

WORKSHEET: Jurnal Akuntansi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dharmawangsa
ISSN (Print): 2808 – 8557 ISSN (Online): 2808 – 8573
Volume. 3 Nomor. 2, Mei 2024

ANALISIS LAPORAN KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA SEBELUM DAN SAAT PANDEMI COVID-19 PADA PT ZONA PROPERTY

Fitri Istiarsih¹⁾; M. Nursidin²⁾; Risuhendi³⁾

1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dharmawangsa
18510011@mhs.dharmawangsa.ac.id

2) Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dharmawangsa
Muhammadnursidin@dharmawangsa.ac.id

3) Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dharmawangsa
risuhendi@dharmawangsa.ac.id

*Corresponding email: 18510011@mhs.dharmawangsa.ac.id

Abstract

Companies in the property or real estate sector are starting to experience the impact of the slowdown due to the onset of the Covid-19 outbreak. In this case, it is necessary to have an assessment of financial performance by analyzing the company's financial statements in a given period. Generally, the ratio that is often used to measure the performance of a company is the liquidity ratio, the solvency ratio and the profitability ratio. The problem formula in this study is how the financial condition if measured from the liquidity ratio covers the current ratio and the cash ratio? How does the financial condition if measured from the solvency ratio include the debt to equity ratio and the Debt to asset ratio? How do financial conditions be measured from the profitability ratio to include the gross profit margin and the net profit margin? And the purpose of this research is to find out and analyze the financial performance of the Property Zone if measured by the liquidity ratio (current ratio and cash ratio), to know and analyse the financial performances of the property zone if measurable by the solvency ratio, and to learn and analyse financial performance at the Properties Zone when measuring by the profitability ratio. (gross profit margin dan net profit margin). The results of this study showed that the liquidity ratio and solvency ratio of PT Zone Property was rated very well because the total average ratio was in accordance with industry average standards.

Keyword: *Liquidity Ratio, Solvency Rate, Rate of Profitability, Financial Performance*

PENDAHULUAN

Menurut WHO (World Health Organization) wabah Coronavirus Dissense 19 ialah penyakit yang menyebabkan infeksi sistem pernapasan manusia. Infeksi virus ini disebut COVID-19. Infeksi pernapasan ini dialami mulai dari flu biasa hingga penyakit yang lebih parah seperti Middle East Respiratory Syndrome (MERS) dan Severe Acute Respiratory Syndrome (SARS). Wabah virus ini muncul di Indonesia pada 02 Maret 2020 yang menjangkit dua warga Indonesia

Maka pada awal tahun 2020 perusahaan dengan sektor property atau real estate mulai mengalami dampak perlambatan karena dengan timbulnya wabah virus Covid-19. Menurut BPS (Badan Pusat Statistik), ada beberapa perusahaan yang terdampak wabah virus Covid-19 dan mengalami penurunan

pendapatan tetapi ada juga perusahaan yang pendapatannya tidak terdampak pengaruh pandemi. Selain itu, dampak dari turunnya pendapatan pada perusahaan ini karena turunnya pendapatan masyarakat yang lebih mengutamakan kebutuhan sehari-hari maka tingkat daya beli masyarakat terhadap property rendah. Perusahaan yang terdampak pandemi Covid 19 berinisiatif mengurangi jumlah karyawan/staff yang ada. Maka dalam hal ini, dari penyebab yang timbul perlu adanya pengukuran tingkat efektifitas manajemen yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi, dapat dilakukan dengan mengetahui seberapa besar rasio profitabilitas yang dimiliki (Weston dan Brigham, 1994:64).

Menurut Undang-Undang No.3 Tahun 1982 perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang bersifat tetap, terus menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia. Tujuan perusahaan adalah memenuhi kebutuhan pasar yaitu keuntungan (laba). Keuntungan atau bisa disebut juga dengan laba ialah sebuah komponen penting yang dapat digunakan perusahaan demi menjamin kelangsungan hidupnya (Ikatan Akuntan Indonesia, 2017). Perusahaan dalam menjalankan usahanya akan bersaing melawan kompetitor bisnisnya, begitu pula dengan perusahaan properti dan real estate. Persaingan ini mendorong perusahaan untuk terus berinovasi dan cepat beradaptasi terhadap perubahan yang terjadi saat ini agar tujuan perusahaan untuk mendapatkan laba atau profitabilitas dapat tercapai (Kasmir, 2019:130. Dengan mengetahui seberapa besar rasio likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas yang dimiliki perusahaan dapat dengan mudah menilai perkembangan perusahaan dari waktu ke waktu (Fahmi, 2017:59). Rasio dalam analisis laporan keuangan adalah angka yang menunjukkan hubungan antar suatu unsur dengan unsur lainnya dalam laporan keuangan (Hery, 2016:138). Untuk menilai kondisi keuangan dan prestasi perusahaan, analisis keuangan memerlukan beberapa rasio atau indeks yang menghubungkan dua data keuangan satu dengan yang lainnya.

Untuk membuat keputusan yang rasional yang sesuai dengan tujuan rasio yang terbagi atas beberapa rasio yaitu 1. Rasio Likuiditas, 2. Rasio Solvabilitas, dan 3. Rasio Profitabilitas. Dalam menganalisa laporan keuangan banyak teknik analisa data yang bisa digunakan yang menjadi perhatian penulis yaitu apakah tingkat rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas yang dicapai perusahaan telah menunjukkan kondisi keuangan yang baik. Objek penelitian penulis adalah PT. Zona Property atau biasa disebut Zona Property adalah sebuah perusahaan dalam sektor property atau real estate yang berkantor pusat di Medan. PT. Zona Property bergerak di bidang property atau real estate antara lain jual beli tanah dan rumah, proyek pembangunan perumahan Komersil dan lain-lain.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan dan menggunakan metode penelitian kuantitatif. Penelitian ini dilakukan pada PT Zona Property Medan yang berlokasi di Jalan Setia Budi No. 17 C, Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan. Data yang diperoleh peneliti dengan cara langsung melakukan observasi pada PT Zona Property berupa data keuangan perusahaan, berkaitan dengan laporan posisi keuangan (neraca) dan laporan laba rugi pada laporan keuangan di PT Zona Property tahun 2018-2020. Metode analisis yang digunakan yaitu analisis komparatif atau analisis horizontal yaitu membandingkan laporan keuangan dua periode atau lebih. Dari hasil analisis ini akan terlihat perkembangan perusahaan dari periode yang satu ke periode yang lain. Dalam hal ini penulis membandingkan laporan keuangan dalam tiga periode dengan menggunakan rasio perbandingan berdasarkan rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Laporan Keuangan PT Zona Property

A. Neraca PT Zona Property

Dengan menggunakan analisis laporan keuangan akan tergambar suatu ringkasan laporan neraca dan laporan laba rugi perusahaan selama periode yang tertentu. Perusahaan juga setiap tahunnya membuat neraca untuk mengetahui posisi keuangan dan sebagai perbandingan keuntungan pada setiap tahunnya. Adapun data pada table dibawah ini neraca PT Zona Property untuk tahun 2018, 2019 dan 2020.

Tabel 1 Neraca PT Zona Property

PT ZONA PROPERTY NERACA PER 31 DESEMBER 2018 SAMPAI 2020			
Keterangan	31 Des 2018 (Rp)	31 Des 2019 (Rp)	31 Des 2020 (Rp)
Aktiva			
Aktiva Lancar			
Kas dan Setara Kas	454.076.000	501.119.066	510.880.991
Piutang Usaha	1.650.512.798	1.832.741.903	1.846.470.089
Piutang Lain-lain	653.918.215	309.987.355	192.838.264
Persediaan	49.090.248.000	49.922.157.000	50.178.091.000
Jumlah Aktiva Lancar	51.848.755.013	52.566.005.324	52.728.280.344
Aktiva Tidak Lancar			

Aktiva Tetap	1.636.825.630	1.817.835.010	2.326.271.261
Akumulasi Penyusutan Aktiva Tetap	(645.802.063)	(693.601.898)	(788.772.715)
Nilai Buku	991.023.567	1.124.233.112	1.537.498.546
Aktiva Lain-lain			
Aktiva Lain-lain	21.300.500	25.360.000	27.781.000
Jumlah Aktiva Tidak Lancar	1.012.324.067	1.149.593.112	1.565.279.546
Jumlah Aktiva	52.861.079.080	53.715.598.436	54.293.559.890
Kewajiban dan Ekuitas			
Kewajiban Jangka Pendek			
Utang Usaha	642.780.000	647.029.000	651.281.000
Utang Lain-lain	665.486.000	759.645.000	813.081.000
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek	1.308.266.000	1.406.674.000	1.464.362.000
Kewajiban Jangka Panjang			
Utang Jangka Panjang	32.000.000.000	29.500.000.000	29.000.000.000
Ekuitas			
Modal Saham	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Laba Ditahan	14.922.788.397	18.057.916.619	19.010.017.819
Laba Rugi Berjalan	3.630.024.683	3.751.007.817	3.819.180.071
Jumlah Ekuitas	19.552.813.080	22.808.924.436	23.829.197.890
Total Kewajiban Dan Ekuitas	52.861.079.080	53.715.598.436	54.293.559.890

Sumber : Laporan Keuangan PT Zona Property

B. Laporan Laba Rugi PT Zona Property

Laporan laporan laba rugi merupakan laporan keuangan yang menggambarkan hasil usaha perusahaan dalam suatu periode tertentu. Laporan laba rugi PT Zona Property dibuat secara sistematis berisikan gambaran singkat tentang penghasilan-penghasilan dan beban dalam periode tertentu dari suatu perusahaan. Laporan laba rugi dibuat untuk menunjukkan laba yang diperoleh setiap tahunnya, serta menggunakan perbandingan laporan keuangan pada tahun sebelumnya untuk meningkatkan laba perusahaan. Maka berikut suatu ringkasan laporan laba rugi PT Zona Property untuk tahun 2018, 2019 dan 2020.

Tabel 2 Laporan Laba Rugi PT Zona Property

PT ZONA PROPERTY NERACA PER 31 DESEMBER 2018 SAMPAI 2020
--

Keterangan	31 Des 2018 (RP)	31 Des 2019 (RP)	31 Des 2020 (RP)
Pendapatan			
Pendapatan	34.527.310.000	37.412.115.000	41.473.396.303
Harga Pokok Pendapatan	(29.479.678.000)	(32.196.475.400)	(36.182.635.000)
Jumlah Pendapatan	5.047.632.000	5.215.639.600	5.290.761.303
Beban Usaha			
Beban Penjualan	(455.091.000)	(475.861.900)	(482.912.300)
Beban Administrasi dan Umum	(1.101.733.317)	(1.155.895.612)	(1.173.281.932)
Jumlah Beban Usaha	(1.556.824.317)	(1.631.757.512)	(1.656.194.232)
Laba (Rugi) Usaha	3.490.807.683	3.583.882.088	3.634.567.071
Pendapatan (Beban) Lain-lain			
Pendapatan dan Biaya Lain-lain	139.217.000	167.125.729	184.613.000
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain	139.217.000	167.125.729	184.613.000
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	3.630.024.683	3.751.007.817	3.819.180.071
Taksiran Pajak Penghasilan	(844.425.241)	(877.594.845)	(791.597.432)
Laba Setelah Pajak Penghasilan	2.785.599.442	2.873.412.972	3.027.582.639

2. Hasil Penelitian Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam melunasi kewajiban keuangan yang akan segera jatuh tempo. Maka semakin tinggi rasio ini semakin baik pula artinya aktiva lancar dapat memenuhi kewajiban lancar yang disebut likuid. Berikut hasil penelitian pada perusahaan PT Zona Property dibawah ini :

a. Rasio Lancar (Current Ratio)

Berikut adalah rumus yang digunakan untuk mengetahui rasio lancar :

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{aktiva lancar}}{\text{kewajiban lancar}} \times 100\%$$

Tabel 3 Perhitungan Rasio Lancar Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Aktiva Lancar (Rp)	Kewajiban Lancar (Rp)	Current Ratio
2018	51.848.755.013	1.308.266.000	3963,17%
2019	52.266.005.324	1.406.674.000	3736,90%
2020	52.728.280.344	1.464.362.000	3600,77%
Rata - Rata			3766,95%

Sumber : Analisa Penulis

Berdasarkan hasil perhitungan pada PT Zona Property diatas dapat disimpulkan bahwa tahun 2018 menunjukkan kemampuan aktiva lancar dapat menutupi kewajiban lancar diperoleh sebesar 3963,17% . Artinya setiap 1 rupiah kewajiban lancar dijamin dengan 3963,17% aktiva lancar perusahaan. Dan pada tahun 2019 mengalami penurunan kemampuan tingkat likuiditas perusahaan yang dimana kemampuan aktiva lancar dapat menutupi kewajiban lancar sebesar 3736,90% . Yang artinya setiap 1 rupiah kewajiban lancar dijamin dengan 3736,90% aktiva lancar perusahaan. Sedangkan pada tahun 2020 mengalami penurunan lagi yang mana kemampuan aktiva lancar yang dapat menutupi kewajiban lancar sebesar 3600,77%. Yang artinya setiap 1 rupiah kewajiban lancar dijamin dengan 3600,77% aktiva lancar perusahaan.

Suatu perusahaan yang memiliki rasio lancar terlalu tinggi juga kurang bagus karena menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi perolehan laba perusahaan. Dari perbandingan tiga periode tersebut, terlihat bahwa rasio lancar PT Zona Property dapat dan menunjukkan kinerja keuangan yang kurang baik dalam perusahaannya , dikarenakan mempunyai rasio lancar rata-rata sebesar 3766,95%.

b. Rasio Kas (Cash Ratio)

Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung rasio kas:

$$\text{Rasio Kas} = \frac{\text{kas}}{\text{kewajiban lancar}} \times 100\%$$

Tabel 4. Perhitungan Rasio Kas Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Kas (Rp)	Kewajiban Lancar (Rp)	Cash Ratio
2018	454.076.000	1.308.266.000	34,71%
2019	501.119.066	1.406.674.000	35,62%

2020	510.880.991	1.464.362.000	34,89%
Rata - Rata			35,07%

Sumber : Analisa Penulis

Berdasarkan hasil perhitungan pada PT Zona Property diatas dapat disimpulkan bahwa rasio kas tahun 2018 sebesar 34,71% yang berarti kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban lancar dijamin dengan kas yang ada sebesar 34,71%. Sedangkan pada tahun 2019 sebesar 35,62% yang berarti kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban lancar dijamin dengan kas yang ada sebesar 35,62%. Dan pada tahun 2020 34,89% yang berarti kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban lancar dijamin dengan kas yang ada sebesar 34,89%. Pada tahun 2019 rasio kas meningkat dengan kenaikan sebesar 0,91% dan mengalami penurunan pada tahun 2020 sebesar 0,73% .

Semakin besar perbandingan kas dengan kewajiban lancar maka semakin baik. Dalam penelitian ini rata-rata rasio kas pada PT Zona Property adalah sebesar 35,07%, maka dapat disimpulkan rasio kas perusahaan ini baik. Dari penjelasan kesimpulan diatas mengenai rasio lancar (Current Ratio) dan rasio kas (Cash Ratio) pada PT Zona Property berikut diagram batang yang dapat menggambarkan perubahan Current Ratio dan Cash Ratio setiap periode tertentu.

3. Hasil Penelitian Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas yaitu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang. Berikut hasil penelitian pada perusahaan PT Zona Property dibawah ini :

a. Rasio Utang Terhadap Modal Sendiri (Debt to Equity Ratio)

Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung rasio utang terhadap modal:

$$\text{Rasio utang terhadap modal} = \frac{\text{total utang}}{\text{total modal}} \times 100\%$$

Tabel 5 Perhitungan Rasio Utang Terhadap Modal Sendiri Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Total Utang (Rp)	Total Modal Sendiri (Rp)	Debt to Equity Ratio
2018	33.308.266.000	19.552.813.080	170,3%
2019	30.906.674.000	22.808.924.436	135,5%
2020	30.464.362.000	23.829.197.890	127,8%
Rata - Rata			144,5%

Sumber : Analisa Penulis

Dari hasil perhitungan nilai rasio utang terhadap modal (Debt to Equity Ratio) pada tahun 2018 sebesar 170,3% , pada tahun 2019 sebesar 135,5% dan pada tahun 2020 sebesar 127,8%. Maksud dari rasio tersebut yaitu perusahaan PT Zona Property untuk tahun 2018 persentase modal

yang didanai untuk utang adalah 170,3% , pada tahun 2019 sebesar 135,5% sedangkan pada tahun 2020 sebesar 127,8%. Terjadinya penurunan dalam total utang terhadap total modal sendiri setiap tahunnya dengan penurunan yang berbeda-beda. Pada tahun 2019 rasio ini menurun dengan persentase sebesar 34,8%.

Dan dapat disimpulkan pada rasio utang terhadap modal perusahaan kurang baik dengan rata-rata dari rasio ini adalah sebesar 144,5% sedangkan menurut standar industri rata-rata untuk Debt to Equity Ratio adalah lebih kecil dari 80% maka dapat dievaluasi bahwa rasio utang terhadap modal tergolong kurang baik.

b. Rasio Utang Terhadap Aset (Debt to Asset Ratio)

Berikut rumus digunakan untuk menghitung rasio utang terhadap aset:

$$\text{Rasio utang terhadap aset} = \frac{\text{total utang}}{\text{total aktiva}} \times 100\%$$

Tabel 6 Perhitungan Rasio Utang Terhadap Aset Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Total Utang (Rp)	Total Aktiva (Rp)	Debt to Asset Ratio
2018	33.308.266.000	52.861.079.080	63,01%
2019	30.906.674.000	53.715.598.436	57,54%
2020	30.464.362.000	54.293.559.890	56,11%
Rata - Rata			58,89%

Sumber : Analisa Penulis

Dari hasil perhitungan diperoleh rasio utang terhadap aset untuk tahun 2018 sebesar 63,01% pada tahun 2019 sebesar 57,54% dan pada tahun 2020 sebesar 56,11%. Dari hasil tersebut dijelaskan bahwa terjadi penurunan total utang terhadap aktiva dengan penurunan setiap tahunnya berbeda-beda. Dari tabel diatas maksud dari rasio tersebut yaitu bahwa perusahaan PT Zona Property untuk tahun 2018 persentase total aktiva yang didanai untuk total utang adalah sebesar 63,01% , tahun 2019 persentase total aktiva yang didanai untuk total utang adalah sebesar 57,54% , dan pada tahun 2020 persentase total aktiva yang didanai untuk total utang adalah sebesar 56,11%.

Dapat disimpulkan bahwa total utang terhadap total aset selama periode 2018 sampai dengan 2020 rasio yang diperoleh dibawah rata-rata standar industri yang artinya pendanaan dengan utang semakin sedikit. Persentase rata-rata selama tiga periode adalah sebesar 58,89% , karena rata-rata industri adalah sebesar 35%.

3 Hasil Penelitian Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atau keuntungan. Berikut hasil penelitian rasio profitabilitas pada perusahaan PT Zona Property dibawah ini :

a. Marjin Laba Kotor (Gross Profit Margin)

Berikut rumus yang digunakan untuk menghitung marjin laba kotor:

$$\text{Marjin laba kotor} = \frac{\text{lab a kotor}}{\text{penjualan bersih}} \times 100\%$$

Tabel 7 Perhitungan Marjin Laba Kotor Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Laba Kotor (Rp)	Penjualan Bersih (Rp)	Gross Profit Margin
2018	5.047.632.000	34.527.310.000	14,62%
2019	5.215.639.600	37.412.115.000	13,94%
2020	5.290.761.303	41.473.396.303	12,76%
Rata-Rata			13,77%

Sumber : PT Zona Property

Dari hasil perhitungan diperoleh nilai marjin laba kotor untuk tahun 2018 sebesar 14,62% yang berarti bahwa untuk setiap barang yang dijual, perusahaan mendapatkan keuntungan kotor sebesar 14,26% , pada tahun 2019 adalah sebesar 13,94% yang berarti bahwa untuk setiap barang yang dijual perusahaan mendapatkan keuntungan kotor sebesar 13,94% dan pada tahun 2020 sebesar 12,76% bahwa untuk setiap barang yang dijual perusahaan mendapatkan keuntungan kotor sebesar 12,76%. Maka dilihat dari hasil perhitungan dalam tiga periode tersebut semakin menurun dengan penurunan yang tidak tetap, pada tahun 2019 tingkat penurunan sebesar 1,18%.

Dapat disimpulkan bahwa marjin laba kotor pada perusahaan ini dianggap kurang baik karena memiliki rata-rata marjin laba kotor dibawah rata-rata industri . Jadi rata-rata rasio ini adalah sebesar 13,77% sedangkan rata-rata industri adalah sebesar 30%.

b. Marjin Laba Bersih (Net Profit Margin)

Berikut rumus yang digunakan untuk menghitung marjin laba bersih:

$$\text{Marjin laba bersih} = \frac{\text{lab a setelah pajak}}{\text{penjualan bersih}} \times 100\%$$

Tabel 8 Perhitungan Marjin Laba Bersih Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Laba Setelah Pajak (Rp)	Penjualan Bersih (Rp)	Net Profit Margin
2018	2.785.599.442	34.527.310.000	8,07%
2019	2.873.412.972	37.412.115.000	7,68%
2020	3.027.582.639	41.473.396.303	7,30%
Rata-Rata			7,68%

Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh rasio margin laba bersih untuk tahun 2018 sebesar 8,07% yang berarti setiap barang yang dijual perusahaan mendapatkan keuntungan bersih sebesar 8,07% untuk tahun 2019 sebesar 7,68% yang berarti setiap barang yang dijual perusahaan mendapatkan keuntungan bersih sebesar 7,68% dan pada tahun 2020 sebesar 7,30% yang berarti setiap barang yang dijual perusahaan mendapatkan keuntungan bersih sebesar 7,30%. Dilihat dari hasil perhitungan dalam tiga periode tersebut memiliki tingkat penurunan yang berbeda-beda. Pada tahun 2019 rasio ini menurun sebesar 0,39%.

Dan dapat disimpulkan bahwa margin laba bersih perusahaan ini kurang baik dalam keuntungan perusahaannya. Karena memiliki rata-rata margin laba bersih dibawah dari rata-rata industri. Jadi rata-rata margin laba bersih pada perusahaan ini sebesar 7,68% sedangkan rata-rata industri sebesar 20%.

c. Rasio Biaya Operasional

Berikut rumus yang digunakan untuk menghitung rasio biaya operasional:

$$\text{Rasio Biaya Operasional} = \frac{\text{total beban operasional}}{\text{total pendapatan operasional}} \times 100\%$$

Tabel 9 Perhitungan Rasio Biaya Operasional Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Total Beban Operasional (Rp)	Total Pendapatan Operasional (Rp)	Rasio Biaya Operasional
2018	1.556.824.317	34.527.310.000	4,51%
2019	1.631.757.512	37.412.115.000	4,36%
2020	1.656.194.232	41.473.396.303	3,99%
Rata-Rata		4,29%	

Sumber : PT Zona Property

Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh dari rasio biaya operasional untuk tahun 2018 perusahaan menunjukkan nilai sebesar 4,51%. Pada tahun 2019 perusahaan menunjukkan nilai

sebesar 4,36%. Pada tahun 2020 perusahaan menunjukkan nilai sebesar 3,99%. Hal ini menunjukkan bahwa dari tahun 2018 sampai tahun 2020 terjadi penurunan setiap tahunnya. Pada tahun 2018, 2019 dan 2020 menunjukkan efisien yang dimana jika semakin rendah tingkat rasio biaya operasional pada perusahaan maka semakin efisien mengendalikan biaya operasionalnya.

Hal ini menunjukkan bahwa dari tahun 2018 ke tahun 2019 terjadi penurunan dari 4,51% ke 4,36% yakni sebesar 0,15%. Dan kembali mengalami penurunan sebesar 0,37% dari tahun 2019 ke tahun 2020. Jika dibandingkan dengan tahun 2018, maka pada tahun 2019 dan 2020 terjadi penurunan yang lebih besar dalam mengendalikan biaya-biaya operasionalnya.

Dan dapat disimpulkan bahwa rasio biaya operasional perusahaan ini efisien meskipun pada setiap tahunnya mengalami penurunan yang berbeda-beda. Selain itu, juga menunjukkan kemampuan manajemen perusahaan dalam mengelola beban operasional agar tidak meningkat serta berusaha memaksimalkan pendapatan operasionalnya.

d. Earning Per Share (EPS)

Berikut rumus yang digunakan untuk menghitung earning per share (EPS):

$$\text{Earning Per Share} = \frac{\text{labar setelah pajak}}{\text{total ekuitas}} \times 100\%$$

Tabel 10 Perhitungan Earning Per Share Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Labar Setelah Pajak (Rp)	Total Modal Sendiri (Rp)	Earning Per Share
2018	2.785.599.442	19.552.813.080	14,25%
2019	2.873.412.972	22.808.924.436	12,60%
2020	3.027.582.639	23.829.197.890	12,71%
Rata-Rata		13,19%	

Sumber : PT Zona Property

Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh dari earning per share (EPS) untuk tahun 2018 perusahaan menunjukkan nilai sebesar 14,257%. Pada tahun 2019 perusahaan menunjukkan nilai sebesar 12,60%. Pada tahun 2020 perusahaan menunjukkan nilai sebesar 12,71%. Dalam hal ini menunjukkan bahwa dari tahun 2018 sampai 2019 terjadi penurunan tetapi pada tahun 2020 kembali mengalami kenaikan. Pada tahun 2018 dan tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1,65%. Dan kembali mengalami kenaikan sebesar 0,11% dari tahun 2019 ke tahun 2020. Jika dibandingkan

dengan tahun 2020, maka pada tahun 2018 dan 2019 terjadi penurunan yang lebih besar dapat memberikan dampak negatif bagi pemilik atau pemegang saham.

Dan dapat disimpulkan bahwa earning per share perusahaan ini pada setiap tahunnya mengalami penurunan yang berbeda-beda. Hal ini juga menunjukkan semakin menurunnya earning per share maka seharusnya lebih meningkatkan penjualan dan mengembalikan pinjaman yang ada dikarenakan tidak memberikan manfaat bagi pemilik atau pemegang saham.

4 Hasil Penelitian Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas adalah rasio yang menggambarkan sejauh mana perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimilikinya guna menunjang aktivitas perusahaan. Berikut hasil penelitian rasio aktivitas pada perusahaan PT Zona Property dibawah ini :

a. Perputaran Total Aktiva (Total Asset Turnover)

Berikut rumus yang digunakan untuk menghitung perputaran total aset:

$$\text{Perputaran total aset} = \frac{\text{penjualan}}{\text{total aktiva}}$$

Tabel 11 Perhitungan Perputaran Total Aktiva Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Penjualan (Rp)	Total Aktiva (Rp)	Perputaran Total Aktiva
2018	34.527.310.000	52.861.079.080	0,65 kali
2019	37.412.115.000	53.715.598.436	0,69 kali
2020	41.473.396.303	54.293.559.890	0,76 kali
Rata-Rata			0,70 kali

Sumber : PT Zona Property

Berdasarkan hasil perhitungan diatas menunjukkan bahwa pada tahun 2018 Total Asset Turnover sebesar 0,65 kali , artinya dana yang tertanam pada keseluruhan aktiva rata-rata 0,65 kali dalam setahun. Pada tahun 2019 Total Asset Turnover sebesar 0,69 kali, artinya dana yang tertanam pada keseluruhan aktiva rata-rata 0,69 kali dalam setahun. Pada tahun 2020 Total Asset Turnover sebesar 0,76 kali, artinya dana yang tertanam pada keseluruhan aktiva rata-rata 0,76 kali. Berdasarkan dari perhitungan diatas bahwa pada tahun 2018 sampai tahun 2020 Total Asset Turnover menunjukkan adanya peningkatan tetapi dapat dikatakan bahwa tidak efisien karena memiliki margin yang rendah karena adanya dana menganggur pada aktiva. Kesimpulannya untuk dapat memperoleh penjualan yang tinggi maka perusahaan harus bekerja keras untuk memutar asetnya.

b. Perputaran Aktiva Tetap (Fixed Asset Turnover)

Berikut rumus yang digunakan untuk menghitung perputaran aktiva tetap:

$$\text{Perputaran aktiva tetap} = \frac{\text{penjualan}}{\text{aktiva tetap}}$$

Tabel 12 Perhitungan Perputaran Aktiva Tetap Tahun 2018 Sampai Tahun 2020

Tahun	Penjualan (Rp)	Aktiva Tetap (Rp)	Perputaran Aktiva Tetap
2018	34.527.310.000	991.023.567	34,8 kali
2019	37.412.115.000	1.124.233.112	33,3 kali
2020	41.473.396.303	1.537.498.546	26,9 kali

Sumber : PT Zona Property

Berdasarkan hasil perhitungan diatas menunjukkan bahwa pada tahun 2018 perputaran aktiva tetap sebesar 34,8 kali artinya dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap selama setahun sebesar 34,8 kali. Pada tahun 2019 sebesar 33,3 kali artinya dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap selama setahun sebesar 33,3 kali. Pada tahun 2020 sebesar 26,9 kali artinya dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap selama setahun sebesar 26,9 kali.

Pembahasan

1. Analisis Laporan Keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan PT Zona Property ditinjau dari Rasio Likuiditas

Berikut ini adalah hasil perhitungan rasio likuiditas PT Zona Property:

Tabel 13 Hasil Perhitungan Rasio Likuiditas Tahun 2018-2020

Rasio	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Rasio Lancar	3963,17%	3736,90%	3600,77%
Rasio Kas	34,71%	35,62%	34,89%

Berdasarkan hasil perhitungan laporan keuangan terhadap rasio likuiditas pada PT Zona Property pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan bahwa kinerja perusahaan baik yang diukur dengan menggunakan rasio lancar (current ratio) dan rasio kas (cash ratio).

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan terhadap rasio lancarnya pada tahun 2018 sebesar 3963,17% artinya perusahaan mampu membayar hutangnya melalui aktiva lancar. Penurunan mulai terjadi pada tahun 2019 yaitu sebesar 3736,90% dan kembali terjadi penurunan pada tahun 2020 sebesar 3600,77%. Hal ini disebabkan karena hutang lancarnya terus meningkat sedangkan aktiva lancar mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property dapat dikatakan kurang baik karena memiliki rasio lancar yang terlalu tinggi menunjukkan banyaknya dana menganggur yang pada akhirnya dapat mengurangi perolehan laba perusahaan.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan terhadap rasio kas pada tahun 2018 sebesar 34,71% dan mengalami kenaikan pada tahun 2019 sebesar 35,62%. Dan mengalami penurunan pada tahun 2020 sebesar 34,89% Penurunan terjadi ketika kewajiban lancarnya mengalami penurunan. Maka hal ini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan jika dinilai dari rasio kas nya dapat dikatakan baik karena tetap mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya menggunakan kasnya.

2. Analisis Laporan Keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan PT Zona Property ditinjau dari Rasio Solvabilitas

Berikut ini adalah hasil perhitungan rasio solvabilitas PT Zona Property:

Tabel 14 Hasil Perhitungan Rasio Solvabilitas Tahun 2018-2020

Rasio	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Rasio Utang Terhadap Modal	170,3%	135,5%	127,8%
Rasio Utang Terhadap Aset	63,01%	57,54%	56,11%

Berdasarkan hasil perhitunagn laporan keuangan terhadap rasio solvabilitas pada PT Zona Property pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan bahwa kinerja keuangan suatu perusahaan dalam keadaan sangat baik yang diukur dengan menggunakan rasio utang terhadap modal dan rasio utang terhadap aset.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2018 rasio utang terhadap modal sebesar 170,3% mengalami penurunan pada tahun-tahun berikutnya. Maka pada tahun 2019 rasio utang terhadap modal sebesar 135,5% dan pada tahun 2020 sebesar 127,8%, penurunan ini terjadi karena total utang menurun setiap tahunnya walaupun total modal mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property yang

diukur dari rasio utang terhadap modal dapat dikatakan kurang baik karena melebihi batas standar industri rata-rata rasio utang terhadap modal yaitu lebih kecil dari 80%.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa pada tahun 2018 rasio utang terhadap aset sebesar 63,01% mengalami penurunan setiap tahunnya pada tahun 2019 sebesar 57,54% dan pada tahun 2020 sebesar 56,11%, penurunan ini terjadi karena total utang mengalami penurunan selama periode tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property yang diukur dari rasio utang terhadap aset dapat dikatakan baik karena aktiva untuk menjamin utang lancar masih cukup.

3 Analisis Laporan Keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan PT Zona Property ditinjau dari Rasio Profitabilitas

Berikut ini adalah hasil perhitungan rasio profitabilitas PT Zona Property:

Tabel 15 Hasil Perhitungan Rasio Profitabilitas Tahun 2018-2020

Rasio	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Marjin Laba Kotor	14,62%	13,94%	12,76%
Marjin Laba Bersih	8,07%	7,68%	7,30%
Rasio Biaya Operasional	4,51%	4,36%	3,99%
Earning Per Share	14,25%	12,60%	12,71%

Berdasarkan hasil perhitungan laporan keuangan terhadap rasio profitabilitas pada PT Zona Property pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan bahwa kinerja keuangan suatu perusahaan dalam keadaan kurang baik yang diukur dengan menggunakan marjin laba kotor dan marjin laba bersih sedangkan pada hasil pengembalian investasi menunjukkan bahwa kinerja keuangan suatu perusahaan dalam keadaan kurang baik.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2018 marjin laba kotor perusahaan ini sebesar 14,62% dan mengalami penurunan pada tahun-tahun berikutnya. Pada tahun 2019 menurun sebesar 13,94% dan pada tahun 2020 sebesar 12,76%, penurunan ini terjadi karena penjualan/pendapatan perusahaan yang turun selama periode tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property yang diukur dari marjin laba kotor nya dapat dikatakan kurang baik karena tidak mampu menaikkan penjualannya.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2018 marjin laba bersih perusahaan sebesar 8,07% mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar

7,68% dan kembali mengalami penurunan pada tahun 2020 sebesar 7,30%. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property dapat dikatakan kurang baik karena tidak mampu menghasilkan laba setelah pajak atas penjualan bersih.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2018 rasio biaya operasional perusahaan sebesar 4,51% mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 4,36% dan pada tahun 2020 kembali menurun sebesar 3,99% . Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property dapat dikatakan efisien karena bahwa kemampuan manajemen perusahaan dalam memaksimalkan pendapatan demi mengcover biaya-biaya operasionalnya.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2018 earning per share (EPS) perusahaan sebesar 14,25% mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 12,60% dan pada tahun 2020 meningkat sebesar 12,71% . Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property dapat dikatakan kurang baik karena bahwa nilai EPS yang tidak stabil akan memberikan dampak negatif bagi pemilik atau pemegang saham.

4. Analisis Laporan Keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan PT Zona Property ditinjau dari Rasio Aktivitas

Berikut ini adalah hasil perhitungan rasio aktivitas PT Zona Property:

Tabel 16 Hasil Perhitungan Rasio Aktivitas Tahun 2018-2020

Rasio	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
Perputaran Total Aktiva	0,65 kali	0,69 kali	0,76 kali
Perputaran Aktiva Tetap	34,8 kali	33,3 kali	26,9 kali

Berdasarkan hasil perhitungan laporan keuangan terhadap rasio aktivitas pada PT Zona Property pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan bahwa kinerja keuangan suatu perusahaan dalam keadaan kurang baik yang diukur dengan menggunakan perputaran total aktiva dan perputaran aktiva tetap. Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan diketahui bahwa pada tahun 2018 perputaran total aktiva sebesar 0,65 kali mengalami peningkatan pada tahun-tahun berikutnya. Maka pada tahun 2019 perputaran total aktiva sebesar 0,69 kali dan pada tahun 2020 sebesar 0,76 kali, peningkatan ini terjadi karena meningkatnya jumlah total aktiva setiap tahunnya. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property yang diukur dari perputaran total aktiva dapat dikatakan kurang baik karena adanya dana menganggur pada total aktiva yang seharusnya dapat meningkatkan margin penjualan.

Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa pada tahun 2018 perputaran aktiva tetap sebesar 34,8 kali Rasio Tahun 2018 Tahun 2019 Tahun 2020 Perputaran Total Aktiva 0,65 kali 0,69 kali 0,76 kali Perputaran Aktiva Tetap 34,8 kali 33,3 kali 26,9 kali mengalami penurunan setiap tahunnya pada tahun 2019 sebesar 33,3 kali dan pada tahun 2020 sebesar 26,9 kali. Penurunan ini terjadi karena total penjualan dan total aktiva tetap meningkat selama periode tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT Zona Property yang diukur dari perputaran aktiva tetap dapat dikatakan kurang baik karena mengalami penurunan setiap tahunnya.

KESIMPULAN

1. Rasio likuiditas PT Zona Property dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 dengan ukuran rasio lancar (Current Ratio) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan memiliki rasio lancar rata-rata sebesar 3766,95% , kondisi ini menunjukkan likuiditas perusahaan dengan ukuran rasio lancar terlalu tinggi sehingga adanya dana mengganggu yang mengurangi kemampuan perusahaan menghasilkan laba.
2. Rasio solvabilitas PT Zona Property dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 sebagai berikut:
 - a. Hasil rasio utang terhadap modal (Debt to Equity Ratio) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan tergolong kurang baik karena melebihi dari standar industri rata-rata adalah lebih kecil dari 80% sedangkan rata-rata Debt to Equity Ratio perusahaan ini sebesar 144,5%
 - b. Hasil rasio utang terhadap aset (Debt to Asset Ratio) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan bahwa semakin kecil rasio utang terhadap aset berarti kondisi perusahaan semakin baik karena aktiva untuk menjamin utang lancar masih cukup.
3. Rasio Profitabilitas PT Zona Property dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 adalah sebagai berikut :
 - a. Hasil margin laba kotor (Gross Profit Margin) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan PT Zona Property mengalami penurunan setiap tahunnya maka perusahaan dianggap kurang baik dalam memperoleh laba. Rata-rata margin laba kotor selama tiga periode adalah sebesar 13,77% yang merupakan dibawah rata-rata standar industri
 - b. Hasil margin laba bersih (Net Profit Margin) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan PT Zona Property mengalami penurunan yang berbeda-beda

dalam setiap periode. Maka perusahaan dianggap kurang baik dalam memperoleh laba bersih. Dalam rata-rata marjin laba bersih yang diperoleh sebesar 7,68% yang merupakan dibawah rata-rata standar industri

- c. Hasil rasio biaya operasional dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan kecenderungan penurunan dari 4,51% di tahun 2018 menjadi 4,36% tahun 2019 dan 3,99% tahun 2020.
 - d. Hasil earning per share dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan PT Zona Property mengalami penurunan.
4. Rasio Aktivitas PT Zona Property dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 dengan ukuran hasil perputaran total aktiva (Total Asset Turnover) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan PT Zona Property mengalami peningkatan setiap tahunnya dan hasil perputaran aktiva tetap (Fixed Asset Turnover) dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 menunjukkan perusahaan PT Zona Property mengalami penurunan pada setiap tahunnya sehingga perusahaan dianggap kurang baik dalam memanfaatkan aktiva tetap

REFERENSI

- Fahmi, I. (2017). Analisis Kinerja Keuangan. Panduan bagi Akademisi, Manajer, dan Investor untuk Menilai dan Menganalisis Bisnis dari Aspek Keuangan. Bandung: Penerbit Alfabet.
- Hery. (2015). Analisis Kinerja Manajemen - The Best Financial Analysis. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Hery. (2016). Analisis Laporan Keuangan. Intergrated and Comprehensive Edition. Jakarta: PT Grasindo.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2017). Standar Akuntansi Keuangan. Jakarta: IAI.
- Kasmir. (2019). Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.