

TESIS

**ANALISIS STRATEGI KEUANGAN BERDASARKAN KINERJA
KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL PADA PT JINGGA PROPERTI
INDONESIA**

***ANALYSIS OF FINANCIAL STRATEGY BASED ON FINANCIAL
PERFORMANCE AND CAPITAL STRUCTURE AT PT JINGGA
PROPERTI INDONESIA***

ZULAIKHA

A012231066



**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

TESIS

ANALISIS STRATEGI KEUANGAN BERDASARKAN KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL PADA PT JINGGA PROPERTI INDONESIA

ANALYSIS OF FINANCIAL STRATEGY BASED ON FINANCIAL PERFORMANCE AND CAPITAL STRUCTURE AT PT JINGGA PROPERTI INDONESIA

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister
disusun dan diajukan oleh

ZULAIKHA

A012231066



kepada

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

ANALISIS STRATEGI KEUANGAN BERDASARKAN KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL PADA PT JINGGA PROPERTI INDONESIA

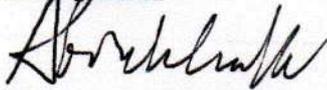
Disusun dan diajukan oleh:

Zulaikha
NIM A012231066

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin pada tanggal 29 November 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama



Prof. Dr. H. Abd. Rakhman Laba, SE., MBA.
NIP 19630125 198910 1 001

Pembimbing Pendamping



Andi Aswan, SE., MBA., M.Phil., DBA
NIP 19770510 200604 1 003

Ketua Program Studi
Magister Manajemen



Dr. H. Muhammad Sobarsyah, S.E., M.Si.
NIP 19680629 199403 1 002



Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Prof. Dr. H. Abd. Rahman Kadir, S.E., M.Si., CIPM.
NIP 19640205 198810 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Zulaikha
Nim : A012231066
Program studi : Magister Manajemen
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis yang berjudul **Analisis Strategi Keuangan Berdasarkan Kinerja Keuangan Dan Struktur Modal Pada PT Jingga Properti Indonesia** Adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain.

Apabila di kemudian hari Tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 29 November 2024

Yang Menyatakan,



Zulaikha

KATA PENGANTAR

Dengan penuh rasa syukur, penulis panjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisi Kinerja Keuangan PT Jingga Properti Indonesia Periode 2019-2023”. Tesis ini merupakan bagian dari kewajiban akademik untuk memperoleh gelar Magister Manajemen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin.

Tesis ini hadir di tengah-tengah perjalanan hidup yang penuh dengan tantangan, namun dengan kehadiran dan dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu melewati setiap rintangan. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Abd. Rahman Kadir, SE, M.Si, CIPM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin, yang sekaligus menjadi anggota penguji tesis.
2. Bapak Prof. Dr. H. Arifuddin, SE, M.Si, Ak, CA selaku ketua komisi penasehat yang selalu sabar dan teliti dalam memberikan bimbingan serta masukan yang sangat berarti. Terima kasih atas dedikasi dan komitmen yang diberikan selama proses penyusunan tesis ini.
3. Bapak Dr. H. M. Sobarsyah, SE, M.Si selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin, Terima kasih atas kesempatan yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti perkuliahan dan menimba ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Prof. Dr. H. Abd. Rakhman Laba, SE., MBA., selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah memberikan banyak masukan dalam penelitian penulis, tak lupa Beliau senantiasa mengorbankan waktu, tenaga

dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan tesis.

5. Bapak Andi Aswan, SE., MBA., M.Phil., DBA, selaku Dosen Pembimbing Pendamping, yang juga dengan ikhlas mengorbankan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan tesis ini dengan penuh kesabaran sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
6. Bapak Prof. Dr. Nurdin Brasit, SE., M.Si, Bapak Prof. Dr. Musran Munizu, SE., M.Si., CIPM dan Bapak Dr. Hendragunawan, S. Thayf, SE., M.Si. sebagai Dosen Penilai pada Seminar Usul, Seminar Hasil dan Ujian Akhir, atas segala masukan dan saran yang membangun serta bermanfaat, sehingga tesis ini dapat menjadi lebih baik.
7. Seluruh karyawan dan staf Universitas Hasanuddin pada umumnya dan Pasca Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin pada khususnya, yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama penulis menempuh perkuliahan pada Program Studi Magister Sains Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
8. Kedua orang tua terkasih; Muh. Ali Yusuf dan Zakiah Arsyad atas perhatian, dukungan, doa serta kasih penulisnya kepada penulis.
9. Saudara tercinta Zulfiani Yusuf, Zulkhair Yusuf dan Zulkarnain Yusuf yang selalu memberikan bantuan, semangat, dorongan dan kasih penulisnya selama penulis menempuh pendidikan pada Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
10. Seluruh teman-teman Program Studi Magister Manajemen Angkatan 2023(2) Universitas Hasanuddin khususnya saudari Andini Ismail, Terima kasih atas kepedulian, kebersamaan dan kekompakan selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan, dan penulis sangat menghargai setiap kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa depan. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi dunia akademik dan praktis, khususnya dalam keberlanjutan bisnis pada PT Jingga Properti Indonesia.

Makassar, 29 November 2024

Penulis

ABSTRAK

ZULAIKHA. *Analisis Strategi Keuangan Berdasarkan Kinerja Keuangan dan Struktur Modal pada PT Jingga Properti Indonesia* (fdibimbing oleh Abd. Rakhman Laba dan Andi Aswan).

Penelitian ini bertujuan menganalisis strategi keuangan PT Jingga Properti Indonesia berdasarkan kinerja keuangan dan struktur modal periode 2019—2023. Kinerja keuangan dievaluasi melalui rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas. *Economic Value Added* (EVA) juga digunakan untuk menilai penciptaan nilai bagi pemegang saham. Penelitian ini memanfaatkan metode analisis SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman perusahaan guna menciptakan strategi untuk ke depan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas PT Jingga Properti Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang positif. Sementara berdasarkan EVA, perusahaan menunjukkan hasil negatif, yang berarti perusahaan belum berhasil menciptakan nilai tambah ekonomi. Berdasarkan matriks SWOT, strategi yang direkomendasikan untuk perusahaan adalah melakukan ekspansi pasar dengan mengambil manfaat dari dukungan pemerintah serta tingginya permintaan pasar untuk rumah subsidi dengan cara meningkatkan volume penjualan dan memperluas proyek perumahan subsidi. Selanjutnya, strategi kedua adalah melakukan diversifikasi produk dengan mengembangkan proyek hunian berbagai variasi tipe rumah yang sesuai untuk segmen menengah ke bawah atau membuat hunian dengan fasilitas tambahan seperti taman, dapur dan lain-lain, serta memanfaatkan akses pembiayaan yang mudah dari bank.

Kata kunci: analisis kinerja keuangan, *economic value added* (EVA), strategi bisnis, SWOT



ABSTRACT

ZULAIKHA. *An Analysis of Financial Strategy Based on Financial Performance and Capital Structure at PT Jingga Properti, Indonesia* (supervised by Abd Rakhman Laba Andi Aswan)

This study aims to analyze the financial strategy of PT Jingga Properti Indonesia based on financial performance and capital structure from 2019 to 2023. Financial performance is evaluated using profitability, liquidity, solvency, and activity ratios. Additionally, Economic Value Added (EVA) is utilized to assess shareholder value creation. This study employed SWOT analysis to identify the company's strengths, weaknesses, opportunities, and threats to create future strategic planning. The results indicate that PT Jingga Properti Indonesia demonstrates positive growth across profitability, liquidity, solvency, and activity ratios. However, the company's EVA shows a negative result, suggesting it has not yet generated economic value. Based on the SWOT matrix, the recommended strategy for the company is to expand its market by leveraging government support and the high market demand for subsidized housing, aiming to increase sales volume and expand subsidized housing projects. The second strategy is product diversification by developing residential projects with various types of housing that cater to the lower-middle to middle-income segments, or by offering housing with additional amenities such as gardens, kitchens, etc. Moreover, the company should take advantage of easy financing access from banks.

Keywords: financial performance analysis, economic value added (EVA), business strategy, SWOT



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Konsep Laporan Keuangan.....	9
2.2 Manajemen Keuangan	11
2.2.1 Pengertian Manajemen Keuangan.....	11
2.2.2 Tujuan Manajemen Keuangan	12
2.2.3 Fungsi Manajemen Keuangan	13
2.3 Kinerja Keuangan	13
2.4 Analisis Rasio Keuangan	14
2.4.1 Rasio Likuiditas	16
2.4.2 Rasio Solvabilitas	18

2.4.3	Rasio Aktivitas	20
2.4.4	Rasio Profitabilitas	21
2.5	Analisis Vertikal	23
2.6	Analisis Horizontal	24
2.7	Analisis Economic Value Added (EVA).....	26
2.7.1	Pengertian EVA	26
2.7.2	Manfaat EVA.....	27
2.7.3	Keunggulan dan Kelemahan EVA.....	28
2.7.4	Perhitungan EVA	29
2.8	Analisis Strategi Keuangan	32
2.8.1	Pengertian Analisis SWOT	32
2.8.2	Faktor-faktor dalam Analisis SWOT	33
2.8.3	Analisis Matriks SWOT	35
2.8.4	Matriks IFAS-EFAS.....	37
2.8.5	Kuadran Analisis SWOT	40
2.8.6	Matriks QSPM.....	42
2.9	Tinjauan Empiris	43
2.10	Kerangka Konseptual	51
BAB III METODE PENELITIAN.....		52
3.1	Rancangan Penelitian	52
3.2	Lokasi dan Waktu Penelitian	53
3.3	Jenis dan Sumber Data	53
3.4	Teknik Pengumpulan Data	53
3.5	Metode Analisis Data	54

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
4.1 Hasil Penelitian.....	64
4.1.1 Analisis Rasio keuangan.....	64
4.1.2 Analisi Verikal	77
4.1.3 Analisis Horizontal	88
4.1.4 Analisis Economic Value Added (EVA)	102
4.1.5 Analisis Strategi Keuangan	118
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	129
4.2.1. Analisis Rasio keuangan.....	129
4.2.2. Analisi Verikal	132
4.2.3. Analisis Horizontal	133
4.2.4. Analisis Economic Value Added (EVA)	133
4.2.5. Analisis Strategi Keuangan	134
BAB V PENUTUP	135
5.1 Kesimpulan	135
5.2 Saran	137
DAFTAR PUSTAKA.....	138
LAMPIRAN	140

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Rekapitulasi Neraca PT Jingga Properti Indonesia tahun 2019-2023	6
Tabel 2.1. Standar Rasio Likuiditas	18
Tabel 2.2. Standar Rasio Solvabilitas	19
Tabel 2.3. Standar Rasio Aktivas.....	22
Tabel 2.4. Standar Rasio Profitabilitas	23
Tabel 2.5. Matriks SWOT.....	37
Tabel 2.6. Matriks IFAS	39
Tabel 2.7. Matriks EFAS	40
Tabel 4.1. Profitabilitas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	64
Tabel 4.2. Likuiditas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	68
Tabel 4.3. Solvabilitas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	71
Tabel 4.4. Aktivitas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	74
Tabel 4.5. Analisis Vertikal Laporan Neraca PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	78
Tabel 4.6. Analisis Vertikal Laporan Laba Rugi PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	84
Tabel 4.7. Analisis Horizontal Laporan Neraca PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	90
Tabel 4.8. Analisis Horizontal Laporan Laba Rugi PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	96
Tabel 4.9. NOPAT PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	103
Tabel 4.10. Invested Capital PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023 ..	105
Tabel 4.11. Struktur Modal PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	108
Tabel 4.12. Biaya Modal PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	110

Tabel 4.13. Tingkat Pajak PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	112
Tabel 4.14. WACC PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	113
Tabel 4.15. Capital Charge PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	115
Tabel 4.16. Economic Value Added (EVA) PT. Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023	117
Tabel 4.17. Matriks IFAS PT. Jingga Properti Indonesia	124
Tabel 4.18. Matriks EFAS PT. Jingga Properti Indonesia.....	125
Tabel 4.19. Matriks SWOT PT. Jingga Properti Indonesia	126
Tabel 4.20. Matriks QSPM PT. Jingga Properti Indonesia	128

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Logo PT Jingga Properti Indonesia	2
Gambar 1.2 Penghargaan PT Jingga Properti Indonesia.....	4
Gambar 1.3 Perumahan PT Jingga Properti Indonesia.....	5
Gambar 2.1 Kuadran Analisis SWOT	41
Gambar 4.1 Grafik Profitabilitas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	65
Gambar 4.2 Grafik Likuiditas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	68
Gambar 4.3 Grafik Solvabilitas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	71
Gambar 4.4 Grafik Aktivitas PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	75
Gambar 4.5 Grafik NOPAT PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	103
Gambar 4.6 Grafik Invested Capital PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	105
Gambar 4.7 Grafik Struktur Modal PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	108
Gambar 4.8 Grafik Biaya Modal PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	111
Gambar 4.9 Grafik Tingkat Pajak PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	112
Gambar 4.10 Grafik WACC PT Jingga Properti Indonesia periode 2019-2023.....	113

Gambar 4.11 Grafik Capital Charge PT Jingga Properti Indonesia

periode 2019-2023.....115

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan utama perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan dan memperkuat posisinya dalam lingkungan bisnis yang sangat kompetitif. Untuk mencapai hal tersebut, perusahaan harus meningkatkan kualitas dan kinerjanya melalui tata kelola yang baik. Tata kelola perusahaan yang baik dapat meningkatkan efisiensi operasional perusahaan, mengelola risiko, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, serta membangun kepercayaan investor dan pemangku kepentingan. Ini penting bagi perusahaan yang ingin bertahan dan berkembang dalam jangka panjang, karena dapat meningkatkan nilai dan memperkuat posisi di pasar.

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu indikator penting dalam menilai kesehatan dan keberlanjutan bisnis. Perusahaan harus memiliki kinerja keuangan yang baik dan melakukan aktivitasnya dengan efektif serta efisien agar mampu bertahan dalam ketatnya persaingan dunia bisnis. Salah satu bagian kinerja keuangan perusahaan adalah tingkat profitabilitas yang sehat dan lebih tinggi dari biaya modal serta kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban perusahaan. Pengambilan keputusan yang tepat dalam pengelolaan keuangan menjadi aspek krusial untuk menjaga stabilitas dan pertumbuhan perusahaan, terutama dalam menghadapi dinamika pasar dan persaingan bisnis yang semakin kompleks. Oleh karena itu, penting bagi perusahaan untuk melakukan evaluasi rutin terhadap kondisi keuangan dengan menggunakan alat analisis yang terstruktur melalui analisis data keuangan perusahaan yang tersusun dalam laporan keuangan suatu periode tertentu dan membandingkan laporan keuangan untuk beberapa periode agar dapat diketahui apakah perusahaan

tersebut mengalami kenaikan atau sebaliknya serta gambaran terhadap perkembangan atau kecenderungan yang terjadi pada perusahaan

Bisnis properti di Indonesia sangat kompetitif. Menurut BP Tapera melalui web resminya pada www.tapera.go.id mengatakan penjualan property melalui KPR pada tahun 2022 sebanyak 226.000 unit dan pada tahun 2023 meningkat menjadi 229.000 unit. Dengan banyaknya perusahaan yang tumbuh pesat dikarenakan penambahan populasi dan meningkatnya permintaan perumahan, perusahaan di industri ini harus meningkatkan produk dan layanan mereka agar tetap kompetitif.

Studi kasus dilakukan pada PT Jingga Properti Indonesia yang merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real property* yang berdiri sejak tahun 2015. Berdasarkan pada akta pendirian perseroan terbatas nomor 01 tanggal 23 Juni 2015, di kantor notaris Zulfikar, S.H., M.K. PT. Jingga Properti Indonesia adalah Perusahaan property khususnya Developer yang mendukung Program FLPP, yaitu membantu pemerintah dalam menyediakan rumah subsidi yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat khususnya di wilayah Propinsi Sulawesi. saat ini PT Jingga Properti Memiliki 4 proyek yang sedang berjalan, yaitu Jinggaland Caragki Maros, Jinggaland Parangbanoa Gowa, Jana Vista Barombong dan Jinggaland Kalukubula Palu.



Gambar 1.1 : Logo PT Jingga Properti Indonesia

Visi Misi PT. Jingga Properti Indonesia adalah sebagai berikut:

Visi

Menjadi Developer Bertaraf Nasional yang menyediakan Perumahan Berkualitas dengan Pelayanan Prima bagi Masyarakat Indonesia.

Misi

1. Menyediakan Produk Perumahan yang Berkualitas dengan Pelayanan memuaskan,
2. Menjaga Sistem Kerja yang Profesional dan Terintegrasi sesuai SOP,
3. Menjaga Hubungan Baik dengan Stakeholder (Karyawan, Mitra, User, Pemerintah dan Pemegang Saham),
4. Mewujudkan SDM yang Unggul (Berkerja Keras, Cerdas, Inovatif),
5. Menciptakan Lingkungan Kerja Spiritual dengan Karyawan yang Bertaqwa,
6. Menyediakan Jalur Karir yang membangun dan memberikan manfaat bagi Karyawan,
7. Rencana dan Eksekusi yang Matang, Cepat dan Disiplin.

Nilai-nilai Perusahaan PT. Jingga Properti Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Kejujuran

Selalu berbuat dan bertindak jujur baik kepada internal manajemen, sesama karyawan, maupun kepada eksternal (supplier, bank, pemerintah) dan terutama kepada user dan masyarakat.

2. Spiritual

Beriman dan bertaqwa kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala, dan menjunjung nilai-nilai spiritual keimanan dan ketaqwaan tersebut ke dalam pekerjaan sehari-hari.

3. Bertumbuh

Memastikan hari ini lebih baik dari hari kemarin, mampu mengambil pembelajaran dari setiap kejadian dan senantiasa terbuka terhadap feedback dan masukan, menjadikannya sebagai alat untuk menjadi lebih baik kedepannya.

4. Komunikasi

Mengkomunikasikan setiap isu secara terbuka, serta melakukan komunikasi atas dasar saling menghormati dan saling menghargai.

5. Kekeluargaan

Saling tolong menolong, bahu membahu dilandasi semangat kekeluargaan dan kebanggaan sebagai keluarga besar jingga property Indonesia.

Beberapa penghargaan PT Jingga Properti Indonesia adalah sebagai berikut:



Gambar 1.2 : Penghargaan PT Jingga Properti Indonesia

Saat ini PT Jingga Properti Indonesia Memiliki 6 perumahan, yaitu Jinggaland Petobo sebanyak 211 unit, Jinggaland Mamboro 46 unit, Jinggaland Pengawu 28 unit, Jinggaland Caragki Maros 221 unit, Jinggaland Parangbanoa Gowa 323 unit dan Jana Vista Barombong 186 unit. berikut adalah beberapa dokumentasi perumahan dari PT Jingga Properti Indonesia.



Gambar 1.3 : Perumahan PT Jingga Properti Indonesia

Dalam studi kasus ini, saya memilih untuk meneliti perusahaan PT Jingga Properti Indonesia yang bergerak dalam bidang real property. Perusahaan real property merupakan salah satu industri atau sektor andalan yang terus diprioritaskan pengembangannya karena berperan besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Untuk tetap dapat berkembang, perusahaan harus tetap memperhatikan laporan keuangan yang merupakan alat penting dalam mengevaluasi kesehatan dan keberlanjutan perusahaan. Rekapitulasi laporan neraca PT Jingga Properti Indonesia tahun 2019 – 2020 dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1 Rekapitulasi Neraca PT Jingga Properti Indonesia tahun 2019 - 2023

Keterangan	2019	2020	2021	2022	2023
Aktiva Lancar					
Kas & Bank	959.934.458	2.289.317.048	5.372.428.908	6.648.055.788	11.314.087.274
Piutang Usaha	202.300.000	137.131.668	-	591.730.591	2.935.250.100
Piutang Lain-Lain		133.907.427			
Deposito					2.121.042.107
Persediaan Tanah	1.000.000.000	1.562.000.000	2.079.131.743	1.962.793.220	4.760.478.722
Persediaan Bangunan	966.463.017	1.120.309.230	1.701.107.790	1.605.921.725	7.123.115.552
Total Aktiva Lancar	3.128.697.475	5.242.665.373	9.152.668.441	10.808.501.324	28.253.973.755
Aktiva Tetap					
Total Aktiva Tetap	37.980.458	44.292.000	315.199.750	318.710.152	630.336.422
Jumlah Aktiva	3.166.677.933	5.286.957.373	9.467.868.191	11.127.211.476	28.884.310.177
Kewajiban & Ekuitas					
Jumlah Kewajiban	36.800.000	1.310.673.000	2.443.745.000	200.970.913	5.240.971.245
Jumlah Ekuitas	3.129.877.933	3.976.284.373	7.024.123.191	10.926.240.563	23.643.338.932
Total Kewajiban & Ekuitas	3.166.677.933	5.286.957.373	9.467.868.191	11.127.211.476	28.884.310.177

Sumber : Laporan Keuangan PT. Jingga Properti Indonesia

Berdasarkan tabel 1.1 terlihat bahwa adanya fluktuasi yang cukup signifikan pada beberapa pos penting seperti Kas & Bank, dan Piutang Usaha. pada tahun 2019, saldo kas dan bank tercatat sebesar 959 juta, namun pada tahun 2023 meningkat tajam menjadi 11,3 Miliar. Kenaikan yang drastis ini menunjukkan adanya perubahan dalam pengelolaan keuangan perusahaan yang perlu dievaluasi lebih lanjut untuk mengetahui penyebab dan dampaknya terhadap likuiditas serta efisiensi penggunaan dana.

Di sisi lain, piutang usaha yang pada awalnya sebesar 202 juta pada tahun 2019, mengalami peningkatan yang cukup signifikan menjadi 2,93 miliar pada tahun 2023. Kenaikan piutang usaha ini bisa menjadi sinyal bahwa perusahaan mengalami peningkatan penjualan kredit, namun juga mengindikasikan potensi masalah dalam pengelolaan piutang yang bisa mempengaruhi arus kas operasional. Kondisi-kondisi ini memerlukan penelitian lebih lanjut karena meskipun terlihat adanya peningkatan aset, namun pertumbuhan ini harus diimbangi dengan pengelolaan yang optimal. Penelitian ini bertujuan untuk

mengidentifikasi apakah peningkatan tersebut benar-benar mengindikasikan kinerja yang sehat, atau justru mengarah pada potensi risiko seperti kurangnya efisiensi dalam pengelolaan modal kerja atau peningkatan beban biaya modal.

Analisis rasio keuangan yang mendalam akan membantu mengidentifikasi rasio likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas yang mungkin mengalami tekanan seiring dengan fluktuasi signifikan tersebut. Economic Value Added (EVA) juga akan digunakan untuk menilai apakah perusahaan benar-benar menciptakan nilai bagi pemegang saham, atau justru hanya meningkatkan aset tanpa menghasilkan nilai tambah yang signifikan. Dengan kondisi keuangan yang dinamis ini, penelitian terhadap perusahaan menjadi penting untuk memberikan gambaran yang komprehensif terkait kinerja keuangannya selama lima tahun terakhir. Hal ini juga relevan untuk merumuskan strategi bisnis yang lebih baik melalui analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats), guna mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dapat mempengaruhi keberlanjutan perusahaan di masa mendatang.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas peneliti tertarik melakukan penelitian tentang bagaimana strategi yang perlu diterapkan perusahaan berdasarkan kinerja keuangan dan struktur modal yang ada. Judul tesis tersebut adalah **“Analisis Strategi Keuangan berdasarkan Kinerja Keuangan dan Struktur Modal Pada PT Jingga Properti Indonesia”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana Kinerja Keuangan Perusahaan PT Jingga Properti Indonesia Tahun 2019-2023?
- 1.2.2 Apa saja faktor internal maupun eksternal yang mempengaruhi kinerja keuangan PT Jingga Properti Indonesia Tahun 2019-2023?

1.2.3 Bagaimana strategi yang tepat untuk meningkatkan kinerja keuangan PT Jingga Properti Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pertanyaan penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Untuk menganalisis bagaimana Kinerja Keuangan PT Jingga Properti Indonesia Tahun 2019-2023.

1.3.2 Untuk menganalisis apa saja faktor internal maupun eksternal yang mempengaruhi kinerja keuangan PT Jingga Properti Indonesia Tahun 2019-2023.

1.3.3 Untuk menentukan strategi apa yang dapat diterapkan pada PT Jingga Properti Indonesia guna meningkatkan kinerja keuangan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini ada dua, yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis. dapat dilihat melalui uraian dibawah ini :

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini akan memberikan penjelasan tentang Analisis Keuangan pada PT Jingga Properti Indonesia serta rekomendasi strategi bisnis yang dapat diterapkan perusahaan untuk keberlangsungan perusahaan di masa depan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan, sumber referensi dan acuan dalam melakukan penelitian berikutnya yang berkaitan dengan pengembangan ilmu pada kinerja keuangan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan masukan dalam merumuskan strategi yang tepat bagi pihak Perusahaan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Laporan Keuangan

Laporan keuangan merupakan alat untuk memahami kondisi keuangan perusahaan sebagai pengambilan keputusan. Menurut Sugiono & Edy Untung (2016) "Laporan keuangan pada perusahaan merupakan hasil akhir dari kegiatan akuntansi (siklus akuntansi) yang mencerminkan kondisi keuangan dan hasil operasi perusahaan". Menurut Wahyuni (2021) "Laporan keuangan perusahaan disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban manajemen terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dengan kinerja perusahaan yang dicapai selama periode tertentu". Tujuan laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi yang menyeluruh mengenai posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas perusahaan. Informasi tersebut sangat penting dan bermanfaat bagi pihak-pihak terkait untuk mendukung proses pengambilan keputusan ekonomi penting dan strategis. Secara umum ada lima macam laporan keuangan yang biasa disusun yaitu:

1. Laporan Laba Rugi (*Income Statement*)

Merupakan ringkasan dari pendapatan dan beban suatu entitas selama periode tertentu, biasanya satu tahun fiskal atau satu kuartal. Tujuannya adalah untuk mengukur kinerja keuangan suatu entitas dengan membandingkan pendapatan yang dihasilkan dengan beban yang dikeluarkan untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Selisih antara pendapatan dan beban menghasilkan laba bersih atau rugi bersih.

2. Laporan Neraca

(Balance Sheet) Neraca adalah laporan keuangan yang mencatat aset, kewajiban, dan ekuitas suatu entitas pada suatu titik waktu tertentu, biasanya akhir periode akuntansi seperti akhir tahun fiskal. Neraca membantu para pemangku kepentingan untuk memahami posisi keuangan suatu entitas dan mengevaluasi keseimbangan antara aset dan kewajiban.

3. Laporan Arus Kas

(Cash Flow Statement) Laporan arus kas menyajikan informasi tentang arus kas masuk dan keluar dari suatu entitas selama periode tertentu, biasanya satu tahun fiskal. Arus kas dibagi menjadi tiga kategori utama: arus kas dari aktivitas operasi, arus kas dari aktivitas investasi, dan arus kas dari aktivitas pendanaan. Arus kas dari aktivitas operasi mencerminkan arus kas yang dihasilkan atau digunakan dalam kegiatan operasional inti entitas. Arus kas dari aktivitas investasi mencerminkan arus kas yang dihasilkan atau digunakan dalam investasi jangka panjang, seperti pembelian atau penjualan properti dan peralatan. Arus kas dari aktivitas pendanaan mencerminkan arus kas yang dihasilkan atau digunakan dalam pendanaan, seperti penerbitan saham baru atau pembayaran utang.

4. Laporan Perubahan Ekuitas

(Statement of Changes in Equity) Laporan perubahan ekuitas menyajikan informasi tentang perubahan dalam ekuitas suatu entitas selama periode tertentu. Ini mencakup laba atau rugi yang dihasilkan selama periode tersebut, investasi pemegang saham baru, distribusi dividen, dan perubahan lainnya dalam modal saham dan laba ditahan. Laporan ini membantu para

pemangku kepentingan untuk memahami bagaimana ekuitas suatu entitas berkembang dari waktu ke waktu.

5. Catatan Atas Laporan Keuangan

(Notes to Financial Statement) Bagian penting dari laporan keuangan suatu entitas. Catatan ini berisi informasi tambahan dan penjelasan yang mendetail tentang item-item yang tercantum dalam laporan keuangan utama. Catatan atas laporan keuangan menyediakan konteks dan detail tambahan yang diperlukan untuk memahami aspek-aspek tertentu dari laporan keuangan

2.2 Manajemen keuangan

2.2.1 Pengertian Manajemen Keuangan

Manajemen keuangan adalah salah satu bidang manajemen fungsional perusahaan yang berhubungan dengan pengambilan keputusan investasi jangka panjang, keputusan pendanaan jangka panjang, dan pengelolaan modal kerja perusahaan yang meliputi investasi dan pendanaan jangka pendek (Sudana 2015:221). Sedangkan menurut Mulyawan (2015:32), menyatakan bahwa manajemen keuangan diartikan sebagai semua kegiatan keuangan yang ada diorganisasi, termasuk didalamnya terdapat kegiatan planning, analisis serta pendendalian yang dilakukan oleh manajer keuangan.

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa manajemen keuangan adalah seluruh aktivitas keuangan dalam organisasi, termasuk perencanaan, analisis, dan pengendalian yang berefek pada pengambilan keputusan investasi jangka panjang, keputusan pendanaan jangka panjang, dan pengelolaan modal kerja untuk mencapai tujuan perusahaan.

2.2.2 Tujuan Manajemen Keuangan

Tujuan manajemen keuangan yaitu memaksimalkan keuntungan, menjaga arus kas, mempersiapkan struktur modal, pemanfaatan uang yang optimal dan memaksimalkan kekayaan perusahaan. Untuk mencapai tujuan perusahaan tersebut, maka semua pihak terlibat di dalam organisasi, mulai dari departemen keuangan, departemen produksi, departemen pemasaran, dan departemen sumber daya manusia harus bekerja sama. Sebagai ujung tombak untuk mencapai tujuan tersebut, maka yang berperan penting yaitu departemen keuangan, karena departemen keuangan memiliki tugas-tugas yang cukup besar.

Menurut kasmir (2014;31), dalam praktiknya untuk mencapai tujuan tersebut maka manajemen keuangan memiliki tujuan melalui dua pendekatan di antaranya yaitu:

1. *Profit Risk Approach*, dalam hal ini manajer keuangan tidak hanya sekedar mengejar maksimalisasi profit, akan tetapi juga harus mempertimbangkan risiko yang bakal dihadapi. Disamping itu, manajer keuangan juga harus terus melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap seluruh aktivitas yang dijalankan. Kemudian seorang manajer keuangan dalam menjalankan aktivitasnya harus menggunakan prinsip kehati-hatian.
2. *Liquidity and profitabillity*, merupakan kegiatan yang berhubungan bagaimana seorang manajer keuangan mengelolah likuiditas dan profitabilitas perusahaan. Dalam hal likuiditas, manajer keuangan harus sanggup untuk menyediakan dana (uang kas) untuk membayar kewajiban yang sudah jatuh tempo secara tepat waktu.

2.2.3 Fungsi Manajemen Keuangan

Terdapat tiga fungsi manajemen keuangan, Brigham dan Houston, (2015) adalah sebagai berikut:

1. Keputusan Investasi (*Investment Decision*). Keputusan investasi merupakan keputusan terhadap aktiva apa yang akan dikelola oleh perusahaan. Keputusan investasi ini merupakan keputusan yang paling penting diantara ketiga fungsi manajemen lainnya. Hal ini penting karena keputusan investasi sangat berpengaruh langsung terhadap besarnya investasi dan aliran kas perusahaan untuk waktu-waktu yang akan datang.
2. Keputusan Pendanaan (*Financing Decision*). Keputusan pendanaan menyangkut beberapa hal pertama, keputusan mengenai penetapan sumber dana yang diperlukan untuk membiayai investasi kedua, penetapan perimbangan pembelanjaan yang terbaik atau sering disebut sebagai struktur modal yang optimum.
3. Keputusan Pengelolaan Aset (*Asset Management Decision*) Manajer keuangan bersama manajer lain dip perusahaan bertanggung jawab terhadap berbagai tingkatan operasi dari aset-aset yang ada. Pengalokasian dana yang digunakan untuk pengadaan dan pemanfaatan aset menjadi tanggung jawab manajer keuangan.

2.3 Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan adalah evaluasi terhadap efisiensi, profitabilitas, dan produktivitas suatu entitas dalam menggunakan sumber daya finansialnya. Ini melibatkan analisis dan pengukuran kinerja berdasarkan data keuangan seperti laporan laba rugi, neraca, dan laporan arus kas. Menurut Reza Prayoga (2014) kinerja keuangan adalah usaha formal yang telah dilakukan oleh perusahaan yang

dapat mengukur keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba, sehingga dapat melihat prospek, pertumbuhan, dan potensi perkembangan baik perusahaan dengan mengandalkan sumber daya yang ada. Suatu perusahaan dapat dikatakan berhasil apabila telah mencapai standar dan tujuan yang telah ditetapkan. Menurut Munawir (2014) ada beberapa tujuan pengukuran kesehatan keuangan antara lain:

1. Untuk mengetahui tingkat likuiditas, yaitu kemampuan perusahaan untuk memperoleh kewajiban keuangannya yang harus segera dipenuhi atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi keuangannya pada saat ditagih.
2. Untuk mengetahui tingkat solvabilitas, yaitu kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Untuk mengetahui tingkat rentabilitas atau profitabilitas, yaitu menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu.
4. Untuk mengetahui tingkat stabilitas usaha, yaitu kemampuan perusahaan untuk melakukan usahanya dengan stabil, yang diukur dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar beban bunga atas hutang-hutangnya termasuk membayar kembali pokok hutangnya pada tepat waktunya serta kemampuan membayar dividen secara teratur kepada para pemegang saham tanpa mengalami hambatan atau kritis keuangan.

2.4 Analisis Rasio Keuangan

Rasio keuangan adalah membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan untuk mengetahui posisi keuangan suatu perusahaan serta menilai kinerja manajemen dalam suatu periode tertentu. Menurut Harahap (2016), rasio keuangan adalah “angka yang diperoleh dari hasil perbandingan dari satu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan relevan dan signifikan”.

Perbandingan dapat dilakukan antara satu komponen dengan komponen dalam satu laporan keuangan maupun antar komponen yang ada di antara laporan keuangan. Kemudian angka yang diperbandingkan dapat berupa angka-angka dalam satu periode maupun beberapa periode.

Sedangkan analisis rasio keuangan adalah cara analisa dengan menggunakan perhitungan-perhitungan perbandingan atas data kuantitatif yang ditunjukkan dalam neraca maupun laba rugi. Menurut Fahmi (2014), analisis rasio keuangan adalah “instrumen analisis prestasi dari perusahaan yang menjelaskan berbagai hubungan dan indikator keuangan yang ditunjukkan untuk menunjukkan perubahan dalam kondisi keuangan atau operasi di masa lalu dan membantu menggambarkan pola perubahan tersebut, untuk kemudian menunjukkan risiko dan peluang yang melekat pada perusahaan bersangkutan”. Kasmir (2019) menyatakan bahwa tujuan analisis laporan keuangan, yaitu:

1. Untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dalam satu periode tertentu, baik harta, kewajiban, modal, maupun hasil usaha yang telah dicapai untuk beberapa periode.
2. Untuk mengetahui kelemahan apa saja yang menjadi kekurangan perusahaan.
3. Untuk mengetahui kekuatan yang dimiliki.
4. Untuk mengetahui langkah-langkah perbaikan apa saja yang perlu dilakukan ke depan yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan saat ini.
5. Untuk melakukan penilaian kinerja manajemen ke depan apakah perlu penyegaran atau tidak karena sudah dianggap berhasil atau gagal.
6. Dapat juga digunakan sebagai pembandingan dengan perusahaan sejenis tentang hasil yang mereka capai.

Berdasarkan sumber analisis, rasio keuangan dapat dibedakan menjadi:

1. Perbandingan Internal (Time Series Analysis) yaitu membandingkan rasio-rasio finansial perusahaan dari satu periode ke periode lainnya.
2. Perbandingan Eksternal (Cross Sectional Approach) yaitu membandingkan rasio-rasio antara perusahaan satu dengan perusahaan yang lainnya yang sejenis pada saat yang bersamaan atau membandingkannya dengan rasio rata-rata industri pada saat yang sama.

Laporan keuangan perusahaan memiliki banyak pos yang bisa dibandingkan satu sama lain untuk menunjukkan kinerja perusahaan. Berikut ini adalah pembagian rasio keuangan berdasarkan 4 (empat) kategori besar, yaitu: Rasio *Likuiditas*, Rasio *Leverage*, Rasio Aktivitas, dan Rasio Profitabilitas.

2.4.1 Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas adalah rasio-rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek (lancar) yang jatuh tempo kurang dari setahun. Rasio ini menunjukkan besar kecilnya aktiva lancar yang digunakan untuk membiayai hutang jangka pendek perusahaan atau dengan kata lain rasio ini menunjukkan seberapa cepat aktiva lancar yang dimiliki perusahaan dapat dikonversikan kedalam kas untuk membiayai kewajiban jangka pendek perusahaan. Rasio ini digunakan untuk menganalisis dan menginterpretasikan posisi keuangan jangka pendek, tetapi juga sangat membantu bagi manajemen untuk mengecek efisiensi modal kerja yang digunakan dalam perusahaan.

Dimensi konsep likuiditas mencerminkan ukuran-ukuran kinerja manajemen ditinjau dari sejauh mana manajemen perusahaan mampu mengelola modal kerja yang dibiayai dari hutang lancar dan saldo kas perusahaan. Untuk menghitung dan menentukan tingkat likuiditas perusahaan digunakan empat rasio, yaitu:

a. *Current Ratio*

Current ratio atau rasio lancar adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat penagihan (Kasmir, 2019). Dapat disimpulkan bahwa rasio ini dihitung berdasarkan perbandingan antara aset lancar (kas, bank, piutang, persediaan) dan hutang lancar (hutang dagang, hutang wesel, hutang gaji, hutang pajak). Rasio ini dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aset Lancar}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100\%$$

b. *Quick Ratio*

Quick ratio atau rasio cepat adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi dan membayar hutang lancar dengan menggunakan aset lancar perusahaan tanpa memperhitungkan persediaan (Kasmir, 2019). Dapat disimpulkan bahwa quick ratio dihitung menggunakan aktiva lancar yang lebih likuid seperti kas, bank, piutang. Sedangkan aktiva lancar lainnya seperti persediaan tidak digunakan dalam perhitungan rasio cepat karena persediaan dianggap sebagai aktiva yang kurang likuid sebab memerlukan waktu yang lama untuk diuangkan apabila perusahaan

membutuhkan dana cepat untuk membayar hutang. Rasio ini dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Quick Ratio} = \frac{\text{Aset Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100\%$$

c. Cash Ratio

Cash ratio atau rasio kas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah uang kas dan bank tersedia untuk membayar hutang. Rasio kas dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Kas} + \text{Setara Kas}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100\%$$

Tabel 2.1
Standar Rasio Likuiditas

No	Jenis Rasio	Standar Industri
1	<i>Current Ratio</i>	200 %
2	<i>Quick Ratio</i>	150 %
3	<i>Cash Ratio</i>	50 %

Sumber : Kasmir (2008)

2.4.2 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang secara keseluruhan baik itu hutang jangka pendek maupun jangka panjang dengan menggunakan aktiva dan modal yang dimiliki perusahaan. Untuk menghitung dan menentukan tingkat solvabilitas perusahaan digunakan empat rasio, yaitu:

a. Total Debt to Equity Ratio (DER)

Total Debt to Equity Ratio (DER) adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui perbandingan antara hutang dan modal dalam pendanaan perusahaan, serta untuk mengukur sejauh mana modal perusahaan dapat memenuhi seluruh kewajibannya. Rasio DER dapat dihitung dengan formula sebagai berikut :

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal}} \times 100\%$$

b. Total Debt to Asset Ratio (DAR)

Total Debt to Total Asset Ratio (DAR) atau rasio hutang terhadap total aktiva merupakan rasio yang digunakan perusahaan untuk mengetahui perbandingan aset perusahaan yang dibiayai hutang lancar dan hutang jangka panjang. Atau, dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa rasio DAR ini digunakan untuk mengukur seberapa besar dana yang bersumber dari hutang jangka panjang dan hutang lancar yang digunakan untuk membiayai aset perusahaan. Rasio DAR dihitung dengan formula sebagai berikut :

$$DAR = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Tabel 2.2
Standar Rasio Solvabilitas

No	Jenis Rasio	Standar Industri
1	DER	90 %
2	DAR	35 %

Sumber : Kasmir (2008)

2.4.3 Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menggunakan keseluruhan aktiva perusahaan secara efektif.

Rasio untuk mengukur aktivitas atau manajemen aset diantaranya:

a. *Inventory Turnover (ITO)*

Inventory Turn Over (ITO) atau perputaran persediaan merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali perputaran persediaan dalam satu periode. Dengan menggunakan rasio ini, perusahaan dapat mengukur berapa kali jumlah barang persediaan yang akan diganti dalam satu tahun. Rasio ini dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{ITO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Rata - Rata Persediaan}}$$

b. *Receivable Turnover (RTO)*

Receivable Turn Over (RTO) atau perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran piutang dalam satu periode, atau dengan kata lain rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa cepat penagihan piutang dalam satu periode yang dilakukan perusahaan. Rasio ini dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{RTO} = \frac{\text{Penjualan Kredit}}{\text{Rata - Rata Piutang}}$$

c. *Total Assets Turnover (TATO)*

Total Asset Turn Over (TATO) atau perputaran total aset merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran dana yang ada di dalam aktiva perusahaan. rasio ini mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan penjualan. Atau menunjukkan seberapa banyak pendapatan yang dihasilkan per unit aset yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin

tinggi rasio ini, semakin efisien penggunaan aset perusahaan dalam menghasilkan pendapatan.. Rasio ini dapat dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{TATO} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

Tabel 2.3
Standar Rasio Aktivitas

No	Jenis Rasio	Standar Industri
1	<i>Inventory Turn Over</i>	20 x
2	<i>Total Asset Turn Over</i>	2 x
3	<i>Receivable Turn Over</i>	15 x

Sumber : Kasmir (2008)

2.4.4 Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan dalam mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan atau profit. Rasio ini digunakan untuk menunjukkan bagaimana gambaran tingkat efektifitas pengelolaan perusahaan dalam menghasilkan laba. Selain itu, rasio ini juga digunakan sebagai ukuran bagi para investor untuk memberikan informasi dalam pengambilan keputusan berinvestasi. Secara umum ada empat jenis rasio utama yang digunakan dalam mengukur tingkat profitabilitas perusahaan diuraikan berikut ini:

a. Return On Assets (ROA)

Return On Assets (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar laba bersih yang diperoleh dari pengelolaan seluruh aset yang dimiliki perusahaan. Rasio ini dapat dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

b. Return On Equity (ROE)

Return On Equity (ROE) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan modal tertentu. Rasio ini dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Modal}} \times 100\%$$

c. Gross Profit Margin (GPM)

Gross Profit Margin (GPM) atau biasa disebut margin laba kotor merupakan cara yang digunakan dalam penentuan harga pokok penjualan. Rasio ini menggambarkan laba kotor yang diperoleh dari jumlah penjualan perusahaan. GPM dapat dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{GPM} = \frac{\text{Laba Kotor}}{\text{Penjualan Bersih}} \times 100\%$$

d. Net Profit Margin (NPM)

Net Profit Margin (NPM) atau biasa disebut margin laba bersih merupakan rasio yang digunakan dalam mengukur seberapa besar pendapatan bersih yang diperoleh perusahaan atas aktivitas penjualan yang telah dilakukan. Margin laba bersih merupakan perbandingan antara laba setelah bunga dan pajak dibandingkan dengan volume penjualan. NPM dapat dihitung dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{NPM} = \frac{\text{EAT}}{\text{Penjualan Bersih}} \times 100\%$$

Tabel 2.4
Standar Rasio Profitabilitas Industri

No	Jenis Rasio	Standar Industri
1	ROA	30%
2	ROE	40%
3	GPM	30%
4	NPM	20%
5	ROI	30%

Sumber: Kasmir (2008)

2.5 Analisa Vertikal

Analisis vertikal yaitu membandingkan rasio keuangan Perusahaan dengan perusahaan sejenis atau industri dalam suatu periode yang sama.” (Sugiono & Untung 2016:55). Secara khusus, dalam analisis neraca, total aset atau kewajiban ditambah ekuitas biasa dinyatakan sebagai 100 persen. Kemudian, pos-pos dalam kelompok ini dinyatakan sebagai persentase terhadap total bersangkutan. Dalam analisis laporan laba rugi, penjualan sering dinyatakan sebagai 100 persen dan pos-pos laporan laba rugi yang lalu dinyatakan sebagai persentase terhadap penjualan. Karena total pos-pos dalam kelompok adalah 100 persen, analisis ini disebut menghasilkan laporan keuangan common size.

Menurut Andal, Suganya & Shree (2019) Analisis common size juga biasa disebut analisis vertikal karena evaluasi pos dari atas ke bawah atau bawah ke atas. Analisis vertikal terutama berguna untuk perbandingan antar Perusahaan karena laporan keuangan perusahaan yang berbeda dibuat dalam format vertikal. Keterbatasan utama laporan analisis vertikal adalah kegagalannya untuk mencerminkan ukuran relatif perusahaan yang dianalisis. Sumber lain menyatakan bahwa analisis vertikal berguna dalam mengidentifikasi tren atau perubahan dalam

komposisi pos-pos keuangan dari waktu ke waktu dalam perusahaan yang sama. Hal ini dapat memberikan wawasan tentang bagaimana proporsi tertentu dari aset, kewajiban, atau pengeluaran perusahaan berubah, yang mungkin mencerminkan perubahan strategi bisnis atau kondisi pasar (Fraser & Ormiston, 2016)

Metode analisis vertikal (statis) adalah metode analisis yang dilakukan dengan cara menganalisis laporan keuangan pada satu periode tertentu dengan membandingkan antara pos yang satu dengan pos yang lainnya pada laporan keuangan yang sama. Disebut Metode Statis karena metode ini hanya membandingkan pos-pos laporan keuangan pada periode yang sama. Analisis Vertikal menitikberatkan pada hubungan finansial antar pos-pos laporan keuangan satu periode. Dalam analisis vertikal terhadap neraca, masing-masing pos aktiva dinyatakan sebagai persen dari total aktiva. Masing-masing pos kewajiban dan ekuitas pemilik dinyatakan sebagai persen dari total kewajiban dan ekuitas pemilik. Analisis ini mempermudah membandingkan kinerja keuangan dari periode ke periode. Analisis vertikal diukur dengan menguraikan proporsi angka dari masing-masing pos terhadap total aset pada neraca, total penjualan pada pos laba rugi, dan total kas keluar dan masuk pada arus kas (Harahap, 2009), digambarkan sebagai berikut :

$$\text{Analisis Vertikal} = \frac{\text{Masing - Masing Pos}}{\text{Total Pos}} \times 100\%$$

2.6 Analisis Horizontal

Analisis horizontal merupakan analisis yang dilakukan dengan membandingkan laporan keuangan untuk beberapa periode. Dari hasil analisis ini akan terlihat perkembangan perusahaan dari periode yang satu ke periode yang lain.

Metode ini merupakan metode analisis yang dilakukan dengan cara membandingkan laporan keuangan untuk beberapa tahun (periode), sehingga dapat diketahui perkembangan dan kecenderungannya. Menurut Andal, Suganya & Shree (2019) metode analisis horizontal juga disebut metode analisis dinamis karena metode ini bergerak dari tahun ke tahun (periode), membandingkan pos yang sama untuk periode yang berbeda. Menurut Kasmir (2019) menyebutkan bahwa analisis horizontal adalah teknik untuk melihat perkembangan laporan keuangan dari tahun ke tahun dengan membandingkan angka dalam satu laporan keuangan dari periode yang berbeda. Tujuannya adalah untuk menilai apakah ada perubahan atau pergerakan yang signifikan dalam angka tersebut, sehingga dapat menjadi dasar dalam pengambilan Keputusan.

Menurut Harahap (2016) mendefinisikan analisis horizontal sebagai metode analisis yang digunakan untuk menilai perkembangan kinerja perusahaan dari waktu ke waktu dengan membandingkan data keuangan dari dua periode atau lebih. Teknik ini membantu memahami bagaimana perubahan dalam elemen-elemen laporan keuangan mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan secara keseluruhan. Tujuan analisis horizontal adalah menghasilkan suatu kesimpulan apakah kinerja perusahaan mengalami peningkatan pertumbuhan atau sebaliknya. Juga menurut Harahap (2016) "Tujuan dari analisis horizontal adalah untuk mengetahui tendensi atau kecenderungan keadaan keuangan suatu perusahaan dimasa yang akan datang baik kecenderungan naik, turun maupun tetap". Analisis ini biasanya digunakan untuk membandingkan laporan keuangan yang meliputi minimal tiga periode atau lebih.

Analisis horizontal diukur dengan membandingkan suatu akun laporan keuangan tahun berjalan dibandingkan dengan akun laporan keuangan tahun

sebelumnya atau akun laporan keuangan tahun dasar (Harahap, 2009). Sedangkan dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisa perbandingan dengan melihat bagaimana pertumbuhan suatu pos dalam kurun waktu yang berbeda, dengan menggunakan rumus sebagai berikut ini:

Perubahan Absolut = Perubahan Akun Tahun Ini – Akun Tahun Dasar

$$\text{Perubahan Persentasi} = \frac{\text{Perubahan Jumlah Absolut}}{\text{Total Rp Tiap Pos Tahun Dasar}} \times 100\%$$

2.7 Analisis Economic Value Added (EVA)

2.7.1 Pengertian Economic Value Added (EVA)

Economic Value Added (EVA) dipopulerkan oleh Stern Stewart Management Service, sebuah perusahaan konsultan dari Amerika Serikat untuk menjawab tantangan yang berhubungan dengan pengukuran kinerja. Menurut Suropto (2015) “Economic Value Added (EVA) adalah sebuah ukuran yang digunakan untuk mengawasi penciptaan nilai secara keseluruhan dalam suatu bisnis. Sedangkan menurut Rudianto, (2013) EVA merupakan suatu system manajemen keuangan untuk mengukur laba ekonomi perusahaan, yang menyatakan bahwa kesejahteraan hanya dapat tercipta jika perusahaan mampu memenuhi semua biaya operasi (operating cost) dan biaya modal (cost of capital). EVA menunjukkan cara untuk menciptakan nilai jangka panjang bagi investor dengan melihat:

1. Perhitungan profitabilitas, untuk melihat investasi ekspansi, produk dan jasa baru, serta teknologi baru yang akan menghasilkan pengembalian yang lebih tinggi dari biaya modal.
2. Efisiensi operasi, untuk melihat peningkatan margin operasi, penggunaan modal, dan produktivitas.

3. Alokasi aset, untuk melihat investasi dalam aset yang membantu menciptakan nilai dan mengurangi atau menghilangkan modal dalam produksi serta operasi yang tidak mempunyai prospek cerah di masa depan.
4. Pembiayaan, untuk melihat pengurangan biaya modal melalui kebijakan menaikkan penggunaan utang pajak yang dapat dikurangkan.

2.7.2 Manfaat Economic Value Added (EVA)

Menurut Dewi (2017) Economic Value Added sebagai alat ukur kinerja dan nilai tambah perusahaan memiliki beberapa manfaat sebagai berikut :

- a. Penerapan model EVA sangat bermanfaat untuk digunakan sebagai pengukur kinerja perusahaan dimana fokus penilaian kinerja adalah penciptaan nilai (value creation).
- b. Penilaian kinerja keuangan dengan menggunakan pendekatan EVA menyebabkan perhatian manajemen sesuai dengan kepentingan pemegang saham.
- c. EVA mendorong perusahaan untuk lebih memperhatikan kebijaksanaan struktur modalnya.
- d. EVA dapat mengidentifikasi proyek atau kegiatan yang memberikan pengembalian yang lebih tinggi daripada biaya modalnya.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa manfaat penerapan EVA dapat digunakan sebagai pengukur kinerja yang berfokus pada kepentingan pemegang saham, dan EVA dapat digunakan untuk mengidentifikasi proyek atau kegiatan yang memberikan returns sehingga lebih memperhatikan struktur modalnya. Economic Value Added (EVA) juga dapat dijadikan sebagai dasar pemberian insentif pada

manajer. Besarnya kompensasi yang akan diterima sangat tergantung sejauh mana manajer dapat menghasilkan nilai ekonomis.

2.7.3 Keunggulan dan Kelemahan Economic Value Added (EVA)

Menurut Suripto (2015) secara konseptual Economic Value Added (EVA) mempunyai keunggulan sebagai berikut :

- a. *Economic Value Added* (EVA) sebagai metode pengukuran kinerja keuangan juga kerangka kerja manajemen keuangan yang komprehensif, mencakup berbagai fungsi mulai dari *strategic planning, capital allocation, operating budgeting, performance measurement, managemet compensation*, hingga *internal-external communication*.
- b. *Economic Value Added* (EVA) dinilai mampu memainkan peran sebagai suatu sistem insentif kompensasi yang dapat mengarahkan perusahaan dalam mencapai tujuan hakikinya, yaitu menciptakan nilai untuk pemegang saham.
- c. *Economic Value Added* (EVA) juga bisa dipakai untuk mentransformasikan budaya perusahaan, sehingga semua elemen di dalam organisasi menjadi lebih peka dan sadar untuk terus menciptakan nilai bagi pemegang saham.
- d. *Economic Value Added* (EVA) dapat mendorong setiap manajer memainkan peran layaknya pemegang saham perusahaan melalui penerapan *value based compensation*.

Disamping keunggulan yang dimiliki, EVA juga memiliki keterbatasan. Menurut Suripto (2015) EVA sebagai ukuran kinerja juga mempunyai beberapa keterbatasan antara lain :

- a. Sebagai ukuran kinerja masa lampau EVA tidak mampu memprediksi dampak strategi yang kini diterapkan untuk masa depan perusahaan.
- b. Sifat pengukurannya merupakan cermin jangka pendek, sehingga manajemen cenderung enggan berinvestasi jangka panjang, karena bisa mengakibatkan penurunan nilai EVA dalam periode yang bersangkutan. Hal ini bisa mengakibatkan turunnya daya saing perusahaan di masa depan.
- c. EVA mengabaikan kinerja non keuangan yang sebenarnya bisa meningkatkan kinerja keuangan

2.7.4 Perhitungan Economic Value Added (EVA)

Menurut Arisanti dan Bayangkara (2016) langkah-langkah untuk menghitung Economic Value Added (EVA) adalah :

1. Menghitung *Net Operating After Tax* (NOPAT)

NOPAT adalah jumlah laba yang diperoleh dari operasi Perusahaan setelah dikurangi dengan pajak.

$$NOPAT = \text{Laba Operasi} - \text{Beban Pajak}$$

2. Menghitung Invested Capital (IC)

Invested Capital adalah jumlah seluruh ekuitas dan pinjaman perusahaan diluar pinjaman jangka pendek tanpa bunga (*non interest bearing liabilities*), seperti hutang dagang, biaya yang masih harus dibayar, utang pajak, uang muka pelanggan dan sebagainya.

$$\text{Invested Capital} = \text{Utang Jangka Panjang} + \text{Total Ekuitas}$$

3. Menghitung Weighted Average Cost of Capital (WACC)

WACC merupakan jumlah biaya dari masing-masing komponen modal, misalnya pinjaman jangka pendek dan pinjaman jangka panjang (*cost of debt*)

serta setoran modal saham (cost of equity) yang diberikan dengan bobot sesuai dengan proporsinya dalam struktur modal perusahaan.

$$WACC : \left(\left(\frac{D}{D + E} \times Kd \right) \times (1 - Tax) + \left(\frac{E}{D + E} \times Ke \right) \right)$$

Keterangan :

D = Struktur pendanaan utang

Kd = Biaya utang

Tax = Tingkat pajak

E = Struktur pendanaan ekuitas

Ke = Biaya ekuitas

Dalam perhitungan WACC, kita harus mengetahui beberapa hal sebagai berikut :

a. Struktur Modal

Struktur modal (capital structure) merupakan pendanaan ekuitas dan utang pada suatu perusahaan yang sering dihitung berdasarkan besaran relatif sebagai sumber pendanaan. Selain itu struktur modal juga merupakan perimbangan atau perbandingan antara modal asing dan modal sendiri. Modal asing yang dimaksud adalah hutang, baik jangka panjang maupun jangka pendek. Sedangkan modal sendiri bisa terbagi atas laba ditahan atau bisa juga dengan penyertaan kepemilikan perusahaan.

$$\text{Struktur Pendanaan Utang (D)} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Utang} + \text{Total Ekuitas}} \times 100$$

$$\text{Struktur Pendanaan Ekuitas (E)} = \frac{\text{Total Ekuitas}}{\text{Total Utang} + \text{Total Ekuitas}} \times 100$$

b. Biaya Modal

Biaya modal (cost of capital) mempunyai dua makna, dari sisi investor dan perusahaan. Dari sisi investor, cost of capital adalah opportunity cost yang ditanamkan investor pada perusahaan, sedangkan dari sisi Perusahaan cost of capital adalah biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk mendapatkan sumber dana yang dibutuhkan.

Cost of Capital terdiri dari cost of debt (biaya hutang) dan cost of equity (biaya ekuitas). Cost of debt adalah tarif yang dibayarkan perusahaan untuk memperoleh hutang jangka panjang di pasar sekarang. Cost of equity adalah tingkat pengembalian yang dikehendaki investor karena adanya ketidakpastian tingkat laba. Kewajiban membayar bunga dan pokok utang membuat laba bersih perusahaan lebih bervariasi (fluktuasi) daripada laba operasi, sehingga menyebabkan timbulnya tambahan resiko.

$$Biaya\ utang\ (Kd) = \frac{Beban\ Bunga}{Total\ Utang}$$

$$Biaya\ Ekuitas\ (Ke) = \frac{Laba\ Bersih\ setelah\ Pajak}{Total\ Ekuitas}$$

c. Tingkat Pajak

Tingkat pajak diperoleh dari besaran biaya pajak yang dibayarkan perusahaan kemudian dibagi dengan laba sebelum pajak.

$$Tingkat\ Pajak\ (Tax) = \frac{Beban\ Pajak}{Laba\ Sebelum\ Pajak}$$

4. Menghitung Capital Charge

Capital Charge diperoleh dari hasil WACC dikalikan dengan Invested Capital. Capital Charge merupakan kas yang dibutuhkan untuk mengganti modal para investor atas resiko usaha.

$$Capital\ Charge = WACC \times Invested\ Capital$$

5. Menghitung Economic Value Added (EVA)

$$EVA = NOPAT - Capital Charge$$

Dalam rumus tersebut, terdapat 3 variabel penting yaitu NOPAT, Capital Charge dan EVA. Konsep perhitungan pada Economic Value Added (EVA) adalah laba setelah dikurangkan dengan biaya modal, sedangkan dalam laba akuntansi hanya mengurangkan pendapatan dengan biaya operasional. Sehingga dari konsep EVA diperoleh laba ekonomis yaitu laba sebenarnya yang diperoleh setelah dikurangi dengan semua biaya.

Menurut Arisanti dan Bayangkara (2016) Economic Value Added memiliki tolok ukur, yaitu :

- a. Apabila $EVA > 0$, berarti nilai EVA positif yang menunjukkan telah terjadi proses nilai tambah pada perusahaan.
- b. Apabila $EVA = 0$, menunjukkan posisi impas atau Break Even Point.
- c. Apabila $EVA < 0$, yang berarti EVA negatif menunjukkan tidak terjadi proses nilai tambah.

EVA yang positif, menunjukkan perusahaan berhasil menciptakan nilai tambah ekonomis lebih baik dari apa yang ditargetkan/diharapkan. Sedangkan jika nilai EVA negatif berarti perusahaan belum berhasil memberikan nilai tambah ekonomis/nilai perusahaan berkurang.

2.8 Analisis Strategi Keuangan

2.8.1 Pengertian Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah sebuah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (Strength), kelemahan (Weakness), peluang (Opportunity) dan ancaman (Threat) yang terjadi dalam proyek atau di sebuah usaha bisnis, atau mengevaluasi lini-lini produk sendiri maupun pesaing. Untuk

melakukan analisis, ditentukan tujuan usaha atau mengidentifikasi objek yang akan dianalisis. Kekuatan dan kelemahan dikelompokkan ke dalam faktor internal, sedangkan peluang dan ancaman diidentifikasi sebagai faktor eksternal.

SWOT adalah singkatan dari kekuatan (Strength) dan kelemahan (weakness) intern perusahaan serta peluang (opportunities) dan ancaman (threat) dalam lingkungan yang dihadapi perusahaan. Analisis SWOT merupakan cara sistematis untuk mengidentifikasi faktor-faktor dan strategi yang menggambarkan kecocokan paling baik di antara mereka. Analisis ini didasarkan pada asumsi bahwa suatu strategi yang efektif akan memaksimalkan kekuatan dan peluang, meminimalkan kelemahan dan ancaman. Bila diterapkan secara akurat, asumsi sederhana ini mempunyai dampak yang sangat besar atas rancangan suatu strategi yang berhasil.

Analisa ini secara logis dapat membantu dalam proses pengambilan keputusan. Proses pengambilan keputusan berkaitan dengan visi dan misi perusahaan serta tujuan perusahaan. Sehingga analisis SWOT dapat digunakan sebagai alat efektif untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perusahaan, sebagai proses pengambilan keputusan untuk menentukan strategi.

2.8.2 Faktor-Faktor Dalam Analisis SWOT

a. Kekuatan (Strengths)

Kekuatan merupakan sumber daya/ kapabilitas yang dikendalikan oleh perusahaan atau tersedia bagi suatu perusahaan yang membuat perusahaan relatif lebih unggul dibanding dengan pesaingnya dalam memenuhi kebutuhan pelanggan yang dilayaninya. Kekuatan muncul dari sumber daya dan kompetensi yang tersedia bagi perusahaan.

Kekuatan dapat terkandung dalam sumber daya keuangan, citra, kepemimpinan pasar, hubungan pembeli dan pemasok dan faktor-faktor lain. Faktor-faktor kekuatan yang dimiliki perusahaan atau organisasi adalah kompetensi khusus yang terdapat dalam organisasi yang berakibat pada pemilikan keunggulan komparatif oleh unit usaha di pasaran. Dikatakan demikian karena satuan bisnis memiliki sumber keterampilan, produk andalan dan sebagainya yang membuatnya lebih kuat dari pada pesaing dalam memuaskan kebutuhan pasar.

b. Kelemahan (Weakness)

Kelemahan merupakan keterbatasan/ kekurangan dalam satu atau lebih sumber daya/ kapabilitas suatu perusahaan relatif terhadap pesaingnya, yang menjadi hambatan dalam memenuhi kebutuhan keuangan secara efektif. Dalam praktek keterbatasan dan kelemahan-kelemahan tersebut bisa terlihat pada sarana dan prasarana yang dimiliki atau tidak dimiliki, kemampuan manajerial yang rendah, keterampilan pemasaran yang tidak sesuai dengan tuntutan pasar, produk yang tidak atau kurang diminati oleh konsumen atau calon pengguna dan tingkat perolehan keuntungan yang kurang memadai. Aspek-aspek yang dapat melemahkan kondisi keuangan perusahaan, seperti beban utang tinggi atau profitabilitas rendah.

c. Peluang (Opportunities)

Peluang merupakan situasi utama yang menguntungkan dalam lingkungan suatu perusahaan. Kecenderungan utama merupakan salah satu sumber peluang. Opportunities merupakan faktor eksternal yang dapat dimanfaatkan untuk pertumbuhan atau keuntungan. mengidentifikasi segmen pasar yang sebelumnya terlewatkan, perubahan dalam kondisi persaingan/ regulasi, perubahan teknologi,

dan membaiknya hubungan dengan pembeli/ pemasok dapat menjadi peluang bagi perusahaan.

d. Ancaman (Threats)

Ancaman merupakan situasi utama yang tidak menguntungkan dalam lingkungan suatu perusahaan. Ancaman merupakan penghalang utama bagi perusahaan dalam mencapai posisi saat ini atau yang diinginkan. Masuknya pesaing baru, pertumbuhan pasar yang lamban, meningkatnya kekuatan tawar-menawar dari pembeli/ pemasok utama, perubahan teknologi, dan direvisinya atau pembaharuan peraturan, dapat menjadi penghalang bagi keberhasilan Perusahaan.

Analisis SWOT merupakan instrument yang ampuh dalam melakukan analisis strategi, kemampuan tersebut terletak pada kemampuan para penentu strategi perusahaan untuk memaksimalkan peranan faktor kekuatan dan pemanfaatan peluang sehingga berperan sebagai alat untuk meminimalisasi kelemahan yang terdapat dalam tubuh perusahaan dan menekan dampak ancaman yang timbul dan harus dihadapi.

2.8.3 Analisis Matriks SWOT

Untuk membuat suatu rencana harus mengevaluasi faktor eksternal maupun faktor internal. Analisis faktor-faktor haruslah menghasilkan adanya kekuatan (strength) yang dimiliki oleh suatu organisasi, serta mengetahui kelemahan (weakness) yang terdapat pada organisasi itu. Sedangkan analisis terhadap faktor eksternal harus dapat mengetahui peluang (opportunity) yang terbuka bagi organisasi serta dapat mengetahui pula ancaman (treath) yang dialami oleh organisasi yang bersangkutan.

Untuk menganalisis secara lebih dalam tentang SWOT, maka perlu dilihat faktor eksternal dan internal sebagai bagian penting dalam analisis SWOT, yaitu:

1. Faktor eksternal ini mempengaruhi opportunities and threats (O dan T). Dimana faktor ini menyangkut dengan kondisi- kondisi yang terjadi di luar perusahaan yang mempengaruhi dalam pembuatan keputusan perusahaan. Faktor ini mencakup lingkungan industry (industry environment) dan lingkungan bisnis makro (macro environment), ekonomi, politik, hukum, teknologi, kependudukan, dan sosial budaya.
2. Faktor internal ini mempengaruhi terbentuknya strengths and weaknesses (S dan W). Dimana faktor ini menyangkut dengan kondisi yang terjadi dalam perusahaan, yang mana ini turut mempengaruhi terbentuknya pembuatan keputusan (decision making) perusahaan. Faktor internal ini meliputi manajemen fungsional: pemasaran, keuangan, operasi, sumber daya manusia, penelitian dan pengembangan, sistem informasi manajemen, dan budaya perusahaan (corporate culture).

Matriks SWOT dapat menggambarkan bagaimana peluang dan ancaman dari lingkungan eksternal perusahaan diantisipasi dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya. Matriks SWOT akan mempermudah merumuskan berbagai strategi. Pada dasarnya alternatif strategi yang diambil harus di arahkan pada usaha-usaha untuk menggunakan kekuatan dan memperbaiki kelemahan, memanfaatkan peluang-peluang bisnis serta mengatasi ancaman. Sehingga dari matriks SWOT tersebut akan memperoleh empat kelompok alternatif strategi yang disebut strategi SO, strategi ST, strategi WO, dan strategi WT. Masing- masing alternatif strategi tersebut adalah:

1. Strategi SO (Strength-Opportunity), Strategi ini dibuat berdasarkan jalan pikiran perusahaan, yaitu dengan memanfaatkan seluruh kekuatan yang dimiliki untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya.
2. Strategi ST (Strength-Threat), Strategi ini dibuat berdasarkan kekuatan-kekuatan yang dimiliki perusahaan untuk mengantisipasi ancaman- ancaman yang ada.
3. Strategi WO (Weakness-Opportunity), Strategi ini diterapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada.
4. Strategi WT (Weakness-Threat), Strategi ini didasarkan pada kegiatan yang bersifat defensif, berusaha meminimalkan kelemahan- kelemahan perusahaan serta sekaligus menghindari ancaman-ancaman.

Tabel 2.5 Matriks SWOT

	Strength (S) Daftar semua kekuatan yang dimiliki	Weakness (W) Daftar semua kelemahan yang dimiliki
Opportunities (O) Daftar semua peluang yang dapat diidentifikasi.	Strategi SO Gunakan semua kekuatan yang dimiliki untuk memanfaatkan peluang yang ada	Strategi WO Atasi semua kelemahan dengan memanfaatkan peluang yang ada.
Threats (T) Daftar semua ancaman yang dapat diidentifikasi.	Strategi ST Gunakan semua kekuatan untuk menghindari ancaman.	Strategi WT Tekan semua kelemahan dan cegah semua ancaman

2.8.4 Matriks IFAS-EFAS

Matriks IFAS (Internal Factor Assesment Strategy) dan EFAS (Eksternal Factor Assesment Strategy) digunakan untuk menganalisis faktor internal dan eksternal yang dapat berpengaruh terhadap kelangsungan sebuah bisnis. Matriks

IFAS digunakan untuk melakukan penilaian dan pembobotan atas faktor internal yang diperoleh berupa kekuatan dan kelemahan dalam suatu usaha. Sedangkan matriks EFAS digunakan untuk melakukan penilaian dan pembobotan atas faktor eksternal yang berupa peluang dan ancaman.

Pembobotan bertujuan untuk mengkuantifikasi faktor internal dan eksternal dengan skala 1,0 (sangat penting) sampai dengan 0,0 (tidak penting). Akumulasi pembobotan tidak boleh melebihi skor total yaitu 1,0. Sementara untuk pemberian rating menggunakan skala 4 sampai 1. Untuk faktor yang bersifat positif seperti kekuatan dan peluang, semakin besar kekuatan dan peluang maka diberi rating 4 tetapi semakin kecil faktor tersebut maka diberi rating 1. Selanjutnya, pembobotan akan dikalikan dengan rating dan dilakukan penjumlahan total untuk mendapatkan skor pembobotan bagi Perusahaan yang bersangkutan.

Sebelum membuat matriks faktor strategi internal, perlu diketahui terlebih dahulu faktor strategi internal. Berikut adalah cara-cara penentuan faktor strategi internal :

1. Faktor-faktor yang menjadi kekuatan dan kelemahan disusun pada kolom 1.
2. Bobot masing-masing faktor diberikan dengan skala mulai dari 1,0 (paling penting) sampai 0,0 (tidak penting) berdasarkan pengaruh faktor tersebut terhadap posisi strategis perusahaan. Semua bobot tersebut jumlahnya tidak boleh melebihi skor total 1,00.
3. Rating (dalam kolom 3) dihitung untuk masing-masing faktor dengan memberikan skala mulai dari 4 (sangat baik) sampai dengan 1 (dibawah rata-rata) berdasarkan pengaruh faktor tersebut terhadap kondisi perusahaan. Pemberian nilai rating untuk faktor kekuatan bersifat positif (kekuatan yang semakin besar diberi rating +4

4. Bobot pada kolom 2 dikali dengan rating pada kolom 3, untuk memperoleh faktor pembobotan (Skor) dalam kolom 4. Hasilnya berupa skor pembobotan untuk masing-masing faktor yang nilainya bervariasi dari 4,0 (sangat baik) sampai dengan 1,0 (dibawah rata-rata).
5. Jumlahkan skor pembobotan (pada kolom 4), untuk memperoleh total skor pembobotan bagi perusahaan.

Tabel 2.6 Matriks IFAS

Faktor-Faktor Internal Utama	Bobot	Peringkat	Skor Bobot
Kekuatan			
Kekuatan 1			
Kekuatan 2			
Kekuatan 3			
Kelemahan			
Kelemahan 1			
Kelemahan 2			
Kelemahan 3			
Total	1,00		

Sumber : David (2019)

Setelah itu, membuat faktor strategi eksternal, dengan tahapan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menjadi peluang serta ancaman disusun pada kolom 1.
2. Bobot masing-masing faktor diberikan dengan skala mulai dari 1,0 (paling penting) sampai 0,0 (tidak penting). Faktor tersebut kemungkinan dapat memberikan dampak terhadap faktor strategis. Semua bobot tersebut jumlahnya tidak boleh melebihi skor total 1,00.
3. Rating (dalam kolom 3) dihitung untuk masing-masing faktor dengan memberikan skala mulai dari 4 (sangat baik) sampai dengan 1 (dibawah rata-rata) berdasarkan pengaruh faktor tersebut terhadap kondisi perusahaan.

Pemberian nilai rating untuk faktor peluang bersifat positif (peluang yang semakin besar diberi rating +4, tetapi jika peluangnya kecil, diberi rating +1).

4. Bobot pada kolom 2 dikali dengan rating pada kolom 3, untuk memperoleh faktor pembobotan dalam kolom 4. Hasilnya berupa skor pembobotan untuk masing-masing faktor yang nilainya bervariasi dari 4,0 (sangat baik) sampai dengan 1,0 (dibawah rata-rata).
5. Jumlahkan skor pembobotan (pada kolom 4), untuk memperoleh total skor pembobotan bagi perusahaan.

Tabel 2.7 Matriks EFAS

Faktor-Faktor Eksternal Utama	Bobot	Peringkat	Skor Bobot
Peluang			
Peluang 1			
Peluang 2			
Peluang 3			
Ancaman			
Ancaman 1			
Ancaman 2			
Ancaman 3			
Total	1,00		

Sumber : David (2019)

2.8.5 Kuadran Analisis SWOT

Menurut Rangkuti (2019), analisis SWOT terbagi menjadi empat kuadran utama yang memiliki strategi yang berbeda untuk masing-masing kuadrannya. Gambar diagram kuadran analisis SWOT dan penjelasannya adalah sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kuadran Analisis SWOT

1. **Kuadran 1:** Merupakan situasi yang sangat menguntungkan. Perusahaan tersebut memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (Growth oriented strategy)
2. **Kuadran 2:** Meskipun menghadapi berbagai ancaman, perusahaan ini masih memiliki kekuatan dari segi internal. Strategi yang harus diterapkan adalah yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang dengan cara strategi diversifikasi (produk/pasar)
3. **Kuadran 3:** Perusahaan menghadapi peluang pasar yang sangat besar, tetapi dilain pihak, ia menghadapi beberapa kendala/kelemahan internal. Kondisi bisnis pada kuadran 3 ini mirip dengan question mark pada BCG matriks. Fokus strategi perusahaan ini adalah meminimalkan masalah-masalah internal perusahaan sehingga dapat merebut peluang pasar yang baik.
4. **Kuadran 4:** Merupakan situasi yang sangat tidak menguntungkan, perusahaan tersebut menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan internal.

2.8.6 Matriks QSPM

Matriks QSPM atau Quantitative Strategic Planning Matrix merupakan sebuah matriks yang digunakan untuk menganalisis berbagai alternatif strategi yang tersedia untuk mendapatkan strategi prioritas. Alternatif yang memiliki total attractive score (TAS) terbesar akan menjadi prioritas utama untuk diterapkan sebagai strategi. Begitupun sebaliknya, alternative dengan penilaian total attractive score (TAS) terendah akan menjadi prioritas terakhir untuk diterapkan. strategi yang dianalisis pada tahap ini adalah strategi yang dihasilkan dalam perumusan melalui analisis sebelumnya dengan memadukan faktor internal dan eksternal. Dengan matriks QSPM, manajemen dapat mengurutkan berbagai strategi yang ada untuk membentuk skala prioritas dalam penerapan strategi. Langkah-langkah penggunaan matriks QSPM menurut Ningrum (2021) yaitu :

1. Membuat daftar peluang dan ancaman serta kekuatan dan kelemahan di kolom kiri QSPM berdasarkan informasi langsung dari matriks IFAS dan matriks EFAS.
2. Memberi bobot pada setiap faktor eksternal dan internal kunci sebagaimana pada matriks IFAS dan EFAS.
3. Memeriksa matriks-matriks pencocokan ditahap kedua dan mengenali berbagai strategi alternatif yang harus dipertimbangkan.
4. Menghitung nilai TAS (Total Attractiveness Score) yang ditentukan dari hasil perkalian bobot dengan nilai daya tarik dalam setiap baris. Semakin tinggi TAS semakin menarik alternatif strategi itu.
5. Menghitung nilai Sum Total Attractiveness Score (STAS) dengan menjumlahkan total nilai daya Tarik dalam setiap kolom strategi QSPM. Semakin tinggi nilainya semakin menarik strategi tersebut dengan mempertimbangkan semua faktor kritis eksternal dan internal yang berkaitan.

2.9 Tinjauan Empiris

No	Nama, Tahun, dan Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Sari, R.K., Wati, F.F., dan Kuhon, F. (2021) Analisis Laporan Keuangan Menggunakan Metode Vertikal Horizontal Untuk Mengevaluasi Kinerja Keuangan Pada PT. Mandom Indonesia Tbk	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui performa keuangan dari PT. Mandom Indonesia Tbk Periode 2013-2014	Jenis penelitian yang digunakan berupa penelitian deskriptif komparatif, yaitu dengan meneliti laporan keuangan per-tahun dengan menggunakan metode vertikal-horizontal	Hasil penelitian secara umum menunjukkan bahwa kinerja keuangan PT. Mandom Indonesia Tbk telah optimal. Hal ini bisa dilihat dari total aktiva yang lebih besar daripada pos total kewajiban. hal Ini mengindikasikan bahwa Perusahaan mampu memenuhi kewajibannya dengan aset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut.
2	Dr. V. Andal, Dr. S. Suganya, Dr. S. Vennilaa Shree,. (2019) "Financial Performance Analysis of Puma",	Tujuan penelitian Untuk memeriksa kinerja keuangan dan memberikan saran untuk meningkatkan arus keuangan, meningkatkan dividen dan mengurangi kewajiban PUMA	analisis vertikal dan horizontal, analisis trend dan analisis rasio keuangan	hasil penelitian menunjukan bahwa Perusahaan berkinerja baik. Pengembalian modal perusahaan pada tahun 2017 lebih dari dua kali lipat jika dibandingkan dengan tahun 2016, kemudian laba bersih perusahaan juga meningkat setiap tahunnya.

3	Mukhtar Hakim R, Ma'mun Sarma, Harianto (2018) Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Kepulauan Anambas	Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk merumuskan strategi peningkatan PAD di Kabupaten Kepulauan Anambas	Rasio Efektifitas, Rasio Efisiensi, Rasio Kemandirian, Matriks IFE/EFE, Matriks SWOT, Analisis QSPM	Hasil, (1) Efektivitas PAD tahun 2011-2015 berfluktuasi dan efisiensi PAD cenderung membaik, (2) Rasio kemandirian daerah masih rendah, (3) Strategi prioritas utama yang di terapkan di Kabupaten Kepulauan Anambas adalah peningkatan dalam pengelolaan pendapatan daerah dengan mengoptimalkan potensi PAD
4	Paramita Poddala, (2021) Analisis Kinerja Keuangan PT Mercor Indonesia Periode 2012-2019	Penelitian ini bertujuan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan berdasarkan analisis rasio Keuangan, analisis vertikal, dan analisis horizontal yang dapat menilai kondisi keuangan dan perkembangan pada PT Mercor Indonesia periode tahun 2012-2019.	Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Sumber data berupa data Sekunder yaitu laporan keuangan PT Mercor Indonesia. Data dianalisis dengan analisis rasio keuangan, analisis vertikal-horizontal.	Hasil penelitian kinerja keuangan PT Mercor Indonesia cukup baik dilihat pada rasio profitabilitas yang cukup optimal. Pengelolaan rasio solvabilitas dalam keadaan baik dengan pendanaan yang memadai, rasio likuiditas menunjukkan perusahaan mampu memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo, dan rasio aktivitas cukup efektif dalam pengelolaan aset namun diperlukan peningkatan kegiatan operasional

5	Zulfikar (2022) Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) Periode 2013-2020	Penelitian ini bertujuan untuk mengukur kinerja keuangan berdasarkan rasio Keuangan, analisis vertical dan horizontal, serta analisis trend yang dapat menilai kondisi keuangan	Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Data dianalisis dengan analisis rasio keuangan, analisis vertikal-horizental dan analisi tren.	Hasil penelitian PT. KIMA (Persero) periode 2013-2020 cukup baik dilihat pada rasio profitabilitas yang cukup optimal dengan pengelolaan rasio likuiditas dan solvabilitas yang sangat bagus, meskipun rasio aktivitas yang belum efektif dalam pengelolaan aset, sehingga diperlukan peningkatan kegiatan operasional.
6	Andi Marlina Masdjidi (2024) Strategi Peningkatan Pendapatan Parkir Pada Perumda Parkir Makassar Raya	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor internal dan eksternal yang mendukung dan menghambat penerimaan pendapatan parkir, serta menentukan strategi yang dapat diterapkan Perumda Parkir Makassar Raya untuk meningkatkan pendapatan parkir.	Metode yang dilakukan observasi, interview, dokumentasi dan kuisisioner. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis SWOT, matriks faktor strategi internal dan eksternal, matrikw tows, IE dan QSPM.	faktor internal: dukungan kuat dari pemerintah, ketersediaan juru parkir, ketersediaan tepi jalan umum, kesamaan visi manajemen, strategi dan kebijakan program yang inovatif dan tepat sasaran. faktor penghambat: tingkat Pendidikan dan status kepegawaian, kemampuan pelayanan juru parkir yang rendah, pengelolaan penerimaan parkir, keterbatasan dana, sarana dan prasarana.

7	Alamsyah Prawiranegara (2021) Analisis Kinerja Keuangan Berdasarkan Economic Value Added Pada Pt Japfa Comfeed Indonesia Tbk	Penelitian ini bertujuan untuk: 1) menilai kinerja keuangan berdasarkan EVA pada PT Japfa Comfeed Indonesia Tbk; 2) menganalisis laba operasi pada PT Japfa Comfeed Indonesia Tbk dan 3) menganalisis biaya modal pada PT Japfa Comfeed Indonesia Tbk.	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Economic Value Added (EVA). EVA menganalisis kinerja keuangan dengan memperhatikan laba operasi dan biaya modal perusahaan. Tipe penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif yang memberikan uraian dan hasil analisis dari perhitungan EVA.	1) kinerja keuangan berdasarkan EVA pada PT Japfa Comfeed Indonesia Tbk memperoleh nilai EVA yang negatif pada tahun 2016, sementara pada tahun 2017 sampai 2020 memperoleh nilai EVA yang positif; 2) hasil analisis laba operasi menunjukkan laba operasi yang berfluktuasi dan cenderung meningkat selama lima periode. 3) hasil analisis biaya modal menunjukkan biaya modal yang berfluktuasi selama lima periode, komposisi biaya modal dibagi atas liabilitas pembiayaan dan liabilitas operasi.
8	Chuan Lina , Michael J. Seilerb and Liuming Yang (2024) Does Personal Financial Distress Affect Workes Performance; Evidence From real Estate Agents	Tujuan penelitian ini adalah menguji bagaimana gangguan keuangan memengaruhi kinerja agen real estat dalam konteks penjualan rumah. Penelitian ini juga menguji dampak gangguan	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menganalisis data kebangkrutan agen sebagai indikator gangguan keuangan, membandingkan harga jual, dan keputusan pembelian rumah diwakili	Hasil penelitian menemukan bahwa harga jual rumah yang diwakili oleh agen lebih rendah pada tahun ketika agen mengalami tekanan keuangan dibandingkan dengan tahun ketika mereka tidak mengalami tekanan, hasil penjualan kurang menguntungkan akibat agen yang tertekan secara

		keuangan agen terhadap keputusan pembelian rumah	oleh agen yang mengalami gangguan keuangan dibandingkan dengan agen yang tidak.	finansial berdampak pada aktivitas pembelian oleh pemilik rumah. Pemilik tersebut membeli rumah dengan rasio pinjaman terhadap nilai (LTV) yang lebih tinggi di lingkungan dengan kualitas yang lebih rendah.
9	Jiro Yoshida ^{a,b} , Kohei Kawai ^{c,d} , David Geltner ^e and Chihiro Shimizu (2024) How Property Rents and Expenses Depreciate: A Case of Tokyo Office Properties	Tujuan penelitian untuk menganalisis depresiasi sewa properti komersial, biaya operasional, dan aliran kas pada properti perkantoran di Tokyo.	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah The Baseline Model, Cohort Effects, and The Intrinsic Estimator Method. Penelitian ini menggunakan data dari manajemen properti antara 2005 dan 2016 dan menerapkan metode intrinsic estimator (IE) untuk menguraikan pengaruh usia, periode, dan kelompok terhadap depresiasi.	Hasil penelitian, (1) tingkat depresiasi sewa di Jepang rendah dan menjelaskan kurang dari separuh tingkat depresiasi harga properti, (2) rata-rata sewa menunjukkan kekakuan nominal. (3), sekitar separuh dari depresiasi yang diamati pada sewa baru disebabkan oleh penurunan kondisi fisik, bukan karena keusangan fungsional. (4), biaya operasional tidak dipengaruhi oleh usia, sementara belanja modal meningkat dalam 20 tahun pertama.

10	Wouter Vangeel, Laurens Defau, Lieven De Moor (2024) Influence of a Mortgage Interest Deduction on Homeownership Attainment of European Households	Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi hubungan antara Mortgage Interest Deduction (MID) dengan kepemilikan rumah, serta untuk mengidentifikasi kelompok rumah tangga berdasarkan pendapatan atau status pernikahan	Penelitian ini menggunakan metodologi regresi logistik multilevel dengan efek campuran berdasarkan data Eurostat EU mengenai pendapatan dan kondisi hidup di 12 negara pada periode 2003-2018.	Hasilnya menunjukkan bahwa MID umumnya gagal mempromosikan kepemilikan rumah akibat kapitalisasi harga. Efek positif signifikan hanya dirasakan oleh rumah tangga berpenghasilan tinggi, sementara kelompok berpenghasilan rendah yang paling membutuhkan perumahan terjangkau justru terdorong keluar dari kepemilikan rumah.
11	Carolyn W. Chang, Kian Guan Lim, Zhi Min Zhang (2024) Leverage Strategies of Real Estate Investment Trusts and Real Estate Operating Companies	Penelitian bertujuan untuk menganalisis strategi leverage (penggunaan utang) pada dua jenis perusahaan real estate, yaitu Real Estate Investment Trusts (REITs) dan Real Estate Operating Companies (REOCs)	Penelitian menggunakan data empiris dari 2001 hingga 2021 dan analisis regresi dengan pertimbangan faktor-faktor seperti risiko pasar, imbal hasil dividen, sektor properti, serta efek tetap (fixed effects) berdasarkan negara dan tahun.	REOCs cenderung menggunakan lebih banyak utang dibandingkan REITs (18,96% lebih tinggi). Faktor pajak meningkatkan penggunaan utang pada REOCs, sedangkan rasio nilai properti terhadap nilai perusahaan memiliki efek negatif pada rasio utang di kedua jenis perusahaan. Selain itu, REITs cenderung memiliki utang lebih tinggi karena aliran pendapatan sewa meningkatkan likuiditas kas mereka.

12	<p>Thanh Nguyen, Arsenio Staer, Jing Yang (2024) Productivity Shocks of Dominant Companies and Local Housing Markets</p>	<p>Penelitian bertujuan untuk mengeksplorasi hubungan antara labor productivity shocks dari perusahaan dominan dengan perubahan harga perumahan lokal di tingkat Metropolitan Statistical Area (MSA) di Amerika Serikat.</p>	<p>Penelitian menggunakan data perusahaan AS dari COMPUSTAT (1980–2017) untuk menganalisis pengaruh kejutan produktivitas tenaga kerja terhadap harga perumahan di tingkat MSA dan kode pos, dengan kontrol atas determinan harga lainnya.</p>	<p>Kejutan produktivitas perusahaan dominan secara signifikan memengaruhi perubahan harga rumah di MSA, terutama di wilayah dengan konsentrasi perusahaan teknologi tinggi. Efek ini lebih kuat selama ekspansi ekonomi dan lebih cepat di tingkat kode pos dibandingkan MSA.</p>
13	<p>Daxuan Zhao (2024) Corporate Governance and Collateral Effect of Real Estate</p>	<p>Penelitian bertujuan untuk mengkaji pengaruh tata kelola perusahaan terhadap penggunaan utang yang dijamin dengan aset properti selama periode 1993-2006. juga mengeksplorasi bagaimana nilai real estat yang meningkat memengaruhi keputusan investasi dan pembiayaan perusahaan.</p>	<p>Metode Penelitian menggunakan corporate governance index (G-index) untuk menilai kualitas tata kelola perusahaan dan memodelkan hubungan antara tata kelola, utang, dan nilai properti menggunakan data regresi</p>	<p>Perusahaan dengan tata kelola yang baik cenderung menggunakan utang yang dijamin oleh aset real estat selama kenaikan harga properti. Sebaliknya, perusahaan dengan tata kelola lemah lebih sedikit menggunakan utang untuk mendanai investasi.</p>

14	<p>Noha Said Mohamed Gabr, Rawan Hamed Abd Elkhaliq Mohamed (2024) Retained Earnings and Dividends in Real Estate Sector in Egypt</p>	<p>Penelitian bertujuan untuk menilai hubungan antara laba ditahan (retained earnings, REs) dengan kebijakan dividen dan pembayaran dividen dalam konteks perusahaan real estate di Mesir. Penelitian ini juga mengeksplorasi bagaimana siklus hidup perusahaan memoderasi hubungan tersebut</p>	<p>Penelitian menggunakan analisis regresi berganda dan pengujian konfirmatori untuk mengevaluasi pengaruh REs pada kebijakan dividen, dengan pertimbangan moderasi siklus hidup perusahaan</p>	<p>Hasil menunjukkan bahwa REs secara positif dan signifikan terkait dengan kebijakan dividen dan pembayaran dividen. Namun, saat siklus hidup perusahaan dimasukkan sebagai moderator, hubungan tersebut menjadi negatif secara signifikan. Pengujian juga mengungkapkan bahwa REs tahun sebelumnya memengaruhi kebijakan dividen.</p>
----	---	--	---	---

2.10 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu diagram yang menjelaskan secara garis besar alur logika berjalannya sebuah penelitian. Kerangka konseptual dibuat berdasarkan pertanyaan penelitian (*research question*), dan merepresentasikan suatu himpunan dari beberapa konsep serta hubungan diantara konsep-konsep tersebut (Sugiyono, 2018). Dalam kerangka konseptual ini penulis mengemukakan analisis rasio keuangan, analisis vertikal dan analisis horizontal, Analisis Economic Value Added (EVA), serta Analisis SWOT. Hasil dari analisis ini akan memberikan saran strategi terbaik untuk keberlangsungan Perusahaan kedepan.

