

TESIS

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN
PADA PT. KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (PERSERO)
PERIODE 2013-2020**

**THE ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE IN
INDUSTRIAL ESTATE OF MAKASSAR
IN THE PERIOD OF 2013-2020**

**ZULFIKAR
A012211084**



**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS
ANALISIS KINERJA KEUANGAN
PADA PT. KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (PERSERO)
PERIODE 2013-2020

THE ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE IN
INDUSTRIAL ESTATE OF MAKASSAR
IN THE PERIOD OF 2013-2020

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister

disusun dan diajukan oleh

ZULFIKAR
A012211084



kepada

PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022

TESIS

ANALISIS KINERJA KEUANGAN PADA PT. KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (PERSERO) PERIODE 2013-2020

THE ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE IN INDUSTRIAL ESTATE OF MAKASSAR IN THE PERIOD OF 2013-2020

disusun dan diajukan oleh

ZULFIKAR
A012211084

telah diperiksa dan disetujui untuk diseminarkan

Makassar, 30 September 2022

Komisi Penashat

Ketua



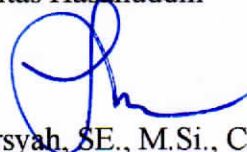
Prof. Dr. H. Abd. Rakhman Laba,
SE., MBA
NIP. 19630125 198910 1 001

Anggota



Dr. Mursalim Nohong, SE., M.Si.,
CRA., CRP., CWM
NIP. 19710619 200003 1 001

Ketua Program Studi Magister Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. H. M. Sobarsyah, SE., M.Si., CIPM
NIP. 19680629 199403 1 002

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

ANALISIS KINERJA KEUANGAN PADA PT. KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (PERSERO) PERIODE 2013 - 2020

disusun dan diajukan oleh :

ZULFIKAR
A012211084

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin pada tanggal **04 NOVEMBER 2022** dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,




Prof. Dr. H. Abd. Rakhman Laba, S.E., M.B.A.
Nip. 19630125 198910 1 001

Dr. Mursalim Nohong, S.E., M. Si., CRA., CRP., CWM.
Nip. 19710619 200003 1 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,



Dr. H. M. Sobarsyah, S. E., M. Si.
Nip.19680629 199403 2 001

Prof. Dr. H. Abd. Rahman Kadir, S. E., M. Si., CIPM.
Nip. 19640205 199810 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zulfikar
NIM : A012211084
Program Studi : Magister Manajemen
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa tesis yang berjudul **Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) Periode 2013-2020**

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 gunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 5 November 2022

Yang menyatakan,



Zulfikar

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan pertolonganNya hingga dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) Periode 2013-2020” dengan baik. Penulis menyadari bahwa karya tesis ini tidak terlepas dari jasa-jasa berbagai pihak. Oleh sebabnya, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya, atas kesempatan yang telah diberikan kepada penulis untuk menjadi bagian dari civitas akademik Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si., CIPM., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya, atas kesempatan yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti perkuliahan dan menimba ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Dr. H. M. Sobarsyah, SE., M.Si., CIPM., selaku Ketua Program Studi Magister Sains Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin, 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 Dr. Mursalim Nohong, SE., M.Si., CRA., CRP., CWM., selaku Dosen Pembimbing Pertama, yang juga dengan sabar memberikan terus arahan dan motivasi kepada penulis selama penyusunan tesis hingga selesai.
6. Bapak Prof. Dr. H. Syamsu Alam, SE., M.Si., CIPM., Bapak Dr. H. M. Sobarsyah, SE., M.Si., CIPM., dan Bapak Andi Aswan, SE., MBA., M.Phil., DBA, selaku dosen penilai pada seminar usul, seminar hasil, dan ujian akhir, atas segala masukan yang bermanfaat dan waktu yang diberikan selama penyelesaian tesis ini.
7. Kak Lia dan Pak Opik selaku karyawan di Universitas Hasanuddin, yang membantu penulis selama kuliah, serta membantu selama pengurusan berkas dan referensi terkait penelitian dalam tesis.
8. Kedua orang tua terkasih, Muhammad Idris dan Syamsiah yang telah memberi dukungan dan perhatian serta doa kepada penulis.
9. Seluruh karyawan PT. KIMA (persero) yang telah banyak membantu selama penelitian sehingga penyusunan tesis lebih mudah dan terarah. Terutama untuk Kak Fida, Kak Fausiah dan Kak Hadi yang menjadi perantara selama melakukan penelitian tentang kinerja keuangan PT. KIMA (persero).
10. Bapak Arlan, S.STP., M.Si., selaku Kepala Bidang Pelayaran Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan yang telah bersedia diwawancarai terkait perkembangan Makassar New Port

11. Kak Lisa, selaku karyawan di Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan yang membantu peneliti selama pengumpulan data penelitian.
12. Paramita Poddala yang telah memberi waktunya untuk konsultasi terkait penelitian penulis.
13. Mustika Azimah dan Nirsyam Idris yang telah membantu penulis pertama kali mendaftar di Prodi Magister Sains Manajemen, Universitas Hasanuddin.
14. Kepada seluruh teman-teman Program Studi Magister Sains Manajemen Angkatan 2021(1), Universitas Hasanuddin Hamka, Indah, Fifi, April, Putri, Asmi dan lainnya. Terima kasih atas kebersamaannya dan kekompakan selama masa perkuliahan hingga mencapai IPK 4 sampai akhir perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu, mohon maaf apabila terdapat kesalahan atau hal-hal yang kurang berkenan dalam tesis ini. Saran dan kritik yang membangun dari pembaca sangat diharapkan. Penulis berharap tesis ini dapat memberi manfaat bagi semua pembaca.

Makassar, 23 September 2022

Penulis,



Zulfikar

ABSTRAK

Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) Periode 2013-2020

Zulfikar
Abdul Rakhman Laba
Mursalim Nohong

Kawasan industri sangat dianjurkan oleh suatu pemerintah guna meminimalisir pencemaran polusi, biaya kawasan, dan tata ruang kota yang indah dan bersih. PT. Kawasan Industri Makassar (PT. KIMA) adalah pengelola kawasan industri di Makassar yang memiliki potensi bisnis yang besar untuk bidang industri. Hal ini meningkatkan minat investor untuk berinvestasi. Salah satu acuan investor untuk berinvestasi dalam perusahaan adalah dengan melihat keuangan perusahaan berdasarkan analisis rasio keuangan, analisis vertikal, analisis horizontal dan analisis trend yang dapat menilai kondisi keuangan dan perkembangan pada PT. KIMA (Persero) periode 2013-2020. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Sumber data berupa data primer yaitu wawancara narasumber dari PT. KIMA (Persero) dan pemerintah setempat, dan data sekunder yaitu laporan keuangan PT. KIMA (Persero) periode 2013-2020. Data dianalisis dengan analisis rasio keuangan, analisis vertikal-horizontal dan analisis tren. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja keuangan 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 PT. KIMA (Persero). Selain itu hasil wawancara pada penelitian ini mengindikasikan dua hal, yang pertama PT. KIMA (Persero) lebih berfokus kepada *recurring income* seperti pengelolaan limbah, drainase, pemaknaan jalan kawasan industri, pengelolaan air bersih dan pemasangan kabel *fiber optic* untuk meningkatkan kinerja keuangan, dan kedua pengembangan industri di wilayah timur Indonesia semakin pesat dengan didukung keberadaan Makassar New Port sehingga meningkatkan minat investor untuk membangun usaha/berinvestasi di Makassar, hal ini secara langsung dapat meningkatkan kinerja PT. KIMA (Persero).

Kata kunci: kinerja keuangan, analisis rasio keuangan, analisis vertikal, analisis horizontal, analisis trend

ABSTRACT

The Analysis of Financial Performance in Industrial Estate of Makassar In The Period of 2013-2020

Zulfikar
Abdul Rakhman Laba
Mursalim Nohong

Industrial estate is recommended by government to reduce industrial pollutant and industrial management cost as well as keep city layout clean and green. The manager of Industrial Estate of Makassar (PT. KIMA) which has a big potential of business in industrial aspect can increase investors' interest to invest. Investors tend to review the financial performance as the reference before investing in the company. The research aims to evaluate the financial performance of company based on ratio analysis, vertical analysis, horizontal analysis and trend analysis that are able to assess financial condition and development of Industrial Estate of Makassar in the period of 2013-2020. The research used descriptive quantitative approach. The data consisted of primary and secondary data. The primary data were collected by interviewing stakeholder dan local government. In the terms of secondary data, the research used financial statements of Industrial Estate of Makassar from 2013 to 2020. Financial data were analyzed using ratio, vertical-horizontal and trend analysis. The research results indicate that financial performance of Industrial Estate of Makassar from 2013 to 2020 are satisfied. This is indicated by an optimal profitability ratio with an appropriate liquidity and solvability. However, activity ratio reveals less effective in asset management; hence, Industrial Estate of Makassar needs to increase operational activities. Moreover, the result of interview gives two things that are correlated each other. Firstly, the findings reveal that Industrial Estate of Makassar focuses more on recurring income to increase financial performance, such as waste management, drainage, road usage charge, clean water provision, and fiber optic cable installation. Secondly, the expansion of industrial trend in middle-eastern of Indonesia has been supported by Makassar New Port. Investors' interest to invest or set the company up in Makassar Industrial Estate leads positive impact on Industrial Estate of Makassar to perform better.

Keywords: financial performance, financial ratio analysis, vertical analysis
horizontal analysis, trend analysis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN.....	v
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
DAFTAR SINGKATAN/SIMBOL.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Kegunaan Penelitian.....	10
1.4.1 Kegunaan Teoritis.....	10
1.4.2 Kegunaan Praktis.....	10
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
1.6 Sistematika Tesis.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Tinjauan Teoritis.....	13
2.1.1 Kinerja Perusahaan.....	13
2.1.2 Laporan Keuangan.....	14
2.1.2.1 Laporan Neraca.....	15
2.1.2.2 Laporan Rugi/Laba.....	16
2.1.3 Analisis Laporan Keuangan.....	17
2.1.4 Rasio Keuangan.....	18
2.1.4.1 Rasio Profitabilitas.....	19
2.1.4.2 Rasio Likuiditas.....	21
2.1.4.1 Rasio Solvabilitas.....	23
2.1.4.1 Rasio Aktivitas.....	24
2.1.5 Analisis Vertikal.....	26
2.1.6 Analisis Horizontal.....	27
2.1.7 Analisis Trend.....	29

2.1.8	Kawasan Industri.....	30
2.1.9	Profil PT Kawasan Industri Makassar.....	32
2.2	Tinjauan Empiris	36
BAB III	KERANGKA KONSEPTUAL.....	39
3.1	Kerangka Konseptual	39
3.2	Analisis Kinerja Keuangan PT KIMA	40
BAB IV	METODE PENELITIAN	43
4.1	Rancangan Penelitian	43
4.2	Tempat Penelitian.....	44
4.3	Jenis dan Sumber Data	44
4.3.1	Jenis Data	44
4.3.2	Sumber Data.....	45
4.4	Metode Pengumpulan Data	45
4.5	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	46
4.5.1	Rasio Keuangan	46
4.5.1.1	Rasio Profitabilitas	47
4.5.1.2	Rasio Likuiditas.....	48
4.5.1.3	Rasio Solvabilitas.....	49
4.5.1.4	Rasio Aktivitas	50
4.5.2	Analisis Vertikal.....	51
4.5.3	Analisis Horizontal.....	52
4.6	Metode Analisis.....	53
4.6.1	Analisis Rasio Keuangan	53
4.6.2	Analisis Vertikal.....	54
4.6.3	Analisis Horizontal.....	54
4.6.4	Analisis Trend.....	54
BAB V	HASIL PENELITIAN	55
7.1	Gambaran Umum PT. KIMA (Persero)	55
7.2	Hasil Penelitian.....	56
5.2.1	Analisis Rasio Keuangan.....	56
5.2.2	Analisis Vertikal Laporan Neraca	61
5.2.3	Analisis Vertikal Laporan Laba/Rugi.....	66
5.2.4	Analisis Horizontal Laporan Neraca	69
5.2.5	Analisis Horizontal Laporan Laba/Rugi.....	76
BAB VI	PEMBAHASAN.....	81
6.1	Analisis Kinerja Keuangan PT. KIMA Periode 2013-2020.....	81
6.2	Analisis Trend PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020.....	88
6.3	Wawancara Terkait Kinerja Keuangan PT. KIMA	89

BAB VII PENUTUP	97
7.1 Kesimpulan.....	97
7.2 Implikasi.....	98
7.3 Keterbatasan Penelitian.....	99
7.4 Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN.....	105

DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
1.1	Total Ekuitas, Total Aset, Laba Bersih PT KIMA (Dalam Rupiah).....	3
2.1	Daftar Indikator Dan Bobot Aspek Keuangan BUMN Non-Infra.....	31
2.2	Penelitian Terdahulu	36
5.1	Hasil Perhitungan Rasio Keuangan PT. KIMA 2013-2020.....	57
5.2	Hasil Analisis Vertikal Lap. Neraca PT. KIMA 2013-2020.....	62
5.3	Hasil Analisis Vertikal Lap. Laba/Rugi PT. KIMA 2013-2020	66
5.4	Hasil Analisis Horizontal Lap. Neraca PT. KIMA 2013-2020.....	70
5.5	Hasil Analisis Horizontal Lap. Laba/Rugi PT. KIMA 2013-2020	77

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1 Kerangka Konseptual.....	40

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran		Halaman
1	Analisis Rasio Keuangan PT. KIMA Periode 2013-2020	106
2	Analisis Trend PT. KIMA Periode 2013-2020	111
3	Hasil Wawancara	114

DAFTAR SINGKATAN/SIMBOL

APB	= Accounting Principles Board
CR	= Current Ratio
DAR	= Debt to Asset Ratio
DER	= Debt to Equity Ratio
FATO	= Fixed Asset Turnover
FASB	= Financial Accounting Standards Board
HPL	= Hak Pengelolaan
HGB	= Hak Guna Bangunan
IDR	= Indonesian Rupiah
KIMA	= Kawasan Industri Makassar
MNP	= Makassar New Port
NPM	= Net Profit Margin
PT	= Perseroan Terbatas
PSAK	= Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan
ROA	= Return On Asset
ROE	= Return On Equity
TATO	= Total Asset Turnover
UNIDO	= United Nations Industrial Development Organization
UU	= Undang-Undang
WCTO	= Working Capital Turnover

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan pastinya memiliki tujuan, mulai dari menyerap tenaga kerja hingga memenuhi kebutuhan konsumen untuk meraih *market share* yang luas, akan tetapi tujuan utama perusahaan adalah bagaimana mendapatkan keuntungan secara efisien. Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai dan mengevaluasi keuangan perusahaan secara keseluruhan dan memberikan gambaran yang berkaitan dengan keuntungan perusahaan. Hal ini menjadi salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya, baik itu untuk perusahaan yang berskala besar maupun yang berskala kecil, baik itu untuk perusahaan profit maupun non-profit. Melalui aspek tersebut, perusahaan mampu melihat kinerja keuangan suatu perusahaan yang kemudian menjadi salah satu tolak ukur untuk menilai sejauh mana tingkat kekuatan dan kesehatan suatu perusahaan, serta sejauh mana suatu perusahaan mampu berkembang dan bersaing di dunia persaingan usaha.

Perusahaan didirikan dengan tujuan untuk menghasilkan pendapatan atau laba setinggi-tingginya dan juga untuk mencari sumber pendaan yang efisien. Menurut Kasmir (2010), untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan analisis laporan keuangan beberapa periode. Informasi posisi keuangan pada tahun-tahun sebelumnya sering kali dijadikan dasar untuk memprediksi posisi keuangan di masa yang akan datang. Selain itu, tujuan laporan keuangan juga memberikan

informasi keuangan sebagai salah satu sumber untuk mendukung penguatan dalam pengambilan keputusan, khususnya dari sisi keuangan.

Laporan keuangan sangat dibutuhkan oleh semua perusahaan baik perusahaan dagang, jasa maupun dalam bidang perbankan, karena dengan adanya laporan keuangan pihak perusahaan dapat mengetahui kesehatan atau kondisi keuangan perusahaan (Kakasih, dkk., 2018). Kinerja keuangan merupakan suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan adalah penilaian yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana kondisi perusahaan berada dengan menggunakan perbandingan dan aturan yang berlaku (Sari, dkk., 2021). Pengukuran kinerja keuangan berdasarkan laporan keuangan banyak dilakukan dengan menggunakan alat ukur kinerja yang bervariasi. Untuk menilai seberapa jauh efektivitas operasi perusahaan dalam mencapai tujuannya diperlukan metode pengukuran tertentu (Supit, dkk., 2016).

Perlu diketahui bahwa kinerja keuangan setiap perusahaan berbeda-beda tergantung dari jenis usaha dan *market share* yang dimiliki seperti yang diteliti oleh Cahyani dan Makhful (2014) tentang analisis kinerja keuangan beberapa perusahaan jasa. Dari hasil penelitian yang dilakukan Cahyani dan Makhful menunjukkan tingkat kesehatan keuangan perusahaan telekomunikasi lebih rendah dibandingkan perusahaan transportasi dan distribusi gas, walaupun kedua perusahaan masih memiliki kategori kesehatan keuangan yang sehat.

Pada kawasan industri, tentu sangat menarik untuk diteliti sebab di dalam usahanya sebagai penyedia lahan usaha industri terdapat banyak jenis industri. Jumlah industri yang bervariasi dan banyak menciptakan banyak pula faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pendapatan perusahaan yang mengelola kawasan industri tersebut. Di Kota Makassar perusahaan yang mengelola lahan industri adalah PT Kawasan Industri Makassar (KIMA) dengan unit usaha berupa pembebasan lahan industri, penyewaan lahan dan atau bangunan pabrik siap pakai dan gudang. Selain itu PT KIMA memiliki bidang usaha pendukung seperti jasa pengelolaan lingkungan meliputi jasa pemeliharaan jalan, pemeliharaan drainase dan limbah serta penyewaan alat berat dalam lingkup sarana dan prasarana kawasan industri (PT KIMA, 2020).

Tabel 1.1
Total Ekuitas, Total Aset, dan Laba Bersih PT. KIMA (Dalam Rupiah)

Tahun	Total Ekuitas	Total Aset	Lab Bersih
2013	96.065.998.434	108.593.392.625	15.092.217.169
2014	95.055.619.399	108.498.713.361	5.659.957.719
2015	103.567.753.370	116.418.560.074	7.452.062.528
2016	114.169.369.276	138.400.761.000	13.546.132.306
2017	128.139.660.584	184.599.980.222	17.007.755.672
2018	173.765.357.945	325.556.699.208	48.048.692.818
2019	209.218.547.886	309.268.144.734	38.198.441.608
2020	218.649.973.305	277.135.414.509	16.356.659.348

Sumber: Laporan Keuangan PT. Kawasan Industri Makassar

Dari **Tabel 1.1** menunjukkan laju perkembangan ekuitas, aset dan laba PT. KIMA periode 2013-2020 mengalami pergerakan fluktuatif. Penurunan signifikan pada laba bersih adalah di tahun 2014 mencapai sepertiga dari laba

bersih tahun lalu, sedangkan kenaikan drastis terjadi pada tahun 2018 hampir mencapai tiga kali lipat dari total laba bersih tahun lalu, meskipun terjadi penurunan di tahun 2019 dan 2020 hingga tersisa sepertiga laba bersih. Selain itu, total aset terjadi peningkatan di tiap tahun, namun pada periode 2019-2020 mulai terjadi penurunan, berbeda dengan total ekuitas yang mengalami kenaikan tiap tahun. Kenaikan laba bersih dipengaruhi oleh pendapatan jasa lainnya PT. KIMA, sedangkan penurunan laba dipengaruhi oleh pendapatan usaha utama tidak maksimal. Adapun pada total aset yang bertambah disebabkan pembelian aset perusahaan untuk memaksimalkan kinerja usaha, sedangkan penurunan jumlah aset disebabkan adanya pembayaran utang sehingga kas menurun serta pengurangan aset berupa lahan industri.

PT. KIMA mendapatkan keuntungan tidak hanya melalui unit usaha utamanya sebagai penyedia lahan industri dan penyewaan gudang untuk kawasan industri di Makassar, tetapi ada beberapa pendapatan jasa lainnya seperti jasa pengelolaan limbah, penyewaan alat berat, drainase dan sebagainya. Tentu saja hal ini menjadi menarik untuk diteliti dalam bentuk kinerja keuangan perusahaan di mana hasil kinerja tersebut dijabarkan untuk mendapatkan alasan-alasan naik dan turunnya laba, aset, dan pos-pos lainnya mengingat banyak faktor yang mempengaruhi kenaikan dan penurunan dari kinerja PT. KIMA, tidak hanya dari pendapatan usaha utama. Berdasarkan data laporan keuangan pada **Tabel 1.1**, maka diperlukan pengukuran dan penilaian kinerja keuangan perusahaan untuk mengetahui efektivitas dan efisiensi suatu perusahaan dalam menjalankan

operasinya yang ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam memperoleh profitabilitas dan aktivitas dalam perusahaan.

Kawasan industri terkhusus pada wilayah Makassar (PT. KIMA) hanya memiliki usaha pembebasan lahan dan penyewaan lahan/bangunan siap pakai, namun pada laporan keuangan PT. KIMA memiliki pendapatan lain yang sangat berpengaruh juga pada kinerja keuangan. Sementara itu, lahan industri tidak dapat diolah kembali, dan akan terus terisi hingga akhirnya lahan industri habis, berarti dari sini ada pendapatan unggulan lainnya yang diandalkan PT. KIMA untuk mendorong terus kinerja perusahaan. Hal ini berpengaruh langsung pada perspektif investor, karena dengan menerawang dari luar saja tentu berinvestasi di kawasan industri tidaklah menarik, akan tetapi dengan data pada **Tabel 1.1** menunjukkan bahwa ada pendapatan lain yang menjadi faktor naik turunnya laba PT. KIMA, sehingga tentu akan menjadi menarik untuk diteliti.

Industri manufaktur berkontribusi besar dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 7,07% di kuartal kedua 2021, dengan pertumbuhan 6,91% meski ada tekanan dari pandemi COVID-19. Sedangkan di kuartal ketiga 2021, industri manufaktur tumbuh 3,68% dan menyumbang 0,75% terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Berdasarkan data dari Kementerian Perindustrian, sektor manufaktur sangat berkontribusi terhadap PDB nasional di kuartal kedua 2021, yaitu sebesar 17,34% (BKPM, 2022).

Kawasan industri sudah menjadi produk unggulan Menteri Perindustrian RI dengan tujuan menyediakan lahan industri sehingga meminimalisir pencemaran lingkungan yang tersebar dan memudahkan bagi pengusaha yang ingin memulai

membangun industri sebab lahan/bangunan telah disediakan. Sebenarnya model kawasan industri lebih disarankan daripada membangun lahan industri secara berpecah-pecah, selain mengakibatkan penyebaran polusi yang meluas, juga kondisi tata kota yang tidak aman disebabkan banyaknya industri yang berdiri di antara rumah penduduk. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Perindustrian RI No. 35 Tahun 2010.

Analisis laporan keuangan adalah menguraikan pos-pos laporan keuangan menjadi unit informasi yang lebih kecil dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau mempunyai makna antara satu dengan yang lain baik antara data kuantitatif maupun data non kuantitatif (Trianto, 2017). Menurut Sivakumar (2017), terdapat 3 alat analisis yang digunakan untuk analisis keuangan yaitu analisis rasio, analisis horizontal dan analisis vertikal.

Menurut Munawir (2007) analisis rasio digunakan untuk mengetahui kesehatan keuangan yang terdiri dari rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan profitabilitas. Pada tingkat likuiditas sangat berguna bagi perusahaan khususnya kreditur yang memberikan kredit jangka pendek untuk mengetahui apakah perusahaan yang mampu membayar kewajibannya dengan aset, modal dan pendapatan. Tingkat rasio solvabilitas, dapat diketahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi semua kewajibannya dengan menjamin harta yang dimilikinya, tingkat solvabilitas sangat berguna bagi kreditur untuk memberikan kredit jangka pendek maupun jangka panjang. Tingkat rasio aktivitas digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya, semakin cepat perputaran aktiva semakin baik kinerja perusahaan. Tingkat rasio

profitabilitas, merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan modalnya, hal ini sangat penting untuk mengetahui efisiensi perusahaan.

Analisis horizontal adalah membandingkan rasio-rasio keuangan perusahaan dari satu periode dengan periode lainnya (Sugiono dan Edi, 2016). Analisis horizontal sendiri digunakan dalam menganalisis persentase untuk kenaikan dan penurunan dalam pos-pos terkait di laporan keuangan secara komparatif (Sari, dkk., 2021). Sedangkan analisis vertikal yaitu membandingkan akun-akun pada laporan keuangan dengan total dari akun-akun itu sendiri dalam satu periode yang sama (Tinambunan, 2017). Laporan Vertikal ini menggunakan jenis analisis laporan keuangan untuk menunjukkan hubungan masing-masing komponen terhadap totalnya dalam satu laporan (Sari, dkk., 2021). Analisis trend didasarkan pada data historis dari laporan keuangan perusahaan dan data perkiraan dari performa perusahaan. Tendensi atau posisi dan kemajuan keuangan perusahaan yang dinyatakan dalam persentase adalah suatu metode untuk mengetahui kecenderungan daripada keadaan keuangan perusahaan, apakah menunjukkan kecenderungan tetap, naik atau bahkan turun.

Adapun penelitian empiris yang pernah dilakukan adalah oleh Lakada, dkk (2017) yang menunjukkan hasil bahwa performa keuangan PT. Unilever Indonesia Tbk setiap periode pada tahun 2012-2016 sangat baik. Pada penelitian yang menggunakan metode horizontal dan vertikal ditunjukkan oleh penelitian Sari, dkk (2021) pada PT. Mandom Indonesia dimana kinerja keuangan perusahaan telah optimal. Namun, hasil penelitian yang dilakukan oleh Supit, dkk

(2016) menunjukkan pos-pos pada laporan keuangan mengalami fluktuatif selama periode 2011-2015.

Sementara itu, penelitian lain menunjukkan hasil yang berbeda seperti pada penelitian yang dilakukan Tinambunan (2017) dari hasil temuannya dengan analisis vertikal mendapatkan beberapa faktor-faktor penyebab fluktuasi rasio keuangan. Lain lagi pada penelitian Shaqqour (2020) menemukan hasil di mana penerapan integrasi vertikal dan horizontal antara akuntansi manajemen strategis dan pengambilan keputusan operasional dan strategis untuk mengurangi kegagalan keuangan di perusahaan yang terdaftar dalam bursa efek Amman ditemukan dalam tingkat rata-rata yang dapat mengakibatkan penurunan peluang untuk mencapai manfaat yang dihasilkan dari penerapannya.

Fenomena penelitian mengenai analisis kinerja keuangan perusahaan menunjukkan hasil berbeda dikarenakan sektor bisnis yang berbeda sehingga mempengaruhi risiko bisnis, angka pendapatan dan biaya setiap tahun. Hal ini secara langsung dapat mempengaruhi persentase kinerja keuangan yang optimal pada masing-masing bidang industri bisnis. Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan, maka peneliti berniat mengembangkan penelitian mengenai analisis kinerja keuangan pada perusahaan PT Kawasan Industri Makassar (Persero) periode 2013-2020. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif deskriptif.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, adapun rumusan masalah yang akan diamati pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020?
2. Bagaimana perkembangan kinerja keuangan dengan metode vertikal pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020?
3. Bagaimana perkembangan kinerja keuangan dengan metode horizontal pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020?
4. Bagaimana perkembangan kinerja keuangan dengan menggunakan analisis trend pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan paparan rumusan masalah, maka model penelitian yang dibangun diharapkan dapat menjawab pertanyaan penelitian yang secara spesifik bertujuan untuk mengetahui:

1. Mengukur kinerja keuangan dengan menganalisis rasio keuangan pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020
2. Mengukur kinerja keuangan dengan metode vertikal pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020
3. Mengukur kinerja keuangan dengan metode horizontal pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020
4. Mengukur kinerja keuangan dengan menggunakan analisis trend pada PT Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini akan memberikan penjelasan tentang analisis keuangan pada PT KIMA berdasarkan analisis rasio keuangan, analisis vertikal dan horizontal sehingga menjadi dasar dalam menilai kondisi keuangan dan perkembangan perusahaan di masa depan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi tambahan, sumber referensi dan acuan dalam melakukan penelitian berikutnya yang berkaitan dengan pengembangan ilmu terkhusus pada keuangan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Bagi pelaku bisnis dan praktisi keuangan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi yang penting dan menjadi salah satu masukan dalam mempertimbangkan keputusan dalam kegiatan bisnis. Pada pihak manajemen perusahaan, dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai bahan referensi dalam menganalisis memperoleh laba, pengelolaan aset, pendanaan, serta aktivitas bisnis.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini berfokus pada kinerja keuangan perusahaan pada PT Kawasan Industri Makassar yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Km 15 Daya 90241, Makassar, Sulawesi Selatan, Indonesia. Adapun periode tahun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah tahun 2013 hingga 2020, hal ini dilakukan untuk membatasi banyaknya data yang dipublikasikan oleh perusahaan.

1.6 Sistematika Tesis

BAB I PENDAHULUAN

Menjelaskan berisi tentang latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah. Tujuan penelitian, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, ruang lingkup penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai landasan teori-teori yang terikat dengan variabel, literatur-literatur relevan yang digunakan sebagai acuan dasar teori, serta beberapa penelitian terdahulu yang mendukung penelitian ini.

BAB III KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS

Berisi mengenai penjelasan terkait teoritis dan empiris yang dirumuskan secara logis dalam suatu kerangka pemikiran. Kerangka konseptual menggambarkan hubungan antara konsep yang diteliti dengan menjawab rumusan masalah sedangkan hipotesis menggambarkan hubungan logis antara dua atau lebih variabel yang dinyatakan dalam bentuk pernyataan yang dapat diuji.

BAB IV METODE PENELITIAN

Berisi penjelasan mengenai rancangan penelitian yang terdiri dari tempat dan waktu penelitian serta gambaran objek penelitian, jenis penelitian dan sumber data yang akan dipakai dalam penelitian kemudian mengidentifikasi variabel penelitian dan pengukuran variabel tersebut dengan metode analisis tertentu.

BAB V HASIL PENELITIAN

Berisi penjelasan mengenai hasil penelitian dan pembahasannya. Hasil penelitian terdiri dari deskripsi data dan deskripsi hasil penelitian.

BAB VI PEMBAHASAN

Berisi penjelasan mengenai jawaban pertanyaan dari rumusan masalah, menafsirkan temuan-temuan, mengintegrasikan hasil dan temuan pada ilmu atau teori yang telah mapan, memodifikasi teori yang ada atau menyusun teori baru.

BAB VII PENUTUP

Berisi penjelasan terkait kesimpulan hasil penelitian, implikasi penelitian, keterbatasan penelitian serta saran atas penelitian ini. Dengan keterbatasan penelitian ini diharapkan dapat disempurnakan pada penelitian-penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teoritis

2.1.1 Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan suatu perusahaan sangat bermanfaat bagi berbagai pihak seperti investor, kreditur, pengamat, konsultan keuangan, pialang, pemerintah, dan pihak manajemen sendiri. Laporan keuangan berupa neraca dan laporan laba rugi dari suatu perusahaan, bila disusun secara baik dan akurat dapat memberikan gambaran keadaan yang nyata mengenai hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan selama kurun waktu tertentu. Keadaan inilah yang akan digunakan untuk menilai kinerja perusahaan (Martono dan Harjito, 2005).

Menurut Harmono (2009) kinerja perusahaan umumnya diukur berdasarkan penghasilan bersih atau sebagai dasar bagi ukuran yang lain seperti imbalan investasi atau penghasilan per saham. Unsur yang berkaitan langsung dengan pengukuran laba bersih adalah penghasilan dan beban. Pengukuran penghasilan dan beban bergantung pada jumlah modal dan pemeliharaan modal yang digunakan perusahaan dalam menyusun laporan keuangan.

Menurut Munawir (2007), pengukuran kinerja keuangan memiliki beberapa tujuan, yaitu:

1. Untuk mengetahui tingkat likuiditas, yaitu kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan pada saat di tagih.

2. Untuk mengetahui tingkat solvabilitas, yaitu menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi, yang mencakup baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Untuk mengetahui tingkat profitabilitas, yaitu menunjukkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba selama periode tertentu.
4. Tujuan lainnya untuk mengetahui kemampuan stabilitas, yaitu kemampuan perusahaan untuk melakukan usahanya dengan stabil, yang diukur dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar cicilan secara teratur kepada pemegang saham tanpa mengalami hambatan.

2.1.2 Laporan Keuangan

Laporan keuangan yaitu laporan atau kejadian yang telah lewat bukan masa kini, karenanya laporan keuangan tidak dapat dianggap sebagai satu-satunya sumber informasi dalam proses pengambilan keputusan ekonomi apalagi untuk meramalkan masa depan atau menentukan nilai (harga) perusahaan saat ini (Harahap, 2009). Sedangkan menurut Kasmir (2010) laporan keuangan merupakan laporan yang menunjukkan kondisi keuangan perusahaan pada saat ini atau dalam suatu periode tertentu.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.1 tentang penyajian laporan keuangan (IAI, 2007) menyatakan bahwa laporan keuangan lengkap terdiri dari komponen-komponen sebagai berikut:

1. Neraca, yaitu laporan yang sistematis tentang aktiva, utang serta modal dari suatu perusahaan pada suatu saat tertentu.
2. Laporan laba rugi, yaitu laporan yang menunjukkan hasil usaha dan biaya-biaya selama suatu periode akuntansi.
3. Laporan perubahan modal, yaitu laporan yang menunjukkan sebab-sebab perubahan ekuitas dari jumlah pada awal periode menjadi jumlah ekuitas pada akhir periode.
4. Laporan arus kas, yaitu laporan yang menunjukkan arus kas masuk dan keluar yang dibebankan menjadi arus kas operasi, arus kas investasi, dan arus kas pendanaan.
5. Catatan atas laporan keuangan, yaitu laporan keuangan seperti yang tertera diatas dapat dikatakan sebagai laporan-laporan tujuan umum.

Sebagai tambahan dari laporan keuangan di atas, dapat dibuat laporan-laporan khusus yang menunjukkan bagian-bagian dari laporan keuangan dapat lebih rinci yang biasanya disebut laporan-laporan untuk tujuan khusus, misalnya untuk bank, kantor pajak, dan lain-lain.

2.1.2.1 Laporan Neraca

Neraca memberikan gambaran posisi keuangan perusahaan pada waktu tertentu. Posisi keuangan di neraca terdiri dari kepemilikan aktiva lancar, aktiva tetap, kewajiban jangka pendek maupun panjang, dan ekuitas pemegang saham. Posisi keuangan di neraca merupakan hasil semua transaksi keuangan sejak berdiri sampai berakhirnya kegiatan operasi perusahaan. Neraca disusun dengan dua

kolom utama, aktiva atau investasi di sisi kiri dan di sisi kanan diurutkan sumber-sumber pembiayaan dari aktiva atau investasi baik pembiayaan modal asing atau modal sendiri (Yuningsing, 2018).

Menurut Harahap (2009), dalam neraca disajikan berbagai informasi yang berkaitan dengan komponen yang ada di neraca. Secara lengkap informasi yang disajikan dalam neraca meliputi:

1. Aset (Harta/Aktiva)

Aset adalah harta yang dimiliki perusahaan yang berperan dalam operasi perusahaan misalnya kas, persediaan, aktiva tetap, aktiva yang tidak berwujud dan lain-lain.

2. Liabilitas (Kewajiban/Utang)

Menurut APB pengertian liabilitas adalah kewajiban ekonomis dari suatu perusahaan yang diakui dan dinilai sesuai prinsip akuntansi. Kewajiban disini termasuk juga saldo kredit yang ditunda yang bukan merupakan utang dan kewajiban. Dengan kata lain, liabilitas adalah sebuah kewajiban yang harus dibayar oleh sebuah perusahaan pada pihak bersangkutan dengan cara mengeluarkan sejumlah dana perusahaan tersebut.

3. Ekuitas (Modal)

Ekuitas adalah suatu hak yang tersisa atas aktiva suatu lembaga setelah dikurangi kewajibannya. Dalam perusahaan ekuitas adalah modal pemilik.

2.1.2.2 Laporan Rugi/Laba

Menurut Yuningsing (2018), laporan laba/rugi menggambarkan hasil operasi kegiatan usaha selama satu periode waktu. Laporan laba/rugi pada tahun

sekarang tidak ada kaitannya dengan tahun yang akan datang ataupun sebelumnya.

Pada laporan laba/rugi terbagi atas dua aktivitas, yaitu:

1. Aktivitas Operasional

Kegiatan ini terdiri dari (1) Perusahaan melakukan kegiatan untuk menjual produk atau jasa. (2) Perusahaan mengeluarkan biaya produksi atau harga pokok penjualan untuk mendapatkan barang atau jasa yang akan dijual. (3) Perusahaan mengeluarkan biaya yang timbul dalam memasarkan dan mendistribusikan produk dan jasa kepada konsumen, biaya administrasi operasi maupun penyusutan.

2. Aktivitas Pendanaan

Beban atau biaya keuangan yang harus dikeluarkan perusahaan dalam menjalankan bisnis berupa bunga utang yang dibayarkan kepada kreditur, pajak, pembayaran deviden saham preferen maupun saham biasa.

2.1.3 Analisis Laporan Keuangan

Dalam suatu perusahaan dibutuhkan laporan keuangan sebagai alat untuk mengukur suatu kinerja perusahaan. Analisis laporan keuangan adalah salah satu cara untuk memahami data-data yang berkaitan dengan keuangan dan untuk mengetahui posisi keuangan, hasil operasi serta perkembangan perusahaan dengan cara mempelajari data keuangannya dan kecenderungannya terdapat dalam suatu laporan keuangan. Dalam hal ini laporan keuangan dapat menjadi acuan dalam pengambilan keputusan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, serta dalam melakukan suatu analisis tidak akan lepas dari peranan rasio keuangan.

Menurut Harahap (2009) analisis laporan keuangan adalah menguraikan pos-pos laporan keuangan menjadi unit informasi yang lebih kecil dan melihat hubungannya yang bersifat signifikan atau mempunyai makna antara yang satu dengan yang lain baik antara data kuantitatif maupun dan non kuantitatif dengan tujuan untuk mengetahui kondisi keuangan lebih dalam yang sangat penting menghasilkan keputusan yang tepat.

Perusahaan sangat memerlukan analisis laporan keuangan baik untuk pihak-pihak dari luar ataupun dari dalam perusahaan itu sendiri yang memiliki kepentingan dengan perusahaan. Menurut Bernstein dalam Harahap (2009) tujuan dari analisis laporan keuangan adalah:

1. *Screening*, analisis dilakukan dengan melihat secara analitis laporan keuangan dengan tujuan untuk memilih kemungkinan investasi atau merger.
2. *Forecasting*, analisis digunakan untuk meramalkan kondisi keuangan perusahaan di masa yang akan datang.
3. *Diagnosis*, analisis dimaksudkan untuk melihat kemungkinan adanya masalah-masalah yang terjadi baik dalam manajemen operasi, keuangan atau masalah lain.
4. *Evaluation*, analisis dilakukan untuk menilai prestasi manajemen, operasional, efisiensi dan lain-lain.

2.1.4 Rasio Keuangan

Mengadakan analisis terhadap hubungan dari berbagai pos dalam suatu laporan keuangan merupakan dasar untuk bisa menginterpretasikan kondisi

keuangan dan hasil operasi dalam suatu perusahaan. Untuk mengadakan interpretasi tersebut tentunya seorang analis memerlukan suatu ukuran. Ukuran yang umum digunakan untuk mengetahui kinerja perusahaan di bidang keuangan adalah analisis keuangan itu sendiri. Rasio merupakan alat yang digunakan dalam artian relatif maupun absolut untuk menjelaskan hubungan tertentu antara angka yang satu dengan angka yang lain dari suatu laporan keuangan (Alwi, 1994). Pengertian lain tentang rasio keuangan menurut Riyanto (2001) adalah alat yang dinyatakan dalam *arithmetical term* yang dapat dipergunakan untuk menjelaskan hubungan antara dua macam data finansial.

Rasio keuangan adalah perbandingan antara dua elemen laporan keuangan yang menunjukkan suatu indikator kesehatan keuangan pada waktu tertentu (Helfert, 1996). Tujuan analisis rasio keuangan adalah untuk mengetahui hubungan-hubungan antara pos-pos neraca dan laba rugi dan merupakan alat untuk mengukur kemampuan dan kelemahan suatu perusahaan berdasarkan dari data yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan.

2.1.4.1 Rasio Profitabilitas

Menurut Harmono (2009), rasio profitabilitas menggambarkan kinerja fundamental perusahaan ditinjau dari tingkat efisiensi dan efektivitas operasi perusahaan dalam memperoleh laba. Laba menjadi salah satu ukuran kinerja perusahaan pada periode tertentu. Perusahaan yang memiliki tingkat laba yang tinggi berarti kinerja perusahaan baik dan jika tingkat laba perusahaan menurun berarti kinerja perusahaan kurang baik. Rasio profitabilitas terdiri dari:

1. Return On Asset (ROA)

Merupakan rasio terhadap laba setelah pajak dengan total aktiva. Menurut Kasmir (2010) semakin kecil (rendah) rasio ini, maka semakin tidak baik, demikian pula sebaliknya. Artinya, rasio ini digunakan untuk mengukur efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan. Rumusnya adalah laba bersih dibagi dengan total aktiva.

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \times 100\% \dots\dots\dots (1)$$

2. Return On Equity (ROE)

Merupakan rasio terhadap laba setelah pajak dengan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini semakin baik. Artinya, posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya (Kasmir, 2010). Rasio ini menunjukkan berapa persen diperoleh laba bersih bila diukur dari modal pemilik. Rumusnya adalah laba bersih setelah pajak dibagi dengan modal/ekuitas.

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots (2)$$

3. Net Profit Margin (NPM)

Merupakan rasio terhadap laba bersih dengan penjualan sehingga menghasilkan laba untuk setiap rupiah penjualan. Angka ini menunjukkan beberapa besar persentase laba kotor yang diperoleh dari setiap penjualan atau dengan kata lain rasio ini berguna untuk mengetahui keuntungan

kotor perusahaan dari setiap barang yang dijual. Angka ini menunjukkan beberapa besar persentase laba operasional/usaha yang diperoleh dari setiap penjualan. Menurut Kasmir (2009) semakin kecil (rendah) rasio ini, semakin tidak baik, demikian pula sebaliknya. Artinya, rasio ini digunakan untuk mengukur efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan. Rumusnya adalah laba bersih dibagi dengan penjualan.

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}} \times 100\% \dots\dots\dots (3)$$

2.1.4.2 Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya. selanjutnya berkaitan dengan masalah likuiditas ini perusahaan dikatakan mampu memenuhi kewajiban keuangan tepat pada waktunya berarti perusahaan dalam keadaan *liquid* dan sebaliknya apabila perusahaan tidak segera memenuhi kewajiban keuangannya pada saat ditagih berarti perusahaan tersebut dalam keadaan *inliquid*. Rasio-rasio ini dapat dihitung melalui sumber informasi tentang modal kerja yaitu pos-pos aktiva lancar dan hutang lancar (Harahap, 2009). Rasio likuiditas terdiri dari:

1. Current Ratio (Rasio Lancar)

Rasio ini menunjukkan sejauh mana aktiva lancar menutupi kewajiban-kewajiban lancar. Menurut Martono dan Harjito (2005) *current ratio* yang tinggi memberikan indikasi jaminan yang baik bagi kreditor jangka pendek

dalam arti setiap saat perusahaan memiliki kemampuan untuk melunasi kewajiban-kewajiban finansial jangka pendeknya.

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\% \dots\dots (4)$$

2. Quick Ratio (Rasio Cepat)

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, dengan asumsi bahwa semua aktiva lancar dikonversikan ke dalam kas. Menurut Kasmir (2009) *quick ratio* menunjukkan uji cepat pada aktiva lancar terhadap utang lancar tanpa memperhitungkan persediaan. Hal ini disebabkan karena persediaan memerlukan waktu relatif lama untuk diuangkan dibandingkan aset lain.

$$\text{Rasio Cepat} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\% \dots\dots (5)$$

3. Cash Ratio (Rasio Kas)

Menurut Kasmir (2009) merupakan alat untuk mengukur seberapa besar uang kas yang tersedia untuk membayar utang. Hal ini dapat ditunjukkan dari tersedianya dana kas dan setara kas seperti rekening giro dan efek.

$$\text{Rasio Kas} = \frac{\text{Kas} + \text{Efek}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\% \dots\dots\dots (6)$$

2.1.4.3 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang seperti diketahui dalam mendanai usahanya, perusahaan memiliki beberapa sumber dana. Sumber-sumber dana yang dapat diperoleh adalah dari sumber pinjaman atau modal sendiri (Kasmir, 2009). Sedangkan menurut Harahap (2009) rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya atau kewajiban-kewajibannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi. Rasio ini dapat dihitung dari pos-pos yang sifatnya jangka panjang seperti aktiva tetap dan utang jangka panjang. Rasio solvabilitas terdiri dari:

1. Debt to Asset Ratio (DAR)

Menurut Kasmir (2009), DAR adalah rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Semakin tinggi rasio ini maka semakin tinggi risiko keuangan yang ditanggung, sehingga dianggap keadaan perusahaan buruk.

$$\text{DAR} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\% \dots\dots\dots (7)$$

2. Debt to Equity Ratio (DER)

Rasio ini menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham terhadap pemberi pinjaman. Semakin tinggi rasio semakin rendah

pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham. Dari perspektif kemampuan membayar kewajiban jangka panjang rendah rasio akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang. Menurut Kasmir (2009) rasio ini untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk jaminan utang dan biasanya rasio ini dinyatakan dalam persentase. Rumusnya adalah total kewajiban dibagi total ekuitas.

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots (8)$$

2.1.4.4 Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Menurut Harahap (2009), rasio aktivitas merupakan rasio yang menggambarkan aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam menjalankan operasinya baik dalam kegiatan penjualan, pembelian dan kegiatan lainnya. Rasio aktivitas terdiri dari:

1. Total Assets Turnover (Perputaran Total Aset)

Menurut Kasmir (2009) total perputaran aktiva atau *total assets turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva. Standar rata-rata industri perusahaan dapat diketahui bahwa jika dikatakan baik yaitu di atas 2 kali dan jika di bawah 2 kali artinya perusahaan dalam kondisi tidak baik.

$$\text{TATO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}} \dots\dots\dots (9)$$

2. Fixed Asset Turnover (Perputaran Aset Tetap)

Menurut Kasmir (2009) perputaran aktiva tetap atau fixed assets turnover merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap berputar dalam satu periode. Atau dengan kata lain, untuk mengukur apakah perusahaan sudah menggunakan kapasitas aktiva tetap sepenuhnya atau belum. Standar rata-rata industri perusahaan dapat diketahui bahwa jika dikatakan baik yaitu di atas 5 kali dan jika di bawah 5 kali artinya perusahaan dalam kondisi tidak baik. Untuk mencari rasio ini, caranya adalah membandingkan antara penjualan bersih dengan aktiva tetap dalam suatu periode.

$$\text{FATO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Modal Kerja}} \dots\dots\dots (10)$$

3. Working Capital Turnover (Perputaran Modal Kerja)

Menurut Kasmir (2012) perputaran modal kerja atau working capital turnover merupakan salah satu rasio untuk mengukur atau menilai keefektifan modal kerja perusahaan selama periode tertentu. Artinya seberapa banyak modal kerja berputar selama suatu periode. Standar rata-rata industri perusahaan dapat diketahui bahwa jika dikatakan baik yaitu di atas 6 kali dan jika di bawah 6 kali artinya perusahaan dalam kondisi

tidak baik. Untuk mengukur rasio ini, kita membandingkan antara penjualan dengan modal kerja atau dengan modal kerja rata-rata.

$$WCTO = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Aktiva Lancar} - \text{Utang Lancar}} \dots\dots\dots (11)$$

2.1.5 Analisis Vertikal

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. Dalam analisis vertikal terhadap laporan laba-rugi, masing-masing pos dinyatakan sebagai persen dari total pendapatan atau penghasilan (Tinambunan, 2017). Menurut Rosari (2011), teknik analisis yang dapat digunakan antara lain:

1. Analisis Persentase Perkomponen, yaitu analisis yang digunakan untuk mengetahui persentase investasi pada masing-masing aktiva terhadap total aktivanya, struktur permodalannya, dan komposisi pembiayaan yang terjadi dihubungkan dengan penjualannya.
2. Analisis Rasio, yaitu analisis yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara pos-pos tertentu dalam Neraca atau Laporan Laba/Rugi

(Perhitungan Hasil Usaha) baik secara individual, maupun kombinasi dari kedua laporan tersebut.

3. Analisis Impas, yaitu analisis yang digunakan untuk menentukan tingkat penjualan yang harus dicapai oleh perusahaan/koperasi agar perusahaan/koperasi tidak mengalami kerugian, tetapi juga belum memperoleh keuntungan. Dengan analisis ini dapat diketahui tingkat penjualan minimal yang harus dicapai agar tidak rugi, tingkat penjualan terendah untuk mengambil keputusan menutup atau meneruskan usaha, margin pengaman untuk mengetahui kemampuan bersaing dari perusahaan atas pesaingnya.

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). Sedangkan dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisa persentasi perkomponen dengan melihat bagaimana pertumbuhan suatu pos dalam kurun waktu yang berbeda, dengan menggunakan rumus sebagai berikut ini:

$$\text{Analisis Vertikal} = \frac{\text{Masing-Masing Pos}}{\text{Total Pos}} \times 100\% \dots\dots\dots (12)$$

2.1.6 Analisis Horizontal

Analisis horizontal (dinamis) menurut Harahap (2009) adalah analisis perbandingan adalah teknik analisis laporan keuangan yang dilakukan dengan cara menyajikan laporan keuangan secara horizontal dan membandingkan antara satu dengan yang lain, dengan menunjukkan informasi keuangan atau data lainnya baik

dalam rupiah atau dalam unit. Tujuan analisis perbandingan ini adalah untuk mengetahui perubahan-perubahan berupa kenaikan atau penurunan akun-akun laporan keuangan atau data lainnya dalam dua atau lebih periode yang dibandingkan. Menurut Rosari (2011), teknik analisis yang dapat digunakan adalah:

1. Analisis perbandingan, yaitu teknik analisis yang dilakukan dengan cara membandingkan laporan keuangan untuk dua periode atau lebih. Angka-angka dalam laporan keuangan akan sedikit artinya bila dilihat secara sendiri-sendiri. Dengan analisa, pemakaian laporan keuangan lebih mudah menginterpretasikannya.
2. Analisis trend (Indeks), yaitu teknik analisis untuk mengetahui tendensi (kecenderungan) dari keadaan/posisi keuangan dan kinerja, apakah menunjukkan tendensi tetap, menurun atau naik.
3. Analisis sumber dan penggunaan dana (modal kerja atau kas), yaitu teknik analisis yang digunakan untuk mengetahui sumber dan alokasi dana, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahannya.
4. Analisis perubahan laba kotor, yaitu teknik analisis yang digunakan untuk:
 - a. mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perubahan laba kotor yang dicapai perusahaan dari periode ke periode, dan
 - b. mengetahui tingkat laba kotor yang dicapai dalam satu periode tertentu dibandingkan dengan anggaran yang telah ditetapkan.

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:

$$\text{Perubahan Absolut} = \text{Perubahan Akun Tahun Ini} - \text{Akun Tahun Dasar} \dots\dots (13)$$

$$\text{Perubahan Persentasi} = \frac{\text{Perubahan Jumlah Absolut}}{\text{Total Rp Tiap Pos Tahun Dasar}} \times 100\% \dots\dots (14)$$

2.1.7 Analisis Trend

Analisis trend juga disebut analisis *time-series*. Analisis ini membantu manajer keuangan perusahaan menentukan bagaimana perusahaan cenderung melakukan kinerja dari waktu ke waktu. trend atau tendensi atau posisi dan kemajuan keuangan perusahaan yang dinyatakan dalam persentase, adalah suatu metode atau teknik analisis untuk mengetahui tendensi daripada keadaan keuangannya, apakah menunjukkan tendensi tetap, naik atau bahkan turun (Harahap, 2009).

Tujuan analisis trend adalah untuk mengetahui kecenderungan arah dari posisi keuangan apakah meningkat, menurun atau tetap, dengan menggunakan laporan keuangan dalam beberapa periode, memilah tahun dasar dan menyajikan setiap item secara relatif terhadap jumlah dasar. Analisis trend laporan keuangan dari tahun ke tahun dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Angka indeks} = \frac{\text{Tahun pembeding-Tahun dasar}}{\text{Tahun dasar}} \times 100\% \dots (15)$$

2.1.8 Kawasan Industri

Kawasan industri merupakan area geografis yang batas-batasnya jelas dan dilengkapi dengan fasilitas infrastruktur yang berkualitas sebagai tempat melakukan usaha di bidang industri. Kawasan industri tersebut dikelola oleh otoritas tunggal yang memiliki legalitas dalam berhubungan dengan para *tenant*. Otoritas tersebut membuat berbagai peraturan/ketentuan dalam rangka pengelolaan dan operasional kawasan industri seperti membuat aturan zonasi, aksesibilitas, dan penggunaan berbagai utilitas (Kumar, 2008).

Di Indonesia, istilah kawasan industri tercantum pada Keputusan Presiden No. 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri, kemudian diperbaharui pada UU No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian. Kawasan industri adalah tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri.

Pembangunan kawasan industri bertujuan untuk mendorong pertumbuhan sektor industri lebih terarah, terpadu, dan memberikan hasil guna yang lebih optimal bagi daerah di mana kawasan industri berlokasi (Winardi, dkk., 2019). UNIDO (2012) membedakan tujuan pembangunan kawasan industri di negara maju dan berkembang. Di negara maju bertujuan untuk meminimalkan eksternalitas negatif (seperti polusi dan kemacetan), sehingga kawasan industri direncanakan sebagai klaster pergudangan dan pusat distribusi, bahkan pada beberapa negara, kawasan industri dikonversi menjadi *eco industrial park*, sedangkan di negara berkembang kawasan industri bertujuan untuk (a) mendorong pertumbuhan

ekonomi dan lapangan kerja di tingkat nasional, regional, dan lokal; (b) menarik investasi asing; dan (c) memacu perkembangan sektor industri.

Tabel 2.1
Daftar Indikator Dan Bobot Aspek Keuangan BUMN Non Infra

Indikator	Bobot
Imbalan kepada pemegang saham (ROE)	20
Imbalan investasi (ROI)	15
Rasio kas	5
Rasio lancar	5
<i>Collection periods</i>	5
Perputaran persediaan	5
Perputaran total aset	5
Rasio modal sendiri terhadap total aktiva	5
Total	70

Sumber: Keputusan Menteri BUMN No: KEP-100/MBU/2002

Keterangan:

- a. Sehat, terdiri dari:
 - AAA = Total bobot lebih besar dari 95
 - AA = Total bobot antara 81-95
 - A = Total bobot antara 66-80
- b. Kurang Sehat, terdiri dari:
 - BBB = Total bobot antara 51-65
 - BB = Total bobot antara 41-50
 - B = Total bobot antara 31-40
- c. Tidak Sehat, terdiri dari:
 - CCC = Total bobot antara 21-30
 - CC = Total bobot antara 11-20
 - C = Total bobot lebih kecil dari 11

Pada penelitian Winardi dkk (2019) tentang peranan kawasan industri memaparkan bahwa kawasan industri merupakan salah satu faktor penentu dalam perkembangan industri manufaktur pada suatu wilayah. Secara teoritis, perusahaan industri yang berlokasi di kawasan industri berdampak pada peningkatan produktivitas, nilai tambah, efisiensi, dan pendapatan ekonomi suatu wilayah. Penelitian tersebut bertujuan untuk menganalisis peranan kawasan industri dalam mengatasi gejala deindustrialisasi dengan *Model Social Accounting Matrix*. Hasil analisis menunjukkan bahwa kawasan industri mempunyai peranan penting dalam peningkatan pemasukan perekonomian dan penyerapan tenaga kerja yang lebih besar, sehingga secara tidak langsung akan berdampak pada percepatan proses industrialisasi sekaligus mengatasi gejala deindustrialisasi. Pada Keputusan Menteri BUMN nomor KEP-100/MBU/2002 mengenai penilaian tingkat kesehatan BUMN, dalam hal ini pada aspek keuangan dilampirkan pada **Tabel 2.1**. Kawasan Industri termasuk BUMN Non Infrastruktur seperti yang dijelaskan pada KEP-100/MBU/2002.

2.1.9 Profil PT. Kawasan Industri Makassar (Persero)

PT KIMA (Persero) yang didirikan dengan perubahan akta notaris sebanyak dua kali di tahun yang sama yaitu 1988. PT KIMA memiliki susunan pemegang saham 60% pemerintah pusat RI, 30% pemerintah provinsi Sulawesi Selatan, dan 10% pemerintah Kota Makassar. Tujuan perusahaan berdasarkan anggaran dasar perusahaan yaitu turut melaksanakan serta menunjang kebijaksanaan dan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya, khususnya menyediakan prasarana, melaksanakan

pembangunan serta pengurusan, pengusahaan dan pengembangan serta melakukan kegiatan di bidang usaha kawasan industri dan jasa dengan menerapkan prinsip – prinsip perseroan, *Good Corporate Governance*, *Balanced Score Card* yang berbasis kinerja, dalam upaya menjamin going concern perusahaan untuk pencapaian tujuan perusahaan jangka pendek dan jangka panjang.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, maka perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Properti
 - a. Penjualan lahan industri
 - b. Penyewaan BPSP dan gudang
 - c. Penyewaan lahan
 - d. Penyewaan ruangan kantor
2. Bisnis Terkait Pengelolaan Kawasan
 - a. *Services charge*
 - b. Pas masuk
 - c. Jasa pengangkutan sampah
 - d. Jasa pengolahan limbah
3. Bisnis Terkait Dengan Tenant
 - a. Penjualan solar industri
 - b. Container yard
 - c. Pusat logistik berikat
 - d. Penyewaan alat berat
 - e. Penyewaan kabel *fiber optic*

- f. Pengelolaan air bersih

Adapun visi dan misi PT KIMA adalah:

1. Visi Perusahaan

Menjadi perusahaan terbaik dalam pengelolaan kawasan industri di Kawasan Timur Indonesia.

2. Misi Perusahaan

- a. Memberikan pelayanan yang terbaik untuk kepuasan investor.
- b. Menyediakan produk yang bermutu baik sesuai kebutuhan investor.
- c. Menyediakan fasilitas kawasan industri yang berkualitas.
- d. Mengelola kawasan industri yang berwawasan lingkungan.
- e. Meningkatkan potensi SDM untuk mencapai kinerja optimal.
- f. Memberikan manfaat yang optimal kepada para stakeholder.

3. Budaya Perusahaan

- a. Integritas
- b. Transparan
- c. Kebersamaan
- d. Responsif
- e. Profesional
- f. Customer Focus

PT. KIMA memiliki strategi usaha untuk mencapai visi dan misi perusahaan:

1. Strategi Korporasi

- a. Pengelolaan dana sesuai dengan skala prioritas.

- b. Meningkatkan pelayanan kepada investor.
- c. Penyediaan kapling tanah industri sesuai kebutuhan investor.
- d. Melengkapi sarana dan prasarana kawasan industri.
- e. Meningkatkan nilai asset perusahaan, disamping pengelolaan perusahaan yang efisien dan efektif.
- f. Melakukan pengembangan kawasan di luar dan di dalam Kota Makassar.
- g. Meningkatkan peranan pengembangan personalia dalam usaha pengembangan perusahaan dan sumber daya manusia.

2. Strategi Bisnis

Untuk memenangkan persaingan dalam menarik Investor dengan perusahaan pengelola kawasan industri lain, maka PT KIMA (Persero) menempuh strategi bisnis sebagai berikut:

- a. Tidak membatasi jenis industri yang masuk ke PT KIMA (Persero) kecuali perusahaan yang tingkat pencemaran limbahnya melebihi ambang batas WWTP PT KIMA (Persero).
- b. Menetapkan harga jual yang lebih kompetitif dari pada pesaing dengan tetap memperhatikan tingkat keuntungan dan RKAP.
- c. Memberikan keringanan cara pembayaran kepada investor.
- d. Membantu investor dalam pengurusan perizinan.

2.2. Tinjauan Empiris

Penelitian yang berhubungan dengan analisis kinerja keuangan dengan metode analisis rasio keuangan dan analisis metode vertikal-horizontal yang diteliti sebelumnya antara lain:

Tabel 2.2
Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, dan Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Anitha Paulina Tinambunan (2017) Analisis Vertikal dan Horizontal terhadap Laporan Keuangan PT. Perkebunan Nusantara III (PERSERO) Medan	Penelitian ini bertujuan untuk melihat perkembangan aset, laba / rugi dan melihat perkembangan aset, laba / rugi dan melihat rasio keuangan sebagai proyeksi kinerja keuangan PT Perkebunan Nusantara III (PTPN III) Medan selama 3 tahun terakhir yaitu periode 2010 hingga 2012	Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Vertikal dan Horizontal	Dari hasil analisis vertikal Faktor-faktor yang diketahui Penyebab fluktuasi rasio keuangan PTPN III adalah: a) Peningkatan likuiditas karena penurunan kewajiban jangka pendek; B) Solvabilitas meningkat sebagai akibat dari peningkatan total hutang; C) Kredibilitas kolektibilitas piutang telah meningkat; D) Profitabilitas perusahaan menurun karena pendapatan bersih yang lebih rendah, peningkatan aset dan ekuitas; E) Penurunan profitabilitas disebabkan oleh krisis ekonomi global. Sedangkan hasil analisis perbandingan adalah: 1) Aktiva lancar meningkat pada tahun 2011 dan menurun pada tahun 2012 akibat penurunan kas, setara kas dari piutang pihak ketiga; 2) Aktiva tetap akibat bertambahnya

No	Nama, Tahun, dan Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				kepemilikan sarana/prasarana dan gedung; 3) Utang jangka pendek meningkat pada tahun 2011 tetapi menurun pada tahun 2012 karena penurunan utang kontraktor, utang pajak dan utang bank
2	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. Ini mengindikasikan bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajibannya dengan aset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut
3	Supit, T.S.F., Areros, W.A., dan Tampi, J.R.E. (2016) Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. Astra International, Tbk	Tujuan penelitian ini, untuk mengetahui kinerja keuangan PT Astra International Tbk	Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian deskriptif evaluative menggunakan pengukuran rasio rentabilitas, likuiditas dan solvabilitas	Hasil penelitian menunjukkan nilai tiga rasio berada di bawah rata-rata standar industri, sehingga dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan PT Astra International Tbk berada pada kategori kurang sehat.
4	F.Y.Lahonda., V. Ilat., V.Z.Tirayoh (2014) Analisis Kinerja Keuangan PT. PLN (PERSERO) Wilayah Suluttenggo Area Manado	Tujuan penelitian ini, untuk mengetahui kinerja keuangan PT PLN (Persero)	Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kuantitatif menggunakan pengukuran rasio rentabilitas, likuiditas dan solvabilitas	Hasil penelitian menunjukan rasio rentabilitas dimana keseluruhan keadaan perusahaan berada dalam keadaan kurang baik. Hal ini disebabkan utang dan kas yang ada tidak stabil. Rasio solvabilitas perusahaan dari tahun 2010-2012 berada

No	Nama, Tahun, dan Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				pada posisi solvable, karena modal perusahaan yang cukup baik untuk menjamin utang pada kreditur. Sedangkan profitabilitas secara keseluruhan menunjukkan keadaan perusahaan berada pada posisi yang baik, meskipun selama kurun waktu tahun 2010-2012 berfluktuasi
5	Rina, Ass, S.B., Nurwahidah, M. (2019) Analisis Rasio Aktivitas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT Indofood Sukses Makmur Tbk Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)	Tujuan penelitian ini, untuk mengetahui kinerja keuangan PT Indofood Sukses Makmur Tbk	Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif menggunakan pengukuran rasio aktivitas	Dari hasil perhitungan diperoleh bahwa analisis rasio aktivitas dengan menggunakan perputaran piutang dan perputaran modal Kerja pada PT. Indofood Sukses Makmur Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2018 telah memenuhi standar rata-rata, artinya kinerja keuangan perusahaan terbilang baik. Perputaran persediaan, perputaran aktiva tetap dan perputaran total aktiva tidak memenuhi standar rata-rata artinya kinerja keuangan perusahaan terbilang tidak baik.
6	M.N.Lakada.,S.L.H.V. J.Lapian.,J.R.Tumiwa (2017) Analyzing The Financial Statement Using Horizontal-Vertical Analysis to Evaluating The Company Financial Performance Period 2012-2016 (Case Study at PT. Unilever Indonesia Tbk)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui performa keuangan dari PT. Unilever Indonesia Tbk periode 2012-2016	Metode analisis data yaitu <i>common size</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa performa keuangan PT. Unilever Indonesia Tbk memiliki performa yang baik setiap periode analisa

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL

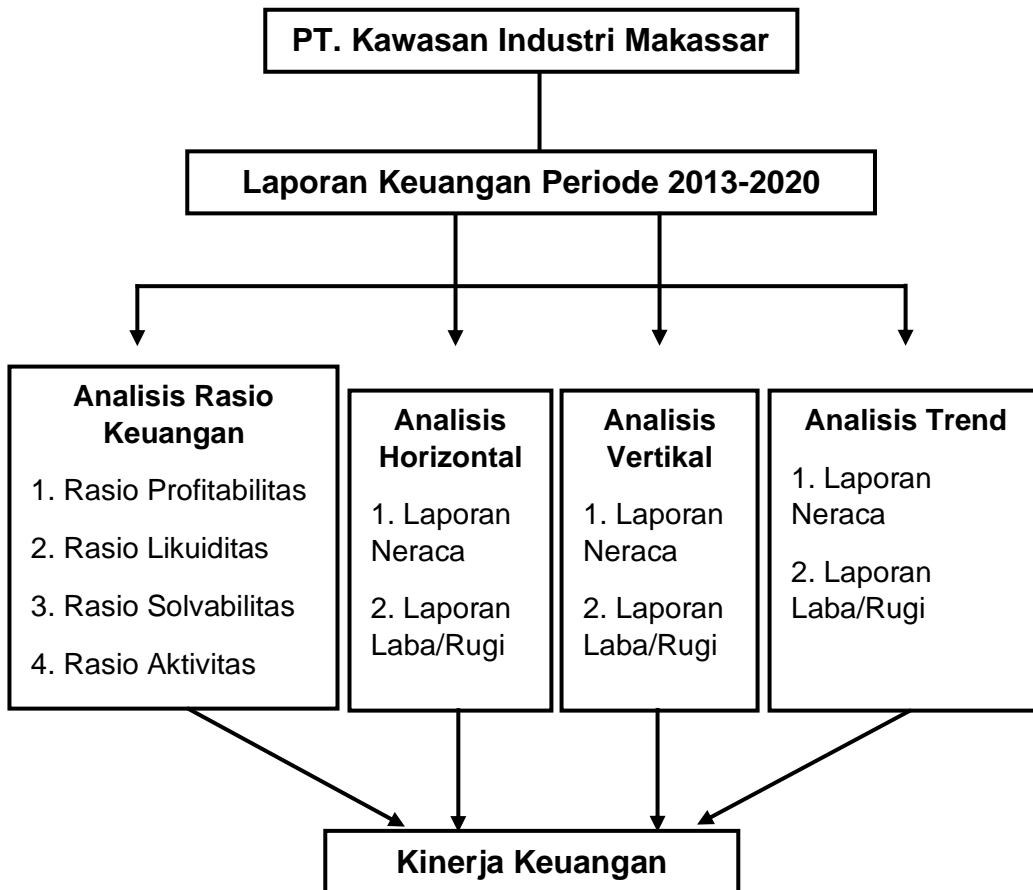
3.1 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan unsur-unsur pokok dalam penelitian di mana konsep teoritis akan berubah ke dalam operasional yang dapat menggambarkan rangkaian variabel yang akan diteliti. Suatu perusahaan tentunya memiliki tujuan yang ingin dicapai oleh pemilik dan manajemen perusahaan. Tujuan utama suatu perusahaan adalah untuk mencari keuntungan (laba) atas usahanya demi menjamin kelangsungan dan perkembangan perusahaan serta pemilik juga mengharapkan adanya hasil atas modal yang ditanamkan.

Kinerja keuangan perusahaan dilakukan dengan pengukuran terhadap laporan keuangan harus menggunakan suatu analisis agar mencapai tujuan yang diharapkan. Maka dari itu, perlu diadakannya sebuah analisis laporan keuangan dengan cara menilai pos-pos keuangan dalam laporan keuangan pada suatu periode menjadi persentase, 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.

Dalam kerangka konseptual ini penulis mengemukakan analisis rasio, analisis horizontal dan analisis vertikal. Hasil dari analisis rasio keuangan, analisis horizontal, analisis vertikal, dan analisis trend ini akan memperlihatkan kinerja perusahaan apakah perusahaan mampu menghasilkan laba yang maksimal tiap

tahun, dan apakah aktiva yang dimiliki perusahaan mampu memberikan kontribusi maksimal untuk menghasilkan tingkat pendapatan yang direncanakan.



Gambar 3.1 Kerangka Konspetual

3.2 Analisis Kinerja Keuangan PT Kawasan Industri Makassar

PT Kawasan Industri Makassar (KIMA) adalah salah satu perusahaan dengan jenis usaha berupa pembebasan lahan dan penyewaan bangunan industri siap pakai di kota Makassar. PT KIMA sebagai salah satu perusahaan terbesar di Makassar menyadari pentingnya melakukan inovasi untuk terus meningkatkan laba dan menjaga stabilitas keuangan dalam persaingan pasar. Penilaian atau

pengukuran kinerja keuangan dilakukan dengan analisis laporan keuangan dan prediksi kinerja keuangan dilakukan dengan *in-depth interview*.

Kinerja keuangan perusahaan merupakan suatu gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu. Hal ini sangat penting agar sumber daya digunakan secara optimal dalam menghadapi perubahan lingkungan (Faisal, dkk., 2017).

Tujuan dari pengukuran kinerja keuangan melalui laporan keuangan yaitu untuk meninjau kondisi perusahaan serta pengolahan atas kegiatan operasional perusahaan guna meningkatkan daya saing dengan perusahaan lain. Sementara itu, analisis laporan keuangan merupakan suatu proses yang penuh pertimbangan dalam rangka membantu mengevaluasi posisi keuangan dan hasil operasi perusahaan pada masa sekarang dan masa lalu, dengan tujuan utama untuk menentukan estimasi dan prediksi dan yang paling mungkin mengenai kondisi dan kinerja perusahaan pada masa mendatang (Prastowo dan Juality, 2011). Adapun analisis dalam penilaian kinerja keuangan PT Mercor Indonesia selain analisis rasio adalah Analisis Horizontal, Analisis Vertikal dan Analisis Trend.

Analisis rasio yang digunakan oleh peneliti adalah rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio aktivitas. Rasio Profitabilitas yang digunakan adalah Return On Assets (ROA) Net Profit Margin (NPM), dan Return On Equity (ROE). Kemudian Rasio Likuiditas yang digunakan adalah Current Ratio (CR), Cash Ratio dan Quick Ratio. Pada Rasio Solvabilitas yang digunakan

dalam penelitian ini adalah Debt to Assets Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER). Sedangkan Rasio Aktivitas yang digunakan adalah Total Asset Turnover (TATO), Working Capital Turnover dan Fixed Asset Turnover. Rasio-rasio tersebut dinilai penting dalam menggambarkan sejauh mana PT Kawasan Industri Makassar dapat mengetahui kemampuan menghasilkan keuntungan perusahaan, memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendek serta jangka panjangnya, kemudian bagaimana aktivitas keuangannya dan sejauh mana perusahaan dapat mengoptimalkan segala sumber dayanya untuk menghasilkan laba.

Analisis kedua dan ketiga adalah analisis horizontal dan analisis vertikal, kedua analisis akan menggambarkan proporsi pos-pos pada laporan neraca dan laporan laba rugi dalam laporan keuangan, kemudian akan menggambarkan trend atau pergerakan pos-pos dari kedua laporan tersebut dari tahun ke tahun. Selanjutnya, hasil dari analisis akan menuju pada kesimpulan mengenai tingkat kinerja keuangan PT Kawasan Industri Makassar. Analisis trend didasarkan pada historis dari laporan keuangan perusahaan dan data perkiraan dari performa atau rencana ke depan perusahaan yang kemudian hasil dari analisis tersebut akan menuju pada kesimpulan mengenai tingkat kinerja keuangan PT. KIMA (persero).

Langkah terakhir untuk memprediksi kinerja keuangan PT. KIMA (persero) beberapa tahun ke depan adalah dengan melakukan *in-depth interview*. Wawancara dilakukan kepada narasumber yang berada di dalam PT. KIMA (persero) dan pihak-pihak di luar area penelitian yang masih berkaitan dengan perkembangan industri di Kota Makassar.

BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian digunakan untuk memberikan gambaran yang digunakan pada proses penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Sugiyono (2012) menjelaskan penelitian deskriptif sebagai suatu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel yang lain. Lebih jauh lagi, menurut Sudjana dan Ibrahim dalam Jayusman dkk (2020) penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi. Untuk pendekatan kuantitatif dijelaskan oleh Arikunto (2013) bahwa pendekatan dengan menggunakan kuantitatif menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut, serta penampilan dari hasilnya dengan tujuan menguji hipotesis.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif dilakukan dengan cara mencari informasi berkaitan dengan gejala yang ada, dijelaskan dengan tujuan yang akan diraih, dan mengumpulkan berbagai macam data sebagai bahan untuk membuat laporan. Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui kinerja keuangan PT Kawasan Industri Makassar dengan menganalisis pos-pos pada laporan keuangan. Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif karena menggunakan angka, mulai dari

pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut, serta penampilan dari hasilnya. Pendekatan ini juga dihubungkan dengan variabel penelitian yang memfokuskan pada fenomena-fenomena terdahulu dan terkini dengan bentuk hasil penelitian berupa angka-angka yang memiliki makna.

Penelitian ini menggunakan bentuk data sekunder yaitu data kualitatif yang diolah menggunakan perhitungan statistika atau matematika atau data yang diperoleh secara tidak langsung dari perusahaan. Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian korelasi timbal balik atau sebab akibat, yaitu melihat hubungan likuiditas dengan pofitabilitas.

4.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT Kawasan Industri Makassar yang berlokasi di Jalan Perintis Kemerdekaan Km 15 Daya, 90241, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Perusahaan tersebut merupakan perusahaan pembebasan dan pematangan tanah untuk kavling industri serta jasa konsultasi, jasa pembangunan, jasa pergudangan dan jasa pengawasan untuk kawasan industri.

4.3 Jenis dan Sumber Data

4.3.1 Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, yaitu berupa angka-angka yang berasal dari laporan keuangan yang telah diaudit pada PT. Kawasan Industri Makassar periode tahun 2013 sampai tahun 2020. Selain itu, dilakukan wawancara untuk mendapatkan data pendukung terkait pengambilan keputusan PT. Kawasan Industri Makassar untuk meningkatkan kinerjanya.

4.3.2 Sumber Data

Adapun sumber data yang diambil dalam penelitian ini adalah melalui data primer dan sekunder. Data primer berupa wawancara yang dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan PT. KIMA dan pengembangan bisnis di Sulawesi Selatan. Sedangkan, data sekunder dijadikan bahan pendukung dari penulisan dan hasil penelitian. Data tersebut adalah sumber informasi yang tidak secara langsung mempunyai wewenang dan hasil dokumentasi, di mana data sekunder umumnya berupa laporan keuangan atau catatan perusahaan yang telah diaudit. Dari pernyataan tersebut, maka data sekunder yang digunakan adalah laporan keuangan PT Kawasan Industri Makassar dari tahun 2013 sampai tahun 2020 yang telah diaudit khususnya laporan neraca dan laporan laba/rugi.

4.4 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik wawancara dan dokumentasi dengan data numerik. Data numerik tersebut berupa data laporan neraca dan laporan rugi/laga tahunan teraudit oleh PT. KIMA periode tahun 2013 sampai tahun 2020.

Metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menelusuri data historis, seperti dokumen tentang orang atau sekelompok orang, fenomena, atau kejadian dalam situasi sosial yang sangat berguna dalam penelitian kualitatif (Yusuf, 2014). Serta metode yang digunakan adalah penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang menggunakan data-data atau bahan-bahan dalam menyelesaikan penelitian berasal dari buku, ensiklopedia, kamus, jurnal, dokumen, majalah dan media cetak lainnya (Harahap, 2014).

Hasil penelitian akan ditunjang dengan data primer berupa *in-depth interview* pada narasumber yang bersinergi langsung dengan PT. Kawasan Industri Makassar (Persero). Metode *in-depth interview* adalah sebuah teknik kualitatif yang melibatkan percakapan intensif dengan jumlah responden yang sedikit tetapi selektif untuk mengeksplorasi perspektif mereka terkait ide, program, atau situasi tertentu. Misalnya, dapat dilakukan wawancara mendalam terhadap staf, peserta kegiatan, lainnya terkait dengan program yang diteliti. Isi wawancara ini dapat berupa pengalaman dan harapan responden terkait dengan program, pemikiran yang mereka miliki mengenai operasi program, proses, dan hasil, dan tentang perubahan yang mereka rasakan dalam diri mereka sebagai akibat dari keterlibatan mereka dalam program (Boyce dan Neale, 2006).

4.5 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Pada penelitian ini, variabel yang diteliti adalah kinerja keuangan. Sedangkan definisi operasional adalah definisi yang didasarkan atas variabel yang diamati dan secara tidak langsung mengacu pada bagaimana mengukur variabel yang akan diteliti. Berdasarkan pengertian tersebut, alat untuk mengukur variabel penelitian adalah kinerja keuangan, laporan keuangan, analisis rasio keuangan dan analisis vertikal-horizontal.

4.5.1 Rasio Keuangan

Kinerja keuangan merupakan gambaran dari kondisi perusahaan. Adapun pengukuran kinerja dengan analisis rasio keuangan terdiri dari rasio

profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan analisis vertikal-horizontal.

4.5.1.1 Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang dapat mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba, baik dalam hubungan dengan penjualan, aset maupun modal sendiri (Sartono, 2011). Rasio profitabilitas terdiri dari:

a. Return On Asset (ROA)

Merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan bersih (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \times 100\% \dots\dots\dots (16)$$

b. Net Profit Margin (NPM)

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pada tingkat penjualan tertentu. Nilai rendah menunjukkan ketidakefisienan manajemen (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$NPM = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}} \times 100\% \dots\dots\dots (17)$$

c. Return On Equity (ROE)

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. Rasio ini merupakan ukuran profitabilitas dari sudut pandang pemegang saham (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots (18)$$

4.5.1.2 Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial yang berjangka pendek tepat pada waktunya (Sartono, 2011).

Rasio likuiditas terdiri sebagai berikut:

a. Rasio Lancar (Current Ratio)

Rasio lancar untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Rasio lancar dapat dikatakan sebagai bentuk untuk mengukur tingkat keamanan suatu perusahaan. Perbandingan antara aktiva lancar dengan kewajiban jangka pendek (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Rasio Lancar} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\% \dots\dots\dots (19)$$

b. Rasio Kas (Cash Ratio)

Rasio kas untuk membayar utang yang segera harus dipenuhi dengan kas yang tersedia dalam perusahaan dan efek yang dapat segera diuangkan yaitu dengan membandingkan antara uang kas yang ada pada perusahaan dengan utang lancar. Semakin besar ratio ini maka semakin baik (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Rasio Kas} = \frac{\text{Kas} + \text{Efek}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\% \dots\dots\dots (20)$$

c. Rasio Cepat (Quick Ratio)

Merupakan perbandingan antara aktiva lancar setelah dikurangi persediaan dengan utang lancar. Quick ratio yang rendah menunjukkan adanya investasi yang sangat besar dalam persediaan atau disebabkan perputaran persediaan yang lambat (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{Rasio Cepat} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Utang Lancar}} \times 100\% \dots\dots (21)$$

4.5.1.3 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas merupakan kapasitas perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang (Sartono, 2011). Rasio solvabilitas terdiri sebagai berikut:

a. Debt to Asset Ratio (DAR)

Rasio ini memperlihatkan proporsi antara kewajiban yang dimiliki dan seluruh kekayaan yang dimiliki. Semakin tinggi nilainya cenderung semakin besar resiko keuangannya bagi kreditur maupun pemegang saham (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{DAR} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\% \dots\dots\dots (22)$$

b. Debt to Equity Ratio (DER)

Merupakan rasio perbandingan antara total utang dengan modal sendiri yang berupa saham dan surat-surat berharga lainnya (Barus, dkk., 2017).

Rasio ini dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots (23)$$

4.5.1.4 Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana efisiensi perusahaan dalam menggunakan aset untuk memperoleh penjualan (Sartono, 2011). Rasio aktivitas terdiri sebagai berikut:

a. Total Assets Turnover (Perputaran Total Aset)

Rasio ini menunjukkan bagaimana tingkat efektivitas perusahaan dalam menggunakan seluruh aktiva untuk menciptakan penjualan dalam menggunakan seluruh aktiva untuk menciptakan penjualan dan

pendapatan laba. Tingkat perputaran ini ditentukan oleh perputaran elemen aktiva itu sendiri. (Barus, dkk., 2017). Rumus rasio ini adalah:

$$\text{TATO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}} \dots\dots\dots (24)$$

b. Fixed Assets Turnover (Perputaran Aset Tetap)

Merupakan rasio antara penjualan dengan aktiva tetap bersih/modal kerja. Rasio ini menunjukkan bagaimana perusahaan menggunakan aktiva tetapnya seperti gedung, kendaraan, peralatan, dan perlengkapan kantor (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{FATO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Modal Kerja}} \dots\dots\dots (25)$$

c. Working Capital Turnover (Perputaran Modal Kerja)

Digunakan untuk menghitung berapa kali dana yang tertanam dalam modal kerja perusahaan dalam satu tahun. Makin cepat perputaran modal kerja maka *current ratio* dan *quick ratio* yang dimiliki akan semakin bagus (Barus, dkk., 2017). Rasio ini dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{WCTO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Aktiva Lancar} - \text{Utang Lancar}} \dots\dots\dots (26)$$

4.5.2 Analisis Vertikal

Metode analisis vertikal 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. Tujuannya untuk mengetahui hasil operasi pada periode tersebut. Ada beberapa teknik analisis vertikal yang dapat digunakan dan penelitian ini menggunakan teknik analisis persentase per komponen (Tinambunan, 2017). Cara menganalisis laporan neraca dan laba rugi secara vertikal sebagai berikut:

$$\text{Laporan Neraca} = \frac{\text{Akun-Akun Neraca}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\% \dots\dots\dots (27)$$

$$\text{Laporan Rugi/Laba} = \frac{\text{Akun-Akun Rugi/Laba}}{\text{Total Penjualan}} \times 100\% \dots\dots\dots (28)$$

4.5.3 Analisis Horizontal

Metode analisis horizontal adalah analisis perbandingan laporan keuangan yang dilakukan dengan cara menyajikan laporan keuangan secara horizontal dan membandingkan antara satu dengan yang lain, dengan menunjukkan informasi keuangan atau data lainnya baik dalam rupiah atau dalam unit. Tujuan analisis perbandingan ini adalah untuk mengetahui perubahan-perubahan berupa kenaikan atau penurunan akun-akun laporan keuangan atau data lainnya dalam dua atau lebih periode yang dibandingkan (Harahap, 2009).

Rumus analisis ini adalah:

$$\text{Perubahan Absolut} = \text{Perubahan Akun Tahun Ini} - \text{Akun Tahun Dasar} \dots\dots\dots (29)$$

$$\text{Perubahan Persentasi} = \frac{\text{Perubahan Jumlah Absolut}}{\text{Total Rp Tiap Pos Tahun Dasar}} \times 100\% \dots\dots\dots (30)$$

4.6 Metode Analisis

Metode Analisis data merupakan bagian penting dalam metode ilmiah di mana analisa data dapat memberikan makna yang berguna dalam memecahkan masalah penelitian atau memberikan jawaban dari asumsi penelitian. Menganalisa data merupakan tindakan yang dilakukan peneliti untuk menyatukan kesenjangan antara teori dan praktik dengan membangun suatu analisis berkaitan melalui pengujian terhadap teori yang berlaku. Metode analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dengan pendekatan kuantitatif.

4.6.1 Analisis Rasio Keuangan

Sebelum melakukan analisis laporan keuangan, diperlukan langkah-langkah atau prosedur tertentu. Langkah atau prosedur ini diperlukan agar urutan proses analisis mudah untuk dilakukan. Adapun langkah atau prosedur yang dilakukan dalam analisis kinerja keuangan adalah:

1. Mengumpulkan data keuangan dan data pendukung yang diperlukan selengkap mungkin, baik untuk satu periode maupun beberapa periode.
2. Melakukan pengukuran-pengukuran atau perhitungan-perhitungan dengan rumus-rumus tertentu, dalam hal ini melakukan analisis rasio keuangan dari keempat rasio, yaitu rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio aktivitas.
3. Melakukan perhitungan dengan memasukkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan secara cermat sesuai metode analisis.
4. Memberikan interpretasi terhadap hasil perhitungan dan pengukuran yang telah dibuat.

4.6.2 Analisis Vertikal

Dalam analisis vertikal, jumlah dasar biasanya diambil dari jumlah yang dikumpulkan dari tahun yang sama kemudian rumus persentase analisis vertikal dapat diterapkan pada akun keuangan itu, rumus persentase analisis vertikal dihitung dengan membagi akun yang dianalisis dengan jumlah dasar tolak ukur dan mengalikannya dengan 100.

4.6.3 Analisis Horizontal

Dalam analisis horizontal diperoleh gambaran mengenai perubahan-perubahan yang terjadi baik dalam neraca maupun laporan laba rugi, sehingga diperoleh gambaran selama beberapa tahun terakhir apakah telah terjadi kenaikan atau penurunan. Perubahan ini biasanya dinyatakan dalam bentuk suatu jumlah tertentu atau suatu presentase. Dari analisis-analisis perubahan ini dapat diketahui asal atau sumber penggunaan dana perusahaan, di samping perkembangan perusahaan dari periode satu ke periode yang lainnya. Analisis horizontal menggunakan teknik analisis laporan keuangan komparatif.

4.6.4 Analisis Trend

Analisis trend laporan keuangan dari tahun ke tahun dapat dianalisis dengan mempelajari arah trendnya. trend dalam persentasi dapat dihitung dengan memilih tahun pertama penelitian, yaitu 2013. Laporan yang disajikan menjadi pembanding jumlah masing-masing unsurnya lalu dikalikan 100%. Jumlah unsur-unsur dari laporan keuangan periode berikutnya, apabila lebih rendah daripada tahun dasar dinyatakan dengan “kurang dari 100%”, begitu juga sebaliknya.

BAB V

HASIL PENELITIAN

5.1 Gambaran Umum PT. Kawasan Industri Makassar (Persero)

PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) adalah perusahaan di bawah kementerian BUMN sebagai pengelola kawasan industri di Makassar dengan lebih 270-an perusahaan yang telah menjalankan usaha di dalam kawasan tersebut. Kawasan Industri Makassar terletak di Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea Kota Makassar melakukan usaha di bidang penyediaan dan pematangan tanah, penyediaan kapling dan bangunan industri, perawatan kawasan industri, dan kegiatan-kegiatan lain yang menunjang bagi kegiatan kawasan. Kantor pengelola KIMA berada di Jalan Perintis Kemerdekaan Km 15 Daya, 90241, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Adapun Bidang Pekerjaan dalam PT Kawasan Industri Makassar (Persero) sebagai berikut:

1. Properti : Penjualan lahan industri, penyewaan BPSP dan gudang penyewaan lahan, dan ruang kantor.
2. Pengelolaan kawasan : *Service charge*, pas masuk, jasa pengangkutan sampah dan pengolahan limbah.
3. Hubungan tenant : Penjualan solar industri, tempat kontainer, pusat logistik berikat, penyewaan alat berat, penyewaan kabel *fiber optic*, dan pengelolaan air bersih.

Pada laporan keuangan seluruh kegiatan usaha dari setiap divisi di PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) digabungkan dalam satu pelaporan. Laporan

keuangan yaitu laporan tahunan yang terdiri dari neraca, laporan laba/rugi, laporan perubahan modal, laporan arus kas, dan catatan penting lainnya.

5.2 Hasil Penelitian

5.2.1 Analisis Rasio Keuangan

Analisis rasio dapat memberikan petunjuk dan fenomena serta informasi keuangan pada suatu perusahaan, dalam penelitian ini adalah PT Kawasan Industri Makassar (Persero). Analisis rasio dilakukan dengan membandingkan pos-pos tertentu untuk mendapatkan sebuah angka dengan standar yang telah ditetapkan untuk batasan nilainya. Penelitian ini menggunakan data periode 2013-2020. Hasil perhitungan rasio keuangan pada PT Kawasan Industri Makassar (Persero) dibandingkan dengan standar industri secara umum yang dipaparkan oleh Kasmir (2010). Untuk nilai ROE, rasio lancar dan rasio kas ditambahkan data pembandingan dari standar BUMN non infra berdasarkan Keputusan Menteri BUMN dalam KEP-100/MBU/2002.

Tabel 5.1
Hasil Perhitungan Rasio Keuangan PT. KIMA (Persero) 2013-2020

Rasio		Tahun								Rata-Rata	Standar Industri Umum (Kasmir, 2010)	Standar Kementerian BUMN (KEP-100/MBU/2002)	Kategori
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020				
Rasio Profitabilitas	ROA	13,90	5,40	6,40	9,79	9,21	14,76	12,35	5,90	9,72	30%	-	Kurang Baik
	NPM	67,50	55,07	55,65	216,77	373,08	81,95	90,90	199,32	142,53	20%	-	Baik
	ROE	15,71	6,16	7,20	11,86	13,27	27,65	18,26	7,48	13,45	40%	>15	Kurang Baik
Rasio Likuiditas	Rasio Lancar	552,24	465,29	547,30	434,89	348,86	171,85	419,31	499,27	429,88	200%	-	Baik
	Rasio Kas	274,01	98,71	91,68	81,79	98,36	5,65	129,95	137,64	114,72	50%	>34	Baik
	Rasio Cepat	284,78	221,90	272,22	259,47	232,49	74,31	294,74	347,54	248,43	100%	>125	Baik
Rasio Solvabilitas	DAR	11,54	12,39	11,04	17,51	30,59	46,63	32,35	21,10	22,89	<35%	-	Baik
	DER	13,04	14,14	12,41	21,22	44,06	87,35	47,82	26,75	33,35	<95%	-	Baik
Rasio Aktivitas	TATO	0,21	0,10	0,12	0,05	0,02	0,18	0,14	0,03	0,10	2x	-	Buruk
	FATO	0,44	0,18	0,22	0,11	0,06	0,84	0,36	0,07	0,29	2x	-	Buruk
	WCTO	0,47	0,27	0,29	0,10	0,06	0,64	0,29	0,06	0,27	6x	-	Buruk

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Berdasarkan **Tabel 5.1** hasil perhitungan ROA pada PT. KIMA (Persero) tahun 2013-2020 menunjukkan adanya kecenderungan laba menurun dengan kenaikan laba yang berangsur pelan-pelan. Pada tahun 2013 ROA mencapai 13,90% lalu menurun lebih dari setengahnya di tahun 2014 dan kembali pelan-pelan meningkat hingga 2018 menjadi 14,76%, tetapi perlahan menurun lagi hingga tahun 2020 mencapai 5,90%. Hal ini disebabkan oleh penambahan aset yang tidak sejalan dengan peningkatan laba, terutama pada nilai ROA yang paling rendah di tahun 2014 dan 2020. Nilai ROA masuk kategori kurang baik.

Pada nilai NPM terdapat kenaikan signifikan di tahun 2016 dan diikuti tahun 2017 masing-masing adalah 216,77% dan 373,08%, di mana nilai sebelumnya berkisar di angka 50% - 70%, hal ini terjadi karena adanya pendapatan lain selain penjualan tanah, seperti penyewaan gedung, penyewaan alat berat, jasa pengelolaan air, pengolahan limbah dan lain-lain. Meskipun mampu meningkatkan laba tetapi pendapatan-pendapatan lain tersebut belum stabil sehingga pada tahun berikutnya 2018 terjadi penurunan tajam 4 kali lipat dari NPM 2017. Lalu 2020 meningkat mendekati 200% akibat adanya pendapatan lain-lain yang mendukung. Nilai NPM masuk kategori baik.

ROE dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan untuk memanfaatkan modal yang dimiliki untuk menghasilkan laba yang maksimal. Jika dilihat dari **Tabel 5.1** nilai ROE mengalami fluktuatif dengan nilai terendah pada tahun 2014 dan tertinggi pada tahun 2018 yang masing-masing bernilai 6,16% dan 27,65%. Nilai ROE pada PT. KIMA (Persero) tidak pernah berada di bawah 5% selama 8 tahun akan tetapi selalu terjadi penurunan signifikan tanpa diikuti

kenaikan yang signifikan pula. Hal ini bisa menjadi pertimbangan bagi investor untuk berjaga-jaga dalam berinvestasi di perusahaan tersebut. Penurunan yang tajam pada nilai ROE dapat mengalami kerugian bagi investor. Selain itu, kenaikan yang tidak signifikan yang sebelumnya telah mengalami penurunan drastis dapat membuat investor kurang percaya akan pengembalian yang lebih terjamin. Nilai ROE masuk kategori kurang baik.

Salah satu rasio likuiditas yang banyak dijadikan pertimbangan untuk melihat kinerja keuangan adalah rasio lancar. Pada **Tabel 5.1** ditunjukkan bahwa rasio lancar PT. KIMA (Persero) mengalami penurunan bertahap di tahun 2016 hingga mencapai 171,85% di tahun 2018, di mana semula bernilai kisaran 500% di tahun 2015. Namun terjadi kenaikan yang drastis menjadi 419,31% di tahun 2019 dan terus meningkat sampai 2020. Penurunan nilai rasio lancar berpengaruh dari penambahan utang lancar terhadap aset lancar. Pada tahun 2017 dan 2018 dilakukan perluasan lahan yang memakan banyak biaya sehingga aset bertambah dengan dana pinjaman. Nilai rasio lancar masuk kategori baik kecuali tahun 2018.

Rasio kas menunjukkan likuiditas perusahaan dengan membandingkan kas dan setara kas dengan utang lancar. PT. KIMA (Persero) memiliki nilai rasio kas yang menurun sangat tajam dimulai dari tahun 2014 hingga 2018 yang paling terendah berada di 5,65%. Padahal pada 2013 rasio kas menunjukkan berada di atas 200%. Kemudian terjadi kenaikan yang sangat bagus di tahun 2019 dan 2020 hingga melewati 100%. Rasio kas yang buruk dipengaruhi kas pada perusahaan sedikit karena banyaknya biaya yang harus dikeluarkan selama operasional

sehingga pembiayaan yang tidak mencukupi dengan kas ditutupi oleh utang bank. Nilai rasio kas masuk kategori baik kecuali tahun 2018.

Pada **Tabel 5.1** menunjukkan nilai rasio cepat cukup stabil hingga di tahun 2018 mengalami penurunan 3 kali lipat dari tahun 2017 menjadi 74,31%, tetapi kembali naik secara signifikan di tahun 2019 hingga mencapai 347,54% di tahun 2020. Penurunan nilai yang terjadi di tahun 2018 disebabkan nilai utang yang masih lebih tinggi jika dibandingkan dengan kas, efek dan piutang PT. KIMA. Nilai rasio cepat masuk kategori baik kecuali tahun 2018.

Nilai DAR (*debt to asset ratio*) mengalami peningkatan yang berangsur hingga di tahun 2018 sebesar 30,59% yang dari awalnya di tahun 2013 hanya mencapai 11,54%. Kemudian terjadi penurunan hingga melebihi setengah dari nilai rasio 2018, yaitu 21,10% pada tahun 2020. DAR dapat dihitung dari total utang dibagi total aset. PT. KIMA (Persero) terus melakukan penambahan aset utamanya pada perluasan lahan kawasan industri, hal ini berdampak pada jumlah aset yang meningkat, meskipun setelah 2018, perluasan tanah mulai menipis dan tanah yang tersisa untuk dijual semakin berkurang, akibatnya jumlah aset pada persediaan menurun dan mengakibatkan nilai DAR menurun juga. Nilai DAR masuk kategori baik kecuali tahun 2018.

Dilihat dari nilai DER pada **Tabel 5.1** memiliki pola yang sama dengan DAR, pada tahun 2013 memiliki nilai 13,04% dan 2018 mencapai 87,35% lalu menurun perlahan hingga 21,10% di tahun 2020. Nilai DER dipengaruhi dari total ekuitas, di mana pada tahun 2013 hingga 2018 banyaknya minat investor yang terus berinvestasi serta program pemerintah yang berfokus pada pengembangan

kawasan industri di wilayah timur Indonesia mengkatalisis modal pada PT. KIMA. Nilai rasio lancar masuk kategori baik.

Nilai TATO ditunjukkan di Tabel 5.1 di mana penjualan pada PT. KIMA (Persero) belum maksimal, sebab nilai TATO diharapkan bisa berada di atas 1. Nilai terendah berada pada tahun 2016, 2017 dan 2020 dengan nilai masing-masing 0,05%; 0,02%; dan 0,03%. Hal ini disebabkan, aset meningkat setiap tahun tanpa adanya penjualan tanah yang stabil karena lahan kawasan adalah sumber daya yang tidak dapat diperbaharui. Nilai TATO masuk kategori buruk.

Hal yang sama terlihat pada nilai FATO dan WCTO yang menunjukkan masih di bawah satu. Nilai terendah kedua rasio berada pada tahun 2017 dan 2020, yaitu nilai FATO untuk kedua tahun 0,06%, sedangkan WCTO 0,07% dan 0,06% masing-masing. Faktor yang mempengaruhi kedua rasio adalah pada penjualan tanah yang belum maksimal akibat tanah yang sisa siap dijual sisa sedikit. Namun, rasio aktivitas pada PT. KIMA (Persero) periode 2013-2020 tidak menunjukkan sepenuhnya kinerja perusahaan melemah, sebab pendapatan yang besar didapatkan bukan hanya melalui penjualan tanah, melainkan penyewaan BPS dan pendapatan jasa lainnya. Nilai FATO dan WCTO masuk kategori buruk.

5.2.2 Analisis Vertikal Laporan Neraca

Analisis vertikal yang digunakan pada laporan neraca PT. KIMA (Persero) adalah persentasi proporsi antara pos-pos pada laporan neraca terhadap total aset. Analisis ini menunjukkan seberapa besar pengaruh suatu pos mempengaruhi total aset. Hasil analisis vertikal pada laporan neraca PT. KIMA (Persero) perioden 2013-2020 ditunjukkan pada **Tabel 5.2**.

Tabel 5.2
Hasil Analisis Vertikal Laporan Neraca PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah)

Akun	2013	Persentasi	2014	Persentasi	2015	Persentasi	2016	Persentasi
Aset								
Aset Lancar								
Kas	28.753.225.759	26,48	10.803.102.287	9,96	9.306.912.848	7,99	15.067.752.901	10,89
Piutang usaha	5.426.205.806	5,00	12.749.990.811	11,75	17.757.514.491	15,25	32.027.403.389	23,14
Piutang lain-lain	587.611.890	0,54	732.842.923	0,68	571.554.978	0,49	708.069.972	0,51
Biaya dibayar di muka	911.590.052	0,84	604.102.932	0,56	1.255.867.920	1,08	1.962.157.692	1,42
Persediaan tanah	22.271.085.022	20,51	26.033.969.280	23,99	26.669.777.484	22,91	30.354.805.800	21,93
Jumlah aset lancar	57.949.718.529	53,36	50.924.008.233	46,94	55.561.627.721	47,73	80.120.189.754	57,89
Aset Tetap								
Properti investasi	9.221.588.915	8,49	9.221.588.915	8,50	9.221.588.915	7,92	9.221.588.915	6,66
Akumulasi penyusutan properti	3.299.432.338	3,04	3.760.511.784	3,47	4.221.591.229	3,63	4.682.670.675	3,38
Tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan	65.222.220.121	60,06	74.598.646.698	68,76	83.049.073.826	71,34	84.188.534.782	60,83
Akumulasi penyusutan aset tetap	22.674.592.276	20,88	26.801.923.102	24,70	31.217.632.091	26,81	35.858.734.515	25,91
Jumlah aset tetap	48.469.784.422	44,63	53.257.800.727	49,09	56.831.439.421	48,82	52.868.718.507	38,20
Aset Lainnya								
Persediaan tanah tidak produktif	1.008.088.709	0,93	1.008.088.709	0,93	1.008.088.709	0,87	1.008.088.709	0,73
Aset pajak tangguhan	1.165.800.966	1,07	1.512.020.947	1,39	1.730.236.042	1,49	2.381.042.212	1,72
Aset lain-lain			1.796.794.745	1,66	1.287.168.182	1,11	2.022.721.818	1,46
Jumlah aset lainnya	2.173.889.675	2,00	4.316.904.401	3,98	4.025.492.933	3,46	5.411.852.739	3,91
Total Aset	108.593.392.626	100,00	108.498.713.361	100,00	116.418.560.075	100,00	138.400.761.000	100,00
Liabilitas dan Ekuitas								
Liabilitas lancar								
Utang usaha	2.159.214.839	1,99	2.253.304.563	2,08	3.680.010.386	3,16	7.361.834.293	5,32
Sewa diterima di muka	1.782.423.145	1,64	2.171.149.995	2,00	2.391.373.947	2,05	2.541.505.950	1,84
Utang pajak	4.171.594.397	3,84	6.104.587.936	5,63	2.301.332.408	1,98	4.432.134.074	3,20
Utang bank							2.959.272.896	2,14

dilanjutkan di halaman 63

lanjutan halaman 62

Akun	2013	Persentasi	2014	Persentasi	2015	Persentasi	2016	Persentasi
Utang jaminan sewa	252.433.000	0,23	327.433.000	0,30	307.433.000	0,26	307.433.000	0,22
Jumlah utang lancar	8.365.665.381	7,70	10.856.475.494	10,01	8.680.149.741	7,46	17.602.180.213	12,72
Utang lainnya	4.162.728.810	3,83	2.586.618.467	2,38	4.170.656.964	3,58	6.629.211.511	4,79
Ekuitas								
Modal dasar	150.000.000.000	138,13	150.000.000.000	138,25	150.000.000.000	128,85	150.000.000.000	108,38
Modal saham dalam portepel	110.000.000.000	101,30	110.000.000.000	101,38	110.000.000.000	94,49	110.000.000.000	79,48
Cadangan modal	40.972.781.265	37,73	49.395.661.681	45,53	56.115.690.842	48,20	60.623.236.970	43,80
Laba tahun berjalan	15.092.217.169	13,90	5.659.957.719	5,22	7.452.062.528	6,40	13.546.132.306	9,79
Jumlah ekuitas	96.064.998.434	88,46	95.055.619.400	87,61	103.567.753.370	88,96	114.169.369.276	82,49
Total Liabilitas dan Ekuitas	108.593.392.625	100,00	108.498.713.361	100,00	116.418.560.075	100,00	138.400.761.000	100,00

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Tabel 5.2

Hasil Analisis Vertikal Laporan Neraca PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Lanjutan)

Akun	2017	Persentasi	2018	Persentasi	2019	Persentasi	2020	Persentasi
Aset								
Aset Lancar								
Kas	29.839.721.213	16,16	7.199.224.996	2,21	59.761.367.489	19,32	45.646.556.473	16,47
Piutang usaha	40.045.369.486	21,69	85.681.138.611	26,32	75.059.109.704	24,27	54.773.243.246	19,76
Piutang lain-lain	642.406.379	0,35	1.872.928.417	0,58	718.921.035	0,23	337.666.748	0,12
Biaya dibayar di muka	859.524.747	0,47	1.263.201.938	0,39	683.961.844	0,22	216.418.689	0,08
Persediaan tanah	34.442.054.498	18,66	34.438.262.366	10,58	42.088.626.166	13,61	50.089.357.962	18,07
Pers. tanah kawasan baru			88.668.044.000	27,24	14.517.200.000	4,69	14.517.200.000	5,24
Jumlah aset lancar	105.829.076.323	57,33	219.122.800.328	67,31	192.829.186.238	62,35	165.580.443.118	59,75
Aset Tetap								
Properti investasi	9.221.588.915	5,00			33.351.517.918	10,78	36.136.063.373	13,04
Akumulasi penyusutan properti	5.143.750.121	2,79			7.310.037.631	2,36	9.395.295.350	-3,39
Tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan	100.724.469.395	54,56	115.593.994.803	35,51	125.785.682.219	40,67	140.947.084.731	50,86

dilanjutkan di halaman 64

lanjutan halaman 63

Akun	2017	Persentasi	2018	Persentasi	2019	Persentasi	2020	Persentasi
Akumulasi penyusutan aset tetap	41.001.825.987	22,21	45.798.952.430	14,07	52.935.163.925	17,12	61.331.668.730	22,13
Aset sewa mobil							1.208.700.261	0,44
Amortisasi sewa mobil							755.437.663	0,27
Jumlah aset tetap	63.800.482.202	34,56	69.795.042.373	21,44	98.891.998.580	31,98	106.809.446.622	38,54
Aset Lainnya								
Persediaan gudang			24.010.192.551	7,38				
Persediaan tanah tidak produktif	1.008.088.709	0,55	1.008.088.709	0,31				
Aset dalam pelaksanaan	11.518.659.211	6,24	8.274.030.338	2,54	13.096.852.976	4,23	692.723.954	0,25
Aset pajak tangguhan	2.371.855.595	1,28	3.346.544.909	1,03	4.450.106.940	1,44	4.052.800.815	1,46
Aset lain-lain	71.818.182	0,04						
Jumlah aset lainnya	14.970.421.697	8,11	36.638.856.507	11,25	17.546.959.917	5,67	4.745.524.769	1,71
Total Aset	184.599.980.222	100,00	325.556.699.208	100,00	309.268.144.735	100,00	277.135.414.509	100,00
Liabilitas dan Ekuitas								
Liabilitas lancar								
Utang usaha	8.306.020.954	4,50	104.010.402.628	31,95	20.386.336.739	6,59	12.931.583.411	4,67
Sewa diterima di muka	6.440.159.744	3,49	7.956.867.123	2,44	9.674.579.754	3,13	3.808.561.283	1,37
Utang pajak	5.687.997.018	3,08	8.082.360.478	2,48	5.467.429.539	1,77	5.587.639.896	2,02
Utang bank	9.502.300.000	5,15	6.636.000.000	2,04	10.458.477.064	3,38	10.106.773.616	3,65
Utang jaminan sewa	399.449.000	0,22	825.107.000	0,25			729.965.500	0,26
Jumlah utang lancar	30.335.926.716	16,43	127.510.737.229	39,17	45.986.823.096	14,87	33.164.523.706	11,97
Utang lainnya	26.124.392.922	14,15	24.280.604.034	7,46	54.062.773.753	17,48	25.320.926.498	9,14
Ekuitas								
Modal dasar	150.000.000.000	81,26	150.000.000.000	46,07	150.000.000.000	48,50	150.000.000.000	54,13
Modal saham dalam portepel	110.000.000.000	59,59	110.000.000.000	33,79	110.000.000.000	35,57	110.000.000.000	39,69
Cadangan modal	71.388.627.528	38,67	86.695.607.633	26,63	132.341.865.413	42,79	162.957.156.899	58,80
Laba tahun berjalan	17.007.755.672	9,21	48.048.692.818	14,76	38.198.441.608	12,35	16.356.659.348	5,90
Pendapatan komprehensif lainnya	256.722.616	0,14	978.942.506	0,30	1.321.759.136	0,43	663.842.942	0,24
Jumlah ekuitas	128.139.660.584	69,41	173.765.357.945	53,37	209.218.547.886	67,65	218.649.973.305	78,90
Total Liabilitas dan Ekuitas	184.599.980.222	100,00	325.556.699.208	100,00	309.268.144.734	100,00	277.135.423.509	100,00

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Berdasarkan **Tabel 5.2** terjadi kenaikan drastis pada tahun 2018 dan penurunan drastis pada tahun 2019 untuk aset dan utang. Pola fluktuasi pada aset dan utang hampir sama, yaitu pada tahun 2013 hingga 2015 terjadi kenaikan yang tidak terlalu besar, lalu di tahun 2016 dan 2017 kenaikan terjadi lebih dari dua kali lipat setiap tahun. Sedangkan tahun 2018 terjadi kenaikan drastis dan tidak stabil sebab pada tahun 2019 terjadi penurunan hingga 2020 pada akun utang hingga mendekati nilai yang sama di tahun 2017, sedangkan untuk aset masih cukup jauh lebih tinggi dari tahun 2017. Jika diuraikan pos-pos aset, maka ditemukan fenomena yang mempengaruhi naik turunnya aset. Pada tahun 2018, PT. KIMA menyediakan tanah kawasan baru dan gudang sesuai permintaan investor, akibatnya aset naik 35,62%. Lalu, tahun 2019 persediaan gudang habis dan tanah kawasan baru terjual banyak, sehingga aset menurun, selain itu kas dialihkan ke pembayaran utang usaha untuk membayar biaya-biaya penyediaan kawasan baru dan gudang. Tahun 2018 utang usaha naik hingga tiga kali dari tahun sebelumnya karena adanya kenaikan pinjaman untuk biaya pengadaan tanah kawasan baru, properti, dan gudang. Oleh karena itu, di tahun 2020 kas dan piutang usaha dipakai untuk membayar utang usaha secara berangsur, akibatnya kenaikan kas dan piutang usaha tidak signifikan, sebagai dampaknya utang usaha mengalami penurunan drastis hingga tahun 2020 total utang PT. KIMA hampir menyamai total utang di tahun 2017. Persediaan tanah PT. KIMA saat ini sangat terbatas, meskipun PT. KIMA akan melakukan perluasan lahan di wilayah Maros, namun belum berfokus ke sana tetapi pola fluktuasi kemungkinan akan mirip saat penjualan tanah kawasan baru lagi.

5.2.3 Analisis Vertikal Laporan Laba/Rugi

Analisis vertikal pada laporan laba/rugi dilakukan dengan menghitung persentasi proporsi setiap pos-pos pada laporan laba/rugi terhadap penjualan dalam hal ini penjualan tanah. **Tabel 5.3** menunjukkan hasil analisis vertikal laporan laba/rugi pada PT. KIMA periode 2013-2020.

Tabel 5.3
Hasil Analisis Vertikal Laporan Laba/Rugi PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah)

Akun	2013	Persentasi	2014	Persentasi	2015	Persentasi	2016	Persentasi
Pendapatan Usaha								
Penjualan tanah	22.360.046.450	100,00	10.640.798.000	100,00	13.392.093.072	100,00	6.249.196.072	100,00
Pendapatan Jasa								
Pendapatan sewa gudang dan BPS	1.981.372.491	8,86	2.115.319.521	19,88	2.626.418.294	19,61	3.087.044.654	49,40
Pendapatan jasa-jasa	8.516.356.894	38,09	9.261.241.934	87,04	9.477.287.598	70,77	24.772.414.717	396,41
Jumlah pendapatan jasa	10.497.729.385	46,95	11.376.561.455	106,91	12.103.705.892	90,38	27.859.459.371	445,81
Total Pendapatan Usaha	32.857.775.835	146,95	22.017.359.455	206,91	25.495.798.964	190,38	34.108.655.443	545,81
HPP	6.138.164.020	27,45	2.546.969.770	23,94	3.073.553.827	22,95	2.473.734.667	39,58
Laba/rugi kotor	26.719.611.815	119,50	19.470.389.685	182,98	22.422.245.137	167,43	31.634.920.776	506,22
Beban Usaha	13.800.914.194	61,72	15.858.428.697	149,03	16.681.935.717	124,57	20.124.729.212	322,04
Laba/rugi usaha	12.918.697.621	57,78	3.611.960.988	33,94	5.740.309.420	42,86	11.510.191.564	184,19
Pendapatan dan Beban Lainnya								
Pendapatan lain-lain	3.959.072.364	17,71	3.140.497.348	29,51	2.588.889.072	19,33	5.319.267.104	85,12
Biaya lain-lain	55.433.755	0,25	85.571.605	0,80	66.040.814	0,49	218.296.931	3,49
Jumlah pendapatan dan biaya lainnya	3.903.638.609	17,46	3.054.925.743	28,71	2.522.848.258	18,84	5.100.970.173	81,63
Laba/Rugi Sebelum Pajak	16.822.336.230	75,23	6.666.886.731	62,65	8.263.157.678	61,70	16.611.161.737	265,81
Beban pajak	2.120.475.051	9,48	1.353.148.995	12,72	1.380.272.072	10,31	3.715.835.600	59,46
Pajak yang ditangguhkan	390.355.990	1,75	346.219.981	3,25	569.176.921	4,25	650.806.169	10,41
Laba/Rugi Bersih	15.092.217.169	67,50	5.659.957.717	53,19	7.452.062.527	55,65	13.546.132.306	216,77

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Tabel 5.3
Hasil Analisis Vertikal Laporan Laba/Rugi PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Lanjutan)

Akun	2017	Persentasi	2018	Persentasi	2019	Persentasi	2020	Persentasi
Pendapatan Usaha								
Penjualan tanah	4.444.759.095	100,00	58.629.382.500	100,00	42.022.500.000	100,00	8.206.200.000	100,00
Pendapatan Jasa								
Pendapatan sewa gudang dan BPSP	3.647.142.287	82,05	4.584.390.328	7,82	4.966.023.914	11,82	5.297.267.032	64,55
Pendapatan jasa-jasa	38.187.991.893	859,17	41.173.624.978	70,23	42.245.028.095	100,53	51.574.499.603	628,48
Jumlah pendapatan jasa	41.835.134.180	941,22	45.758.015.306	78,05	47.211.052.009	112,35	56.871.766.635	693,03
Total Pendapatan Usaha	46.279.893.275	1041,22	104.387.397.806	178,05	89.233.552.009	212,35	65.077.966.635	793,03
HPP	3.164.840.760	71,20	11.286.378.871	19,25	11.327.761.250	26,96	14.617.912.168	178,13
Laba/rugi kotor	43.115.052.515	970,02	93.101.018.935	158,80	77.905.790.759	185,39	50.460.054.467	614,90
Beban Usaha	25.579.072.149	575,49	43.101.281.802	73,51	44.110.843.588	104,97	31.875.351.046	388,43
Laba/rugi usaha	17.535.980.366	394,53	49.999.737.133	85,28	33.794.947.171	80,42	18.584.703.421	226,47
Pendapatan dan Beban Lainnya								
Pendapatan lain-lain	7.040.276.531	158,40	7.554.316.969	12,88	13.422.262.556	31,94	7.704.418.582	93,89
Biaya lain-lain	2.064.696.574	46,45	3.611.184.634	6,16	4.020.503.894	9,57	4.424.608.049	53,92
Jumlah pendapatan dan biaya lainnya	4.975.579.957	111,94	3.943.132.335	6,73	9.401.758.662	22,37	3.279.810.533	39,97
Laba/Rugi Sebelum Pajak	22.511.560.323	506,47	53.942.869.468	92,01	43.196.705.833	102,79	21.864.513.954	266,44
Beban pajak	5.503.804.651	123,83	5.894.176.650	10,05	4.998.264.225	11,89	5.507.854.606	67,12
Laba/Rugi Bersih	17.007.755.672	382,65	48.048.692.818	81,95	38.198.441.608	90,90	16.356.659.348	199,32

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Hasil analisis vertikal laporan laba/rugi PT. KIMA ditunjukkan pada **Tabel 5.3** dimana fluktuasi pada pendapatan searah dengan laba bersih. Penurunan pendapatan terjadi di tahun 2014, 2019 dan 2020. Nilai penjualan tanah menurun dua kali lipat pada tahun 2014 dan terus turun karena persediaan tanah kawasan siap pakai terus dibeli tetapi tidak ada penambahan lahan kawasan baru, sehingga penjualan tanah selama 5 tahun (2013-2017) difokuskan untuk habis. Lalu di tahun 2018 disiapkan lahan kawasan baru lagi untuk dijual dan berhasil meningkatkan pendapatan, meskipun pola penurunan pendapatan sama seperti periode 2013-2017, yaitu tahun 2019 dan 2020 terjadi penurunan nilai penjualan tanah. Tetapi strategi yang dilakukan PT. KIMA untuk meningkatkan pendapatan selain penjualan utama sebagai bisnis utama adalah melalui pendapatan jasa-jasa seperti penyewaan BPSP, gudang, alat berat, *container yard*, pemasangan kabel *fiber optic*, dan *service charge* yang terdiri dari drainase, penggunaan jalan kawasan industri, jasa pas masuk, pengolahan limbah, pengelolaan sampah, dan penyediaan air bersih. Hal ini terlihat pada nilai pendapatan jasa-jasa yang mampu meningkatkan laba bersih secara signifikan mulai tahun 2018 hingga 2020. Pada hasil wawancara dengan pihak PT. KIMA didapatkan bahwa PT. KIMA akan lebih berfokus pada peningkatan *recurring income* seperti *service charge*, pemasangan kabel fiber optic dan pengelolaan air bersih.

Pada pos-pos biaya didapatkan kenaikan hingga tahun 2018 tetapi tidak signifikan hingga 2020 terjadi penurunan biaya. Terdapat tiga biaya yang meningkat drastis di tahun 2018, yaitu biaya pegawai karena kenaikan gaji komisaris dan direktur dan pelatihan yang dua kali lebih banyak daripada tahun

2017, biaya pemeliharaan yang baru terealisasi sebab tahun 2017 kekurangan dana dimana pemeliharaan tersebut meliputi jalan, WTP, dan ruang kantor, serta biaya konsultan dan perluasan lahan baru yang meningkat. Lalu di tahun 2020 tidak dilakukan pemeliharaan yang besar lagi dan pekerjaan lainnya sudah terselesaikan seperti penyediaan lahan baru dan kenaikan gaji karyawan sehingga biaya berkurang sekitar 15%. Meskipun biaya menurun, penjualan tanah menurun sekitar 80% sebab lahan yang siap jual sudah habis, pendapatan jasa-jasa hanya meningkat sedikit karena belum dimaksimalkan, maka laba bersih cenderung berkurang dari tahun sebelumnya. Oleh karena itu, melihat potensi pendapatan jasa-jasa dapat meningkatkan laba bersih seperti pada tahun 2018 dan 2019, PT. KIMA melakukan *feasibility study* terhadap pendapatan jasa-jasa untuk dapat memaksilkannya di tahun-tahun berikut.

5.2.4 Analisis Horizontal Laporan Neraca

Analisis horizontal pada laporan neraca dihitung menggunakan perbandingan tahun saat ini dengan tahun dasar, dimana hasilnya menunjukkan angka negatif berarti terjadi penurunan dan sebaliknya. Presentasi trend dihitung dengan membagi perubahan nilai antara dua tahun (tahun saat ini dan tahun dasar) dengan tahun dasar lalu dikalikan dengan 100%. Hasil analisi horizontal untuk laporan neraca pada PT. KIMA tahun 2013-2020 ditunjukkan pada **Tabel 5.4**

Tabel 5.4
Hasil Analisis Horizontal Laporan Neraca PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah)

Akun	2013	2014	Naik/Turun	Persentasi	2015	Naik/Turun	Persentasi
Aset							
Aset Lancar							
Kas	28.753.225.759	10.803.102.287	-17.950.123.472	-62%	9.306.912.848	-1.496.189.439	-14%
Piutang usaha	5.426.205.806	12.749.990.811	7.323.785.005	135%	17.757.514.491	5.007.523.680	39%
Piutang lain-lain	587.611.890	732.842.923	145.231.033	25%	571.554.978	-161.287.945	-22%
Biaya dibayar di muka	911.590.052	604.102.932	-307.487.120	-34%	1.255.867.920	651.764.988	108%
Persediaan tanah	22.271.085.022	26.033.969.280	3.762.884.258	17%	26.669.777.484	635.808.204	2%
Jumlah aset lancar	57.949.718.529	50.924.008.233	-7.025.710.296	-12%	55.561.627.721	4.637.619.488	9%
Aset Tetap							
Properti investasi	9.221.588.915	9.221.588.915	-	0%	9.221.588.915	-	0%
Akumulasi penyusutan properti	(3.299.432.338)	(3.760.511.784)	461.079.446	14%	(4.221.591.229)	461.079.445	12%
Tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan	65.222.220.121	74.598.646.698	9.376.426.577	14%	83.049.073.826	8.450.427.128	11%
Akumulasi penyusutan aset tetap	(22.674.592.276)	(26.801.923.102)	4.127.330.826	18%	(31.217.632.091)	4.415.708.989	16%
Jumlah aset tetap	48.469.784.422	53.257.800.727	4.788.016.305	10%	56.831.439.421	3.573.638.694	7%
Aset Lainnya							
Persediaan tanah tidak produktif	1.008.088.709	1.008.088.709	-	0%	1.008.088.709	-	0%
Aset pajak tangguhan	1.165.800.966	1.512.020.947	346.219.981	30%	1.730.236.042	218.215.095	14%
Aset lain-lain		1.796.794.745			1.287.168.182	-509.626.563	-28%
Jumlah aset lainnya	2.173.889.675	4.316.904.401	2.143.014.726	99%	4.025.492.933	-291.411.468	-7%
Total Aset	108.593.392.626	108.498.713.361	-94.679.265	0%	116.418.560.075	7.919.846.714	7%
Liabilitas dan Ekuitas							
Liabilitas lancar							
Utang usaha	2.159.214.839	2.253.304.563	94.089.724	4%	3.680.010.386	1.426.705.823	63%
Sewa diterima di muka	1.782.423.145	2.171.149.995	388.726.850	22%	2.391.373.947	220.223.952	10%
Utang pajak	4.171.594.397	6.104.587.936	1.932.993.539	46%	2.301.332.408	-3.803.255.528	-62%
Utang jaminan sewa	252.433.000	327.433.000	75.000.000	30%	307.433.000	-20.000.000	-6%

dilanjutkan di halaman 71

lanjutan halaman 70

Akun	2013	2014	Naik/Turun	Persentasi	2015	Naik/Turun	Persentasi
Jumlah utang lancar	8.365.665.381	10.856.475.494	2.490.810.113	30%	8.680.149.741	-2.176.315.753	-20%
Utang lainnya	4.162.728.810	2.586.618.467	-1.576.110.343	-38%	4.170.656.964	1.584.038.497	61%
Ekuitas							
Modal dasar	150.000.000.000	150.000.000.000	-	0%	150.000.000.000	-	0%
Modal saham dalam portepel	(110.000.000.000)	(110.000.000.000)	-	0%	(110.000.000.000)	-	0%
Cadangan modal	40.972.781.265	49.395.661.681	8.422.880.416	21%	56.115.690.842	6.720.029.161	14%
Laba tahun berjalan	15.092.217.169	5.659.957.719	-9.432.259.450	-62%	7.452.062.528	1.792.104.809	32%
Jumlah ekuitas	96.064.998.434	95.055.619.400	-1.009.379.034	-1%	103.567.753.370	8.512.133.970	9%
Total Liabilitas dan Ekuitas	108.593.392.625	108.498.713.361	-94.679.264	0%	116.418.560.075	7.919.856.714	7%

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Tabel 5.4
Hasil Analisis Horizontal Laporan Neraca PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Lanjutan)

Akun	2016	Naik/Turun	Persentasi	2017	Naik/Turun	Persentasi
Aset						
Aset Lancar						
Kas	15.067.752.901	5.760.840.053	62%	29.839.721.213	14.771.968.312	98%
Piutang usaha	32.027.403.389	14.269.888.898	80%	40.045.369.486	8.017.966.097	25%
Piutang lain-lain	708.069.972	136.514.994	24%	642.406.379	-65.663.593	-9%
Biaya dibayar di muka	1.962.157.692	706.289.772	56%	859.524.747	-1.102.632.945	-56%
Persediaan tanah	30.354.805.800	3.685.028.316	14%	34.442.054.498	4.087.248.698	13%
Jumlah aset lancar	80.120.189.754	24.558.562.033	44%	105.829.076.323	25.708.886.569	32%
Aset Tetap						
Properti investasi	9.221.588.915	-	0%	9.221.588.915	-	0%
Akumulasi penyusutan properti	(4.682.670.675)	461.079.446	11%	(5.143.750.121)	461.079.446	10%

dilanjutkan di halaman 72

lanjutan halaman 71

Akun	2016	Naik/Turun	Persentasi	2017	Naik/Turun	Persentasi
Tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan	84.188.534.782	1.139.460.956	1%	100.724.469.395	16.535.934.613	20%
Akumulasi penyusutan aset tetap	(35.858.734.515)	4.641.102.424	15%	(41.001.825.987)	5.143.091.472	14%
Jumlah aset tetap	52.868.718.507	-3.962.720.914	-7%	63.800.482.202	10.931.763.695	-7%
Aset Lainnya						
Persediaan tanah tidak produktif	1.008.088.709	-	0%	1.008.088.709	-	0%
Aset dalam pelaksanaan				11.518.659.211	11.518.659.211	
Aset pajak tangguhan	2.381.042.212	650.806.170	38%	2.371.855.595	-9.186.617	0%
Aset lain-lain	2.022.721.818	735.553.636	57%	71.818.182	-1.950.903.636	-96%
Jumlah aset lainnya	5.411.852.739	1.386.359.806	34%	14.970.421.697	9.558.568.958	177%
Total Aset	138.400.761.000	21.982.200.925	19%	184.599.980.222	46.199.219.222	33%
Liabilitas dan Ekuitas						
Liabilitas lancar						
Utang usaha	7.361.834.293	3.681.823.907	100%	8.306.020.954	944.186.661	13%
Sewa diterima di muka	2.541.505.950	150.132.003	6%	6.440.159.744	3.898.653.794	153%
Utang pajak	4.432.134.074	2.130.801.666	93%	5.687.997.018	1.255.862.944	28%
Utang bank	2.959.272.896			9.502.300.000	6.543.027.104	221%
Utang jaminan sewa	307.433.000	-	0%	399.449.000	92.016.000	30%
Jumlah utang lancar	17.602.180.213	8.922.020.472	103%	30.335.926.716	12.733.746.503	72%
Utang lainnya	6.629.211.511	2.458.554.547	59%	26.124.392.922	19.495.181.411	294%
Ekuitas						
Modal dasar	150.000.000.000	-	0%	150.000.000.000	-	0%
Modal saham dalam portepel	(110.000.000.000)	-	0%	(110.000.000.000)	-	0%
Cadangan modal	60.623.236.970	4.507.546.128	8%	71.388.627.528	10.765.390.558	18%
Laba tahun berjalan	13.546.132.306	6.094.069.778	82%	17.007.755.672	3.461.623.366	26%
Jumlah ekuitas	114.169.369.276	10.601.615.906	10%	128.139.660.584	13.970.291.308	12%
Total Liabilitas dan Ekuitas	138.400.761.000	21.982.190.925	19%	184.599.980.222	46.199.219.222	33%

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Tabel 5.4
Hasil Analisis Horizontal Laporan Neraca PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Lanjutan)

Akun	2018	Naik/Turun	%	2019	Naik/Turun	%	2020	Naik/Turun	%
Aset									
Aset Lancar									
Kas	7.199.224.996	-16.640.496.217	-70%	59.761.367.489	52.562.142.493	730%	45.646.556.473	-14.114.811.016	-24%
Piutang usaha	85.681.138.611	45.635.769.125	114%	75.059.109.704	-10.622.028.907	-12%	54.773.243.246	-20.285.866.458	-27%
Piutang lain-lain	1.872.928.417	1.230.522.038	192%	718.921.035	-1.154.007.382	-62%	337.666.748	-381.254.287	-53%
Biaya dibayar di muka	1.263.201.938	403.677.191	47%	683.961.844	-579.240.094	-46%	216.418.689	-467.543.155	-68%
Persediaan tanah	34.438.262.366	-3.792.132	0%	42.088.626.166	7.650.363.800	22%	50.089.357.962	8.000.731.796	19%
Persediaan tanah kawasan baru	88.668.044.000			14.517.200.000	-74.150.844.000	-84%	14.517.200.000	-	0%
Jumlah aset lancar	219.122.800.328	113.293.724.005	107%	192.829.186.238	-26.293.614.090	-12%	165.580.443.118	-27.248.743.119	-14%
Aset Tetap									
Properti investasi				33.351.517.918			36.136.063.373	2.784.545.455	8%
Akumulasi penyusutan properti				(7.310.037.631)			(9.395.295.350)	2.085.257.719	29%
Tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan	115.593.994.803	14.869.525.408	15%	125.785.682.219	10.191.687.416	9%	140.947.084.731	15.161.402.512	12%
Akumulasi penyusutan aset tetap	(45.798.952.430)	4.797.126.443	12%	(52.935.163.925)	7.136.211.495	16%	(61.331.668.730)	8.396.504.804	16%
Aset sewa mobil							1.208.700.261		
Amortisasi sewa mobil							(755.437.663)		
Jumlah aset tetap	69.795.042.373	5.994.560.171	9%	98.891.998.580	29.096.956.207	42%	106.809.446.622	7.917.448.041	8%
Aset Lainnya									
Persediaan gudang	24.010.192.551								
Persediaan tanah tidak produktif	1.008.088.709	-	0%						
Aset dalam pelaksanaan	8.274.030.338	-3.244.628.873	-28%	13.096.852.976	4.822.822.638	58%	692.723.954	-12.404.129.022	-95%
Aset pajak tangguhan	3.346.544.909	974.689.314	41%	4.450.106.940	1.103.562.031	33%	4.052.800.815	-397.306.125	-9%
Aset lain-lain									

dilanjutkan di halaman 74

lanjutan halaman 73

Akun	2018	Naik/Turun	%	2019	Naik/Turun	%	2020	Naik/Turun	%
Jumlah aset lainnya	36.638.856.507	21.668.434.810	145%	17.546.959.917	-19.091.896.590	-52%	4.745.524.769	-12.801.435.148	-73%
Total Aset	325.556.699.208	140.956.718.986	76%	309.268.144.735	-16.288.554.473	-5%	277.135.414.509	-32.132.730.225	-10%
Liabilitas dan Ekuitas									
Liabilitas lancar									
Utang usaha	104.010.402.628	95.704.381.674	1152%	20.386.336.739	-83.624.065.889	-80%	12.931.583.411	-7.454.753.328	-37%
Sewa diterima di muka	7.956.867.123	1.516.707.379	24%	9.674.579.754	1.717.712.631	22%	3.808.561.283	-5.866.018.471	-61%
Utang pajak	8.082.360.478	2.394.363.460	42%	5.467.429.539	-2.614.930.939	-32%	5.587.639.896	120.210.357	2%
Utang bank	6.636.000.000	-2.866.300.000	-30%	10.458.477.064	3.822.477.064	58%	10.106.773.616	-351.703.448	-3%
Utang jaminan sewa	825.107.000	425.658.000	107%				729.965.500		
Jumlah utang lancar	127.510.737.229	97.174.810.513	320%	45.986.823.096	-81.523.914.133	-64%	33.164.523.706	-12.822.299.389	-28%
Utang lainnya	24.280.604.034	-1.843.788.888	-7%	54.062.773.753	29.782.169.719	123%	25.320.926.498	-28.741.847.255	-53%
Ekuitas									
Modal dasar	150.000.000.000	-	0%	150.000.000.000	-	0%	150.000.000.000	-	0%
Modal saham dalam portepel	(110.000.000.000)	-	0%	(110.000.000.000)	-	0%	(110.000.000.000)	-	0%
Modal ditempatkan dan disetor	40.000.000.000	-	0%	40.000.000.000	-	0%	40.000.000.000	-	0%
Cadangan modal	86.695.607.633	15.306.980.105	21%	132.341.865.413	45.646.257.780	53%	162.957.156.899	30.615.291.486	23%
Laba tahun berjalan	48.048.692.818	31.040.937.146	183%	38.198.441.608	-9.850.251.210	-21%	16.356.659.348	-21.841.782.260	-57%
Pendapatan komprehensif lainnya	(978.942.506)	722.219.890	281%	(1.321.759.136)	342.816.630	35%	(663.842.942)	-657.916.194	-50%
Jumlah ekuitas	173.765.357.945	45.625.697.361	36%	209.218.547.886	35.453.189.941	20%	218.649.973.305	9.431.425.419	5%
Total Liabilitas dan Ekuitas	325.556.699.208	140.956.718.986	76%	309.268.144.734	-16.288.554.474	-5%	277.135.423.509	-32.132.721.225	-10%

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Berdasarkan **Tabel 5.4** aset lancar mengalami kenaikan drastis hingga tahun 2018 mencapai Rp 219.122.800.328 dan terjadi penurunan yang sangat besar di tahun 2019 hingga mencapai nilai Rp 192.829.186.238, pada tahun 2020 penurunan tersebut mulai berkurang banyak. Kenaikan drastis terjadi karena adanya penambahan tanah kawasan baru sejumlah Rp 88.668.044.000, sedangkan pada tahun 2019 persediaan tanah kawasan baru telah berkurang hingga tersisa Rp 14.517.200.000.

Pada aset tetap mengalami fluktuasi yang tidak terlalu signifikan hingga tahun 2019 terjadi kenaikan yang tinggi dari Rp 69.795.042.373 menjadi Rp 98.891.998.580 hal ini disebabkan adanya kenaikan properti investasi sebesar Rp 33.351.517.918. Berbeda dengan aset lainnya yang terus meningkat hingga 2018 dengan nominal Rp 36.638.856.507, lalu perlahan turun hingga 2020 mencapai Rp 4.745.524.769. Hal ini terjadi karena bertambahnya persediaan gudang sebesar Rp 24.010.192.551 di tahun 2018, lalu tahun berikutnya gudang-gudang tersebut telah terjual sehingga aset lainnya berkurang.

Total kewajiban bertambah dari tahun 2013 sebesar Rp 12.528.394.191 hingga 2018 mencapai Rp 151.791.341.263. Namun, pada tahun 2019 terjadi pengurangan utang usaha sebesar Rp 83.624.065.889 karena tidak disetujuinya sumber pembiayaan dari MTN. Hal ini mengakibatkan total kewajiban di tahun 2019 menjadi Rp 100.049.596.849 dan semakin berkurang pada tahun 2020 sebesar Rp 58.485.450.204. Berbeda dengan total ekuitas yang mengalami kenaikan bertahap setiap tahun mulai dari Rp 96.064.998.434 hingga Rp 218.649.973.305. Penambahan modal paling besar terjadi di tahun 2018 sebesar

Rp 45.625.697.361, karena adanya dukungan pemerintah untuk memperluas kawasan industri di wilayah timur Indonesia, sehingga secara tidak langsung para investor berminat untuk berinvestasi di PT. KIMA, maka laba tahun berjalan dan cadangan modal meningkat.

5.2.5 Analisis Horizontal Laporan Laba/Rugi

Analisis horizontal pada laporan laba/rugi dilakukan dengan mencari perubahan absolut antara tahun saat ini dengan tahun dasar lalu dibagi tahun dasar. Analisis ini dapat memberikan gambaran kecenderungan naik atau turun suatu pos pada laporan keuangan. Hal ini sangat penting untuk melihat seberapa pentingnya pos tersebut perlu dipertimbangkan atau ditinjau jika memberikan angka yang signifikan. **Tabel 5.5** menunjukkan hasil analisis horizontal laporan laba/rugi pada PT. KIMA (Persero) periode 2013-2020.

Tabel 5.5
Hasil Analisis Horizontal Laporan Laba/Rugi PT. KIMA Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Persero)

Akun	2013	2014	Naik/Turun	Persentasi	2015	Naik/Turun	Persentasi
Pendapatan Usaha							
Pendapatan Utama							
Penjualan tanah	22.360.046.450	10.640.798.000	-11.719.248.450	-52%	13.392.093.072	2.751.295.072	26%
Pendapatan Jasa							
Pendapatan sewa gudang dan BPSP	1.981.372.491	2.115.319.521	133.947.030	7%	2.626.418.294	511.098.773	24%
Pendapatan jasa-jasa	8.516.356.894	9.261.241.934	744.885.040	9%	9.477.287.598	216.045.664	2%
Jumlah pendapatan jasa	10.497.729.385	11.376.561.455	878.832.070	8%	12.103.705.892	727.144.437	6%
Total Pendapatan Usaha	32.857.775.835	22.017.359.455	-10.840.416.380	-33%	25.495.798.964	3.478.439.509	16%
HPP	(6.138.164.020)	(2.546.969.770)	-3.591.194.250	-59%	(3.073.553.827)	526.584.057	21%
Laba/rugi kotor	26.719.611.815	19.470.389.685	-7.249.222.130	-27%	22.422.245.137	2.951.855.452	15%
Beban Usaha	(13.800.914.194)	(15.858.428.697)	2.057.514.503	15%	(16.681.935.717)	823.507.020	5%
Laba/rugi usaha	12.918.697.621	3.611.960.988	-9.306.736.633	-72%	5.740.309.420	2.128.348.432	59%
Pendapatan dan Beban Lainnya							
Pendapatan lain-lain	3.959.072.364	3.140.497.348	-818.575.016	-21%	2.588.889.072	-551.608.276	-18%
Biaya lain-lain	(55.433.755)	(85.571.605)	30.137.850	54%	(66.040.814)	-19.530.791	-23%
Jumlah pendapatan dan biaya lainnya	3.903.638.609	3.054.925.743	-848.712.866	-22%	2.522.848.258	-532.077.485	-17%
Laba/Rugi Sebelum Pajak	16.822.336.230	6.666.886.731	-10.155.449.499	-60%	8.263.157.678	1.596.270.947	24%
Beban pajak	(2.120.475.051)	(1.353.148.995)	-767.326.056	-36%	(1.380.272.072)	27.123.077	2%
Pajak yang ditangguhkan	390.355.990	346.219.981	-44.136.009	-11%	569.176.921	222.956.940	64%
Laba/Rugi Bersih	15.092.217.169	5.659.957.717	-9.432.259.452	-62%	7.452.062.527	1.792.104.810	32%

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Tabel 5.5
Hasil Analisis Horizontal Laporan Laba/Rugi PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Lanjutan)

Akun	2016	Naik/Turun	Persentasi	2017	Naik/Turun	Persentasi
Pendapatan Usaha						
Pendapatan Utama						
Penjualan tanah	6.249.196.072	-7.142.897.000	-53%	4.444.759.095	-1.804.436.977	-29%
Pendapatan Jasa						
Pendapatan sewa gudang dan BPSP	3.087.044.654	460.626.360	18%	3.647.142.287	560.097.633	18%
Pendapatan jasa-jasa	24.772.414.717	15.295.127.119	161%	38.187.991.893	13.415.577.176	54%
Jumlah pendapatan jasa	27.859.459.371	15.755.753.479	130%	41.835.134.180	13.975.674.809	50%
Total Pendapatan Usaha	34.108.655.443	8.612.856.479	34%	46.279.893.275	12.171.237.832	36%
HPP	(2.473.734.667)	-599.819.160	-20%	(3.164.840.760)	691.106.093	28%
Laba/rugi kotor	31.634.920.776	9.212.675.639	41%	43.115.052.515	11.480.131.739	36%
Beban Usaha	(20.124.729.212)	3.442.793.495	21%	(25.579.072.149)	5.454.342.937	27%
Laba/rugi usaha	11.510.191.564	5.769.882.144	101%	17.535.980.366	6.025.788.802	52%
Pendapatan dan Beban Lainnya						
Pendapatan lain-lain	5.319.267.104	2.730.378.032	105%	7.040.276.531	1.721.009.427	32%
Biaya lain-lain	(218.296.931)	152.256.117	231%	(2.064.696.574)	1.846.399.643	846%
Jumlah pendapatan dan biaya lainnya	5.100.970.173	2.578.121.915	102%	4.975.579.957	-125.390.216	-2%
Laba/Rugi Sebelum Pajak	16.611.161.737	8.348.004.059	101%	22.511.560.323	5.900.398.586	36%
Beban pajak	(3.715.835.600)	2.335.563.528	169%	(5.503.804.651)	1.787.969.051	48%
Pajak yang ditangguhkan	650.806.169	81.629.248	14%			
Laba/Rugi Bersih	13.546.132.306	6.094.069.779	82%	17.007.755.672	3.461.623.366	26%

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Tabel 5.5
Hasil Analisis Horizontal Laporan Laba/Rugi PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020 (Dalam Rupiah) (Lanjutan)

Akun	2018	Naik/Turun	%	2019	Naik/Turun	%	2020	Naik/Turun	%
Pendapatan Usaha									
Pendapatan Utama									
Penjualan tanah	58.629.382.500	54.184.623.405	1219%	42.022.500.000	-16.606.882.500	-28%	8.206.200.000	-33.816.300.000	-80%
Pendapatan Jasa									
Pendapatan sewa gudang dan BPSP	4.584.390.328	937.248.041	26%	4.966.023.914	381.633.586	8%	5.297.267.032	331.243.118	7%
Pendapatan jasa-jasa	41.173.624.978	2.985.633.085	8%	42.245.028.095	1.071.403.117	3%	51.574.499.603	9.329.471.508	22%
Jumlah pendapatan jasa	45.758.015.306	3.922.881.126	9%	47.211.052.009	1.453.036.703	3%	56.871.766.635	9.660.714.626	20%
Total Pendapatan Usaha	104.387.397.806	58.107.504.531	126%	89.233.552.009	-15.153.845.797	-15%	65.077.966.635	-24.155.585.374	-27%
HPP	(11.286.378.871)	8.121.538.111	257%	(11.327.761.250)	41.382.379	0%	(14.617.912.168)	3.290.150.918	29%
Laba/rugi kotor	93.101.018.935	49.985.966.420	116%	77.905.790.759	-15.195.228.176	-16%	50.460.054.467	-27.445.736.292	-35%
Beban Usaha	(43.101.281.802)	17.522.209.653	69%	(44.110.843.588)	1.009.561.786	2%	(31.875.351.046)	-12.235.492.542	-28%
Laba/rugi usaha	49.999.737.133	32.463.756.767	185%	33.794.947.171	-16.204.789.962	-32%	18.584.703.421	-15.210.243.750	-45%
Pendapatan dan Beban Lainnya									
Pendapatan lain-lain	7.554.316.969	514.040.438	7%	13.422.262.556	5.867.945.587	78%	7.704.418.582	-5.717.843.975	-43%
Biaya lain-lain	(3.611.184.634)	1.546.488.060	75%	(4.020.503.894)	409.319.260	11%	(4.424.608.049)	404.104.155	10%
Jumlah pendapatan dan biaya lainnya	3.943.132.335	-1.032.447.622	-21%	9.401.758.662	5.458.626.327	138%	3.279.810.533	-6.121.948.130	-65%
Laba/Rugi Sebelum Pajak	53.942.869.468	31.431.309.145	140%	43.196.705.833	-10.746.163.635	-20%	21.864.513.954	-21.332.191.880	-49%
Beban pajak	(5.894.176.650)	390.371.999	7%	(4.998.264.225)	-895.912.425	-15%	(5.507.854.606)	509.590.381	10%
Laba/Rugi Bersih	48.048.692.818	31.040.937.146	183%	38.198.441.608	-9.850.251.210	-21%	16.356.659.348	-21.841.782.260	-57%

Sumber: data diolah 2022 dari laporan keuangan PT. KIMA (Persero)

Pada **Tabel 5.5** menunjukkan hasil analisis horizontal laporan laba/rugi PT. KIMA (persero) periode 2013-2020, di mana pendapatan usaha mengalami peningkatan yang sangat tajam pada tahun 2018 senilai Rp 104.387.397.806, cukup berbeda jauh dari pendapatan usaha sebelumnya yaitu Rp 46.279.893.275, hal ini karena penjualan tanah di wilayah KIMA terjual banyak di tahun 2018. Sedangkan pada tahun 2019-2020 pendapatan usaha mulai menurun karena persediaan lahan menipis kembali. Pada pos-pos pengurang hanya HPP dan beban operasional dan umum yang menunjukkan fenomena pada tahun 2018. Pada tahun 2018 penambahan tanah siap jual di KIMA ikut meningkatkan HPP dan biaya konsultan untuk pengembangan kawasan dan unit bisnis baru, selain itu pada biaya gaji terjadi peningkatan karena adanya kenaikan pada gaji direksi, komisaris dan karyawan, biaya pemeliharaan seperti jalanan, pagar, WTP, dan ruang kantor.

Pendapatan non operasional mengalami fluktuasi yang besar pada tahun 2019 sebesar Rp 5.458.626.327 yang disebabkan pertambahan pendapatan lain-lain. Realisasi pendapatan lain-lain merupakan pendapatan dari penjualan aset tetap dan biaya peralihan lahan investor sampai dengan Desember tahun 2019 sebesar Rp 12.884.019.276. Hal ini disebabkan adanya reklasifikasi terhadap cadangan penyisihan piutang tahun 2018 sehingga mempengaruhi laba. Pada tahun 2013 laba sebesar Rp 15.092.217.169, lalu mengalami penurunan di tahun 2014 hingga Rp 5.659.957.717, hal ini berubah di tahun 2018 dimana laba mencapai Rp 48.048.692.818. Kenaikan tersebut tidak bertahan lama, sebab tahun 2019 menurun kembali hingga 2020 mencapai Rp 16.356.659.348.

BAB VI

PEMBAHASAN

6.1 Analisis Kinerja Keuangan PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020

Pada penelitian ini digunakan analisis rasio keuangan dan vertikal-horizontal untuk mengukur kinerja perusahaan pada periode 2013-2020. Tujuan analisis kinerja keuangan adalah untuk mengetahui pertumbuhan perusahaan dalam beberapa periode dan melakukan penilaian kinerja manajemen di masa yang akan datang. Analisis rasio keuangan adalah perbandingan antara pos-pos tertentu dalam laporan keuangan dengan pos lain yang memiliki hubungan signifikan. Analisis rasio keuangan berguna untuk menentukan kesehatan suatu perusahaan. Adapun jenis-jenis rasio keuangan yang umum diperkenalkan dalam kebanyakan literatur dan yang sering digunakan rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas dan aktivitas.

Berdasarkan analisis rasio keuangan menunjukkan bahwa kinerja keuangan pada tingkat rasio profitabilitas cukup bagus dengan alat ukur yang digunakan adalah ROA, NPM dan ROE. Nilai rata-rata ROA, NPM dan ROE berturut-turut adalah 9,72; 142,53 dan 13,45, di mana nilai tersebut mengindikasikan PT. KIMA (persero) mendapatkan laba bersih yang maksimal dengan memanfaatkan aset, penjualan dan ekuitas yang ada. Adanya fluktuasi pada laba bersih paling banya dipengaruhi oleh penjualan, terutama pada tahun 2013-2015 dan 2018-2020. Penurunan penjualan terjadi karena keterbatasan lahan di kawasan industri Makassar, meskipun pada tahun 2016-2017 terjadi kenaikan laba hal ini disebabkan oleh pendapatan jasa seperti penyewaan gudang, BPSP, dan jasa-

jasa lainnya. Berbeda di tahun 2018 di mana KIMA menyediakan tanah yang siap jual, sehingga bertambah penjualan tanah industri. Penjualan pada perhitungan NPM adalah penjualan tanah saja yang merupakan *core business* dari PT. KIMA (persero). Menurut Kasmir (2010), standar rata-rata industri untuk ROA, NPM dan ROE adalah 30%; 20% dan 40%, sedangkan yang memenuhi hanyalah NPM hal ini disebabkan PT. KIMA (persero) masih mengandalkan *core business* untuk meningkatkan laba. Sedangkan menurut standar aspek keuangan Kementerian BUMN untuk penyedia kawasan industri hanya mengukur ROE dengan nilai di atas 15% sudah dianggap sangat baik. Lebih jauh lagi, pada rata-rata target perusahaan untuk ROE adalah 12,51%, sedangkan ROE yang didapatkan 13,45% berarti menunjukkan PT. KIMA (persero) berada pada indikator baik. ROE mengindikasikan kemampuan perusahaan memaksimalkan modal yang ada untuk mendapatkan laba sebanyak mungkin. Jika dilihat faktor yang paling mempengaruhi dalam rasio profitabilitas pada PT. KIMA (persero) adalah penjualan, kas, piutang usaha, dan pendapatan jasa-jasa. Pada penjualan masih mengandalkan *core business* yang bersifat tidak dapat diperbarui sehingga ketika tanah kawasan sudah habis maka sangat mempengaruhi penjualan, begitu juga dengan naik turunnya nilai kas yang hanya mengandalkan dari pemasukan penjualan tanah, sehingga ketika pemasukan penjualan tanah telah habis, maka kas juga perlahan menurun, tidak hanya itu investor banyak yang melakukan transaksi dengan PT. KIMA (persero) dengan cara piutang. Pada tahun 2019, PT. KIMA (persero) mulai memaksimalkan pendapatan jasa-jasa dan hal ini mempengaruhi kas, piutang usaha dan laba bersih.

Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Istanti (2022), Agusta dan Hati (2018), dan Nie (2014) dimana perusahaan tidak memenuhi satu pun standar profitabilitas industri secara umum, meskipun penelitian menunjukkan perusahaan berada di kategori sehat dari sisi profitabilitas. PT. KIMA (persero) sudah melakukan feasibility study untuk meningkatkan kinerja perusahaan salah satunya pada *recurring income* yang terdiri dari service charge (penggunaan jalan area KIMA, pengelolaan limbah dan drainase), pengelolaan air bersih, dan penyediaan jalur dan pemasangan kabel *fiber optic*.

Pengukuran rasio likuiditas menggunakan alat ukur rasio lancar, rasio kas dan rasio cepat dengan nilai rata-rata masing-masing adalah 429,88%; 114,72% dan 248,43%. Rasio likuiditas PT. KIMA (persero) sangat bagus karena menurut Kasmir (2010) standar rata-rata industri untuk rasio lancar, rasio kas dan rasio cepat adalah 200%; 50% dan 100%. Menurut standar aspek kinerja keuangan Kementerian BUMN hanya mengukur rasio kas dan rasio lancar dengan nilai 35% dan 125% sudah dianggap sangat baik. Sedangkan pada rata-rata target PT. KIMA (persero) untuk rasio kas dan rasio lancar adalah 54,83% dan 857,74%. Hal ini menunjukkan PT. KIMA (persero) melebihi semua standar dan target yang ada kecuali rasio lancar. Nilai rasio likuiditas yang tinggi pada perusahaan pengelola kawasan industri dimaksudkan pada nilai persediaan yang tinggi sangat dianjurkan karena perusahaan penyedia lahan kawasan industri harus memiliki persediaan tanah siap pakai jika sewaktu-waktu investor ingin membangun usaha di dalam kawasan industri, oleh karena itu rasio lancar dan rasio kas sangat diperhitungkan pada perusahaan ini. Lebih jauh lagi, pada ketetapan Kementerian BUMN nomor KEP

100 MBU 2002 mensyaratkan adanya perhitungan rasio perputaran persediaan untuk lebih mengonfirmasi interpretasi pada rasio lancar. Dari hasil pengolahan data didapatkan kas PT. KIMA (persero) yang paling fluktuatif dan mempengaruhi likuiditas. Utang lancar PT. KIMA (persero) hampir sama banyak dengan kas. Hal ini perlu diperhatikan oleh pihak PT. KIMA (persero).

Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan melunasi kewajibannya dalam jangka pendek, artinya PT. KIMA (persero) dalam waktu dekat masih mampu beroperasi dan sehat dengan kondisi keuangan yang ada. Piutang pada PT. KIMA (persero) sangat mempengaruhi likuiditas perusahaan, hal ini disebabkan banyak investor membeli lahan dan BPSP, serta menyewa gudang dan BPSP dengan cara kredit daripada tunai. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Agusta dan Hati (2018) dimana perusahaan berada di atas standar rasio likuiditas. Berbeda dengan penelitian Istanti (2022) dan Nie (2014) yang menunjukkan perusahaan memiliki rasio likuiditas yang baik tetapi belum mencapai standar industri.

Kinerja keuangan dilanjutkan dengan rasio solvabilitas, di mana pada penelitian ini menggunakan alat ukur DAR dan DER dengan nilai rata-rata adalah 22,89% dan 33,35%. Menurut Kasmir (2010), standar nilai DAR dan DER rata-rata di industri adalah kurang dari 35% dan 95%, artinya rasio solvabilitas pada PT. KIMA (persero) sangat bagus. Semakin tinggi nilai rasio maka menunjukkan pendanaan dengan utang semakin besar, dalam hal ini perusahaan tentu semakin sulit untuk membayar utangnya. Nilai tertinggi pada total utang berada pada tahun 2018, di mana setara dengan kenaikan tertinggi total aset juga di tahun yang sama.

Penyebab kenaikan tersebut adalah adanya penyediaan lahan siap jual dengan menggunakan surat utang jangka menengah/mid-term note (MTN). Pada tahun 2019, MTN dibatasi dan dilakukan pelunasan utang secara bertahap sehingga total utang mulai berkurang hingga 2020. Akun yang paling mempengaruhi pada rasio solvabilitas PT. KIMA (persero) adalah persediaan tanah kawasan, kas, piutang dan utang usaha. Keempat akun tersebut membentuk pola fluktuasi ketika PT. KIMA (persero) melakukan penyediaan tanah kawasan maka persediaan naik dan utang usaha ikut naik, lalu kas menurun drastis pada tahun penyediaan tanah kawasan, tetapi tahun berikutnya nilai kas tetap tidak bertambah karena pembayaran utang usaha namun persediaan menurun karena telah dibeli oleh investor, begitupun dengan piutang yang bertambah karena pembelian tanah investor dilakukan dengan cara piutang. Sejauh ini PT. KIMA (persero) memiliki pendanaan yang bagus karena struktur utang jangka utang yang dapat dibayarkan setiap tahun, meskipun penjualan tanah telah habis, PT. KIMA (persero) melakukan inovasi pada *recurring income* sehingga pendapatan tetap meningkat yang berdampak baik pada kas.

Jika dilihat dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Istanti (2022) hanya rasio DAR yang memenuhi standar industri, sedangkan penelitian oleh Agusta dan Hati (2018) telah memenuhi standar baik DAR maupun DER, akan tetapi kedua penelitian menunjukkan nilai rasio solvabilitas masih cukup tinggi. Nilai solvabilitas terendah ditunjukkan pada penelitian Nie (2014) terhadap perusahaan Vanke yang bergerak di bidang *real estate* di Cina.

Rasio aktivitas bertujuan untuk mengetahui seberapa efisien perusahaan memanfaatkan aset dan ekuitas kerja dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari. Standar rata-rata untuk TATO, FATO dan WCTO dalam industri adalah 2 kali, 2 kali dan 6 kali (Kasmir, 2010). Berdasarkan hasil analisis didapatkan rasio aktivitas pada PT. KIMA (persero) kurang baik karena yang diandalkan oleh perusahaan adalah penjualan lahan dan BPSP saja di mana sumber daya tersebut bisa terbatas. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Istanti (2022) dan Nie (2014), dimana perusahaan tidak mencapai standar industri secara umum, namun perusahaan beroperasi sangat bagus dan masih masuk dalam kategori sehat. Secara spesifik, perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan kawasan industri harus mampu mendapatkan pendapatan yang lebih mendukung kinerja perusahaan selain *core business* itu sendiri.

Selain menganalisis rasio keuangan untuk mengetahui kinerja perusahaan, dilakukan juga analisis vertikal dan horizontal. Analisis vertikal digunakan untuk mengukur hubungan kuantitas berbagai akun di laporan keuangan pada periode tertentu. Dari hasil analisis vertikal pada laporan neraca didapatkan perbandingan pos-pos dalam neraca terhadap total aset yang menunjukkan proporsi terbesar dalam neraca adalah persediaan tanah dan total aset tetap untuk tanah, kendaraan, bangunan dan peralatan. Namun, pada tahun 2018 proporsi terbanyak berada pada utang usaha dengan diikuti penambahan lahan kawasan baru. Sementara itu, hasil analisis vertikal laporan laba/rugi dilakukan dengan membandingkan pos-pos dalam laporan laba/rugi terhadap penjualan. Proporsi terbesar lebih banyak dimiliki oleh pendapatan jasa-jasa dan beban usaha,

sedangkan pada penjualan tanah hanya periode tertentu. Pendapatan jasa-jasa tersebut meliputi perpanjangan sewa penggunaan tanah industri, gudang, alat berat, service charge, dan jasa pas masuk. Sedangkan pada beban usaha paling besar berada di biaya pegawai, administrasi dan umum, dan penyusutan. Hasil ini menunjukkan PT. KIMA (persero) dapat terus meningkatkan kinerja perusahaan dengan memanfaatkan seefisien mungkin aset-aset yang dimiliki, tidak hanya pada penjualan tanah, tetapi pada jasa-jasa lainnya yang mendukung berjalannya aktivitas di kawasan industri Makassar. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Poddala dkk (2021) yang menunjukkan total aset lancar yang memiliki proporsi terbesar pada laporan neraca dan HPP pada laporan laba/rugi selama 8 tahun.

Tujuan dari analisis horizontal adalah untuk mengetahui kecenderungan keadaan keuangan suatu perusahaan di masa yang akan datang apakah naik, turun ataupun tetap. Analisis horizontal menganalisis data laporan keuangan lebih dari satu periode. Analisis ini diharapkan dapat memberikan suatu kesimpulan perkembangan dari perusahaan yang menjadi tolak ukur dalam pengambilan keputusan bisnis. Dari hasil analisis horizontal laporan neraca dan laba/rugi PT. KIMA (persero) didapatkan kesimpulan bahwa perusahaan tersebut harus meningkatkan pendapatan jasa-jasa selain penyewaan BPSP. Selain itu, keterbatasan lahan yang akan dijual menjadi faktor besar naik turunnya laba bersih PT. KIMA (persero), meskipun adanya perluasan bidang usaha di wilayah Maros, pada suatu saat lahan akan tetap habis sebab tidak dapat diperbaharui, berbeda dengan jasa-jasa lainnya yang terus diperlukan industri yang berada di dalam

kawasan industri. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian dari Lumbantobing dkk (2022) dan Poddala dkk (2021) yang menunjukkan perusahaan terus mengalami kenaikan kinerja dilihat dari total pendapatan yang terus meningkat.

6.2 Analisis Trend PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020

Analisis trend yang telah dilakukan oleh peneliti terhadap laporan neraca PT. KIMA (persero) selama kurun waktu 8 tahun, yaitu 2013-2020 menunjukkan adanya perubahan relatif pada kurun waktu tertentu. Pada tahun 2017-2019 paling banyak terjadi kenaikan dan penurunan yang signifikan. Pertambahan aset suatu perusahaan setiap tahun dapat dianggap pertumbuhan perusahaan tersebut bagus.

Pertumbuhan ini dapat dilihat dari persentase total aset untuk tahun 2013 (sebagai tahun dasar penelitian) sebesar 100%, kemudian perlahan meningkat hingga tahun 2018 mencapai kenaikan 199% dari aset 2013, meskipun terjadi penurunan yang kecil di tahun 2019 dan 2020. Besar kemungkinan untuk tahun di masa yang akan datang akan mengalami penurunan yang kecil sebab dari hasil analisis horizontal PT. KIMA (persero) yang mempengaruhi total aset berkurang adalah persediaan tanah kawasan baru. Kecuali penjualan pada lahan industri meningkat sehingga menambah kas atau piutang usaha yang berdampak pada pertumbuhan total aset. Penelitian yang dilakukan Poddala dkk (2021) menunjukkan hal yang sama, dimana akun-akun aset mengalami fluktuasi.

Pada total kewajiban, PT. KIMA (persero) mengalami kestabilan total utang hingga memasuki tahun 2016 mulai meningkat hingga 2018 mencapai 320%, disebabkan oleh penambahan biaya terkait pembebasan dan pematangan lahan di wilayah kawasan baru serta penyewaan jasa konsultan bisnis unit baru.

Namun, tahun 2019-2020 jumlah utang berkurang perlahan dengan diikuti kenaikan ekuitas secara perlahan sejak tahun dasar. PT. KIMA (persero) dapat melakukan penjualan maksimal pada lahan di kawasan baru untuk membayar utang jangka pendek. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Poddala dkk (2021) yang menunjukkan akun-akun utang mengalami penurunan secara perlahan hingga di tahun 2019.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan oleh peneliti terhadap laporan laba/rugi PT. KIMA (persero) dengan menggunakan teknik analisis trend, maka didapatkan hasil trend yang kurang baik. Pernyataan ini didasarkan atas persentasi pendapatan usaha yang naik dari tahun 2018 lalu terus turun hingga 2020. Pertumbuhan pendapatan usaha ini secara langsung ikut mempengaruhi pertumbuhan laba. Jika PT. KIMA (persero) ingin meningkatkan pendapatan usaha, maka perlu dilakukan peningkatan pada unit bisnis jasa lainnya. Berbeda dengan penelitian oleh Poddala dkk (2021) yang menunjukkan pendapatan terus meningkat setiap tahun.

6.3 Wawancara Terkait Kinerja Keuangan PT. KIMA

Data pendukung pada penelitian ini adalah hasil wawancara dengan pihak perwakilan PT. KIMA (persero) dan Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan. Pada hasil wawancara dengan narasumber dari PT. KIMA (persero) didapatkan informasi yang membantu dalam memprediksi strategi dalam meningkatkan kinerja keuangan PT. KIMA (persero). Tanah yang dijual oleh PT. KIMA (persero) merupakan tanah HPL dengan masa pakai 30 tahun sehingga investor hanya dapat menggunakan tanah atau bangunan dalam jangka waktu tertentu lalu harus

memperpanjang lagi setelah masa pakai berakhir. Meskipun pada periode tertentu PT. KIMA mendapatkan pendapatan yang naik drastis dari perpanjangan masa pakai lahan, tetapi dana yang didapatkan belum efektif menanggung semua biaya-biaya selama masa tunggu perpanjangan masa pakai lahan. Sebelumnya pendapatan pada *core business* menopang kas pada PT. KIMA (persero) pada satu periode lalu dikelola hingga beberapa tahun sambil menyediakan lahan sesuai permintaan investor, akan tetapi jumlah tanah yang tersedia terbatas dan tidak dapat diperbarui selain membuka kawasan baru yang tentunya memakan biaya lebih banyak daripada sekedar menyediakan lahan yang sudah ada. Oleh karena itu, PT. KIMA (persero) mengambil strategi untuk meningkatkan pemasukan melalui pendapatan jasa-jasa. Pada pendapatan terdapat usaha-usaha yang dapat memberikan pemasukan yang banyak yang disebut *recurring income* seperti service charge, pengelolaan limbah dan sampah, penyediaan dan pemasangan kabel *fiber optic*, dan penyediaan air bersih.

Melihat jumlah tanah yang terbatas, akhirnya di tahun 2019 PT. KIMA (persero) gencar meningkatkan *recurring income*. Hasil yang didapatkan ternyata dapat menaikkan laba bersih secara signifikan. Walaupun, PT. KIMA (persero) sedang melakukan pengembangan kawasan industri baru di wilayah Maros, Sulawesi Selatan, akan tetapi lahan di sana masih berstatus HGB dengan sehingga terkendala dalam perizinan. Bukan hanya itu, PT. KIMA (persero) belum berfokus pada pengembangan kawasan baru tersebut, melainkan masih melakukan *feasibility study*. Selain itu, peran pemerintah setempat yaitu membantu dalam hal perizinan, perpajakan dan hal-hal administrasi dan hukum yang berkaitan dengan kelancaran

usaha PT. KIMA (persero), namun fokus PT. KIMA (persero) lebih kepada *recurring income* yang paling dominan, diantaranya adalah pemasangan kabel *fiber optic*, pengolahan air bersih, dan *service charge* (jas pas masuk, pemakaian jalan, pengelolaan limbah dan sampah, dan drainase). *Feasibility study* yang dilakukan pada recurring income adalah pemasangan kabel *fiber optic* dan drainase, sedangkan di luar recurring income itu sendiri adalah dampak minat investor dan perkembangan industri terhadap SulSel akibat adanya Makassar New Port.

Hasil wawancara dilanjutkan ke perwakilan Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan terkait dampak Makassar New Port terhadap perekonomian Makassar. Pelabuhan baru ini berada langsung di bawah Kementerian Perhubungan Indonesia dengan tujuan didirikannya karena muatan atau daya tampung Pelabuhan Makassar sudah sesak, sehingga dibuatlah Makassar New Port sebagai pusat kegiatan Pelabuhan Sulawesi Selatan melihat adanya dukungan pemerintah terhadap perkembangan industri di wilayah tengah dan timur Indonesia, maka akan semakin banyak bisnis dan minat investor ke Sulawesi Selatan dimana aksesnya akan lebih banyak melalui jalur laut. Jalur laut dianggap lebih efektif untuk transportasi angkutan barang-barang usaha, meskipun waktu yang lebih lama dibandingkan pesawat, tetapi keunggulan pada jalur laut adalah biaya yang lebih murah dan muatan yang lebih banyak. Selain itu, Makassar New Port akan menjadi akses tol laut yang membuka kegiatan transportasi dan industri wilayah timur Indonesia. Keberadaan akses transportasi yang lebih dekat dapat mengurangi biaya, misalnya pengiriman beras dari wilayah barat akan digantikan dengan pembelian dan pengiriman beras di wilayah Sulawesi Selatan untuk dikirim ke

wilayah timur Indonesia. Dampaknya nanti meningkatkan minat investor untuk mengembangkan bisnis di Sulawesi Selatan.

Berkaitan dengan potensi yang diberikan Makassar New Port di bidang perindustrian, maka PT. KIMA melakukan feasibility study sampai saat ini. Tentu saja PT. KIMA akan tertarik, sebab Pelabuhan Makassar jauh dari tol darat dan masih harus melalui jalanan kota sehingga ada biaya-biaya yang mempengaruhi. Tidak hanya KIMA tetapi seluruh industri akan dipengaruhi oleh Makassar New Port. Sebuah wilayah dianggap memiliki perekonomian yang bagus jika dilihat dari pelabuhannya yang besar dan beroperasi lancar. Maka dari itu, dengan adanya Makassar New Port akan meningkatkan ekonomi, sosial, dan pariwisata. Hal lain yang perlu dipertimbangkan terkait pengembangan kawasan industri di wilayah tengah dan timur Indonesia adalah munculnya pesaing-pesaing bagi PT. KIMA, namun dari hasil wawancara disebutkan bahwa tantangan tersebut justru menjadi motivasi bagi PT. KIMA untuk semakin giat berinovasi, sebab selama ini berada di zona nyaman karena PT. KIMA adalah perusahaan yang dinaungi langsung oleh pemerintah (Kementrian BUMN) dan satu-satunya kawasan industri di Sulawesi Selatan dengan beraneka ragam industri beroperasi di dalamnya.

Berdasarkan pemaparan hasil wawancara dapat ditarik kesimpulan bahwa meningkatkan kinerja keuangan PT. KIMA lebih focus kepada recurring income. Potensi kinerja keuangan PT. KIMA akan semakin naik melihat minat investor yang semakin besar akibat adanya fasilitas transportasi laut dari Makassar New Port. Selain itu, PT. KIMA harus berinovasi lebih banyak lagi, melihat penyebaran kawasan industri di wilayah tengah dan timur Indonesia semakin bertambah.

Hasil wawancara di atas sebenarnya sejalan dengan penelitian terdahulu mengenai PT. KIMA (persero) yang dilakukan oleh Mahmud dkk (2021) tentang strategi bisnis PT. KIMA (persero) yang menunjukkan perusahaan harus melakukan transformasi bisnis berupa pelayanan yang mendukung kegiatan bisnis *tenant* untuk meningkatkan kepuasan, loyalitas dan lebih jauh lagi dapat menarik minat investor kedepannya. Sementara itu penelitian yang dilakukan oleh Mansyur dkk (2021) menunjukkan PT. KIMA (persero) mampu tumbuh lebih pesat karena perusahaan tersebut berlokasi di pertengahan Indonesia sehingga menjadi titik strategis untuk kawasan industri, selain itu dianjurkan untuk memulai membangun kawasan industri di lokasi baru.

Menurut Analis Sucor Sekuritas, Benyamin Mikael dalam wawancara industri.kontan.co.id (2022) mengungkapkan bahwa segmen kawasan industri diyakini mampu bertumbuh pada tahun ini. Dorongan dari kebutuhan pabrik baru, pergudangan, hingga infrastruktur pendukung *new economy* telah memoles prospek bisnis kawasan industri. Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi, pertumbuhan kelas menengah, serta dukungan dari kebijakan pemerintah seperti Omnibus Law diyakini bisa memuluskan laju kawasan industri. Kondisi Indonesia yang relatif *resilient* di tengah krisis energi dan pangan dunia. Tingkat kunjungan oleh calon *buyer* juga lebih banyak dari tahun lalu, maka Benyamin optimis perusahaan *industrial estate* dapat mencapai targetnya.

Sementara itu, pemerintahan semakin serius dan fokus untuk terus mendorong penumbuhan sektor industri manufaktur di wilayah Indonesia Timur. Langkah strategis ini dilakukan guna memacu pemerataan terhadap pembangunan

dan perekonomian yang inklusif. Menperin menjelaskan, pengembangan kawasan industri baru di luar Jawa diarahkan pada sektor manufaktur berbasis sumber daya alam. Upaya ini sebagai wujud konkret dari penerapan kebijakan hilirisasi untuk meningkatkan nilai tambah bahan baku di dalam negeri (Kemenperin, 2019).

Kemenperin (2021) fokus memfasilitasi pengembangan kawasan industri di seluruh wilayah Indonesia dengan tujuan untuk menarik investasi potensial serta memacu pemerataan pembangunan dan ekonomi nasional. Guna mencapai sasaran tersebut, diperlukan kelengkapan infrastruktur pada kawasan industri yang terintegrasi, sehingga bisa jadi daya tarik dan berdaya saing. Menperin optimistis, pertumbuhan kawasan industri memberikan efek ganda yang luas bagi ekonomi nasional. Sebab, adanya investasi masuk, atau beroperasinya industri, akan meningkatkan nilai tambah bahan baku dalam negeri, penyerapan tenaga kerja lokal, dan penerimaan devisa dari ekspor. Sepanjang triwulan I tahun 2021, nilai investasi yang direalisasikan industri pengolahan menembus Rp 88,3 triliun atau naik 38% dibanding capaian pada periode yang sama tahun sebelumnya, yang sebesar Rp 64 triliun. Dari Rp 88,3 triliun tersebut, sektor manufaktur memberikan kontribusi signifikan hingga 40,2% terhadap total nilai investasi di Indonesia yang mencapai Rp 219,7 triliun. Saat ini, terdapat 131 kawasan industri di Indonesia, dengan total luas melebihi 57.000 Ha yang siap menyambut investor potensial skala global. Bahkan, kinerja penjualan lahan kawasan industri secara umum terus mengalami pertumbuhan. Selain itu, Penjualan lahan di luar Jawa juga tumbuh signifikan. Misalnya di Kawasan Industri Morowali yang telah memiliki luas hingga 2.000 Ha sejak beroperasi pada tahun 2015.

Berdasarkan data Colliers dalam Kemenperin (2021) yang melakukan penelitian penjualan lahan industri tahun 2021, khususnya di area *Greater Jakarta* yang meliputi Bogor, Tangerang, Karawang, Bekasi, dan Serang, menyebutkan bahwa penjualan lahan industri di wilayah tersebut pada 2019 mengalami kenaikan hingga 380 ha. Lebih jauh lagi, kenaikan juga terjadi di tahun 2020. Walaupun dalam situasi pandemi, namun kawasan industri di wilayah ini masih sempat mencatatkan penjualan lahan seluas 191,4 Ha.

Adapun jika dilihat kinerja kawasan industri yang merupakan anggota Himpunan Kawasan Industri (HKI) secara nasional, penjualan di tahun 2019 mencapai 136.36 Ha, yang antara lain didominasi oleh sektor industri kimia, otomotif dan komponennya, *data center*, serta makanan dan minuman. Sedangkan untuk pertumbuhan di tahun 2020, secara nasional mencapai 319,11 Ha yang juga didominasi oleh sektor industri pengolahan logam, pengolahan hasil perkebunan, otomotif dan komponen, *data center*, serta makanan dan minuman (Kemenperin, 2021).

Menurut Eko dalam Kemenperin (2021), dengan melihat data-data tersebut, dapat disimpulkan bahwa tiap tahun lahan kawasan industri selalu sukses terjual dan menarik investasi. Untuk mendorong penjualan lahan kawasan industri, langkah yang ditempuh adalah mempercepat penyelesaian hambatan-hambatan terkait pembebasan lahan untuk kawasan industri, serta menyusun dan menerapkan standar kawasan industri guna meningkatkan pelayanan terhadap *tenant* industri, khususnya melalui penyediaan baik infrastruktur dasar seperti pengolahan limbah dan infrastruktur pendukung seperti sarana pendidikan dan pusat R&D.

Selanjutnya, perlu koordinasi dengan pihak keamanan terkait penerapan OVNI, serta dengan pemerintah daerah guna menjamin keamanan dan kenyamanan berusaha dalam kawasan industri. Hal ini juga berguna mendorong terciptanya kawasan industri tematik, mendorong pengelola kawasan industri menjadi *one stop service* bagi pelayanan perizinan *tenant* industri, penetapan kawasan industri sebagai Proyek Strategis Nasional, serta mengurangi biaya produksi seperti melalui penerapan harga gas 6 USD per MMBTU.

BAB VII

PENUTUP

7.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis rasio, vertikal, horizontal, dan trend pada PT. Kawasan Industri Makassar periode 2013-2020 serta dilakukan wawancara dengan pihak PT. Kawasan Industri Makassar dan Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu kinerja keuangan perusahaan cukup baik dengan rincian sebagai berikut:

1. Dari hasil analisis rasio keuangan menunjukkan secara keseluruhan keadaan perusahaan berada dalam keadaan baik, meskipun terjadi pergerakan fluktuasi khususnya pada kurun waktu 2017-2019 yang disebabkan perluasan lahan industri, peningkatan utang usaha, dan kenaikan pendapatan jasa-jasa.
2. Dari hasil analisis vertikal menunjukkan pertumbuhan proporsi PT. KIMA (persero) pada laporan neraca secara rata-rata adalah 24,75% yang disebabkan oleh empat pos yang mempengaruhi, yaitu persediaan lahan kawasan dan kas yang cenderung berkurang, piutang usaha yang meningkat, dan utang usaha yang fluktuatif. Sedangkan rata-rata pertumbuhan pos-pos pada laporan laba/rugi adalah 155,53% yang disebabkan oleh kenaikan beban usaha, kenaikan pendapatan jasa-jasa dan penjualan tanah yang fluktuatif.

3. Dari hasil analisis horizontal pada laporan neraca terdapat kenaikan dan penurunan pada setiap pos rata-rata sebesar 47% karena peningkatan jumlah aset dan utang, sedangkan pada laporan laba/rugi berkisar 60,39% yang disebabkan oleh kenaikan persentasi secara tajam pada pendapatan usaha dan beban usaha.
4. Dari hasil analisis trend menunjukkan pada tahun 2013 sampai tahun 2020 pertumbuhan perusahaan cukup bagus, meskipun terjadi penurunan laba pada tahun 2019 dan 2020 karena penjualan lahan industri yang mulai menipis, akan tetapi pendapatan di luar penjualan lahan terus meningkat. Maka dari itu, PT. KIMA (persero) berfokus pada *recurring income* yang terdiri dari *service charge*, pemasangan kabel fiber optic dan pengelolaan air bersih.
5. Dari hasil wawancara ditemukan potensi meningkatnya minat investor untuk berinvestasi di Kawasan Industri Makassar dengan adanya Makassar New Port. Selain itu adanya perpanjangan sewa tanah di KIMA karena status tanah di KIMA adalah HPL mengakibatkan peningkatan pendapatan yang drastis pada periode tertentu secara teratur.

7.2 Implikasi

Berdasarkan hasil temuan yang diperoleh selama penelitian, terdapat implikasi baik secara teoritis maupun secara praktek dalam analisis kinerja keuangan sebagai berikut:

1. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi secara teoritis pada pengembangan keilmuan di bidang keuangan. Bukti empiris mengenai

pengukuran kinerja keuangan berdasarkan metode analisis rasio, vertical, horizontal dan trend dapat menjadi acuan dalam penelitian selanjutnya. Hal ini dapat membantu dalam pengukuran kinerja keuangan, pencapaian keuntungan, pemenuhan kewajiban serta pengelolaan solvabilitas yang baik serta memanfaatkan aset, modal dan penjualan secara efisien untuk melakukan aktivitas sehari-hari perusahaan yang tidak lepas dari data atau informasi tahun sebelumnya dan tahun yang sedang berjalan.

2. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi praktisi dalam menganalisis kinerja keuangan pada PT. Kawasan Industri Makassar (persero). Selain itu, penelitian ini bisa menjadi bahan pertimbangan manajemen perusahaan terkait untuk melihat ringkasan kondisi keuangan serta pengambilan keputusan untuk meningkatkan kinerja perusahaan.

7.3 Keterbatasan Penelitian

Pada hasil penelitian yang dilakukan didapatkan bahwa penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, mengingat masih ada keterbatasan-keterbatasan dalam pengumpulan data keuangan, referensi yang meneliti terkait keuangan kawasan industri masih sedikit di Indonesia dan penggalian informasi melalui wawancara pihak perusahaan. Selain itu, penelitian ini hanya menggunakan satu perusahaan sebagai objek penelitian sehingga tidak memiliki perbandingan data.

7.4 Saran

Dari hasil penelitian yang telah dikerjakan, maka dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Peneliti sebaiknya menggunakan beberapa perusahaan yang memiliki *core business* sebagai data pembandingan.
2. Peneliti juga dapat menggunakan teknik analisis lainnya, sehingga dapat memberikan gambaran lebih banyak terhadap kinerja keuangan perusahaan.
3. Peneliti sebaiknya melakukan wawancara dengan narasumber yang lebih banyak untuk mendapatkan variasi data dan dapat menunjang alasan-alasan bagus dan tidaknya data yang didapatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agusta, R.F., dan Hati, S.W. 2018. Calculation of Liquidity, Solvency and Profitability Ratio in Manufacturing Company. *Journal of Applied Accounting and Taxation*. **3**(2): 110-116.
- Alwi, Syafaruddin. 1994. *Alat-Alat Analisis dalam Pembelian, Edisi Keempat*. Andi Offset: Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. PT. Rineka Cipta: Jakarta.
- Barus, M.A., Sudjana, N., dan Sulasmiyati, S. 2017. Penggunaan Rasio Keuangan Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi pada PT. Astra Otoparts, Tbk dan PT. Goodyer Indonesia, Tbk yang Go Public di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Administrasi Bisnis*. **44**(1): 154-163.
- Boyce, C., dan Neale, P. 2006. *Conducting In-Depth Interviews: A Guide for Designing and Conducting In-Depth Interviews for Evaluation Input*. Pathfinder International: Massachusetts.
- Cahyani, P.D., dan Makhful. 2014. Analisis Kinerja Keuangan Pada Beberapa Perusahaan Jasa Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index. *Islamadina*. **8**(2): 79-92.
- Faisal, A., Samben, R., dan Pattisahusiwa, S. 2017. Analisis Kinerja Keuangan. *KINERJA*. **14**(1): 6-15.
- Harahap, Nursapia. 2014. Penelitian Kepustakaan. *Jurnal Iqra*. **8**(1): 68-73.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2009. Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Harmono. 2009. *Manajemen Keuangan: Berbasis Balanced Scorecard*. Bumi Aksara: Jakarta.
- Helfert, Erich A. 1996. *Teknik Analisis Keuangan, Terjemahan Edisi Kedelapan*. Erlangga: Jakarta.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2007. *Standar Akuntansi Keuangan*. Salemba Empat: Jakarta.
- Istanti., 2022. Financial Ratio Analysis to Assess Performance Finance of Paper Manufacturers on Stock Exchange Indonesia. *Edunomika*. **6**(2): 1-6.

- Jayusman, I., dan Shavab, O.A.K. 2020. Studi Deskriptif Kuantitatif Tentang Aktivitas Belajar Mahasiswa Dengan Menggunakan Media Pembelajaran Edmodo Dalam Pembelajaran Sejarah. *Jurnal Artefak*. 7(1): 13-20.
- Kakasih, G.G., Kodong, T.I., dan Mawikere, L.M. 2018. Ipteks Laporan Arus Kas Sebagai Pengukur Penilaian Kinerja Keuangan Pada PT. Bank Sulutgo. *Jurnal Iptek Akuntansi Bagi Masyarakat*. 2(2): 98-103.
- Kasmir. 2010. *Analisis Laporan Keuangan Edisi Ke-1*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Kemenperin. 2021. Penjualan Naik, Kawasan Industri Jadi Magnet Investasi. <https://www.kemenperin.go.id/artikel/20338/Industri-di-Wilayah-Indonesia-Timur-Tumbuh-Signifikan>. diakses tanggal 25 September 2022.
- Kemenperin. 2019. Industri Di Wilayah Indonesia Timur Tumbuh Signifikan. <https://www.kemenperin.go.id/artikel/22630/Kemenperin:-Penjualan-Naik,-Kawasan-Industri-Jadi-Magnet-Investasi>. diakses tanggal 25 September 2022.
- Keputusan Menteri BUMN No KEP-100/MBU/2022: Penilaian Tingkat Kesehatan Badan Usaha Milik Negara.
- Kumar, S. Anil. 2008. *Small Business and Entrepreneurship*. I.K. International Publishing House: India.
- Lahonda, F.Y., Ilat, V., dan Tirayoh, V.Z. 2014. Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. PLN (Persero) Wilayah Suluttenggo, Area Manado. *EMBA*. 2(1): 627-637.
- Lakada, M.N., Lopian, S.L.H.V.J., dan Tumiwa, J.R. 2017. Analyzing The Financial Statement Using Horizontal – Vertical Analysis to Evaluating The Company Financial Performance Period 2012-2016 (Case Study at PT. Unilever Indonesia Tbk). *Jurnal EMBA*. 5(3): 3985-3994.
- Lumbantobing, W.A., Marina, N.L., dan Muda, I. 2022. Apply Horizontal Analysis and Vertical Analysis To Financial Statements Based On IFRS. *IJME*. 7(1): 6791-6795.
- Mahmud, M., Asdar, M., dan Amar, Y. 2021. Business Transformation Analysis at PT. Industrial Estate of Makassar. *HJBS*. 3(4): 38-50.
- Mansyur, S., Kadir, A.R., dan Madris. 2021. Building The Competitiveness Of Makassar Industrial Park As Center For Economic Growth In South

- Sulawesi. *Academy of Accounting and Financial Studies Journal*. **25**(4): 1-11.
- Martono dan Harjito, D.A. 2005. *Manajemen Keuangan Edisi Kelima*. Ekonisia: Yogyakarta.
- Munawir, 2007. *Analisis Laporan Keuangan Edisi Keempat Cetakan Keempat Belas*. Liberty: Yogyakarta.
- Nie, Zhipping. 2014. Financial Analysis of Real Estate Enterprises: A Case Study of Vanke. *International Business and Management*. **9**(1): 74-78.
- PT. KIMA. 2020. *Laporan Tahunan*. PT. KIMA: Makassar.
- Poddala, P., Laba, R., dan Kadir, N. 2021. Analysis of Financial Performance at PT Mercor Indonesia 2012-2019 Period. *Global Scientific Journals*. **9**(3): 1870-1880.
- Prastowo D.D., dan Juliaty, R. 2011. *Analisis Laporan Keuangan: Konsep dan Aplikasi, Edisi Revisi, Cetakan Kedua*. AMP YKPN: Yogyakarta.
- Rina, Ass, S.B., dan Nurwahidah, M. 2019. Analisis Rasio Aktivitas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT Indofood Sukses Makmur Tbk Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *BRAND*. **1**(2): 54-67.
- Riyanto, Bambang. 2001. *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan, Edisi Keempat*. BPFE: Yogyakarta.
- Rosari, Gema. 2011. *Metode dan Teknik Analisis Laporan Keuangan*. Lembaga Keuangan Mikro Masyarakat Depok: Jakarta.
- Rustamunadi dan Andini, D.J. 2018. Analisis Rasio Laporan Keuangan Model Horizontal Dan Vertikal Pt Sun Life Financial Indonesia Syariah Tahun 2013-2017. *Jurnal Syar Insurance*. **4**(1): 85-100.
- 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. *Jurnal Sistem Informasi Akuntansi*. **1**(1): 11-17.
- Sartono, Agus. 2011. *Manajemen Keuangan (Teori dan Aplikasi)*. BPFE: Yogyakarta.
- Shaqqour, Omar Fareed. 2020. Impact of Institutional Governance Tools on Reducing Agency Costs to Commercial Banks Listed in the Amman Stock Exchange. *IJFR*. **11**(5): 414-423.

- Sidharta, Thomas Khrisna. 2020. Analisis Vertikal Dan Horisontal Sebagai Salah Satu Dasar Pengukuran Kinerja Keuangan Pada PT. X Di Surabaya. *Seminar Nasional Ilmu Terapan*. **3**(19): 1-7.
- Sivakumar, Abirami Devi. 2017. Financial Analysis Report 2013 of Johnson & Johnson for Investors Information. *IJAC*. **6**(1): 72-86.
- Sugiono, A., dan Edi, U. 2016. *Panduan Praktis Dasar Analisa Laporan Keuangan*. PT. Gramedia: Jakarta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabet: Bandung.
- Supit, T.S.F., Areros, W.A., dan Tampi, J.R.E. 2016. Analisis Kinerja Keuangan Pada PT. Astra International, Tbk. *JAB*. **4**(2): 101-125.
- Tinambunan, Anitha Paulina. 2017. Analisis Vertikal Dan Horizontal Terhadap Laporan Keuangan PT Perkebunan Nusantara III (Pesero) Medan. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*. **17**(1): 1-15.
- Trianto, Anton. 2017. Analisis Laporan Keuangan Sebagai Alat Untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan Pada PT. Bukit Asam (Persero) Tbk Tanjung Enim. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Global Masa Kini*. **8**(3): 1-10.
- Tyas, Yayuk Indah Wahyuning. 2020. Analisis Rasio Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada Elzatta Probolinggo. *ECOBUSS*. **8**(1): 28-39.
- UNIDO. 2012. Europe and Central Asia Regional Conference on Industrial Parks: as a tool to foster local industrial development. *Conference Report*. Baku, Azerbaijan, 17–18 April 2012.
- UU No. 35. 2014. *Perindustrian*. Pemerintah Indonesia: Indonesia.
- Winardi, Priyarsono, D.S., Siregar, H., dan Kustanto, H. 2019. Peranan Kawasan Industri Dalam Mengatasi Gejala Deindustrialisasi. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*. **19**(1): 84-95.
- Yuningsih. 2018. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Indimedia Pustaka: Sidoarjo.
- Yusuf, A. M. 2014. *Kuantitatif, Kualitatif, & Penelitian Gabungan*. Kencana: Jakarta.
- <https://industri.kontan.co.id/news/prospek-kawasan-industri-masih-menarik>
diakses tanggal 25 September 2022.

LAMPIRAN

Lampiran I. Analisis Rasio Keuangan PT. KIMA Periode 2013-2020

1. Hasil Analisis Rasio Profitabilitas

Tahun	Laba Bersih Setelah Pajak	Total Aset	ROA
2013	Rp 15.092.217.169	Rp 108.539.392.625	13,90
2014	Rp 5.859.957.719	Rp 108.498.713.361	5,40
2015	Rp 7.452.062.528	Rp 116.418.560.074	6,40
2016	Rp 13.546.132.306	Rp 138.400.761.000	9,79
2017	Rp 17.007.755.672	Rp 184.599.980.222	9,21
2018	Rp 48.048.692.818	Rp 325.556.699.208	14,76
2019	Rp 38.198.441.608	Rp 309.268.144.734	12,35
2020	Rp 16.356.659.347	Rp 277.135.414.509	5,90

Tahun	Laba Bersih Setelah Pajak	Penjualan	NPM
2013	Rp 15.092.217.169	Rp 22.360.046.450	67,50
2014	Rp 5.859.957.719	Rp 10.640.798.000	55,07
2015	Rp 7.452.062.528	Rp 13.392.093.072	55,65
2016	Rp 13.546.132.306	Rp 6.249.196.072	216,77
2017	Rp 17.007.755.672	Rp 4.558.727.277	373,08
2018	Rp 48.048.692.818	Rp 58.629.382.500	81,95
2019	Rp 38.198.441.608	Rp 42.022.500.000	90,90
2020	Rp 16.356.659.347	Rp 8.206.200.000	199,32

Tahun	Laba Bersih Setelah Pajak	Total Ekuitas	ROE
2013	Rp 15.092.217.169	Rp 96.064.998.434	15,71
2014	Rp 5.859.957.719	Rp 95.055.619.399	6,16
2015	Rp 7.452.062.528	Rp 103.567.753.370	7,20
2016	Rp 13.546.132.306	Rp 114.169.369.276	11,86
2017	Rp 17.007.755.672	Rp 128.139.660.584	13,27
2018	Rp 48.048.692.818	Rp 173.765.357.945	27,65
2019	Rp 38.198.441.608	Rp 209.218.547.885	18,26
2020	Rp 16.356.659.347	Rp 218.649.973.305	7,48

2. Hasil Analisis Rasio Likuiditas

Tahun	Total Aset Lancar	Total Utang Lancar	Rasio Lancar
2013	Rp 57.949.718.528	Rp 10.493.538.046	552,24
2014	Rp 50.924.008.233	Rp 10.944.510.966	465,29
2015	Rp 55.561.627.721	Rp 10.151.999.757	547,30
2016	Rp 80.120.189.754	Rp 18.423.179.877	434,89
2017	Rp 105.829.076.323	Rp 30.335.926.716	348,86
2018	Rp 219.122.800.328	Rp 127.510.737.229	171,85
2019	Rp 192.829.186.237	Rp 45.986.823.095	419,31
2020	Rp 165.580.443.118	Rp 33.164.514.706	499,27

Tahun	Kas + Efek	Total Utang Lancar	Rasio Kas
2013	Rp 28.753.225.759	Rp 10.493.538.046	274,01
2014	Rp 10.803.102.287	Rp 10.944.510.966	98,71
2015	Rp 9.306.912.848	Rp 10.151.999.757	91,68
2016	Rp 15.067.752.901	Rp 18.423.179.877	81,79
2017	Rp 29.839.721.213	Rp 30.335.926.716	98,36
2018	Rp 7.199.224.996	Rp 127.510.737.229	5,65
2019	Rp 59.761.367.489	Rp 45.986.823.095	129,95
2020	Rp 45.646.556.472	Rp 33.164.514.706	137,64

Tahun	Kas + Efek + Piutang	Total Utang Lancar	Rasio Cepat
2013	Rp 29.883.043.455	Rp 10.493.538.046	284,78
2014	Rp 24.285.936.021	Rp 10.944.510.966	221,90
2015	Rp 27.635.982.317	Rp 10.151.999.757	272,22
2016	Rp 47.803.226.262	Rp 18.423.179.877	259,47
2017	Rp 70.527.497.078	Rp 30.335.926.716	232,49
2018	Rp 94.753.292.024	Rp 127.510.737.229	74,31
2019	Rp 135.539.398.228	Rp 45.986.823.095	294,74
2020	Rp 115.260.149.267	Rp 33.164.514.706	347,54

3. Hasil Analisis Rasio Solvabilitas

Tahun	Total Utang	Total Aset	DAR
2013	Rp 12.528.394.191	Rp 108.539.392.625	11,54
2014	Rp 13.443.093.962	Rp 108.498.713.361	12,39
2015	Rp 12.850.806.704	Rp 116.418.560.074	11,04
2016	Rp 24.231.391.724	Rp 138.400.761.000	17,51
2017	Rp 56.460.319.638	Rp 184.599.980.222	30,59
2018	Rp 151.791.341.263	Rp 325.556.699.208	46,63
2019	Rp 100.049.596.849	Rp 309.268.144.734	32,35
2020	Rp 58.485.441.204	Rp 277.135.414.509	21,10

Tahun	Total Utang	Total Ekuitas	DER
2013	Rp 12.528.394.191	Rp 96.064.998.434	13,04
2014	Rp 13.443.093.962	Rp 95.055.619.399	14,14
2015	Rp 12.850.806.704	Rp 103.567.753.370	12,41
2016	Rp 24.231.391.724	Rp 114.169.369.276	21,22
2017	Rp 56.460.319.638	Rp 128.139.660.584	44,06
2018	Rp 151.791.341.263	Rp 173.765.357.945	87,35
2019	Rp 100.049.596.849	Rp 209.218.547.885	47,82
2020	Rp 58.485.441.204	Rp 218.649.973.305	26,75

4. Hasil Analisis Rasio Aktivitas

Tahun	Penjualan	Total Aset	TATO
2013	Rp 22.360.046.450	Rp 108.539.392.625	0,21
2014	Rp 10.640.798.000	Rp 108.498.713.361	0,10
2015	Rp 13.392.093.072	Rp 116.418.560.074	0,12
2016	Rp 6.249.196.072	Rp 138.400.761.000	0,05
2017	Rp 4.558.727.277	Rp 184.599.980.222	0,02
2018	Rp 58.629.382.500	Rp 325.556.699.208	0,18
2019	Rp 42.022.500.000	Rp 309.268.144.734	0,14
2020	Rp 8.206.200.000	Rp 277.135.414.509	0,03

Tahun	Penjualan	Total Aset Tetap	FATO
2013	Rp 22.360.046.450	Rp 50.643.674.097	0,44
2014	Rp 10.640.798.000	Rp 57.574.705.128	0,18
2015	Rp 13.392.093.072	Rp 60.856.932.354	0,22
2016	Rp 6.249.196.072	Rp 58.280.571.246	0,11
2017	Rp 4.558.727.277	Rp 78.770.903.899	0,06
2018	Rp 58.629.382.500	Rp 69.795.042.373	0,84
2019	Rp 42.022.500.000	Rp 116.438.958.497	0,36
2020	Rp 8.206.200.000	Rp 111.554.971.390	0,07

Tahun	Penjualan	Total Ekuitas Kerja	WCTO
2013	Rp 22.360.046.450	Rp 47.456.180.482	0,47
2014	Rp 10.640.798.000	Rp 39.979.497.267	0,27
2015	Rp 13.392.093.072	Rp 45.409.627.964	0,29
2016	Rp 6.249.196.072	Rp 61.697.009.877	0,10
2017	Rp 4.558.727.277	Rp 75.493.149.607	0,06
2018	Rp 58.629.382.500	Rp 91.612.063.099	0,64
2019	Rp 42.022.500.000	Rp 146.842.363.142	0,29
2020	Rp 8.206.200.000	Rp 132.415.928.412	0,06

Lampiran II. Analisis Trend PT. KIMA (Persero) Periode 2013-2020

1. Hasil Analisis Trend Laporan Neraca

Akun	Kenaikan dan Penurunan Trend							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kas	100%	-62%	-14%	62%	58%	-70%	730%	-24%
Piutang usaha	100%	135%	39%	80%	25%	114%	-12%	-27%
Piutang lain-lain	100%	25%	-22%	24%	-9%	192%	-62%	-53%
Biaya dibayar di muka	100%	-34%	108%	56%	-56%	47%	-46%	-68%
Persediaan tanah	100%	17%	2%	14%	13%	0%	22%	19%
Persediaan tanah kawasan baru							-84%	0%
Jumlah aset lancar	100%	-12%	9%	44%	32%	107%	-12%	-14%
Properti investasi	100%	0%	0%	0%	0%			8%

Akumulasi peny. properti	100%	14%	12%	11%	10%			29%
Tanah, bangunan, mesin, peralatan dan kendaraan	100%	14%	11%	1%	20%	15%	9%	12%
Akumulasi peny. aset tetap	100%	18%	16%	15%	14%	12%	16%	16%
Jumlah aset tetap	100%	10%	7%	-7%	21%	9%	42%	8%
Pers. gudang								
Pers. tanah tidak produktif	100%	0%	0%	0%	0%	0%		
Aset dalam pelaksanaan						-28%	58%	-95%
Aset pajak tangguhan	100%	30%	14%	38%	0%	41%	33%	-9%
Aset lain-lain			-28%	57%	-96%			
Jumlah aset lain	100%	99%	-7%	34%	177%	145%	-52%	-73%
Total Aset	100%	0%	7%	19%	33%	76%	-5%	-10%
Utang usaha	100%	4%	63%	100%	13%	1152%	-80%	-37%
Sewa diterima di muka	100%	22%	10%	6%	153%	24%	22%	-61%
Utang pajak	100%	46%	-62%	93%	28%	42%	-32%	2%
Utang bank					221%	-30%	58%	-3%
Utang jaminan sewa	100%	30%	-6%	0%	30%	107%		
Jumlah utang lancar	100%	30%	-20%	103%	72%	320%	-64%	-28%
Utang lainnya	100%	-38%	61%	59%	294%	-7%	123%	-53%
Cadangan modal	100%	21%	14%	8%	18%	21%	53%	23%

Laba tahun berjalan	100%	-62%	32%	82%	26%	183%	-21%	-57%
Pendapatan komprehensif lain						281%	35%	-50%
Jumlah ekuitas	100%	-1%	9%	10%	12%	36%	20%	5%
Total Liabilitas dan Ekuitas	100%	0%	7%	19%	33%	76%	-5%	-10%

2. Hasil Analisis Trend Laporan Laba/Rugi

Akun	Kenaikan dan Penurunan Trend							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Penjualan tanah	100%	-52%	26%	-53%	-29%	1219%	-28%	-80%
Pendapatan sewa gudang dan BPSP	100%	7%	24%	18%	18%	26%	8%	7%
Pendapatan jasa	100%	9%	2%	161%	54%	8%	3%	22%
Jumlah pendapatan jasa	100%	8%	6%	130%	50%	9%	3%	20%
Total Pendapatan Usaha	100%	-33%	16%	34%	36%	126%	-15%	-27%
HPP	100%	-59%	21%	-20%	28%	257%	0%	29%
Laba/rugi kotor	100%	-27%	15%	41%	36%	116%	-16%	-35%
Beban Usaha	100%	15%	5%	21%	27%	69%	2%	-28%
Laba/rugi usaha	100%	-72%	59%	101%	52%	185%	-32%	-45%
Pendapatan lainnya	100%	-21%	-18%	105%	32%	7%	78%	-43%
Biaya lainnya	100%	54%	-23%	231%	846%	75%	11%	10%
Jumlah pendapatan dan biaya lainnya	100%	-22%	-17%	102%	-2%	-21%	138%	-65%

Laba/Rugi Sebelum Pajak	100%	-60%	24%	101%	36%	140%	-20%	-49%
Beban pajak	100%	-36%	2%	169%	48%	7%	-15%	10%
Pajak ditanggungkan	100%	-11%	64%	14%				
Laba/Rugi Bersih	100%	-62%	32%	82%	26%	183%	-21%	-57%

Lampiran III. Hasil Wawancara

1.1 Wawancara Perwakilan PT. KIMA (Persero)

Narasumber : Rafidah Saleh, S.ST., MM

Jabatan: Kepala Divisi Keuangan dan Akuntansi

1.2 Isi Wawancara

Peneliti : Apa strategi yang dilakukan KIMA untuk meningkatkan penjualan tanah di kawasan industri Makassar?

Narasumber : 1. Tanah yang dijual harus siap pakai sesuai permintaan investor
2. Sebenarnya tanah di KIMA terbatas, maka dari itu KIMA berfokus pada *recurring income*

Peneliti : Apa saja yang termasuk *recurring income* di KIMA?

Narasumber : *Service charge*, pengelolaan limbah dan sampah, jalur air dan penyediaan air bersih. Meskipun *recurring income* baru digencarkan pada tahun 2019, tetapi hasilnya sudah menunjukkan keberlanjutan yang baik. Nantinya penjualan tanah menjadi pendapatan sampingan.

Peneliti : Apakah pendapatan dari *recurring income* mampu melebihi pendapatan utama dalam hal ini penjualan tanah?

Narasumber : Pada dasarnya pengakuan pendapatan melalui penjualan tanah berdasar pada PSAK 72, tetapi setelah menggunakan PSAK 73 maka diharapkan recurring income akan lebih besar. Penjualan tanah di KIMA merupakan penyewaan tanah berdasarkan PSAK 73 karena tanah dalam KIMA merupakan tanah berstatus HPL dengan masa pakai 30 tahun, setelah itu maka tenant dapat melanjutkan perpanjangan kontrak hingga 20 tahun dan seterusnya.

Peneliti : Apakah KIMA melakukan perluasan usaha ke wilayah Maros?

Narasumber : Benar, KIMA melakukan pengembangan ke wilayah Maros namun penjualan tanah di Maros belum difokuskan, selain itu tanah di Maros masih berstatus HGB. Meskipun telah dilakukan pemasaran pada tanah di Maros tetapi KIMA belum berfokus untuk pengembangan KIMA Maros.

Peneliti : Apa kontribusi pemerintah setempat terhadap KIMA?

Narasumber : 1. Membantu dalam proses perpajakan
2. Membantu dalam perizinan yang berkaitan dengan usaha KIMA

Peneliti : Apa jasa pada recurring income yang paling dominan?

Narasumber : *Service charge*, pemasangan kabel *fiber optic*, dan pengolahan air bersih. *Service charge* ini terbagi atas tiga, yaitu pemakaian jalan, pengelolaan limbah dan drainase.

Peneliti : Apa tanggapan KIMA terhadap pengembangan kawasan industri di wilayah tengah dan timur Indonesia?

Narasumber : KIMA merasa tertantang dan semakin giat untuk berinovasi,

sebab dengan adanya kompetitor seperti kawasan industri wilayah Morowali membuat KIMA harus keluar dari zona nyaman. Salah satunya adalah mengembangkan KIMA ke wilayah lain meskipun tidak dalam waktu dekat ini. Satu yang menjadi keunggulan KIMA adalah adanya beraneka ragam industri yang bisa beroperasi di KIMA berbeda dengan kawasan industri di wilayah timur lainnya yang beroperasi.

Peneliti : Apa saja *feasibility study* yang dilakukan KIMA saat ini?

Narasumber : Jalur *fiber optic*, drainase, kawasan baru, dan MNP tetapi masih dalam waktu yang belum pasti.

2.1 Wawancara Perwakilan Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan

Narasumber : Arlan, S.STP., M.Si

Jabatan: Kepala Bidang Pelayaran

2.2 Isi Wawancara

Peneliti : Apa tujuan didirikan Makassar New Port?

Narasumber : Semakin banyak minat penerimaan dan pengiriman barang di Petikemas Makassar sehingga perlu dialokasikan sebagian ke Makassar New Port. Tidak hanya itu, Makassar New Port akan menjadi akses tol laut yang akan membuka kegiatan transportasi dan industri wilayah timur Indonesia. Keberadaan akses transportasi yang lebih dekat dapat mengurangi biaya, misalnya pengiriman beras dari wilayah barat akan digantikan dengan pembelian beras di wilayah Sulawesi Selatan untuk dikirim ke

wilayah timur Indonesia. Tentunya hal ini akan meningkatkan minat investor untuk mengembangkan bisnis di Sulawesi Selatan.

Peneliti : Siapa yang menaungi Makassar New Port?

Narasumber : Kementrian Perhubungan sebab Makassar New Port sudah memiliki akses antar provinsi, sedangkan Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Selatan hanya memiliki wewenang di dalam Provinsi Sulawesi Selatan.

Peneliti : Apakah Makassar New Port akan mempengaruhi Pelabuhan Makassar yang sudah ada?

Narasumber : Tidak sama sekali, sebab tujuan dibangunnya Makassar New Port untuk mengalokasikan proses bongkar-muat dan transportasi yang sudah tidak cukup di Pelabuhan Makassar.

Peneliti : Dari hasil wawancara dengan PT. KIMA (Persero) ditemukan bahwa dilakukan *feasibility study* terhadap Makassar New Port, bagaimana tanggapan bapak?

Narasumber : Tentu saja KIMA akan tertarik, sebab Pelabuhan Makassar jauh dari tol darat dan masih harus melalui jalanan kota sehingga ada biaya-biaya yang mempengaruhi. Tidak hanya KIMA tetapi seluruh industri akan dipengaruhi oleh Makassar New Port. Sebuah wilayah dianggap memiliki perekonomian yang bagus jika dilihat dari pelabuhannya yang besar dan beroperasi lancar. Maka dari itu, dengan adanya Makassar New Port akan meningkatkan ekonomi, sosial, dan pariwisata.