

EVALUASI PENYAJIAN DAN ANALISIS LAPORAN ARUS KAS SEBAGAI ALAT UKUR KINERJA PERUSAHAAN PT. JAYA REAL PROPERTY, TBK

Vivi Riani¹, Henny Mulyati² ⁽¹⁾

¹⁻² Akuntansi, Institut Teknologi dan Bisnis Ahmad Dahlan, Jakarta

Abstract

This study aims to measure the financial performance of PT. Jaya Real Property, Tbk in 2015 -2019 used cash flow statemen analysis. This study uses a qualitative descriptive method, namely by calculating the operating cash flow ratio, the coverage ratio of funds flow, the ratio of cash to interest coverage, the ratio of cash coverage to current debt, the ratio of capital expenditures, the ratio of total debt, the ratio of cash flow eduquacy. Data collection techniques using documentation in the form of financial statement of PT. Jaya Real Property, Tbk from 2015 – 2019 and interviews to obtain information regarding the results of the cash flow ratio. The data analysis technique uses cash flow ratio analysis from 2015 – 2019. The results showed that the financial condition of PT. Jaya Real Property, Tbk in 2015 -2019 described low operating cash flow in several ratio calculations and showed a higt ability to pay interest, existing debt and capital expenditures.

Kata Kunci: Cash Flow Statement, Cash Flow Ratio, Financial Performance

Informasi Artikel:

Dikirim: 12 Juli 2022

Ditelaah: 10 Agustus 2022

Diterima: 20 Agustus 2022

Dipublish: 30 September 2022

Juli-Desember 2022, Vol. 11 (2): hlm 173-187

©2022 Institut Teknologi dan Bisnis Ahmad Dahlan.

All rights reserved.

⁽¹⁾ Korespondensi: vriani6687@gmail.com (V. Riani), henny_ml@yahoo.co.uk (H. Mulyati)

PENDAHULUAN

Sudah menjadi hal yang lazim sebuah entitas memiliki kewajiban atau hutang, yang menjadi sorotan adalah bahwa arus kas yang diperoleh dari usaha dapatkah memenuhi kebutuhan itu. Tidak jarang entitas yang tidak pandai mengatur urusan finansial akan jatuh pailit. Laporan arus kas menjadi salah satu aspek yang harus diperhitungkan oleh manajemen entitas usaha sehingga dapat dikomunikasikan dengan jelas melalui analisis laporan arus kas yang ditinjau dari rasio-rasio arus kas. Hasil dari analisis tersebut kemudian dijadikan sebagai materi evaluasi untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. Sebelum menganalisa rasio-rasio tersebut, pengumpulan informasi keuangan perlu dilakukan. Sumber utama analisis rasio salah satunya adalah laporan keuangan.

Di Indonesia sendiri, laporan keuangan haruslah memenuhi Standar Akuntansi Keuangan (SAK), standar ini dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) dan Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) yang berisi tentang suatu penjelasan dan pemahaman untuk penetapan dasar-dasar untuk penyajian laporan keuangan sehingga memberikan kesederhanaan dalam berkomunikasi bagi pengolah dan pemakai *financial statement*. Menurut PSAK No. 1 Tahun 2015 ayat 1 tentang laporan keuangan yang diartikan sebagai penyajian tersistematis dari posisi keuangan suatu entitas. Laporan ini menyajikan sejarah entitas yang terkondisi dalam nilai finansial, berikut komponen laporan keuangan dijelaskan pada nomor berikutnya (PSAK No. 2 Tahun 2015). Adapun Munawir (2017) menjelaskan bahwa laporan keuangan ialah serangkaian hasil metode akuntansi yang berguna sebagai perangkat komunikasi kegiatan finansial dalam suatu entitas usaha dengan seluruh pihak yang membutuhkan informasi atau efisiensi entitas tersebut. Pihak yang membutuhkan informasi keuangan dibagi menjadi pihak internal dan pihak eksternal (Haryono, 2005).

PT. Jaya Real Property, Tbk menjalankan bisnisnya pada bidang *urban development* dengan fokus kepada pengembangan kawasan pemukiman dan *industry*, pengembangan sarana prasarana umum, penyediaan layanan dukungan, dan juga kegiatan investasi secara langsung maupun tidak langsung melalui entitas anak ataupun dengan pihak lain. Dalam hal ini, entitas usaha memiliki aktivitas untuk membangun pemukiman di wilayah Tangerang Selatan dan Jakarta Selatan serta turut mengelola bisnis properti yang termasuk diantaranya Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multi Guna Senen Jaya, pengembangan *real estate*, pembebasan atas kepemilikan tanah dan jasa penyewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Pasar Modern, Bintaro Jaya Xchange, Bintaro Jaya dan pengelola kawasan Graha Raya, Plaza Bintaro Jaya, Bintaro Trade Center, Bintaro Jaya, Pasar Senen V, Plaza Slipi Jaya serta melakukan kegiatan penanaman modal kepada asosiasi dan entitas anak.

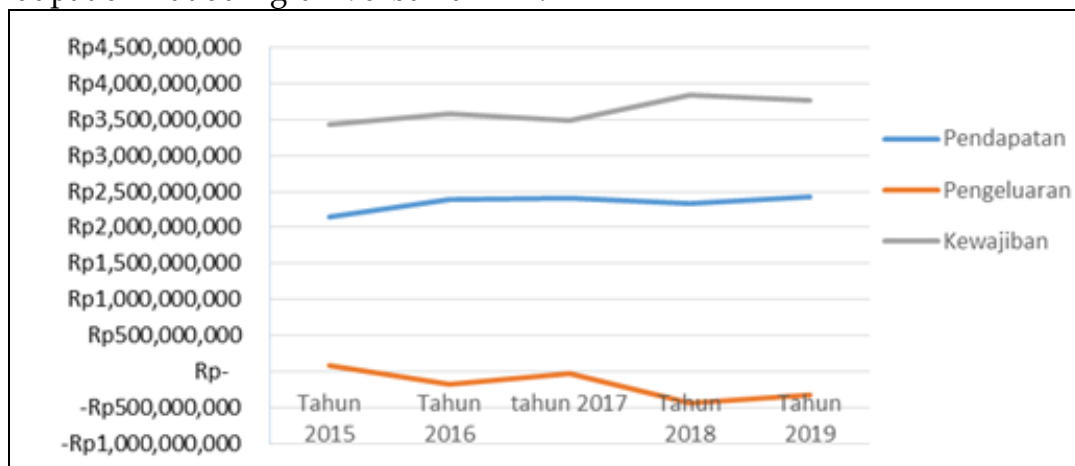
Perusahaan ini memiliki komitmen untuk menciptakan rumah dan komunitas yang berkelanjutan dengan dasar prinsip-prinsip pengelolaan lingkungan sehat dengan tetap mempertahankan aspek ramah lingkungan. Aspek tersebut menjadi pokok dalam membangun arsitektur dan konstruksi keseluruhan kluster baru termasuk *design* penggunaan energi yang efisien dengan mengoptimalkan pencahayaan dan penghawaan alami agar penghuni dapat

mengurangi konsumsi energi dan emisi karbon.

Demi tercapainya target pendapatan yang diinginkan oleh perusahaan, perusahaan melakukan tindakan untuk meminimalisir risiko yang ada dengan memperluas portofolio produk dan pasar dengan memperluas model bisnis meliputi pengembangan dan operasional kondominium dan hotel, serta bangunan rumah *middle-low* dan *entry level*. Desain produk haruslah inovatif, hal itu dicapai dengan membuat konsep desain baru, dan mempertahankan rasio persediaan tanah terhadap penjualan tanah dengan terus mengidentifikasi dan menguasai tanah di lokasi – lokasi yang berpotensi dan strategis.

Perusahaan dapat mencegah kebangkrutan dengan memperkirakan kemajuan perusahaan pada tiap tahunnya dan diperkuat dengan melakukan laporan arus kas. Di dalam laporan arus kas sendiri terbagi atas *cash receipt* atau penerimaan kas dan *cash payment* atau pengeluaran kas (Simamora, 2000: 488). Bagian keuangan dapat menyusun laporan arus kas untuk dapat mengevaluasi setiap kegiatan yang telah perusahaan lakukan selama 1 tahun. Dengan melakukan hal tersebut diharapkan dalam kondisi ekonomi tidak stabil perusahaan akan terus bertahan semaksimal mungkin.

Perkembangan dari kondisi keuangan Kantor Pengelola Kawasan Bintaro Jaya dapat dilihat dari grafik dibawah ini :



Sumber: www.jayaproperty.com

Gambar 1. Grafik Pertumbuhan Kondisi Keuangan

Pada tahun 2015 pendapatan sebesar Rp. 2.150.206.788 pengeluaran sebesar Rp. 85.194.914 dan kewajiban sebesar Rp. 3.437.170.298. Terjadi kenaikan pendapatan pada tahun 2016 sampai dengan 2017 pendapatan sebesar Rp. 2.381.022.659 pengeluaran sebesar (Rp. 188.191.200) dan kewajiban sebesar Rp. 3.578.037.749 tahun 2017 pendapatan Rp. 2.405.242.304 pengeluaran sebesar (Rp. 25.433.111) dan kewajiban sebesar (Rp. 3.496.187.155). Akan tetapi terjadi penurunan pendapatan pada tahun 2018 yaitu pendapatan sebesar Rp. 2.330.550.693 pengeluaran sebesar (Rp. 447.363.270) dan kewajiban sebesar Rp. 3.847.899.580 penyebabnya yaitu kenaikan inflasi 5%-10%, kenaikan upah karyawan dan adanya penambahan antisipasi banjir di wilayah Bintaro. Dan terlihat dari grafik diatas ditahun 2019 adanya peningkatan yang dapat menjelaskan kondisi dari kinerja perusahaan yaitu

tahun 2019 pendapatan sebesar Rp. 2.423.269.696 pengeluaran sebesar (Rp. 331.246.906) dan kewajiban sebesar Rp.3.762.437.184.

Data di atas sangat menarik untuk dianalisa tentang kinerja keuangan PT. Jaya Real Property, Tbk pada tahun 2018 terjadi penurunan, berbeda dengan tahun 2019 mengalami peningkatan pendapatan. Fenomena ini sangat menjadikan peneliti tertarik untuk mengulik kinerja *financial* PT. Jaya Real Property, Tbk dengan memakai pendekatan rasio arus kas.

Neely (2002:14) dalam penelitiannya menyatakan bahwa pengukuran kinerja terkait dengan informasi finansial, akuntansi manajemen informasi, dan data finansial lainnya seperti laba sebelum pajak, laba atas investasi digunakan sebagai proksi dalam perkiraan kinerja keuangan.

Dalam menilai kesanggupan kas operasi dalam membiayai kewajiban lancar, dapat menggunakan rasio AKO (Arus Kas Operasi). Nilai kewajiban lancar dan arus kas operasi wajib diketahui untuk menapatkan rasio AKO. Rasio CAD (Cakupan Arus Kas) menjadi proksi dalam melihat kapasitas entitas untuk membiayai komitmen yang dimiliki (deviden preferen, pajak dan bunga) menggunakan kas. Rasio CKB (Cakupan Kas Terhadap Bunga) menjadi proksi dalam melihat kesanggupan entitas untuk melunasi hutang bunga yang timbul. Cara menghitung rasio CKB ialah dengan menjumlahkan kas, pelunasan bunga serta pelunasan pajak kemudian dibagi pelunasan bunga. Rasio CKHL (Cakupan Kas Terhadap Hutang Lancar), dimanfaatkan untuk memperkirakan kesanggupan perusahaan dalam membiayai kewajiban lancar berlandaskan arus kas bersih dari kegiatan operasi. Untuk menghitung rasio CHKL ialah dengan menjumlahkan arus kas operasi dan deviden lalu dibagi dengan hutang lancar. Selanjutnya rasio PM (Pengeluaran Modal) dimanfaatkan untuk memperkirakan modal yang tersedia untuk melunasi hutang dan melakukan investasi. Menghitung rasio PM dapat dilakukan dengan cara membagi arus kas operasi dan pengeluaran modal. Rasio TH (Total Hutang), dimanfaatkan untuk memperkirakan jangka waktu pelunasan hutang untuk perusahaan dengan perkiraan semua arus kas operasi dimanfaatkan untuk melunasi hutang. Rasio ini didapat dari arus kas operasi dibagi dengan total hutang. Rasio Kecukupan Kas (KAK), dimanfaatkan untuk memperkirakan kesanggupan perusahaan dalam menyediakan kas untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka tiga tahun mendatang. Rasio ini diperoleh dengan (laba sebelum pajak dan pembayaran bunga – pembayaran pajak – pengeluaran modal) dibagi rata – rata hutang yang jatuh tempo setiap tahun selama lima tahun (Darsono dan Ashari, 2005:91).

TUJUAN PENELITIAN

Permasalahan *financial* dalam entitas usaha menjadi hal yang penting untuk dikaji, jangan sampai *stakeholder* salah langkah yang justru menimbulkan kepailitan. Penelitian ini dibuat untuk mengkaji kinerja keuangan PT. Jaya Real Property, Tbk yang ditinjau dari rasio arus kas, selain itu penelitian ini dapat bermanfaat juga untuk mengkaji kebijakan keuangan PT. Jaya Real Property, Tbk melalui pengelolaan kas dalam kaitannya untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

METODE

Sejatinya metode penelitian merupakan cara ilmiah dalam mendapatkan sekumpulan data guna mencapai manfaat dan tujuan tertentu (Sugiono, 2017: 2). Penelitian ini menggunakan jenis deksriptif kuantitatif, data-data yang diperoleh merupakan data kuantitatif yang didapat melalui wawancara dan observasi suatu situasi. Penelitian kuantitatif yaitu penelitian yang mendasari pemikiran positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data memakai *instrument* penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik (Sugiyono, 2017: 8).

Penulis melakukan penelitian dengan cara mengevaluasi penyajian laporan arus kas guna memberikan penilaian kinerja keuangan pada PT. Jaya Real Property, Tbk yang bergerak dibidang properti atau *real estate* yang beralamat di CBD Emerald Blok CE/ A No.1 Boulevard Bintaro Jaya – Tangerang Selatan 15227. Rentang waktu pelaksanaan penelitian dimulai dari Oktober 2020 sampai dengan Maret 2021. Basis data yang digunakan dalam penelitian terbagi atas data primer dan data sekunder. Menurut Sugiyono (2012: 225) Data Primer yaitu data yang tepat digabungkan oleh penelitian dari sumber utamanya. Menurut Muhammad Teguh (2014: 21) Data Sekunder yaitu jenis data yang diperoleh dan diambil dari hasil pengolahan pihak kedua dari hasil penelitian lapangannya. Penelitian ini menggunakan kombinasi kedua data tersebut, data primer diambil dari laporan arus kas entitas usaha sedangkan data sekunder berasal dari *annual report* PT. Jaya Real Property, Tbk dari periode 2015 sampai dengan periode 2019.

Cara yang ditempuh peneliti dalam upaya mendapatkan data diantaranya dengan metode studi kepustakaan, wawancara, observasi serta dokumentasi. Langkah-langkah yang ditempuh untuk menyelesaikan penelitian ini ialah yang pertama dengan menggabungkan data-data berbentuk sejarah dan ruang lingkup perusahaan, laporan keuangan periode 2015–2019 yang meliputi *balance sheet*, *consolidated statements of comprehensive statement* serta *cash flow statement*. Selanjutnya laporan keuangan tersebut diselidiki dan dibandingkan kondisinya dari setiap periode.

Data yang diperoleh selama lima periode diolah diproses menjadi rasio. Dwi Prastowo (2011: 151-161) mengatakan bahwa *capital expenditure and investing* (pengeluaran modal dan investasi), *liquidity and solvency* (likuiditas dan solvabilitas) dan *cash flow return* merupakan hal yang paling penting dan harus diperhatikan oleh para pengguna laporan kas. Darsono dan Ashari (2005: 91) menyampaikan bahwa salah satu uraian kapasitas keuangan dengan memanfaatkan laporan arus kas adalah analisis rasio. Syarat analisis rasio yang harus dipenuhi ialah memanfaatkan faktor yang ada didalam laporan arus kas dan faktor neraca serta laporan laba rugi.

1. Rasio Arus Kas Operasi (AKO)

Rasio ini menilai seberapa besar kapasitas arus kas operasi dapat melunasi kewajiban lancar. Entitas usaha yang tidak sanggup melunasi kewajiban lancar, tanpa memakai arus kas dan kegiatan lain serta memiliki arus kas operasi berada

dibawah 1 maka memiliki kualifikasi pertimbangan khusus (Darsono dan Ashari, 2005: 91)

$$AKO = \frac{\text{Jumlah arus kas operasi}}{\text{Kewajiban lancar}}$$

2. Rasio Cakupan Arus Dana (CAD)

Rasio CAD difungsikan untuk memahami kapasitas entitas usaha dalam menciptakan cash guna melunasi kewajiban-kewajibannya (deviden preferen, pajak dan bunga). Standar kualifikasi yang menjadi patokan dalam menyimpulkan hasil adalah bila rasio tidak lebih dari 1, maka entitas usaha dinilai belum kapabel dalam menciptakan kas sebagai sumber pendanaan kewajibannya (Darsono dan Ashari, 2005: 92).

$$CAD = \frac{\text{EBIT}}{\text{Bunga + Penyesuaian Pajak + Deviden Preferen}}$$

3. Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)

Rasio ini difungsikan untuk memahami kapasitas perusahaan dalam melunasi bunga atau hutang yang ada. Standar kualifikasi yang menjadi patokan dalam menyimpulkan hasil adalah bila rasio tidak lebih dari 1, memiliki makna bahwa entitas usaha belum kapabel dalam menciptakan kas untuk membiayai kewajiban-kewajibannya (Darsono dan Ashari, 2005: 92).

$$CKB = \frac{\text{Arus Kas Operasi + Bunga + Pajak}}{\text{Bunga}}$$

4. Rasio Cakupan Kas terhadap Hutang Lancar (CKHL)

Berguna untuk memperkirakan kapasitas entitas usaha dalam melunasi hutang jangka pendek pada arus kas aktivitas operasi. Menurut Darsono dan Ashari (2005: 92) standar kualifikasi pertimbangannya yaitu bila rasio yang berada dibawah 1 bermakna bahwa hutang lancar yang terdapat di perusahaan tidak mampu untuk dibayar. Hasil hitung rasio yang rendah sebanding dengan kesanggupan yang rendah pula dalam arus kas operasi dalam membayar kewajiban jangka pendek.

$$CHKL = \frac{\text{Arus Kas Operasi + Deviden Kas}}{\text{Hutang Lancar}}$$

5. Rasio Pengeluaran Modal (PM)

Merupakan proksi yang difungsikan sebagai penimbang equity yang ada dalam investasi dan pelunasan hutang. Menurut Darsono dan Ashari (2005: 92) standar kualifikasi pertimbangan yang menjadi dasar yaitu bila rasio pengeluaran equity bernilai 1 maka dikatakan baik.

$$PM = \frac{\text{Arus Kas Operasi}}{\text{Pengeluaran Modal}}$$

6. Rasio Total Hutang (TH)

Skor entitas dalam kaitannya melunasi kewajiban berdasarkan jangka waktu bisa dihitung dengan rasio total hutang dengan cara memfungsikan seluruh arus kas operasi untuk melunasi kewajibannya. Standar kualifikasi yang menjadi patokan dalam menyimpulkan hasil ialah bila rasio mencapai 1 maka dapat disebut tinggi (Darsono dan Ashari, 2005: 92).

$$TH = \frac{\text{Arus Kas Operasi}}{\text{Total Hutang}}$$

7. Rasio Kecukupan Arus Kas (KAK)

Rasio ini menimbang kapasitas perusahaan dalam menyiapkan kas untuk melengkapi kewajibannya dalam jangka lima tahun mendatang. Kualifikasi pertimbangan yang digunakan yaitu bila rasio sebesar 1 menyatakan bahwa perusahaan tanpa perlu mendapatkan pendanaan eksternal untuk menutup kebutuhan kas (Darsono dan Ashari, 2005: 92).

$$KAK = \frac{\text{EBIT} - \text{Bunga} - \text{Pajak} - \text{Pengeluaran Modal}}{\text{Rata - Rata Hutang Lancar selama 5 Tahun}}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Laporan Keuangan

Data yang diperoleh dari laporan keuangan merupakan data mentah yang belum dapat dikomparasi antar periodenya, sebab laporan keuangan yang dipublikasi hanya berupa angka-angka. Dengan demikian, supaya diketahui kinerja *financial* PT. Jaya Real Property, Tbk diperlukan perhitungan rasio arus kas. Secara berurutan rasio yang dihasilkan setiap periodenya ialah seperti berikut ini:

Tabel 1. Hasil Hitung Rasio Arus Kas Operasi (AKO) dalam rupiah

Tahun	Jumlah Arus Kas Operasi	Kewajiban Lancar	Rasio AKO	Kualifikasi
2015	101.804.634	2.974.359.377	0,03	Rendah
2016	474.994.595	3.111.632.814	0,15	Rendah
2017	587.559.175	3.039.711.769	0,19	Rendah
2018	1.021.941.321	3.480.039.223	0,29	Rendah
2019	437.029.964	3.385.768.357	0,13	Rendah

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 2. Hasil Hitung Rasio Cakupan Arus Dana (CAD) dalam rupiah

Tahun	EBIT	Pembayaran Bunga	Hutang Pajak	Deviden Preferen	Putaran Rasio CAD	Kualifikasi
2015	876.618.269	761.061	50.695.193		17,0	Tinggi
2016	1.027.479.880	4.398.308	50.854.955		18,6	Tinggi
2017	1.162.352.423	10.382.826	117.336.400		9,1	Tinggi

2018	1.081.417.358	3.529.999	96.457.298	10,8	Tinggi
2019	1.055.706.814	2.635.366	63.968.640	15,9	Tinggi

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 3. Hasil Hitung Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB) dalam rupiah

Tahun	Arus Kas Operasi	Pembayaran Bunga	Pembayaran Pajak	Putaran Rasio CKB	Kualifikasi
2015	101.804.634	761.061	129.310.175	305	Sangat Tinggi
2016	474.994.595	4.398.308	120.903.819	136	Sangat Tinggi
2017	587.559.175	10.382.826	103.980.575	68	Sangat Tinggi
2018	1.021.941.321	3.529.999	140.166.277	330	Sangat Tinggi
2019	437.029.964	2.635.366	140.440.402	220	Sangat Tinggi

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 4. Hasil Hitung Cakupan Kas terhadap Hutang Lancar (CKHL) dalam rupiah

Tahun	Arus Kas Operasi	Deviden Kas	Hutang Lancar	Rasio CKHL	Kualifikasi
2015	101.804.634	235.361.067	2.974.359.377	0,1	Rendah
2016	474.994.595	282.853.280	3.111.632.814	0,2	Rendah
2017	587.559.175	323.260.891	3.093.711.769	0,3	Rendah
2018	1.021.941.321	357.500.000	3.480.039.223	0,4	Rendah
2019	437.029.964	330.000.000	3.385.768.357	0,2	Rendah

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 5. Hasil Hitung Pengeluaran Modal (PM) dalam rupiah

Tahun	Jumlah Arus Kas Operasi	Pengeluaran Modal	Rasio PM	Kualifikasi
2015	101.804.634	50.845.374	2,0	Tinggi
2016	474.994.595	12.215.820	38,9	Sangat Tinggi
2017	587.559.175	43.484.922	13,5	Sangat Tinggi
2018	1.021.941.321	23.421.464	43,6	Sangat Tinggi
2019	437.029.964	31.415.217	13,9	Sangat Tinggi

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 6. Hasil Hitung Total Hutang (TH) dalam rupiah

Tahun	Jumlah Arus Kas Operasi	Total Hutang	Rasio TH	Kualifikasi
2015	101.804.634	3.437.170.298	0,03	Rendah
2016	474.994.595	3.578.037.749	0,13	Rendah
2017	587.559.175	3.496.187.155	0,17	Rendah
2018	1.021.941.321	3.847.899.580	0,27	Rendah
2019	437.029.964	3.762.437.184	0,12	Rendah

Sumber: Data Diolah, 2020

Tabel 7. Hasil Hitung Kecukupan Arus Kas (KAK) dalam rupiah

Tah-un	EBIT	Bunga	Pajak	Pengeluaran Modal	Rata-Rata Hutang	Rasio KAK	Kualifikasi
2015	876.618.269	761.061	129.310.175	50.845.374	3.209.102.308	0,22	Rendah
2016	1.027.479.880	4.398.308	120.903.819	12.215.820	3.209.102.308	0,28	Rendah
2017	1.162.352.423	10.382.826	103.980.575	43.484.922	3.209.102.308	0,31	Rendah
2018	1.081.417.358	3.529.999	140.166.277	23.421.464	3.209.102.308	0,28	Rendah
2019	1.055.706.814	2.635.366	140.440.402	31.415.217	3.209.102.308	0,27	Rendah

Sumber: Data Diolah, 2020

2. Pembahasan

2.1. Analisis Rasio Arus Kas Operasi (AKO)

Dari hasil hitung rasio AKO PT. Jaya Real Property selama periode 2015-2019 secara berurut-urut ialah 0,3, 0,15, 0,19, 0,29 dan 0,13. Dari seluruh periode tersebut, entitas menghasilkan nilai yang kurang mencukupi ambang batas rasio AKO. Dengan demikian, entitas dalam hal ini belum sanggup melunasi hutang lancarnya memakai arus kas dari aktivitas operasi disebabkan rendahnya rasio yang diperoleh.

Faktor yang menyebabkan rendahnya rasio ini ialah karena hutang lancar entitas yang meliputi beban akrual atau beban yang masih harus dibayar, utang pajak, utang usaha, pinjaman bank jangka pendek serta bagian dari pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo memiliki nilai yang lebih tinggi daripada nilai arus kas operasi yang ada. Nilai arus kas operasi pada periode 2015 lebih kecil dari tahun lainnya yang menyatakan ketidakcukupan jumlah arus kas operasi yang diperoleh. Penyebabnya adalah rendahnya penerimaan entitas dari kegiatan operasi dibandingkan pengeluaran yang wajib dilunaskan, diantaranya ialah pelunasan kepada vendor, pemborong, jasa pihak ketiga, pelunasan bunga, pelunasan pajak penghasilan, dan pelunasan pendapatan bagi hasil. Entitas disarankan untuk membatasi nominal hutang lancar dengan menurunkan utang usaha pihak ketiga, pinjaman bank jangka pendek, dan utang lainnya. Disamping itu, entitas wajib memiliki upaya menaikkan pemasukan terutama pada aktivitas operasi supaya perusahaan mampu mencukupi hutang lancar tanpa memakai kas dari kegiatan lain dan menurunkan pengeluarannya.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh entitas pada periode-periode selanjutnya dalam menangani rasio arus kas operasi yang rendah adalah dengan melakukan percepatan periode penagihan piutang usaha serta mengurangi biaya operasional perusahaan dalam menghindarkan kekurangan kas perusahaan untuk melunasi hutang jangka pendek dan jasa pihak ketiga lainnya.

2.2. Analisis Rasio Cakupan Arus Dana (CAD)

Hasil perhitungan rasio CAD PT. Jaya Real Property, Tbk selama periode 2015 – 2016 ialah 17,0 kali dan 18,6 kali dan mendapati pengurangan secara drastis pada tahun 2017 menjadi 9,1 kali dan terus mengalami peningkatan pada tahun 2018 – 2019 adalah 10,8 kali dan 15,9 kali. Rasio CAD entitas dari setiap periode mendapati penambahan serta pengurangan. Walau begitu, rasio ini masih mencukupi ambang batas rasio CAD karena menghasilkan nilai diatas angka satu. Hal itu menerangkan bahwasanya keuntungan netto sebelum pajak yang diperoleh entitas kapabel untuk mencukupi kewajiban-kewajiban, meliputi pelunasan deviden preferen jatuh tempo, pajak dan bunga.

Nilai yang baik ini terjadi karena nominal pelunasan pajak dan bunga selama periode 2015–2019 cukup rendah dibandingkan dengan total keuntungan sebelum pajak yang diperoleh entitas. Diluar itu, entitas juga tidak berkewajiban untuk membayar deviden preferen.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh entitas pada periode-periode selanjutnya untuk menjaga stabilitas jumlah laba yang dihasilkan, perusahaan berusaha dengan meningkatkan pendapatan seperti meningkatkan aktivitas pemasaran untuk menambah penjualan produk dan meminimalisir biaya atas beban-beban yang sudah timbul seperti mengadakan tender atau vendor mengajukan beberapa penawaran harga dan perusahaan memilih harga terendah dari beberapa penawaran vendor setiap awal tahun untuk memulai perjanjian kerjasama baru ditahun tersebut.

2.3. Analisis Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)

Hasil perhitungan rasio CKB PT. Jaya Real Property, Tbk selama periode 2015 – 2016 ialah 305 kali, 136 kali, 68 kali, 330 kali dan 220 kali dan mengalami penurunan secara signifikan pada tahun 2018 yaitu 68 kali. Rasio CKB entitas dari setiap periode mendapati kenaikan dan kemerosotan. Walaupun begitu, rasio ini sudah mencukupi ambang batas rasio cakupan kas terhadap bunga, sebab nilainya diatas angka satu. Dalam hal ini, menjelaskan bahwa bahwa arus kas operasi dapat mencukupi biaya bunga atas utang bunga yang sudah terjadi. Keadaan ini dapat terjadi karena total bunga yang harus dilunaskan atas utang yang sudah ada lebih kecil dibandingkan dengan arus kas operasi, arus kas operasi berkembang dengan nominal yang tinggi sehingga kapabel dalam mencukupi pelunasan bunga atas kewajiban entitas.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh entitas pada periode-periode selanjutnya untuk menjaga stabilitas arus kas operasi disarankan perusahaan menaikkan arus kas pada kegiatan operasi dan meminimalkan pinjaman entitas dimasa selanjutnya dengan mempertimbangkan keperluan entitas yang berakibat menurunnya total bunga entitas yang wajib dilunaskan.

2.4. Analisis Rasio Cakupan Kas terhadap Hutang Lancar (CKHL)

Dari hasil analisa perhitungan, menunjukkan rasio CHKL entitas periode 2015 ialah 0,1 kali, lalu mendapati kenaikan pada periode 2016 sampai dengan tahun 2018 adalah 0,2 kali, 0,3 kali dan 0,4 kali. Pada tahun 2019 rasio cakupan kas terhadap hutang lancar pada perusahaan kembali menurun yaitu 0,2 kali. Analisa yang dapat disimpulkan berdasarkan anomali yang terjadi, rasio CHKL PT. Jaya Real Property, Tbk selama lima periode terhitung dari 2015-2019 tidak mencukupi ambang batas rasio CHKL, sebab hasil yang diperoleh dibawah angka satu. Dengan keadaan demikian, maka cukup menjelaskan bahwa entitas belum kapabel dalam membiayai kewajiban lancar berdasarkan arus kas operasi netto serta devidennya. Nilai dari keseluruhan kewajiban lancar PT. Jaya Real Property, Tbk periode 2015 sampai 2019 memang dari periode satu ke periode selanjutnya, namun peningkatannya tidak barengi dengan peningkatan kas kegiatan operasi serta deviden kas. Disarankan entitas menambah nilai arus kas operasi dan berupaya menurunkan nilai kewajiban lancar.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh entitas pada periode-periode selanjutnya dalam mengatasi aktivitas operasi yang rendah adalah dengan menaikkan penjualan agar dapat memperoleh kas lebih besar sehingga berpengaruh dengan laba perusahaan akan meningkat dan mengurangi jumlah hutang lancar seperti meningkatkan aktivitas pemasaran produk atau properti seperti mengadakan pameran, promosi besar – besaran dan kegiatan lain yang berhubungan dengan pemasaran produk tersebut.

2.5. Rasio Pengeluaran Modal (PM)

Analisa yang dapat ditarik berdasarkan hasil hitung rasio pengeluaran modal selama lima periode secara urut angka rasio mengalami perubahan dari periode satu ke periode selanjutnya yaitu pada tahun 2015 ialah 2,0 kali, selanjutnya periode 2016 ialah 38,9 kali, kemudian periode 2017 ialah 13,5 kali, lalu periode 2018 ialah 43,6 kali dan terakhir periode 2019 ialah 13,9 kali.

Hasil perhitungan periode 2015, rasio PM menyatakan nilai 2,0 atau dua kali. Rasio yang dihasilkan melebihi ambang batas rasio dan memiliki kesanggupan yang tinggi, dengan demikian memiliki arti bahwa setiap pengeluaran modal dapat dijamin dengan dua kali arus kas operasi yang digunakan untuk mendapatkan aset tetap. Sedangkan rasio pengeluaran modal pada tahun 2016 – 2019 menggambarkan kesanggupan yang sangat tinggi, nilai arus kas operasi yang didapat yang tinggi tersebut mampu mencukupi jumlah pengeluaran modal perusahaan yang jumlahnya lebih rendah dari jumlah arus kas operasi.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh PT Jaya Real Property, Tbk pada tahun-tahun selanjutnya untuk tetap menjaga stabilitas total arus kas operasi yang dihasilkan dan berupaya untuk menjaga bahkan meminimalisir total pengeluaran modalnya atau perusahaan juga dapat menginvestasikan pada aktiva tetap dengan jumlah arus kas operasi yang besar.

2.6. Rasio Total Hutang (TH)

Analisa yang dapat disimpulkan dari hasil perhitungan rasio total hutang PT. Jaya Real Proeperty, Tbk selama periode 2015 – 2019 secara berturut – turut ialah 0,03, 0,13, 0,17, 0,27 dan 0,12. Dari hasil rasio jumlah hutang yang diperoleh entitas selama periode 2015 – 2019 masih kurang mencukupi ambang batas rasio. Nilai rasio dapat dinyatakan bahwa entitas belum memiliki kemampuan untuk melunasi jumlah kewajiban dengan memakai arus kas operasi netto tanpa memakai arus kas dari kegiatan lain. Penyebabnya ialah karena arus kas operasi kurang mencukupi seluruh kewajiban entitas selama satu periode, sedangkan jumlah kewajiban entitas terus bertambah setiap periodenya. Penyebab jumlah kewajiban yang selalu meningkat ialah kerana terdapat kewajiban lancar, yang diantaranya utang usaha, utang pajak, utang bank jangka pendek, utang obligasi, utang bank jangka panjang dan lain sebagainya.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh PT Jaya Real Property, Tbk pada tahun-tahun selanjutnya dalam mengatasi masalah ini adalah dengan meningkatkan penerimaan pada aktivitas operasi seperti mempercepat penerimaan dan pembayaran dari konsumen/warga yang tinggal di kawasan Bintaro atas pelayanan pengelolaan dan perawatan lingkungan kawasan yang sudah diberikan oleh perusahaan dan atau dari penyewa atas peminjaman lahan atau fasilitas yang ada di kawasan Bintaro yang digunakan sebagai usaha dan yang lainnya dan meminimalisir total hutang entitas dengan meminimalisir peminjaman dana dari pihak ketiga atau pihak luar yang berkepentingan secara langsung dengan perusahaan.

2.7. Rasio Kecukupan Arus Kas (KAK)

Dari perhitungan rasio KAK selama periode 2015-2019 secara berurutan ialah 0,22, 0,28, 0,31, 0,28, 0,27. Nilai tersebut berfluktuasi naik-turun dari periode ke periode berikutnya. Ambang batas rasio KAK menyatakan apabila dibawah satu maka entitas dinilai belum mampu memenuhi pengeluaran modal, investasi dalam persediaan, dan deviden tunai dengan kas selama lima periode yang diteliti.

PT. Jaya Real Property, Tbk menghasilkan rasio KAK selama periode 2015 – 2019 tidak ada satupun periode yang berada pada nilai satu atau diatasnya, maka disimpulkan bahwa rasio KAK entitas tidak mencukupi ambang batas rasio ini. Dengan demikian, entitas tidak cukup kapabel dalam memenuhi pengeluaran modal, investasi dalam persediaan dan deviden tunai dengan kasnya untuk lima periode. Penyebabnya dikarenakan total laba sebelum pajak yang sudah dikurang dengan bunga, pajak dan pengeluaran modal tidak sebanding dengan rata-rata kewajiban lancar entitas selama lima periode. Rata-rata kewajiban lancar selama lima periode memiliki nilai yang tinggi oleh sebab total kewajiban lancar PT. Jaya Real Property, Tbk mendapati kenaikan dari periode ke periode. Dengan keadaan yang seperti

ini maka entitas dinilai tidak mencukupi efektifitas dan kinerja keuangan yang baik.

Kebijakan keuangan yang dapat dilakukan oleh PT Jaya Real Property, Tbk pada tahun-tahun selanjutnya dalam menangani rasio arus kas operasi yang rendah adalah dengan meminimalisir total kewajiban lancar dengan menurunkan pinjaman seperti pinjaman jangka pendek kepada bank serta mencoba mengoptimalkan keuntungan sebelum pajak dengan cara memaksimalkan jumlah sales properti dengan meningkatkan aktivitas pemasaran dan mengurangi biaya yang harus dikeluarkan atas pelunasan beban seperti pembayaran atas pekerjaan oleh vendor yang sudah diselesaikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, kinerja keuangan PT. Jaya Real Property, Tbk ialah: (1) Berdasarkan rasio arus kas operasi menyatakan bahwa perusahaan tidak mencukupi nilai ambang batas rasio sebab nilai yang dihasilkan tidak mencapai angka satu, sehingga dapat digambarkan perusahaan mengalami arus kas operasi yang rendah. Hal ini di buktikan dari hasil perhitungan rasio yaitu 0,3, 0,15, 0,19, 0,29 dan 0,13. Kebijakan perusahaan yang dapat dilakukan mengenai rasio arus kas operasi yang rendah adalah dengan melakukan percepatan periode penagihan piutang usaha serta mengurangi biaya operasional perusahaan; (2) Berdasarkan perhitungan Rasio cakupan arus dana, menghasilkan nilai yang mencukupi ambang batas rasio CAD sebab nilai yang didapat berada diatas angka satu, sehingga dapat digambarkan perusahaan memiliki laba bersih sebelum pajak yang mumpuni. Hal ini di buktikan dari hasil perhitungan rasio yaitu 17,0 kali, 18,6 kali, 9,1 kali, 10,8 kali dan 15,9 kali. Kebijakan perusahaan yang dapat dilakukan mengenai rasio cakupan arus dana adalah menjaga stabilitas jumlah laba yang dihasilkan dengan menaikkan pendapatan dan menghemat pengeluaran atas beban – beban yang sudah ada; (3) Rasio cakupan kas terhadap bunga menyatakan rasio ini sudah mencukupi standar rasio cakupan kas terhadap bunga sebab mendapatkan skor diatas angka satu, yang menggambarkan situasi arus kas yang tinggi dalam perusahaan. Perhitungan rasio CKB menghasilkan skor diantaranya 305 kali, 136 kali, 68 kali, 330 kali dan 220 kali. Kebijakan perusahaan yang dapat dilakukan mengenai rasio cakupan kas terhadap bunga adalah menjaga stabilitas arus kas operasi dengan menambah arus kas pada kegiatan operasi dan menurunkan jumlah pinjaman perusahaan dimasa mendatang sesuai dengan keperluan perusahaan; (4) Skor yang diperoleh dari perhitungan rasio cakupan kas terhadap hutang lancar menghasilkan angka dibawah satu, dengan demikian dari segi rasio ini perusahaan dinyatakan tidak mencukupi ambang batas yang berlaku. Skor yang didapat dari hasil perhitungan rasio diantaranya 0,1 kali, 0,2 kali, 0,3 kali, 0,4 kali dan 0,2 kali. Untuk mengatasi situasi seperti ini, perusahaan disarankan untuk mengatasi rendahnya nilai arus kas aktivitas operasi dengan meningkatkan penjualan sehingga berpengaruh dengan laba perusahaan akan meningkat dan mengurangi jumlah kewajiban lancar; (5) Arus kas rasio pengeluaran modal menghasilkan skor yang

tinggi, secara runtut skor yang diperoleh ialah 2,0 kali, 38,9 kali, 13,5 kali, 43,6 kali dan 13,9 kali. Ambang batas rasio bahkan sempat mencapai berkali-kali lipat dicapai. Selama lima periode dari tahun 2016-2019 pengeluaran modal dapat dicukupi dengan arus kas. Kebijakan perusahaan yang dapat dilakukan dari sisi rasio pengeluaran modal adalah menjaga stabilitas jumlah arus kas operasi dengan mengurangi jumlah pengeluaran modal atau dapat menginvestasikan pada aktiva tetap; (6) Rasio total hutang menyatakan masih kurang mencukupi ambang batas rasio sehingga perusahaan kurang bisa diandalkan dalam kaitannya pelunasan jumlah kewajiban dengan arus kas operasi yang dimiliki. Hal ini di buktikan dari hasil perhitungan rasio yaitu 0,03, 0,13, 0,17, 0,27 dan 0,12. Kebijakan perusahaan yang dapat dilakukan mengenai rasio total hutang adalah dengan menaikkan penerimaan pada kegiatan operasi dan menurunkan total kewajiban perusahaan dengan menekan peminjaman dana dari pihak ketiga atau pihak luar yang berkepentingan secara langsung dengan perusahaan; (7) Rasio kecukupan arus kas menyatakan rasio berada dibawah angka 1 bahwa kesanggupan perusahaan dalam melunasi hutang lancar dengan memakai arus kas dari kegiatan operasi rendah. Hal ini di buktikan dari hasil perhitungan rasio yaitu 0,22 kali, 0,28 kali, 0,31 kali, 0,28 kali dan 0,27 kali. Kebijakan perusahaan yang dapat dilakukan mengenai rasio kecukupan arus kas adalah meminimalkan total kewajiban lancar dengan menekan pinjaman berupa pinjaman bank jangka pendek serta sebaiknya berupaya memaksimalkan laba sebelum pajak dengan menaikkan dan menghemat pengeluaran yang harus dikeluarkan atas pelunasan beban – beban.

Mempertimbangkan hasil penelitian diatas, untuk menjaga agar kinerja keuangan PT. Jaya Real Property, Tbk peneliti menyarankan agar dilakukan upaya seperti berikut: (1) Rasio arus kas operasi, perusahaan sebaiknya memfokuskan aktivitas dalam upaya meningkatkan arus kas operasi dan mengurangi jumlah hutang agar ditahun selanjutnya kinerja perusahaan lebih baik; (2) Rasio cakupan kas terhadap hutang lancar, analisis diatas menyatakan kesanggupan perusahaan dalam membayar hutang lancar kurang maksimal, untuk itu perusahaan sebaiknya meningkatkan arus kas operasi dan menekan total kewajiban lancar; (3) Rasio total hutang, perusahaan sebaiknya meningkatkan aktivitas operasi untuk mencegah ketidakmampuan perusahaan dalam membayar hutang; (4) Rasio kecukupan arus kas, perusahaan sebaiknya mengurangi peminjaman hutang dan meningkatkan laba perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Haryono, Jusup. (2005). *Dasar-Dasar Akuntansi*. Yogyakarta: BPFE. Edisi Ketujuh.
- Darsono dan Ashari. (2005). *Pedoman Praktis Memahami Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Andi. Edisi I.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2009). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Munawir, S. (2007). *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty. Edisi Keempat.

- Neely, A. D. (2002). *The Performing Prism: The Scorecard for Measurement and Managing Business Success*. UK: Prentice Hall.
- Prastowo, Dwi. (2011). *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP. Edisi Ketiga.
- Simamora, Hendry. (2000). *Akuntansi Basis Pengambilan Keputusan Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat. Cetakan Pertama.
- Sugiono. (2010). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta. Cetak ke – 15.
- SAK. Standar Akuntansi Keuangan. (Jakarta: IAI,2015): PSAK 1.
- SAK. Standar Akuntansi Keuangan. (Jakarta: IAI,2014): PSAK 2.
- Jaya Real Property. (2020). Diambil dari: www.jayaproperty.com