dilunasi). Investor dan kreditur membutuhkan suatu alat yang dapat digunakan untuk memprediksi potensi kebangkrutan perusahaan yang akan digunakan sebagai peringatan awal terhadap kemungkinan adanya kesulitan keuangan bahkan kebangkrutan yang akan terjadi di suatu perusahaan kelak. Hal ini, bagi manajemen hal ini akan sangat bermanfaat dalam melakukan tindakan antisipatif melalui perbaikan tindakan-tindakan terhadap perusahaannya (Altman, 1998).

Salah satu alat yang dapat digunakan perusahaan untuk menilai kondisi kinerja perusahaan adalah evaluasi terhadap laporan keuangan yang dibuat secara berkala. Perusahaan dapat mengetahui kondisi perusahaan dengan menyandingkan dengan laporan keuangan sebelumnya (IAA, 2002).

Dari rumusan masalah di atas maka peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana kinerja keuangan Perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan judul **"Analisis Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT Pakuwon Jati Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia"**

karena, PT ini menjadi salah satu Perusahaan dengan pemegang saham tertinggi, tetapi pada tahun tertentu mengalami penurunan laba.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana kinerja keuangan PT Pakuwon Jati diukur berdasarkan analisis laporan keuangan dengan menggunakan metode rasio keuangan (Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Profitabilitas)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja keuangan PT Pakuwon Jati yang diukur berdasarkan analisis laporan keuangan dengan menggunakan metode rasio keuangan (Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Profitabilitas).

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan kepada beberapa pihak berikut:

1. Manfaat Teoritis

a) Untuk Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai tambah berupa pengetahuan dan wawasan mengenai analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan pada suatu perusahaan.

b) Bagi Peneliti Lanjutan

Untuk menambah bahan referensi, rekomendasi penelitian yang akan dilakukan di masa mendatang. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai panduan bagi peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan, sehingga berguna bagi investor dalam menilai kinerja perusahaan serta melihat kondisi perekonomian atau prospek perusahaan.

b. Bagi Peneliti Lanjutan

Untuk menambah bahan referensi, rekomendasi penelitian yang akan dilakukan di masa mendatang. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai panduan bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian dengan bidang yang sama secara mendalam.