



**JURNAL AKUBIS
AKUNTANSI DAN BISNIS**



**ANALISIS MODAL KERJA DAN LIKUIDITAS UNTUK MENGETAHUI
PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE TAHUN 2009-2012**

Renato Bastian Manurung

Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Karya

Email:

Informasi Artikel

Draft awal Maret 2016
Revisi Mei 2016
Diterima Mei 2016

Kata Kunci:
Analysis, Financial Ratios,
Financial Performance

Diterbitkan oleh
Fakultas Ekonomi Universitas
Katolik Widya Karya Malang

ABSTRACT

The purpose of the research is to assess the financial performance of property and real estate companies (PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Ciputra Property Tbk and PT Bukit Darmo Property Tbk) listed on BEI period 2009-2012. The type of research is documentation on IDX, data source in the form of secondary data, financial performance assessment by using ratio analysis especially working capital ratio, liquidity ratio and profitability ratio.

The result of analysis shows from 3 (three) property and real estate companies listed on BEI in 2009-2012 period that have the best value of the three ratio analysis (working capital ratio, liquidity and profitability) are PT. Ciputra Property Tbk, followed by PT. Alam Suteta Realty Tbk and the last one is PT. Bukit Darmo Property Tbk.

1. Pendahuluan

Property dan *real estate* khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari *property* dan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang harus memiliki rumah tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utama.

Pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. *Property* dan *real estate* merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga *property* dan *real estate* (khususnya rumah) mengalami kenaikan sekitar 10% setiap tahunnya. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan, hal ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat yang tetap, sementara permintaannya cenderung meningkat setiap tahunnya, sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk yang menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan

kebutuhan akan sektor *property* dan *real estate* lainnya juga mengalami kenaikan. Selain itu, harga tanah tidaklah ditentukan oleh pasar, tetapi oleh orang yang memiliki tanah.

Modal kerja merupakan dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan operasi perusahaan. Misalkan untuk memberikan uang muka, pembelian bahan baku, membayar upah buruh, gaji, pegawai dan lain sebagainya, di mana uang atau dana yang telah dikeluarkan itu diharapkan akan kembali lagi masuk dalam perusahaan dalam waktu yang pendek melalui hasil penjualan produksinya (Edward J. Blocher, 2007). Uang yang masuk berasal dari penjualan produk tersebut akan segera dikeluarkan lagi untuk membiayai operasi selanjutnya. Dana yang dikomitmenkan sebagai modal kerja, walaupun tidak digunakan, tetap tidak boleh dimanfaatkan untuk keperluan yang lain (Edward J. Blocher, 2007).

Sebagian besar kegiatan harian manajer keuangan berhubungan dengan pengelolaan modal kerja dan likuiditas untuk menghasilkan keuntungan. Suatu pekerjaan yang tampak sederhana, tetapi apabila tidak dikelola dengan sungguh-sungguh akan berpeluang memperburuk tingkat likuiditas yang pada akhirnya memungkinkan perusahaan mengalami kebangkrutan (Mardiyanto, 2008). Oleh karena itu, perusahaan dituntut untuk selalu meningkatkan efisiensi kerjanya sehingga dicapai tujuan yang diharapkan oleh perusahaan yaitu mencapai laba yang optimal.

Kebijakan modal kerja sebenarnya bertujuan mencapai bauran yang optimal antara likuiditas dan profitabilitas. Dengan kata lain, kebijakan modal kerja dimaksudkan untuk mencapai tingkat likuiditas dan profitabilitas tertentu sesuai dengan tingkat resiko yang disediakan untuk ditanggung oleh perusahaan (Mardiyanto, 2008).

Indikator adanya manajemen modal kerja yang baik adalah adanya efisiensi modal kerja. Efisiensi modal kerja yang dimaksudkan adalah penggunaan sumber-sumber modal kerja yang tepat guna. Modal kerja dapat dilihat dari perputaran modal kerja (*working capital turnover*), perputaran piutang (*receivable turnover*) dan perputaran persediaan (*inventory turnover*). Perputaran modal kerja dimulai dari saat kas diinvestasikan dalam komponen modal kerja sampai kemudian kembali menjadi kas. Semakin pendek periode perputaran modal kerja, semakin cepat perputarannya sehingga perputaran modal kerja semakin tinggi dan perusahaan semakin efisien yang pada akhirnya profitabilitas perusahaan semakin meningkat (Tunggal, 2009).

Dalam menentukan kebijakan modal kerja yang efisien, perusahaan dihadapkan pada masalah adanya pertukaran (*trade off*) antara faktor likuiditas dan profitabilitas. Jika perusahaan memutuskan menetapkan modal kerja dalam jumlah yang besar, kemungkinan tingkat likuiditas akan terjaga namun kesempatan untuk memperoleh laba yang besar akan menurun yang pada akhirnya berdampak pada menurunnya profitabilitas. Sebaliknya jika perusahaan ingin memaksimalkan profitabilitas, kemungkinan dapat mempengaruhi tingkat likuiditas perusahaan. Semakin tinggi likuiditas, maka semakin baiklah posisi perusahaan dimata kreditur (Van Horne, 2011).

2. Landasan Teori

2.1. Modal Kerja

Pada dasarnya modal kerja merupakan suatu kebutuhan mutlak perusahaan dalam melakukan aktivitasnya. Modal kerja sebagai “Seluruh aset jangka pendek, atau aset lancar - kas, efek yang dapat diperjualbelikan, persediaan, dan piutang usaha yang digunakan dalam operasi” (Brigham dan Houston, 2011). Modal kerja terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Modal kerja bersih, modal kerja bersih adalah perbedaan nilai uang antara aktiva lancar dan kewajiban jangka pendek (Horne dan Wachowicz, 2009).
2. Modal kerja kotor, modal kerja kotor sebagai investasi perusahaan dalam aktiva lancar, seperti kas dan sekuritas yang dapat diperjualbelikan, piutang, dan persediaan (Horne dan Wachowicz, 2009).

2.2. Likuiditas

Likuiditas sebagai kemampuan aktiva untuk diubah kedalam bentuk tunai tanpa adanya konsesi harga yang signifikan (Horne dan Wachowicz, 2009). Rasio likuiditas digunakan sebagai indikator atas kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Kewajiban ini mencakup utang jangka pendek, termasuk bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo. Untuk menilai likuiditas perusahaan terdapat beberapa rasio yang dapat digunakan sebagai alat untuk menganalisa dan menilai posisi likuiditas perusahaan (Pearce dan Robinson, 2008), yaitu:

1. Rasio Lancar (*Current Ratio*)

Rasio lancar digunakan untuk mengukur solvabilitas perusahaan dengan cara menunjukkan kemampuannya dalam membayar kewajibannya (hutangnya) dengan aset lancar (Zimmerer, Scarborough dan Wilson, 2009).

$$\text{Current Ratio (CR)} = \frac{\text{aktiva lancar}}{\text{Kewajiban lancar}} \times 100\%$$

2. Rasio Cepat (*Quick Ratio*)

Rasio cepat merupakan sebuah alat ukur yang lebih konservatif untuk menentukan likuiditas perusahaan dengan cara membandingkan aset yang paling lancar dengan hutang lancarnya.

$$\text{Quick Ratio (QR)} = \frac{(\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan})}{\text{Pasiva Lancar}} \times 100\%$$

2.3. Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri.

Perbandingan ini disebut rasio profitabilitas. Berikut ini adalah beberapa rasio yang digunakan untuk mengukur profitabilitas adalah sebagai berikut :

a. Gross Profit Margin

Gross profit margin sebagai selisih antara harga pokok penjualan dengan penjualan.

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{laba kotor}}{\text{Penjualan bersih}} \times 100\%$$

b. Net Profit Margin

Net profit margin menunjukkan berapa besar keuntungan bersih yang diperoleh perusahaan.

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

c. Return on Investment

Return on investment digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian dari bisnis atas seluruh aset yang ada. Atau rasio ini menggambarkan efisiensi pada dana yang digunakan dalam perusahaan.

$$\text{Return On Investment} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

d. Return on Equity (ROE)

Return on equity mengukur tingkat pengembalian bisnis atas seluruh modal yang ada.

$$\text{Return On Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Modal Sendiri}} \times 100\%$$

2.4. Efisiensi Modal Kerja

Manajemen atau pengelolaan modal kerja merupakan hal yang sangat penting agar kelangsungan usaha sebuah perusahaan dapat dipertahankan. Kesalahan atau kekeliruan dalam pengelolaan modal kerja akan menyebabkan buruknya kondisi keuangan perusahaan sehingga kegiatan perusahaan dapat terhambat atau terhenti sama sekali (Hanafi, 2005).

Kelebihan modal kerja bersih apabila aset lancar lebih besar dari utang lancar, dan sebaliknya (Nafarin, 2007).

Rasio-rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi modal kerja adalah:

a. Perputaran Modal Kerja (*Working Capital Turnover*)

Perputaran modal kerja (*working capital turnover*) menunjukkan banyaknya penjualan (dalam rupiah) yang dapat diperoleh perusahaan untuk tiap rupiah modal kerja (Hanafi, 2005).

$$\text{Working Capital Turnover} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{(\text{Aktiva Lancar} - \text{Utang Lancar})} \times 1 \text{ Kali}$$

b. Perputaran persediaan (*Inventory Turnover*)

Perputaran persediaan (*inventory turnover*) mengukur efisiensi pengelolaan persediaan barang dagang.

$$\text{Inventory Turnover (IT)} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Persediaan}} \times 1 \text{ Kali}$$

c. Perputaran Piutang (*Receivable Turnover*)

Perputaran piutang (*receivable turnover*) menunjukkan efisiensi pengelolaan piutang perusahaan.

$$\text{Receivable Turnover} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Piutang}} \times 1 \text{ Kali}$$

3. Metode Penelitian

Dalam penelitian penulis menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Ruang lingkup penelitian dibidang manajemen keuangan, khususnya analisa modal kerja, likuiditas dan profitabilitas. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling artinya populasi yang akan dijadikan sampel penelitian adalah populasi yang memenuhi kriteria sampel yang dikehendaki oleh peneliti. Teknik analisa data yaitu analisa deskriptif menggunakan penggambaran suatu obyek penelitian berdasarkan fakta yang ada untuk menyelesaikan permasalahan dan analisa kuantitatif yang menggunakan data berupa angka – angka dan menggunakan alat analisa kuantitatif seperti model matematika, model statistik dan ekonometrik.

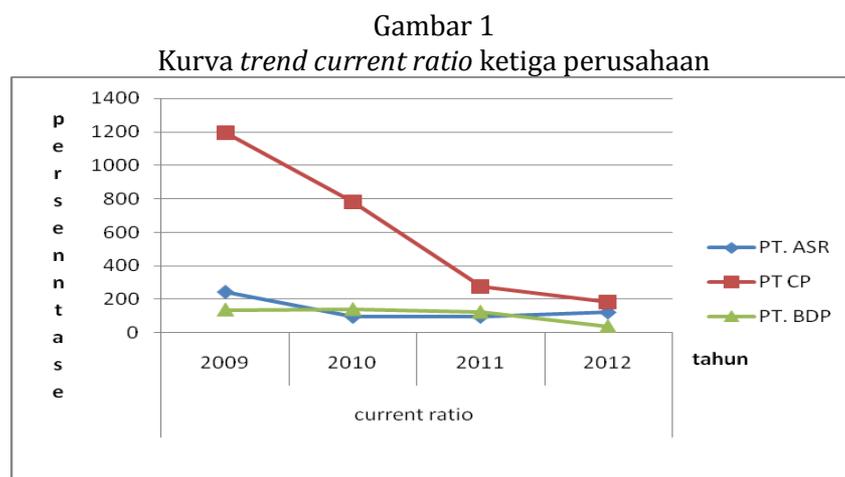
4. Pembahasan

4.1. Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan

Berikut hasil perhitungan rasio likuiditas, rasio modal kerja dan rasio profitabilitas

1. Rasio Likuiditas

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *current ratio* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend.



a. *Current Ratio*

PT. Alam Sutera Realty Tbk tingkat pencapaian *current ratio* dikatakan sudah baik karena nilai *current ratio* sudah berada diatas 100% yang berarti kemampuan perusahaan untuk menutupi hutang apabila perusahaan mengalami pailid (kebangkrutan) mampu ditutupi dengan seluruh aktiva lancar yang dimiliki oleh perusahaan.

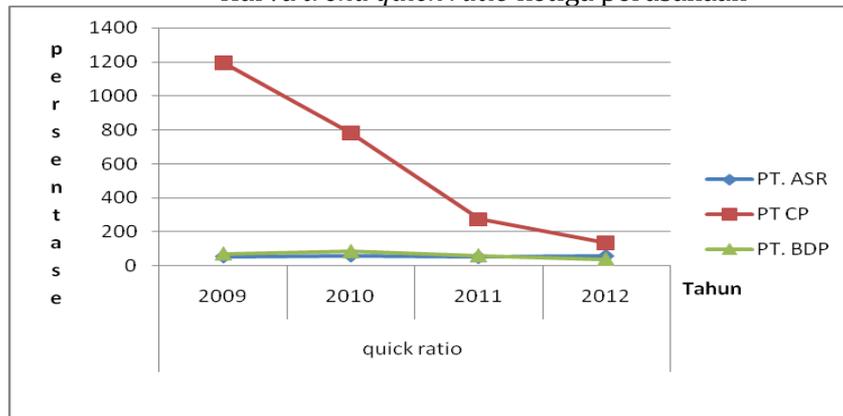
Kemampuan PT. Ciputra Property Tbk untuk membayar kewajiban jangka panjangnya selama periode 2009-2012 menurun setiap tahunnya. Pencapaian tingkat *current ratio* dapat dikatakan sangat baik karena persentase *current ratio* sudah berada diatas 100%.

Kemampuan PT. Bukit Darma Property Tbk untuk membayar kewajiban jangka panjangnya selama periode 2009-2012 menurun setiap tahunnya. Pencapaian tingkat *current ratio* perusahaan dapat dikatakan kurang baik karena tingkat pengembalian perusahaan mengalami penurunan setiap tahun.

b. *Quick Ratio*

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *quick ratio* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend.

Gambar 2
Kurva trend quick ratio ketiga perusahaan



Nilai untuk *quick ratio* perusahaan dapat dikatakan sudah baik karena sudah berada diatas 50% yang berarti perusahaan mampu untuk membayar kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancarnya.

Nilai untuk *quick ratio* juga dapat dikatakan sudah baik. Hal ini menunjukkan kemampuan PT. Ciputra Property Tbk untuk membayar kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancarnya selama periode 2009-2012 menurun. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek sangat baik karena persentase current ratio sudah berada diatas 100%.

Nilai untuk *quick ratio* juga dapat dikatakan sudah baik. Hal ini menunjukkan kemampuan PT. Bukit Darmo Property Tbk untuk membayar kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancarnya selama periode 2009-2012 tidak stabil. Pada tahun 2009-2010 nilai *quick ratio* meningkat dan pada tahun 2011-2012 nilai *quick ratio* menurun. Sehingga dapat dinilai bahwa kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek kurang baik karena tingkat pengembalian perusahaan mengalami penurunan setiap tahun.

2. Rasio Modal Kerja

a) *Working Capital Turnover*

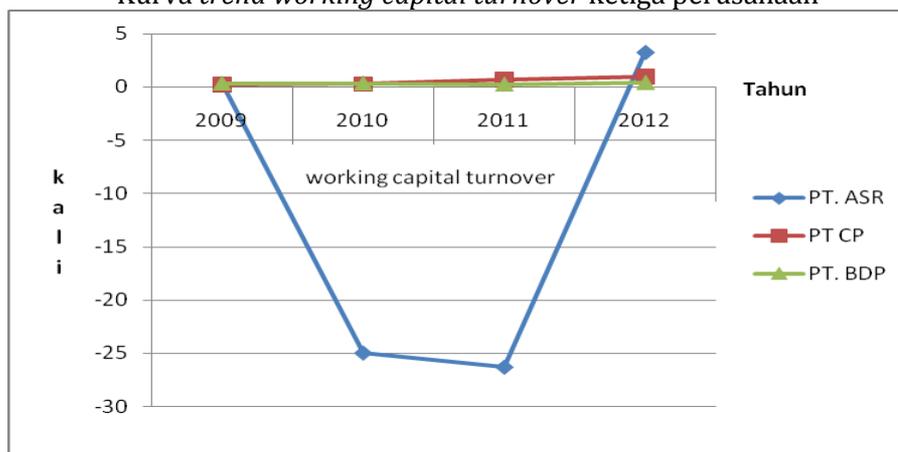
Hasil analisa rasio *working capital turnover* PT. Alam Sutera Realty Tbk selama periode tahun 2009-2012 dikatakan cukup buruk karena nilai penjualan produk yang dihasilkan lebih kecil dari pada jumlah produk yang dihasilkan.

Hasil analisa rasio *working capital turnover* PT. Ciputra Property Tbk selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan. Artinya banyaknya penjualan (dalam rupiah) yang dapat di peroleh perusahaan untuk setiap tahun selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan setiap tahun dan dapat dikatakan cukup baik karena nilai penjualan produk yang dihasilkan lebih besar daripada jumlah produk yang dihasilkan.

Hasil analisa rasio *working capital turnover* PT. Bukit Darmo Property Tbk selama periode 2009-2012 mengalami tidak stabil. Pada tahun 2009-2011 nilai *working capital turnover* menurun dan pada tahun 2012 nilai *working capital turnover* meningkat. Artinya banyaknya penjualan (dalam rupiah) yang dapat di peroleh perusahaan untuk setiap tahun selama periode 2009-2012 mengalami dapat dikatakan kurang baik karena nilai penjualan produk yang dihasilkan lebih kecil dari pada jumlah produk yang dihasilkan.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *working capital turnover* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend

Gambar 3
Kurva trend *working capital turnover* ketiga perusahaan



b. *Inventory Turnover*

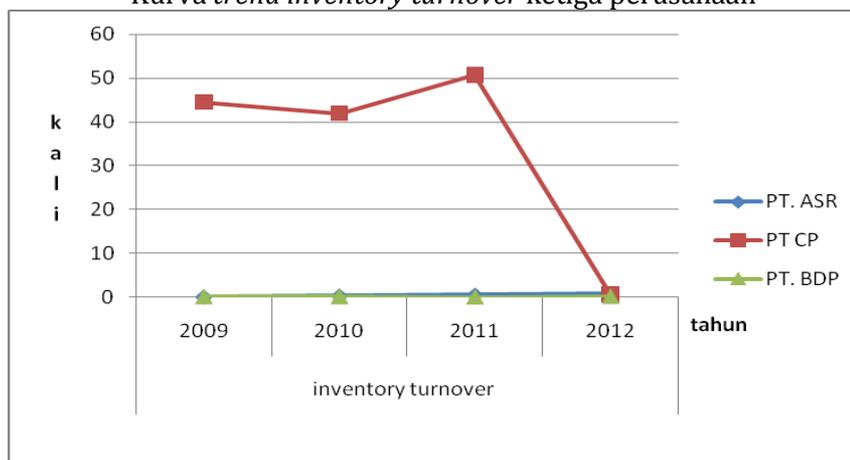
Hasil analisis rasio *inventory turnover* PT. Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan efisiensi operasional, artinya menunjukkan seberapa baik manajemen perusahaan mampu mengontrol modal yang ada pada persediaan. Selama periode 2009-2012 menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan kurang baik karena nilai *inventory turnover* yang sangat kecil sehingga menunjukkan bahwa manajemen tidak mampu mengontrol modal yang ada pada persediaan.

Hasil analisis rasio *inventory turnover* PT. Ciputra Property Tbk menunjukkan efisiensi operasional, artinya menunjukkan seberapa baik manajemen perusahaan mampu mengontrol modal yang ada pada persediaan. Selama periode 2009-2012 kemampuan manajemen perusahaan mengalami peningkatan mulai dari tahun 2009-2011, pada tahun 2012 nilai *inventory turnover* perusahaan jauh menurun. Dapat diambil kesimpulan bahwa kemampuan manajemen perusahaan sudah cukup baik karena nilai *inventory turnover* yang cukup besar sehingga menunjukkan bahwa manajemen mampu mengontrol modal yang ada pada persediaan.

Hasil analisis rasio *inventory turnover* PT. Bukit Darmo Property Tbk menunjukkan efisiensi operasional, artinya menunjukkan seberapa baik manajemen perusahaan mampu mengontrol modal yang ada pada persediaan. Selama periode 2009-2012 kemampuan manajemen perusahaan tidak tetap mulai dari tahun 2009-2011. Dapat diambil kesimpulan bahwa kemampuan manajemen perusahaan kurang baik karena nilai *inventory turnover* yang sangat kecil sehingga menunjukkan bahwa manajemen tidak mampu mengontrol modal yang ada pada persediaan.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *inventory turnover* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend.

Gambar 4
Kurva trend *inventory turnover* ketiga perusahaan



a) *Receivable Turnover*

Hasil analisis rasio *receivable turnover* PT. Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan efisiensi dalam pengelolaan piutang perusahaan. Jika hasil rasio *receivable turnover* perusahaan semakin tinggi menunjukkan modal kerja yang ditanamkan dalam piutang semakin rendah. Selama periode 2009-2012 setiap tahun mengalami peningkatan. Sehingga dapat diartikan bahwa kemampuan manajemen perusahaan dalam efisiensi pengelolaan modal kerja dalam bentuk piutang cukup buruk artinya jumlah piutang yang ada dalam perusahaan bukan termasuk modal kerja yang dimiliki oleh perusahaan dengan kata lain modal kerja yang ada dalam piutang seluruhnya berasal dari investor.

Hasil analisis rasio *receivable turnover* PT. Ciputra Property Tbk menunjukkan efisiensi dalam pengelolaan piutang perusahaan. Jika hasil rasio *receivable turnover* perusahaan semakin tinggi menunjukkan modal kerja yang ditanamkan dalam piutang semakin rendah. Selama periode 2009-2012 setiap tahun mengalami penurunan dapat dikatakan cukup baik yang artinya jumlah piutang yang ada dalam perusahaan merupakan modal kerja yang dimiliki oleh perusahaan itu sendiri dengan kata lain modal kerja yang ada dalam piutang seluruhnya bukan berasal dari investor.

Hasil analisis rasio *receivable turnover* PT. Bukit Darma Property Tbk menunjukkan efisiensi dalam pengelolaan piutang perusahaan. Jika hasil rasio *receivable turnover* perusahaan semakin tinggi menunjukkan modal kerja yang ditanamkan dalam piutang semakin rendah. Selama periode 2009-2012 setiap tahun mengalami tidak stabil. Sehingga dapat diartikan bahwa kemampuan manajemen perusahaan dalam efisiensi pengelolaan modal kerja dalam bentuk piutang kurang baik yang artinya jumlah piutang yang ada dalam perusahaan merupakan modal kerja yang dimiliki oleh perusahaan itu sendiri dengan kata lain modal kerja yang ada dalam piutang seluruhnya bukan berasal dari investor.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *receivable turnover* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend

Gambar 5
Kurva trend *receivable turnover* ketiga perusahaan



1) Rasio Profitabilitas

a) *Gross Profit Margin*

Hasil analisis *gross profit margin* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh laba kotor dari total seluruh penjualan setiap tahun selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba kotor sudah cukup baik karena nilai *gross profit margin* sudah diatas 50%.

Hasil analisis *gross profit margin* pada PT. Ciputra Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh laba kotor dari total seluruh penjualan setiap tahun selama periode 2009-2012 mengalami tetap. Pada tahun 2009-2010 nilai *gross profit margin* perusahaan meningkat dan pada tahun 2011-2012 nilai *gross profit margin* perusahaan menurun. Sehingga dapat dinilai bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba kotor sudah cukup baik karena nilai *gross profit* meningkat.

Hasil analisis *gross profit margin* pada PT. Bukit Darmo Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh laba kotor dari total seluruh penjualan setiap tahun selama periode 2009-2012 mengalami penurunan setiap tahun. Sehingga dapat dinilai bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba kotor sangat buruk karena perusahaan tidak mampu memperoleh laba kotor dari penjualan.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *gross profit margin* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend.

Gambar 6
Kurva trend *gross profit margin* ketiga perusahaan



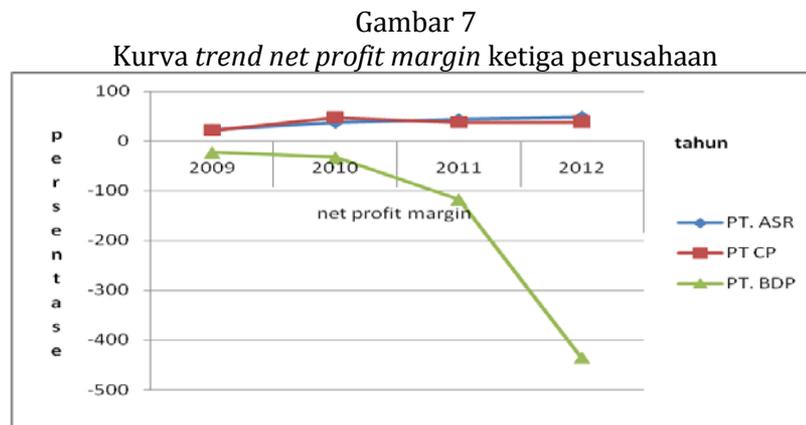
b) *Net Profit Margin*

Hasil analisis *net profit margin* PT. Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba bersih dari total seluruh penjualan selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba bersih sudah cukup baik.

Hasil analisis *net profit margin* PT. Ciputra Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba bersih dari total seluruh penjualan selama periode 2009-2012 tetap. Pada tahun 2009-2010 nilai *net profit margin* perusahaan meningkat dan pada tahun 2011-2012 nilai *net profit margin* meningkat. sehingga dapat dinilai bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba bersih sudah cukup baik karena nilai *net profit margin* meningkat.

Hasil analisis *net profit margin* PT. Bukit Darmo Property menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba bersih dari total seluruh penjualan selama periode 2009-2012 mengalami penurunan setiap tahun. Sehingga dapat dinilai bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba bersih sangat buruk karena perusahaan tidak mampu mencapai laba bersih dari penjualan.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *net profit margin* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend



b) *Return On Equity*

Hasil analisis *return on equity* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk yang terdapat pada tabel IV.27 menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan modal selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan modal sudah cukup baik karena perusahaan mampu menghasilkan laba bersih dari penjualan Selama periode 2009-2012.

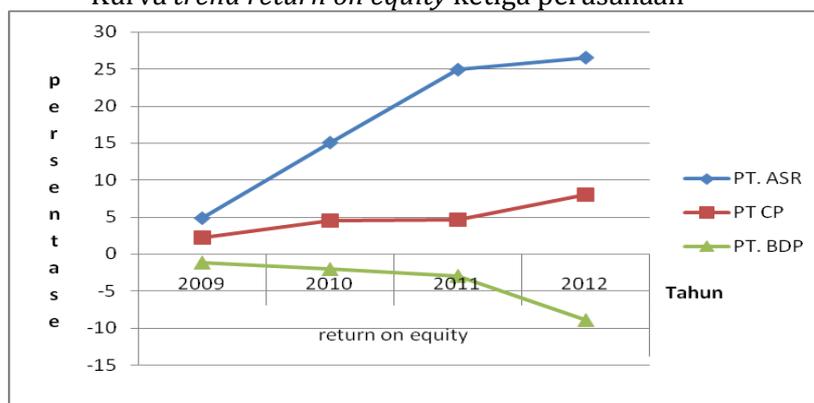
Hasil analisis *return on equity* pada PT. Ciputra Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan modal selama periode 2009-2012 tidak mengalami fluktuasi. Sehingga dapat dinilai bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan modal sudah cukup baik karena nilai *return on equity* mengalami peningkatan.

Hasil analisis *return on equity* pada PT. Bukit Darmo Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan modal selama periode 2009-2012 mengalami penurunan. Sehingga dapat dinilai

bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan modal sangat buruk karena perusahaan tidak dapat mencapai laba dari keseluruhan modal.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *return on equity* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend.

Gambar 8
Kurva trend *return on equity* ketiga perusahaan



d) *Return On Investment*

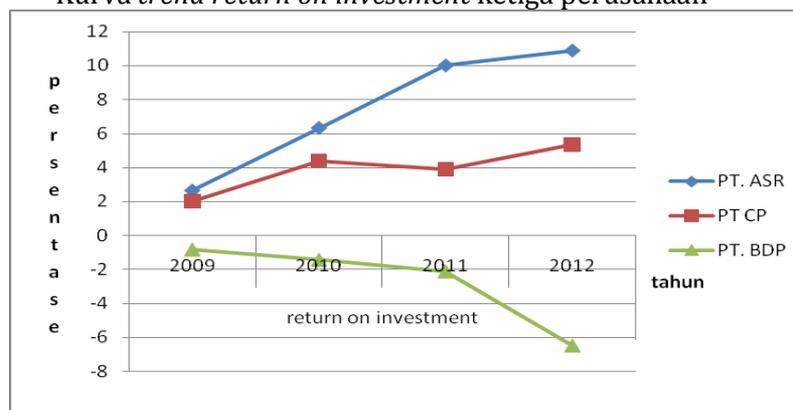
Hasil analisis *return on investment* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan investasi selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan investasi sudah cukup baik karena perusahaan mampu mencapai laba dari total keseluruhan investasi.

Hasil analisis *return on investment* pada PT. Ciputra Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan investasi selama periode 2009-2012 mengalami peningkatan. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan investasi sudah cukup baik karena nilai *return on investment* mengalami peningkatan.

Hasil analisis *return on investment* pada PT. Bukit Darmo Property Tbk menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan investasi selama periode 2009-2012 mengalami penurunan. Dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mencapai laba dari total keseluruhan investasi sangat buruk karena perusahaan tidak dapat mencapai laba dari total keseluruhan investasi.

Berikut merupakan hasil perbandingan antara nilai *return on investment* ketiga perusahaan yang ditampilkan dalam bentuk kurva trend.

Gambar 9
Kurva trend return on investment ketiga perusahaan



5. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada periode tahun 2009-2012. Dari analisis yang dilakukan untuk mengukur kinerja keuangan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil perhitungan rasio modal kerja yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola modal kerja menjadi efisien. Beberapa faktor yang menyebabkan naik dan turun nilai rasio modal kerja adalah :
 - a. *Working capital turnover* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar penjualan yang dilakukan oleh perusahaan, seberapa besar nilai aktiva lancar perusahaan serta juga utang lancar perusahaan tersebut. Nilai *Working capital turnover* akan lebih besar jika nilai penjualan lebih besar dari selisih antara nilai aktiva lancar perusahaan dan nilai utang lancar perusahaan dan sebaliknya nilai *Working capital turnover* semakin kecil jika nilai penjualan lebih kecil dari selisih antara nilai aktiva lancar perusahaan dan nilai utang lancar perusahaan.
 - b. *Inventory Turnover* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar penjualan yang dilakukan oleh perusahaan dan seberapa besar persediaan perusahaan. *Inventory Turnover* semakin besar jika nilai penjualan semakin besar dan nilai persediaan semakin kecil sebaliknya, nilai *Inventory Turnover* semakin kecil jika penjualan semakin kecil dan nilai persediaan perusahaan semakin besar.
 - c. *Receivable turnover* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa penjualan yang dilakukan perusahaan dan seberapa piutang perusahaan. *Receivable turnover* semakin besar jika penjualan semakin besar dan nilai piutang semakin kecil sebaliknya, nilai *Receivable turnover* semakin kecil jika nilai penjualan perusahaan semakin kecil dan nilai piutang semakin besar.

Dari ketiga perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2009-2012 yang memiliki rasio modal kerja yang paling baik adalah PT. Ciputra Property Tbk, diikuti oleh PT. Bukit Darmo Property Tbk dan yang terakhir adalah PT. Alam Sutera Realty Tbk.

2. Hasil Perhitungan rasio likuiditas yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban. Beberapa faktor yang menyebabkan naik dan turun nilai rasio likuiditas adalah :
 - a. *Current ratio* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa nilai aktiva lancar dan seberapa besar kewajiban perusahaan. *Current ratio* akan semakin besar jika nilai aktiva perusahaan lebih besar dari nilai kewajiban lancar perusahaan sebaliknya, nilai *Current ratio* semakin kecil jika nilai aktiva lebih kecil dari nilai kewajiban lancar perusahaan.

- b. *Quick ratio* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar nilai aktiva lancar, kewajiban lancar, dan persediaan perusahaan. *Quick ratio* semakin besar jika nilai selisih antara aktiva lancar dan persediaan lebih besar dari nilai kewajiban lancar perusahaan sebaliknya, nilai *Quick ratio* semakin kecil jika nilai selisih antara aktiva lancar dan persediaan lebih kecil dari nilai kewajiban lancar perusahaan.
Dari Ketiga perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode tahun 2009-2012 yang paling baik adalah PT. Ciputra *Property Tbk*, diikuti oleh PT. Alam Sutera *Realty Tbk* dan yang terakhir adalah PT. Bukit Darmo *Property Tbk*.
3. Hasil perhitungan rasio profitabilitas yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Beberapa faktor yang menyebabkan naik dan turun nilai rasio profitabilitas adalah :
 - a. *Gross profit margin* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar laba kotor dan penjualan perusahaan. *Gross profit margin* semakin besar jika nilai laba kotor perusahaan lebih besar dari nilai penjualan bersih perusahaan sebaliknya, nilai *Gross profit margin* semakin kecil jika nilai laba kotor semakin kecil dari nilai penjualan perusahaan.
 - b. *Net profit margin* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar laba bersih dan penjualan bersih perusahaan. *Net profit margin* semakin besar jika nilai laba bersih perusahaan lebih besar dari nilai penjualan bersih perusahaan sebaliknya, nilai *Net profit margin* semakin kecil jika laba bersih lebih kecil dari nilai nilai penjualan perusahaan.
 - c. *Return on investment* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar laba bersih dan total aktiva perusahaan. *Return on investment* semakin besar jika nilai laba bersih lebih besar dari total aktiva perusahaan sebaliknya, *Return on investment* semakin kecil jika nilai laba bersih lebih kecil dari total aktiva perusahaan.
 - d. *Return on equity* lebih banyak dipengaruhi oleh seberapa besar laba bersih dan modal sendiri perusahaan. *Return on equity* semakin besar jika nilai bersih lebih besar dari modal sendiri perusahaan dan sebaliknya nilai *Return on equity* semakin kecil jika nilai laba bersih lebih kecil dari modal sendiri perusahaan.
Dari ketiga perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode tahun 2009-2012 yang paling baik adalah PT. Ciputra *Property Tbk*, diikuti oleh PT. Alam Sutera *Realty Tbk* dan yang terakhir adalah PT. Bukit Darmo *Property Tbk*.
4. Berdasarkan ketiga rasio dapat disimpulkan bahwa PT. Ciputra *Property Tbk* merupakan perusahaan yang memiliki nilai paling baik pada rasio modal kerja, likuiditas dan profitabilitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Sartono, Agus. 2008. Manajemen Keuangan dan Akuntansi. Buku 2 Edisi ke 12. Salemba Empat. Jakarta.
- Hanafi. 2005. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Buku 5 Edisi 10. Erlangga. Jakarta.
- Brigam, Eugene F dan Houston, Joel F. 2011. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. buku 2 edisi 11. Salemba Empat. Jakarta.
- Van Horne, James C dan Wachowicz, JR, John M. 2009. Prinsip-Prinsip Management Keuangan. buku 1 edisi 12. Salemba Empat. Jakarta.
- I made sudana (2011) manajemen keuangan perusahaan teori dan praktik, erlangga. Jakarta
- Estiasih, Soffia Pudji. 2005. Pengaruh Modal Kerja Terhadap ROA Pada Perusahaan Textile yang Go Publik di BES. Skripsi. Universitas Brawijaya. Malang.
- Wartini, Sri. 2006. Pengaruh Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabililitas Perusahaan Publik PMA dan PMDN. Skripsi. Universitas Negeri Malang. Malang.
- Menuh, Ni Nyoman. 2008. Pengaruh Efektivitas dan Efisiensi Penggunaan Modal Kerja Terhadap Rentabilitas Ekonomis Pada Koperasi "Kamadhuk" RSUP Sanglah Denpasar. Skripsi. Universitas Udayana Denpasar. Denpasar.

- Nurchahyo, Nico. 2009. Kinerja Likuiditas, Aktivitas, Rentabilitas, dan Analisis Hubungan Modal Kerja Terhadap Laba Usaha Pada Industry Otomotif di BEI periode 2006-2008. Skripsi.Universitas Brawijaya. Malang.
- Mardiyanto, Handono. 2008. Inti Sari Manajemen. Grafindo. Jakarta
- Pierce II, John A dan Robinson, JR, Richard B. 2008. Handal Manajemen Keuangan. Salemba Empat. Jakarta.
- Nafarin, M. 2007. Penganggaran Perusahaan. Edisi 3.. Jakarta
- Zimmerer, Thomas W. Scarborough, Norman M. dan Wilson, Doug. 2009. Dasar-dasar manajemen keuangan. Buku 2 edisi 5. Salemba Empat. Jakarta.
- Sugiono, Arif. 2009. Manajemen keuangan untuk praktisi keuangan. Grasindo. Jakarta
- Siagian, Dergibson dan Sugiarto. 2000. Metode Statistika Untuk Bisnis dan Ekonomi. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Dr. J. R. Raco, ME., M.Sc. 2010. Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, Dan Keunggulannya. PT Gramedia Widiasarana Indonesia. Jakarta.
- Zed, Mestika. 2008. Metode Penelitian Kepustakaan. Cetakan 2. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta
- Istijanto, M.M., M.Com. 2007. Aplikasi Praktis Riset Pemasaran. PT. Gramedia Pustaka Jaya. Jakarta.
- Adi, Rianto. Dr. Metodologi penelitian Sosial dan Hukum ; edisi 1 . Jakarta . Granit. 2004.
- J. Blocher, Edward. Chen, Kung H. Cokins, Gary dan W. Lin, Thomas. 2007. Manajemen Biaya Penekanan Strategis. Edisi 3 buku 2. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Arifin, Johar. 2007. Seri solusi bisnis berbasis IT : Aplikasi excel untuk akuntansi manajemen modern. PT. Alex Media Komputindo. Jakarta.
- Frick, Heinz. 2008. Pedoman Karya Ilmiah. Penerbit Kanisius (Anggota IKAPI). Yogyakarta.
- Wiagustini, Ni Luh Putu. 2010. Dasar-dasar manajemen keuangan. Udayana Press. Jl. P.B. Sudirman, Denpasar – Bali.
- Hendry. Marwan. 2008. Meningkatnya Minat Investor pada bisnis Property. PT. jawa Pos Indonesia. Jakarta