

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Dewasa ini perkembangan perekonomian di Indonesia dipengaruhi tidak hanya dari dalam tetapi juga dari luar negeri, seperti dalam hal investasi. Dalam hal ini, perekonomian di Indonesia juga termasuk dalam kategori *small open economy*, berarti Indonesia harus dapat menyeimbangkan antara pasar keuangan internasional dengan pasar keuangan nasional. Dari data Bank Indonesia menyatakan inflasi Indonesia masih terkendali dengan baik di titik 1 persen lebih rendah dari tahun sebelumnya. Dengan pertumbuhan perekonomian Indonesia yang stabil, hal ini membuat Indonesia menjadi incaran investor asing untuk menanamkan modalnya terutama di bidang *property*. *Property* sering dikaitkan dengan rumah, perumahan ataupun hunian. Menurut Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat *Real Estat* Indonesia (REI) ”Salah satu *booming* investasi yang berkembang pesat di Indonesia adalah investasi di sektor *property*”.

Melihat pertumbuhan investasi *property* di Indonesia, tidak hanya daerah ibukota Jakarta yang dilirik oleh investor asing. Pada pameran *property* REI Expo 2013 Pekanbaru menghasilkan Rp 60 Milliar, Palembang Rp 90 Milliar, dan di Manado Rp 195 Milliar. Hal ini menunjukkan bahwa investasi dalam sektor *property* di Indonesia sangat berkembang secara pesat. Ini terlihat dari data yang diolah oleh *International Monetary Fund* (IMF) dan *Pramerica Real Estate Investors Research*, pada 2011, kontribusi *property* komersial Indonesia sebesar USD 189,1 miliar. Nilai tersebut tumbuh mencapai 200 persen pada 2021 mendatang menjadi USD 563 miliar. Total kontribusi Indonesia pun sebesar 2,5 persen, hanya berbeda tipis dengan Inggris yang menyumbang 2,6 persen dengan nilai industri sebesar USD 582,2 miliar. Dari pernyataan tersebut, banyak dari kalangan pengamat memprediksikan bahwa Indonesia di tahun 2021 akan menjadi negara dengan peringkat ke tujuh di dunia sebagai negara dengan nilai kontribusi industri *property*.

Seiring dengan perkembangan perekonomian di Indonesia, bidang usaha

yang meliputi semua aspek sangat memiliki peranan yang penting. Semakin banyaknya perusahaan yang maju, maka semakin ketat pula persaingannya. Oleh karena itu, agar perusahaan dapat tumbuh dan berkembang seiring dengan persaingan dunia usaha, perusahaan harus mencermati kondisi dan kinerja perusahaan. Untuk mengetahui kondisi dan kinerja suatu perusahaan dibutuhkan suatu analisa yang cermat. Laporan keuangan tidak hanya sebagai informasi dalam pengambilan keputusan, laporan keuangan juga sebagai dasar untuk dapat menentukan atau menilai posisi keuangan perusahaan yang bersangkutan dengan melakukan analisis pada laporan keuangan. Dari hasil analisis tersebut, dapat diketahui penggunaan sumber-sumber ekonomi, kewajiban yang harus dipenuhi dan modal yang dimiliki oleh perusahaan, serta hasil-hasil yang telah dicapai perusahaan tersebut.

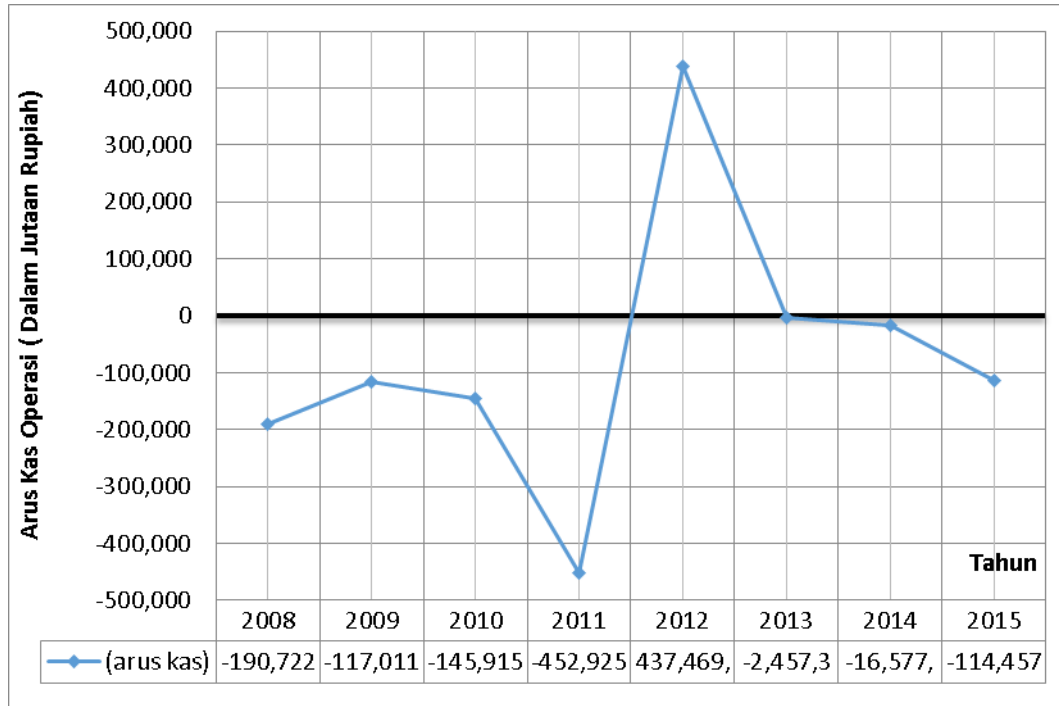
Dalam PSAK No.1 (2015) laporan keuangan merupakan bagian dari proses pelaporan keuangan yang lengkap dari laporan laba rugi, neraca, laporan arus kas, laporan perubahan posisi keuangan (yang dapat disajikan dalam berbagai cara misalnya, sebagai laporan arus kas atau laporan arus dana), catatan dan laporan serta materi penjelasan yang merupakan bagian integral dalam laporan keuangan. Bisa dikatakan laporan keuangan yang sebenarnya merupakan produk akhir dari proses atau kegiatan akuntansi akuntansi dalam suatu kesatuan. Laporan keuangan tersebut dapat digunakan oleh perusahaan dalam menilai kinerja keuangan sehingga dapat mengambil keputusan yang tepat di perusahaan tersebut. Salah satu cara mengukur tingkat kinerja perusahaan adalah dengan laporan arus kas.

Arus kas adalah salah satu bagian yang tak terlewatkan dari sebuah laporan keuangan. Bisa dikatakan arus kas inilah “inti” dari sebuah laporan keuangan / *financial report*. Dalam pelaksanaannya, arus kas ini akan menggambarkan atau menunjukkan tentang penggunaan uang kas yang dibagi menjadi tiga bagian aktivitas dari perusahaan yaitu kas dari aktivitas operasi adalah laporan kas yang terdiri dari kegiatan utama sebuah perusahaan yang secara langsung berimbas pada kas, seperti pembayaran dan pendapatan piutang, pembayaran gaji, pengeluaran operasional. Kas dari aktivitas investasi adalah

laporan kas keuangan yang berkaitan dengan perolehan penjualan dan pembelian aktiva tetap dan kas dari aktivitas pendanaan adalah laporan kas keuangan yang berhubungan dengan pengurangan dan penambahan modal. Dalam PSAK No.2, laporan kas yang disajikan harus melaporkan setiap aliran kas dalam waktu periode tertentu, serta diklasifikasikan menurut aktivitas operasinya masing-masing. Laporan arus kas digunakan sebagai alat untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya, kemampuan membayar deviden, dan kebutuhan untuk pendanaan eksternal. Selain itu juga digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan arus kas bersih di masa depan dan menilai alasan perbedaan antara laba bersih dan penerimaan serta pembayaran kas yang berkaitan. Salah satu analisis kinerja keuangan dengan menggunakan laporan arus kas adalah analisis rasio laporan arus kas. Dalam analisis laporan arus kas, terdapat komponen neraca dan laporan laba rugi sebagai alat analisis rasio tersebut. Untuk mengetahui kondisi keuangan atau kinerja perusahaan maka perhitungan rasio keuangan harus di bandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.

PT Sentul City Tbk adalah salah satu dari 47 perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan yang bergerak di sektor *property, real estate and building construction*. PT Sentul City Tbk memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995 dan mendaftarkan perusahaannya di PT Bursa Efek Indonesia pada tahun 1997. PT Sentul City Tbk adalah salah satu perusahaan *property* yang sudah lama di PT Bursa Efek Indonesia yang masuk di tahun 90an. Berdasarkan laporan laba-rugi PT Sentul City Tbk pada tahun 2008 perusahaan mengalami kerugian, kemudian pada tahun 2009 sampai tahun 2013 perusahaan mendapatkan laba yang cukup besar dari Rp 2.457.166.164-, menjadi Rp 605.150.753.450-, kemudian di tahun 2014 perusahaan mengalami penurunan kembali. Selain laba dana yang didapatkan dari aktivitas operasional perusahaan hanya di tahun 2014, yaitu sebesar Rp 437.469.854.535-.,

Kondisi Arus Kas Operasi  
PT Sentul City Tbk  
Periode Tahun 2008-2015



Gambar 1.1  
(Sumber: [www.idx.com](http://www.idx.com) Data Olahan, 2017)

Dapat dilihat dari Gambar 1.1 bahwa arus kas operasi PT Sentul City Tbk yang terdapat di laporan arus kas perusahaan selama delapan tahun mengalami kekurangan dana. Hanya pada tahun 2012 kas operasi mendapatkan dana sebesar Rp437.469.854.535,-. Hal ini terlihat jelas dari beban operasional yang lebih besar dari pada kas yang diterima dari aktifitas operasional itu sendiri. Sebagian besar dari aktifitas arus kas operasional yang digunakan sebagai pembayaran beban operasional perusahaan. Sedangkan kas dari aktifitas operasional yang di miliki PT Sentul City Tbk tidak mencukupi untuk membayar kewajiban lancar. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul laporan akhir **“Analisis Rasio Arus Kas Sebagai Evaluasi Kinerja Keuangan Pada PT Sentul City Tbk”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan pengamatan penulis pengambilan data laporan keuangan PT Sentul City Tbk dari rumusan masalah laporan akhir ini yaitu “Bagaimana analisis rasio arus kas sebagai evaluasi kinerja keuangan pada PT Sentul City Tbk?”.

## **1.3 Ruang Lingkup Pembahasan**

Agar pembahasan laporan ini terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang ada, maka penulis membatasi dalam pembahasan yaitu hanya pada perhitungan rasio arus kas PT Sentul City Tbk tahun 2008 sampai tahun 2015.

## **1.4 Tujuan Dan Manfaat Penulisan**

### **1.4.1 Tujuan Penulisan**

Manfaat penulisan Laporan Akhir adalah Mengacu pada masalah yang telah di rumuskan di atas, maka tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui kinerja keuangan pada PT Sentul City Tbk yang menggunakan analisis rasio arus kas.

### **1.4.2 Manfaat Penulisan**

Manfaat penulisan ini adalah sebagai berikut :

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil laporan akhir ini diharapkan dapat memberikan wawasan pengetahuan dalam menganalisis rasio arus kas sebagai alat ukur penilaian kinerja keuangan perusahaan serta sebagai bahan referensi kepustakaan dan literatur bagi mahasiswa dan pihak-pihak yang akan menyusun laporan akhir dengan topik yang sejenis, sehingga dapat menambah pengetahuan dan bahan acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

#### **2. Manfaat Praktisi**

- Bagi penulis

Hasil dari laporan akhir ini untuk menambah wawasan penulis sebagai saran mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan dalam praktek dalam menganalisis rasio arus kas yang sesungguhnya.

- Bagi perusahaan/ masyarakat/ pemerintah

Hasil dari laporan akhir ini dapat memberikan nilai dan manfaat kepada berbagai pihak yang membutuhkan seperti pertimbangan dan bahan pengambilan keputusan yang berhubungan dengan kinerja keuangan perusahaan.

### **1.5 Teknik Pengumpulan Data**

Menurut Sugiyono (2016:223) metode pengumpulan data bila dilihat dari segi cara atau teknik pengumpulan adalah sebagai berikut:

1. *Interview* (Wawancara), wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil.
2. Kuisisioner (Angket), yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya. Kuisisioner merupakan teknik pengumpulan data yang efisien bila peneliti tahu dengan pasti variabel yang akan diukur dan tahu apa yang bisa diharapkan dari responden.
3. Observasi, yaitu teknik pengumpulan mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan wawancara dan kuisisioner. Observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga obyek-obyek yang lain.

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah dengan cara dokumentasi yaitu dengan menggunakan data laporan keuangan pt Sentul City Tbk berupa laporan posisi keuangan, laporan laba rugi serta laporan arus kas pada tahun 2008 sampai 2015 yang telah disediakan oleh PT Bursa Efek Indonesia.

### **1.6 Jenis Dan Sumber Data**

Menurut Sanusi (2012:104) jenis dan sumber data dibedakan menjadi dua bagian yaitu :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang pertama kali dicatat dan dikumpulkan oleh peneliti secara langsung tanpa perantara.

2. **Data Sekunder**

Data Sekunder adalah data yang sudah tersedia dan dikumpulkan oleh pihak lain. Terkait dengan data sekunder, peneliti tinggal memanfaatkan data tersebut menurut kebutuhannya. Data sekunder, selain tersedia di instalasi, juga tersedia di luar instalasi atau alokasi penelitian

Dalam penulisan laporan akhir ini, penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu Laporan Posisi Keuangan, Laporan Laba Rugi dan Laporan Arus Kas tahun 2008-2015 PT Sentul City Tbk serta gambaran umum perusahaan.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Secara garis besar laporan akhir ini terdiri dari 5 (lima) bab yang isinya mencerminkan susunan materi yang akan dibahas, dengan asumsi bahwa tiap bab memiliki hubungan langsung antara satu dengan yang lainnya. Untuk memberikan gambaran yang jelas, berikut akan diuraikan secara singkat mengenai sistematika penulisan laporan akhir yaitu :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta batasan masalah dan sistematika penulisan.

#### **BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Berisi tentang gambaran mengenai PT Sentul Cuty Tbk, antara lain mengenai sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan, serta pembagian tugas kegiatan perusahaan, laporan keuangan diantaranya laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, laporan perubahan modal dan laporan arus kas dari periode 2008 sampai 2015.

#### **BAB III TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini, penulis menguraikan tentang landasan teori yang berisi: definisi dan kinerja laporan keuangan, pengertian kas,

tujuan dan manfaat laporan arus kas, penyusunan laporan arus kas dan analisis rasio arus kas.

#### **BAB IV PEMBAHASAN**

Pembahasan ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara umum dari pada studi kasus yang meliputi sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan, kegiatan perusahaan, perhitungan rasio arus kas dan analisis rasio arus kas pada PT Sentul City Tbk tentang permasalahan yang ada pada perusahaan dan alternatif pemecahannya sebagai dasar untuk membuat saran. Pembahasan ini dikaitkan dengan teori yang dikemukakan dalam Bab II.

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini akan menunjukkan kesimpulan-kesimpulan penulis atas permasalahan yang ada. Kesimpulan tersebut bertolak dari uraian bab-bab sebelumnya yang selanjutnya diikuti saran-saran sebagai hasil pemikiran penulis