

Analisis Kinerja Keuangan dan Kesehatan Keuangan Perum Perumnas Setelah Adanya Pembangunan Kawasan Berorientasi Transit

Imelda Putri Marsaulina*¹
Annisa Nabila Hasan²

^{1,2}Program Studi Akuntansi Sektor Publik, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Padjadjaran, Indonesia

*e-mail: iputri605@gmail.com¹, annisa.nabila@unpad.ac.id²

(Naskah masuk : 09 Agustus 2024, Revisi : 19 November 2024, Publikasi : 01 Desember 2024)

Abstrak

Kinerja keuangan dan kesehatan keuangan merupakan dua hal yang perlu diperhatikan oleh setiap entitas pada masing-masing periode laporan keuangannya. Untuk mengukur dan melihat perkembangan angka dari dua indikator tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan analisis rasio keuangan. Penelitian ini ditujukan untuk melihat kondisi kinerja keuangan dan kesehatan keuangan di Perum Perumnas setelah adanya pembangunan kawasan berorientasi transit dengan metode analisis rasio keuangan pada laporan keuangan perusahaan. Metode penelitian yang digunakan adalah dengan menganalisis rasio keuangan pada rentang waktu 10 tahun laporan keuangan Perum Perumnas dan membandingkannya melalui hasil grafik untuk mengetahui adanya penurunan dan/atau kenaikan setelah adanya pembangunan kawasan berorientasi transit. Penelitian ini menghasilkan angka profitabilitas keuangan negatif sejak tahun 2018 hingga tahun 2023, namun mengalami peningkatan pada tahun 2023 jika dibandingkan dengan kerugian pada tahun-tahun sebelumnya. Melihat banyaknya modal yang sudah dikeluarkan untuk pembangunan kawasan ini, maka untuk meningkatkan rasio profitabilitas, penelitian ini menghasilkan saran kepada Perum Perumnas untuk menyentuh area pemasaran melibatkan mahasiswa rantau pada TOD daerah Pondok Cina, Depok.

Kata kunci: Rasio Keuangan, Kinerja Keuangan, Kesehatan Keuangan, Pembangunan Kawasan Orientasi Transit

Abstract

Financial performance and financial health are two things that every entity needs to pay attention to in each financial reporting period. To measure and see the development of the figures for these two indicators, you can use financial ratio analysis. This research is aimed at looking at the condition of financial performance and financial health at Perum Perumnas after the development of a transit-oriented area using the financial ratio analysis method in the company's financial reports. The research method used is to analyze financial ratios over a period of 10 years of Perum Perumnas' financial reports and compare them through graphic results to determine whether there is a decrease and/or increase after the development of transit-oriented areas. This research produced negative financial profitability figures from 2018 to 2023, but experienced an increase in 2023 when compared to losses in previous years. Seeing the large amount of capital that has been spent on the development of this area, to increase the profitability ratio, this research resulted in suggestions for Perum Perumnas to touch on the marketing area involving overseas students at TOD in the Pondok Cina area, Depok.

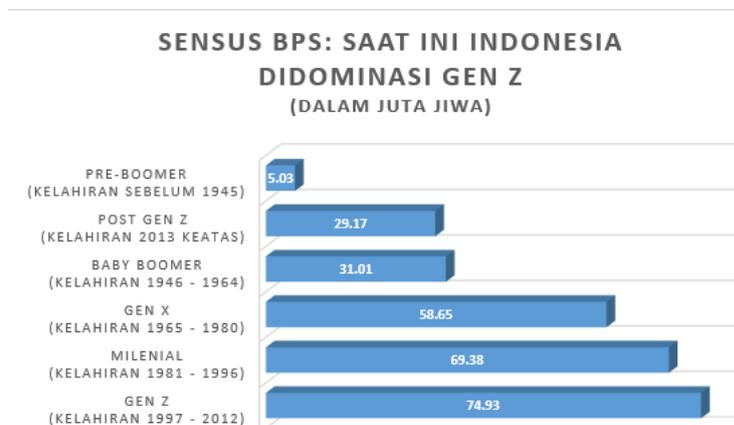
Keywords: Financial Ratios, Financial Performance, Financial Health, Transit Oriented Development.

1. PENDAHULUAN

Hunian merupakan kebutuhan pokok makhluk hidup sebagai tempat bernaung. Hunian memiliki fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara (Peraturan Pemerintah RI No.36 Tahun 2005). Indonesia melalui Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H mengamanatkan bahwa setiap warga negara berhak hidup sejahtera lahir batin dan bertempat tinggal di lingkungan yang baik. Hunian dapat memberikan beberapa kebutuhan dasar manusia terpenuhi dengan adanya rasa aman memiliki tempat berlindung, keterjaminan, dan pengakuan sosial (Fariz, 2022). Berbeda dengan dua kebutuhan pokok lainnya, yaitu sandang dan pangan

yang mudah didapatkan, kebutuhan hunian atau disebut juga papan sulit untuk terpenuhi. Pada masa kini, hunian tidak lagi menjadi prioritas sejumlah kalangan. Hunian seringkali berada pada prioritas terakhir karena harga hunian yang cenderung mahal dan kriteria standar hunian yang sulit ditemukan untuk memudahkan mobilisasi aktivitas penduduk.

Data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan Generasi Z yang lahir antara tahun 1997 hingga 2012 mendominasi komposisi penduduk Indonesia berdasarkan kelompok umur dengan jumlah sekitar 74,93 juta jiwa, atau 27,94% populasi. Hasil survei tersebut diikuti dengan Milenial yang lahir antara tahun 1981 hingga 1996 sebagai kelompok yang mendominasi pada urutan kedua dengan jumlah sekitar 69,38 juta jiwa. Berdasarkan data ini Generasi Z hadir sebagai kekuatan dominan dalam struktur demografi Indonesia karena pada tahun 2024 generasi ini memasuki tahap awal fase *housing careers* bagi mereka yang berada pada usia 20 tahun, ditandai dengan adanya kesadaran untuk memenuhi kebutuhan akan produk hunian setelah mendapatkan pekerjaan. Maka saat ini Generasi Z ikut memicu terciptanya segmen baru dengan kelompok umur yang dominan sebagai target pasar hunian.



Grafik 1. Komposisi Penduduk Indonesia Berdasarkan Umur

Preferensi hunian yang dimiliki Generasi Z menjadi tantangan baru bagi pihak bisnis pengembang hunian. Beberapa hal yang menjadi keresahan Generasi Z dalam memiliki hunian idaman dengan lokasi strategis, ramah transportasi publik, desain yang mengikuti perkembangan zaman, serta *budget* terbatas dikarenakan harga tanah cenderung selalu meningkat setiap tahunnya (Fariz, 2022). Karakter hunian lainnya yang ingin dimiliki Generasi Z diantaranya berada di kota-kota besar, berstatus milik sendiri tetapi dengan pembayaran mencicil jangka panjang. Adanya preferensi memiliki hunian di kota-kota besar untuk memudahkan aksesibilitas hunian sebagai tempat beristirahat dengan tempat bekerja maupun tempat menuntut ilmu. Keinginan untuk memiliki hunian dengan lokasi strategis namun dengan penghasilan yang terbatas menjadi hambatan padatnya populasi Generasi Z membeli tempat tinggal pribadi.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, salah satu kebijakan publik yang berpengaruh terhadap proses pembangunan kota adalah penataan ruang kota dengan tujuan dapat memberikan penataan ruang yang berkualitas sesuai dengan potensi untuk mengendalikan pertumbuhan dan perkembangan kota sesuai dengan daya dukung ruang kota itu sendiri (Adiyanti, 2020). Pola tata ruang yang sedang berkembang pesat saat ini adalah *Transit Orientation Development* (TOD) atau Kawasan Berorientasi Transit dengan 5 komponen utamanya, yaitu ruang publik, stasiun angkutan umum, kawasan perumahan, komersial inti, dan kawasan sekunder. Pola ini dirancang untuk mengatasi kepadatan penduduk, menciptakan keragaman penggunaan lahan dan kegiatan, serta meningkatkan tata ruang yang ramah pejalan kaki dan juga pengendara sepeda. *Transit Oriented Development* (TOD) merupakan sebuah konsep perencanaan yang terintegrasi pada perencanaan transportasi dan perencanaan tata guna lahan. Peter Calthrope, arsitektur dari San Fransisco, adalah orang yang pertama kali mengembangkan konsep TOD ini pada akhir 1980-an (Adiyanti,2020). Di Indonesia TOD dapat

digambarkan sebagai zona terpusat antarmoda dan integrasi antarmoda dengan tujuan mengurangi penggunaan transportasi pribadi, menciptakan lingkungan yang berorientasi pada pejalan kaki, dan diharapkan dapat meningkatkan kualitas udara dengan lebih banyaknya penggunaan transportasi publik. Konsep pembangunan ini pada awalnya berfokus untuk menciptakan lingkungan yang tidak bergantung pada kendaraan pribadi melainkan menggunakan transportasi publik. Dengan kata lain TOD juga dapat didefinisikan zona yang terdiri dari perumahan, perkantoran, ruang publik, dan fasilitas pelayanan transportasi, dengan mempertimbangkan kualitas udara dan menciptakan lingkungan interaktif yang berorientasi pada pejalan kaki. Hal ini bertujuan untuk lebih memudahkan masyarakat beraktivitas. Penggabungan dari penggunaan lahan dengan sistem transportasi ini biasa disebut juga *Smart Growth City*. Inovasi pada konsep ini dapat menjadi solusi terbaik untuk menjawab keresahan masyarakat untuk memiliki hunian yang terintegrasi dengan akses transportasi massal.

Saat ini ada beberapa perusahaan di Indonesia yang mengusung konsep TOD pada pengembangan rumah hunian, salah satunya adalah PT Adhi Commuter Properti. LRT City Ciracas adalah contoh pembangunan apartemen yang terintegrasi dengan transportasi massal dengan mengangkat konsep TOD. Anak perusahaan milik BUMN bernama PT Adhi Karya (Persero) Tbk ini mulai berdiri pada tahun 2018 dan mengembangkan konsep hunian TOD sejak tahun itu. (Adhi Commuter Properti, 2021).

Lebih dulu daripada itu, sebagai BUMN yang berada pada bidang properti, Perum Perumnas, memberikan kontribusi signifikan dalam menghadirkan hunian dengan konsep *Transit Orientation Development* (TOD) pertama di Indonesia. Perumnas menghadirkan konsep ini pada 3 titik, yaitu Depok, Rawa Buntu Tangerang Selatan, dan Tanjung Barat Jakarta. Depok menjadi pembangunan pertama yang dilakukan oleh Perumnas melibatkan kerja sama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan PT Daya Makara UI dalam menghadirkan hunian *student housing* bagi Generasi Z. Kerja sama ini merupakan wujud kolaborasi antara Kementerian BUMN dengan Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi. TOD Perumnas di Depok mengusung inovasi *360 Life* dengan tiga pilar diantaranya, *smart home, healthy life, and working space* untuk memfasilitasi mobilisasi dengan konsep hunian yang sesuai *lifestyle* Generasi Z.

Adanya inovasi TOD ini juga merupakan salah satu bentuk perbaikan strategi bisnis Perum Perumnas untuk meningkatkan kembali prestasi keuangan perusahaan. Tidak hanya menawarkan desain dan fasilitas yang memadai, Perum Perumnas juga menawarkan harga yang relatif terjangkau. Perum Perumnas atau lebih dikenalnya Perumnas adalah salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang properti dan perumahan, menjadi perusahaan yang memiliki peran penting dalam pembangunan perumahan layak huni bagi masyarakat menengah ke bawah. Perum Perumnas dapat menjadi jawaban dari satu keresahan Generasi Z dalam memiliki hunian harga terjangkau dengan penghasilan rendah. Pembangunan yang dimaksud adalah dengan menyediakan rumah subsidi berupa rumah tapak maupun rumah susun. Peranan ini tidak lepas dari tujuan Perusahaan Umum (Perum) untuk kemanfaatan umum dimana seluruh modalnya dimiliki oleh negara dan tidak terbagi atas saham (Peraturan Pemerintah RI Nomor 13 Tahun 1998). Jumlah Badan Usaha Milik Negara pada tahun 2020 menyentuh angka 142 perusahaan. Banyaknya perusahaan milik negara ini perlu diperhatikan efektivitas dan efisiensi keberadaannya. Erick Thohir, Menteri BUMN, menegaskan akan memangkas perusahaan BUMN yang dinilai tidak efektif dan efisien lagi untuk dijalankan untuk dipangkas atau di *merger* dengan target akhir berjumlah 30 perusahaan BUMN saja. Sejak tahun 2020 Kementerian BUMN telah kurangi jumlah entitas dari 142 perusahaan menjadi 107 perusahaan. Dengan adanya pemangkasan ini diharapkan bisa memaksimalkan kinerja perusahaan BUMN karena mengingat bahwa keseluruhan atau hampir sebagian besar perusahaan BUMN modalnya bersumber dari kekayaan negara yang dipisahkan. Pemangkasan ini juga diharapkan agar BUMN memiliki perananan kuat terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Prestasi keuangan perusahaan dapat diketahui dengan menilai kinerja keuangannya guna menentukan langkah kedepan untuk memaksimalkan tujuan yang telah direncanakan. Adanya penilaian kinerja keuangan ini ditujukan untuk membantu perusahaan dalam mencapai

tujuan serta dapat mempertahankan perusahaan dan tumbuh berkembang pada tahun berikutnya. Pada saat berjalannya suatu perusahaan, terdapat pencatatan atas usaha yang telah dijalankan pada setiap periode tertentu, pencatatan tersebut tertuang dalam laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan suatu dasar agar dapat menetapkan posisi keuangan perusahaan yang berupa rangkuman dari suatu kegiatan pencatatan perusahaan. Informasi yang terdapat pada laporan keuangan menuntun berbagai pihak dalam pertimbangan mengambil keputusan pada sisi keuangan.

Laporan keuangan adalah laporan yang menginformasikan keadaan keuangan suatu perusahaan pada saat ini ataupun dalam kurun waktu tertentu (Kasmir, 2019). Laporan keuangan yang dapat dianalisis untuk melihat prestasi keuangan perusahaan terdiri dari laporan posisi keuangan atau neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan modal, laporan arus kas, dan catatan atas laporan keuangan. Melalui neraca dan laporan laba rugi perusahaan dapat menganalisis bagaimana penggunaan aset perusahaan dalam menghasilkan pendapatan untuk membayar kewajiban, beban, atau dalam kata lain kebutuhan operasional perusahaan. Menghasilkan pendapatan menjadi hal penting yang harus diperhatikan perusahaan dalam menjalankan proses bisnisnya, sebagai perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, Perum Perumnas menggunakan standar pelaporan PSAK 72 untuk pengakuan atas pendapatan. Peraturan ini mengarahkan Perum Perumnas dalam menetapkan kebijakan mengakui pendapatan ketika pelanggan telah menerima aset, di dalam proses bisnis Perumnas sendiri dalam kata lain ketika sudah ada Berita Acara Serah Terima (BAST).

Tahapan yang dapat dilakukan sebagai *tools* perencanaan untuk mengendalikan keuangan secara tepat adalah analisis rasio keuangan. Dengan analisis rasio keuangan, perusahaan dapat mengetahui kondisi keuangan pada periode tertentu. Penelitian ini akan menggunakan tiga jenis analisis rasio, yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Analisis rasio likuiditas membantu untuk mengukur kemampuan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Rasio solvabilitas menggambarkan bagaimana perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya, sedangkan analisis rasio profitabilitas memiliki tujuan akhir analisis untuk mengetahui bagaimana kemampuan perusahaan mencapai laba dengan memanfaatkan aset yang ada secara efektif dan efisien.

Pengukuran rasio keuangan akan lebih memiliki makna jika ada standar pengukuran dengan perusahaan sejenis atau dalam kata lain rata-rata industri. Standar dapat diartikan sebagai patokan yang digunakan sebagai ukuran atau model evaluasi komparatif. Standar industri juga dapat digunakan sebagai acuan bagi perusahaan untuk melihat pergerakan rasio keuangan yang mereka miliki dibandingkan dengan angka rasio yang seharusnya. Dalam penelitian ini, Perumnas bergerak pada industri *property and real estate*. Tabel berikut akan memberikan gambaran standar industri rasio yang menjadi patokan dari hasil analisis rasio keuangan menurut (Kasmir, 2019).

Tabel 1. Standar Industri Rasio Menurut Jenisnya

| Jenis Rasio | Standar Industri |
|-----------------------------|------------------|
| <i>Current Ratio</i> | 2 kali |
| <i>Cash Ratio</i> | 50% |
| <i>Debt to Asset Ratio</i> | 35% |
| <i>Debt to Equity Ratio</i> | 90% |
| <i>Inventory Turnover</i> | 20 kali |
| <i>Total Asset Turnover</i> | 2 kali |
| <i>Net Profit Margin</i> | 20% |
| <i>Return on Asset</i> | 30% |
| <i>Return on Equity</i> | 40% |

Sumber: Kasmir, 2019

Dari uraian tersebut, peneliti bermaksud untuk melihat dan menganalisis lebih jauh mengenai kinerja Perum Perumnas dalam lima tahun terakhir. Peneliti ingin mengetahui

bagaimana pengaruh pembangunan kawasan orientasi transit terhadap kegiatan operasional perusahaan dan apakah pembangunan itu memberikan dampak serius terhadap kinerja keuangan perusahaan. Dengan tujuan tersebut peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Kinerja Keuangan dan Kesehatan Keuangan pada Perum Perumnas Setelah Adanya Pembangunan Kawasan Orientasi Transit Periode Laporan Keuangan 2013-2023”**.

2. METODE

Penelitian ini dikategorikan dalam suatu bentuk penelitian deskriptif pendekatan kuantitatif. Metode penelitian deskriptif kuantitatif bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan secara deskriptif mengenai suatu keadaan secara objektif dengan menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data serta penafsiran mengenai data tersebut hingga diambil kesimpulannya (Sugiyono, 2018). Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif akan menyajikan hasil akhir berupa penggambaran secara sistematis dan faktual tentang fakta-fakta serta hubungan antar variabel yang dianalisis dengan cara pengumpulan data, pengolahan data, analisis data, dan interpretasi data. Penelitian ini menggunakan analisis rasio keuangan sebagai acuan untuk menilai kinerja keuangan dan kesehatan keuangan perusahaan sudah sesuai dengan standar industri rasio dengan bentuk penjelasan deskriptif.

2.1. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini berupa data time series yakni Laporan Keuangan Perum Perumnas tahun 2013-2023 dan teori yang berasal dari bermacam literatur yang digunakan untuk membandingkan satu teori dengan teori lainnya.

2.2. Objek dan Waktu Penelitian

Objek penelitian yang digunakan adalah kinerja keuangan yang diolah dari data laporan keuangan Perum Perumnas periode 2013-2023 yang beralamat di Jl. D.I Pandjaitan Kav. 11. Jakarta Timur, DKI Jakarta.

2.3. Operasional Variabel

Agar penelitian lebih terarah maka peneliti mengidentifikasi variabel penelitiannya, yaitu kinerja keuangan pada Perum Perumnas periode 2013-2023. Variabel tersebut menggunakan metode analisis rasio laporan keuangan. Untuk memperjelas tentang variabel secara rinci dalam penelitian ini, maka dapat digambarkan pada tabel berikut:

Tabel 2. Operasional Variabel

| Variabel | Konsep Variabel | Indikator | Pengukuran | Skala |
|------------------|--|----------------|-------------------------|--|
| Kinerja Keuangan | Variabel ini menjelaskan kemampuan Perusahaan dalam mengatasi masalah di bagian keuangannya. | Rasio Keuangan | Analisis Rasio Keuangan | Rasio yang digunakan antara lain: Rasio Likuiditas: a. <i>Cash Ratio</i> b. <i>Current Ratio</i> Rasio Solvabilitas: a. <i>Debt to Asset Ratio</i> b. <i>Debt to Equity Ratio</i> Rasio Aktivitas: a. <i>Inventory Turnover</i> b. <i>Total Asset Turnover</i> Rasio Profitabilitas: a. <i>Net Profit Margin</i> b. <i>Return on Asset</i> |

| | | | | |
|-----------------------|--|------------------------------|---|--|
| Kesehatan Keuangan | Variabel ini memberi gambaran kesehatan keuangan perusahaan berada dibawah atau diatas rata-rata industri. | Standar Industri Rasio | Analisis Dampak Kesehatan Keuangan | <p>c. <i>Return on Equity</i> Standar industri yang digunakan antara lain: Rasio Likuiditas: a. <i>Cash Ratio</i> = 2 kali b. <i>Current Ratio</i> = 50% Rasio Solvabilitas: a. <i>DAR</i> = 35% b. <i>DER</i> = 90% Rasio Aktivitas: a. <i>Inventory Turnover</i> = 20 kali b. <i>Total Asset Turnover</i> = 2 kali Rasio Profitabilitas: a. <i>Net Profit Margin</i> = 20% b. <i>ROA</i> = 30% c. <i>ROE</i> = 40%</p> |
|-----------------------|--|------------------------------|---|--|

Sumber: Peneliti, 2024

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Sejarah Singkat Perum Perumnas

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional atau lebih dikenal dengan Perumnas adalah salah satu bagian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak pada industri penyedia perumahan dan permukiman. Sampai saat ini Perumnas masih berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dengan artian kepemilikan perusahaan ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia. Didirikan pada tahun 1974 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015.

Pada Tahun 1985 Perumnas mengembangkan pembangunan dengan menciptakan konsep kawasan lowrise, seperti Perumnas Bekasi, Rusun Kemayoran, Perumnas Klender, dan Rusun Menanggal. Pengembangan pembangunan ini merupakan bentuk peningkatan kualitas setelah dirintisnya pembangunan kota baru pada tahun 1974 di beberapa kota, seperti Bekasi, Depok, Tangerang, Semarang, Makassar, Bandung, dan berbagai daerah di Indonesia. Peningkatan terus dilakukan oleh Perumnas, yaitu pada tahun 1995 meningkatkan kapasitas hunian dengan konsep high rise. Pada tahun 2005 membangun 1.000 tower. Pada tahun 2010 memperkuat penyangga kota dan menyasar kawasan industri dengan melakukan pembangunan di Karawang dan Cilegon. Pada tahun 2018 menghasilkan produk untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan konsep terintegrasi. Konsep terintegrasi yang didirikan pada tahun 2018 ini kemudian lebih dikenal dengan Transit Oriented Development dengan tiga titik pembangunan, yaitu Rawabuntu, Tanjung Barat, dan Depok.

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015, Perumnas memiliki kegiatan usaha sebagai penyedia tanah skala besar, pengembang perumahan dan permukiman, pembangun rumah tinggal, rumah deret, dan rumah susun, serta mengelola rumah susun sewa dan khusus. Inti pembangunan dan pengembangan yang dilakukan Perumnas tidak terlepas dengan prinsip memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai bentuk kepanjangan pemerintah. Prinsip pembangunan ini kemudian menghasilkan perumahan dan permukiman yang disebut unit subsidi dengan tujuan pelayanan dan kepentingan publik.

3.2. Laporan Keuangan Perum Perumnas

Total aset mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2015, yaitu naik sebesar Rp

1.872.360.153.340 dari tahun 2014. Total aset pada tahun 2015 sebesar Rp 5.502.396.078.383 terbagi atas kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, persediaan, pajak dibayar dimuka, beban dibayar dimuka, tanah dan bangunan, proyek dalam pelaksanaan, aset hak guna, rumah disewakan, tanah mentah, dan aset lain-lain. Dengan jumlah aset terbesar berada di akun piutang usaha sebesar Rp 2.150.376.423.797. Sedangkan penurunan total aset terjadi signifikan pada tahun 2023, yaitu turun sebesar Rp 513.887.905.876 dari tahun 2022. Total aset pada tahun 2023 sebesar Rp 8.291.428.941.930 terbagi atas kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, persediaan, pajak dibayar dimuka, beban dibayar dimuka, tanah mentah, rumah disewakan, aset hak guna, dan aset lain-lain. Dengan jumlah aset yang mengalami penurunan signifikan adalah kas dan setara kas, pada tahun 2022 sebesar Rp 1.713.509.516.022 dan pada tahun 2023 menjadi sebesar Rp 977.204.554.566.

Tabel 3. Total Aset, Liabilitas, Ekuitas, dan Laba/(Rugi) Perum Perumnas

| Tahun | Aset (Rupiah) | Liabilitas (Rupiah) | Ekuitas (Rupiah) | Laba/(Rugi) (Rupiah) |
|-------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| 2013 | 2.976.864.765.960 | 2.135.610.241.900 | 841.254.524.060 | 93.870.763.479 |
| 2014 | 3.630.035.925.043 | 2.663.689.936.011 | 966.345.989.032 | 125.779.974.804 |
| 2015 | 5.502.396.078.383 | 3.601.021.823.934 | 2.237.955.644.426 | 122.034.935.740 |
| 2016 | 6.566.994.273.796 | 4.186.393.467.522 | 2.846.818.675.524 | 93.022.443.156 |
| 2017 | 7.998.430.385.233 | 4.864.217.125.528 | 3.059.252.002.784 | 233.379.217.413 |
| 2018 | 8.044.816.596.863 | 6.249.553.888.058 | 1.753.594.965.464 | (97.748.799.034) |
| 2019 | 7.702.291.339.890 | 6.647.482.436.755 | 1.048.572.575.263 | (652.336.970.136) |
| 2020 | 7.223.468.942.078 | 6.152.036.312.994 | 677.068.052.174 | (415.522.832.702) |
| 2021 | 7.110.566.234.175 | 6.277.007.250.099 | 321.418.902.253 | (355.847.369.205) |
| 2022 | 8.805.316.847.806 | 6.949.801.278.065 | 1.450.431.980.946 | (429.793.374.660) |
| 2023 | 8.291.428.941.930 | 6.806.861.690.411 | 1.429.365.908.681 | (95.967.223.459) |

Liabilitas mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2018, yaitu naik sebesar Rp 1.385.336.762.530 dari tahun 2017. Total liabilitas pada tahun 2018 sebesar Rp 6.249.553.888.058 terbagi atas pinjaman jangka pendek, utang usaha, beban yang masih harus dibayar, kelebihan uang muka, utang pajak, imbalan pasca kerja, pinjaman dalam negeri, dan utang jangka panjang lainnya. Dengan jumlah liabilitas terbesar berada di akun pinjaman dalam negeri jatuh tempo lebih dari 1 tahun sebesar Rp 1.355.000.000.000. Sedangkan penurunan liabilitas terjadi signifikan pada tahun 2020, yaitu turun sebesar Rp 495.446.123.761 dari tahun 2019. Total liabilitas pada tahun 2020 sebesar Rp 6.152.036.312.994 terbagi atas pinjaman jangka pendek, pendapatan diterima dimuka, liabilitas kontrak, utang usaha, beban akrual, utang bank, pinjaman jangka menengah, utang RDI, utang pajak, imbalan pasca kerja, pinjaman jangka menengah, utang SUJP, utang bank, utang RDI, dan utang jangka panjang lainnya.

Ekuitas mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2015, yaitu naik sebesar Rp 1.271.609.655.394 dari tahun 2014. Jumlah ekuitas pada tahun 2015 sebesar Rp 2.237.955.644.426 terbagi atas modal ditempatkan, penyertaan modal negara, penghasilan komprehensif lain, laba periode berjalan, dan selisih transaksi perubahan ekuitas. Dengan jumlah ekuitas terbesar berasal dari penyertaan modal negara sebesar Rp 1.474.969.390.888. Sedangkan penurunan ekuitas terjadi signifikan pada tahun 2018, yaitu turun sebesar Rp 1.305.657.037.320 dari tahun 2017. Total ekuitas pada tahun 2018 sebesar Rp 1.753.594.965.464 terbagi atas modal ditempatkan, penyertaan modal negara, penghasilan komprehensif lain, laba periode berjalan, dan selisih transaksi perubahan ekuitas. Dengan jumlah ekuitas yang mengalami penurunan signifikan adalah laba periode berjalan karena mengalami kerugian sebesar Rp 1.326.525.235.053.

Laba bersih mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2023, yaitu naik sebesar Rp 333.826.151.201 dari tahun 2022. Pada tahun 2023 angka tetap menunjukkan kerugian perusahaan sebesar Rp 95.967.223.459, namun jumlah ini sudah mengalami peningkatan yang cukup signifikan dari kerugian tahun sebelumnya. Sedangkan kerugian terbesar terjadi pada

tahun 2019 mengalami kerugian sebesar Rp 652.336.970.136.

3.3. Pengukuran Kinerja Keuangan dan Kesehatan Keuangan

Pengukuran kinerja keuangan pada penelitian ini menggunakan analisis rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan adalah rasio likuiditas terdiri dari *Cash Ratio* dan *Current Ratio*, rasio solvabilitas terdiri dari *Debt to Asset Ratio* dan *Debt to Equity Ratio*, rasio aktivitas terdiri dari *Inventory Turnover* dan *Total Asset Turnover*, serta rasio profitabilitas terdiri dari *Net Profit Margin*, *Return on Asset*, dan *Return on Equity*.

3.3.1. Pengukuran Rasio Likuiditas

Berikut dibawah ini adalah perhitungan rasio likuiditas Perum Perumnas periode 2013 dan informasi perkembangan mengenai *Current Ratio* dan *Cash Ratio* dari tahun 2013 hingga tahun 2023 pada rumus dan tabel dibawah ini:

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

$$\text{Current Ratio 2013} = \frac{2.637.873.055.124}{1.426.531.802.033} \times 100\% = 184\%$$

Tabel 4. Perhitungan *Current Ratio*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|--------------|
| | Aset Lancar | Kewajiban Lancar | Current Ratio | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 2.637.873.055.124 | 1.426.531.802.033 | 184% | 200 | Tidak Likuid |
| 2014 | 3.294.646.155.116 | 1.826.184.270.094 | 180% | 200 | Tidak Likuid |
| 2015 | 4.906.854.865.707 | 2.362.846.463.692 | 207% | 200 | Likuid |
| 2016 | 5.862.191.712.179 | 2.574.180.876.845 | 227% | 200 | Likuid |
| 2017 | 7.343.088.864.385 | 2.344.160.222.651 | 313% | 200 | Likuid |
| 2018 | 7.337.567.863.535 | 3.813.176.229.046 | 192% | 200 | Tidak Likuid |
| 2019 | 6.986.488.254.893 | 3.326.450.344.718 | 210% | 200 | Likuid |
| 2020 | 6.502.691.718.028 | 3.053.086.304.401 | 212% | 200 | Likuid |
| 2021 | 6.295.975.568.686 | 2.341.329.564.769 | 268% | 200 | Likuid |
| 2022 | 8.050.260.587.574 | 3.729.890.869.754 | 215% | 200 | Likuid |
| 2023 | 7.110.696.629.248 | 2.849.451.181.206 | 249% | 200 | Likuid |

Sumber: Data diolah, 2024



Grafik 2. Perkembangan *Current Ratio*

Perhitungan rasio lancar dihasilkan dari perbandingan antara aset lancar dengan kewajiban lancar. Berdasarkan tabel 4.2 menunjukkan informasi bahwa ada beberapa kali aset lancar tidak dapat membiayai kewajibannya. Semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin baik kemampuan perusahaan menjamin kewajibannya dengan aset lancar yang dimiliki. Pada tahun 2013 nilai rasio lancar 184%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh

sebesar Rp 1,84 aset lancar. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2014 nilai rasio lancar 180%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 1,80 aset lancar. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2015 nilai rasio lancar 207%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,07 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Pada tahun 2016 nilai rasio lancar 227%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,27 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid.

Pada tahun 2017 nilai rasio lancar 313%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 3,13 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Nilai rasio lancar pada tahun 2017 dalam penelitian ini adalah nilai rasio lancar dengan kategori paling likuid.

Pada tahun 2018 nilai rasio lancar 192%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 1,92 aset lancar. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Dibandingkan dengan tahun sebelumnya dengan kategori paling likuid, pada tahun 2018 meski penurunan aset lancar perusahaan tidak signifikan, namun kenaikan pada kewajiban lancar cukup signifikan.

Pada tahun 2019 nilai rasio lancar 210%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,10 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Pada tahun 2020 nilai rasio lancar 212%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,12 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Pada tahun 2021 nilai rasio lancar 268%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,68 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Pada tahun 2022 nilai rasio lancar 215%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,15 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Pada tahun 2023 nilai rasio lancar 249%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 2,49 aset lancar dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid.

Data menunjukkan perusahaan hanya 3 tahun mengalami posisi tidak likuid, dengan data 5 tahun terakhir posisi rasio lancar dikategorikan likuid, maka dapat disimpulkan perusahaan berada dalam kinerja yang baik untuk membiayai kewajiban lancar dengan aset lancar yang dimilikinya. Peneliti menganalisa laporan keuangan bahwa akun aset lancar didominasi oleh persediaan dan piutang, maka perhitungan rasio lancar dapat dikatakan likuid, namun banyaknya persediaan yang belum terjual ini akan berpengaruh pada rasio profitabilitas. Kemudian untuk mengetahui kemampuan perusahaan membiayai kewajiban lancar menggunakan kas dan setara kas yang dimiliki, maka dilakukan perhitungan *Cash Ratio* sebagai berikut:

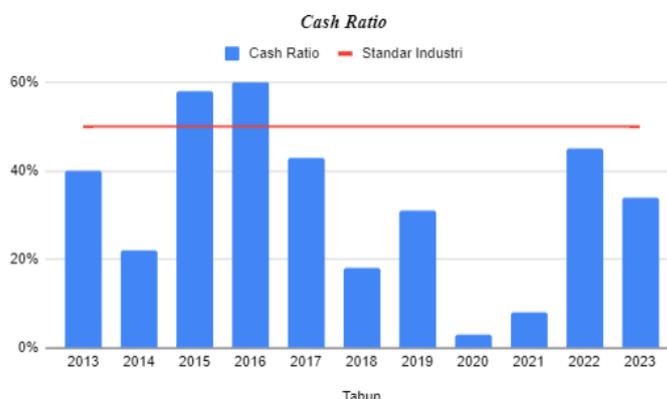
$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Kas dan Setara Kas}}{\text{Kewajiban Lancar}} \times 100\%$$

$$\text{Cash Ratio 2013} = \frac{584.340.255.713}{1.426.531.802.033} \times 100\% = 40,9\%$$

Tabel 5. Perhitungan *Cash Ratio*

| Tahun | Rasio | | | Standar Industri | Keterangan |
|-------|--------------------|-------------------|------------|------------------|--------------|
| | Kas dan Setara Kas | Kewajiban Lancar | Cash Ratio | | |
| 2013 | 584.340.255.713 | 1.426.531.802.033 | 40% | 50% | Tidak Likuid |
| 2014 | 404.726.401.622 | 1.826.184.270.094 | 22% | 50% | Tidak Likuid |
| 2015 | 1.376.384.613.010 | 2.362.846.463.692 | 58% | 50% | Likuid |
| 2016 | 1.561.060.685.375 | 2.574.180.876.845 | 60% | 50% | Likuid |
| 2017 | 1.020.206.342.972 | 2.344.160.222.651 | 43% | 50% | Tidak Likuid |
| 2018 | 722.000.253.857 | 3.813.176.229.046 | 18% | 50% | Tidak Likuid |
| 2019 | 1.031.529.332.901 | 3.326.450.344.718 | 31% | 50% | Tidak Likuid |
| 2020 | 102.091.543.101 | 3.053.086.304.401 | 3% | 50% | Tidak Likuid |

| | | | | | |
|------|-------------------|-------------------|-----|-----|--------------|
| 2021 | 204.222.243.812 | 2.341.329.564.769 | 8% | 50% | Tidak Likuid |
| 2022 | 1.713.509.516.022 | 3.729.890.869.754 | 45% | 50% | Tidak Likuid |
| 2023 | 977.204.554.566 | 2.849.451.181.206 | 34% | 50% | Tidak Likuid |



Grafik 3. Perkembangan *Cash Ratio*

Perhitungan rasio kas dihasilkan dari perbandingan antara kas dan setara kas dengan kewajiban lancar. Berdasarkan tabel 4.3 menunjukkan informasi bahwa lebih sering kas dan setara kas tidak dapat membiayai kewajiban lancar dibandingkan dengan posisi likuidnya. Semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin baik kemampuan perusahaan menjamin kewajiban lancarnya dengan kas dan setara kas yang dimiliki. Pada tahun 2013 nilai rasio kas 40%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,40 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2014 nilai rasio kas 22%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,22 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2015 nilai rasio kas 58%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,58 kas dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Pada tahun 2016 nilai rasio kas 60%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,60 kas dan jika dibandingkan dengan standar industri maka nilai ini dikategorikan likuid. Nilai rasio kas pada tahun 2016 pada penelitian ini menunjukkan tahun yang paling likuid. Pada tahun 2017 nilai rasio kas 43%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,43 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2018 nilai rasio kas 18%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,18 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2019 nilai rasio kas 31%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,31 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2020 nilai rasio kas 3%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,03 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Nilai rasio kas pada tahun 2020 dalam penelitian ini adalah nilai yang paling tidak likuid. Pada tahun 2021 nilai rasio kas 8%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,08 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2022 nilai rasio kas 45%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,45 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid. Pada tahun 2023 nilai rasio kas 34%, artinya setiap Rp 1 kewajiban lancar dijamin oleh sebesar Rp 0,34 kas. Namun, jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan tidak likuid.

3.3.2. Pengukuran Rasio Solvabilitas

Berikut dibawah ini adalah perhitungan rasio likuiditas Perum Perumnas periode 2013 dan informasi perkembangan mengenai *Debt to Asset Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* dari tahun

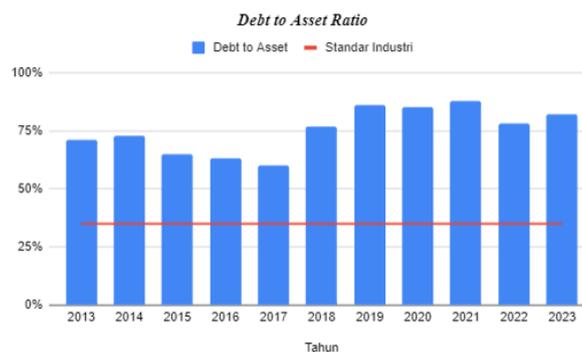
2013 hingga tahun 2023 dapat dilihat pada rumus dan tabel dibawah ini:

$$Debt\ to\ Asset\ Ratio = \frac{Total\ Hutang}{Total\ Aset} \times 100\%$$

$$Debt\ to\ Asset\ Ratio\ 2013 = \frac{2.135.610.241.900}{2.976.864.765.960} \times 100\% = 71\%$$

Tabel 6. Perhitungan *Debt to Asset Ratio*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|-------------------|
| | Total Hutang | Total Aset | Debt to Asset | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 2.135.610.241.900 | 2.976.864.765.960 | 71% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2014 | 2.663.689.936.011 | 3.630.035.925.043 | 73% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2015 | 3.601.021.823.934 | 5.502.396.078.383 | 65% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2016 | 4.186.393.467.522 | 6.566.994.273.796 | 63% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2017 | 4.864.217.125.528 | 7.998.430.385.233 | 60% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2018 | 6.249.553.888.058 | 8.044.816.596.863 | 77% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2019 | 6.647.482.436.755 | 7.702.291.339.890 | 86% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2020 | 6.152.036.312.994 | 7.223.468.942.078 | 85% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2021 | 6.277.007.250.099 | 7.110.566.234.175 | 88% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2022 | 6.949.801.278.065 | 8.805.316.847.806 | 78% | 35% | <i>Insolvable</i> |
| 2023 | 6.806.861.690.411 | 8.291.428.941.930 | 82% | 35% | <i>Insolvable</i> |



Grafik 4. Perkembangan *Debt to Asset Ratio*

Perhitungan rasio *debt to asset* (DAR) dihasilkan dari perbandingan antara total hutang dengan total aset. Berdasarkan tabel 4.4 menunjukkan informasi bahwa ada perusahaan dikategorikan *insolvable* dari tahun 2013 sampai tahun 2023. Semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin kurang baik kinerja perusahaan karena nilai hutang yang sangat besar. Pada tahun 2013 nilai rasio DAR 71%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,71 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2014 nilai rasio DAR 73%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,73 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2015 nilai rasio DAR 65%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,65 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2016 nilai rasio DAR 63%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,63 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2017 nilai rasio DAR 60%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,60 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2018 nilai rasio DAR 77%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,77 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2019 nilai rasio DAR 86%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,86 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2020 nilai rasio DAR 85%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,85 hutang. Jika nilai ini

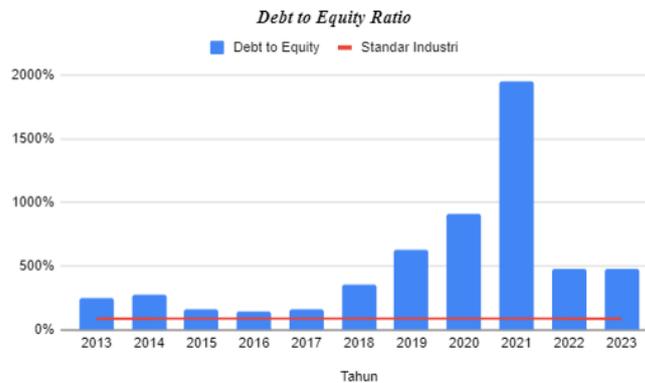
dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2021 nilai rasio DAR 88%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,88 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2022 nilai rasio DAR 78%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,78 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2023 nilai rasio DAR 82%, artinya setiap Rp 1 aset dibiayai sebesar Rp 0,82 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*.

Kemudian untuk mengetahui tingkat perusahaan membiayai modal menggunakan hutang yang dimiliki, maka dilakukan perhitungan *Debt to Equity Ratio* sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Debt to Equity Ratio} &= \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Ekuitas}} \times 100\% \\ \text{Debt to Equity Ratio 2013} &= \frac{2.135.610.241.900}{841.254.524.060} \times 100\% = 253\% \end{aligned}$$

Tabel 7. Perhitungan *Debt to Equity Ratio*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
| | Total Hutang | Total Ekuitas | Debt to Equity | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 2.135.610.241.900 | 841.254.524.060 | 253% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2014 | 2.663.689.936.011 | 966.345.989.032 | 275% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2015 | 3.601.021.823.934 | 2.237.955.644.426 | 160% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2016 | 4.186.393.467.522 | 2.846.818.675.524 | 147% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2017 | 4.864.217.125.528 | 3.059.252.002.784 | 159% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2018 | 6.249.553.888.058 | 1.753.594.965.464 | 356% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2019 | 6.647.482.436.755 | 1.048.572.575.263 | 633% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2020 | 6.152.036.312.994 | 677.068.052.174 | 908% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2021 | 6.277.007.250.099 | 321.418.902.253 | 1952% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2022 | 6.949.801.278.065 | 1.450.431.980.946 | 479% | 90% | <i>Insolvable</i> |
| 2023 | 6.806.861.690.411 | 1.429.365.908.681 | 476% | 90% | <i>Insolvable</i> |



Grafik 5. Perkembangan *Debt to Equity Ratio*

Perhitungan rasio *debt to equity* (DER) dihasilkan dari perbandingan antara total hutang dengan total aset. Berdasarkan tabel 4.4 menunjukkan informasi bahwa ada perusahaan dikategorikan *insolvable* dari tahun 2013 sampai tahun 2023. Semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin kurang baik kinerja perusahaan karena nilai hutang yang sangat besar. Pada tahun 2013 nilai rasio DER 253%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 2,53 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2014 nilai rasio DER 275%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 2,75 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2015 nilai rasio DER 160%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 1,60 hutang. Jika nilai ini

dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2016 nilai rasio DER 147%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 1,47 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2017 nilai rasio DER 159%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 1,59 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2018 nilai rasio DER 356%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 3,56 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2019 nilai rasio DER 633%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 6,33 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2020 nilai rasio DER 908%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp9,08 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2021 nilai rasio DER 1952%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 19,52 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2022 nilai rasio DER 479%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 4,79 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*. Pada tahun 2023 nilai rasio DER 476%, artinya setiap Rp 1 modal dibiayai sebesar Rp 4,76 hutang. Jika nilai ini dibandingkan dengan standar industri maka nilai dikategorikan *insolvable*.

Peneliti melihat ekspansi bisnis yang diciptakan Perum Perumnas sebagai salah satu bentuk bahwa perusahaan berusaha beradaptasi untuk bersinergi antara pengadaan transportasi umum yang layak dan terjangkau dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan. Proyek TOD Pondok Cina merupakan proyek TOD pertama kali yang dibangun oleh Perum Perumnas, disusul oleh proyek Rawabuntu, dan terakhir proyek Tanjung Barat. Meskipun nilai *Debt to Equity Ratio* dibawah standar industri, jumlah modal yang ada pada tahun 2017 merupakan jumlah modal terbanyak yang dimiliki Perum Perumnas dari rentang periode 2013-2023 ternyata hal ini disebabkan oleh adanya penyertaan modal negara.

3.3.3. Pengukuran Rasio Aktivitas

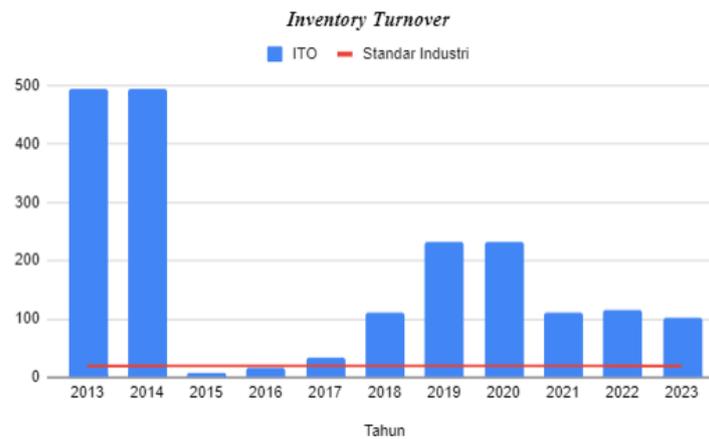
Berikut dibawah ini adalah perhitungan rasio likuiditas Perum Perumnas periode 2013 dan informasi perkembangan mengenai *Inventory Turnover* dan *Total Asset Turnover* dari tahun 2013 hingga tahun 2023 dapat dilihat pada rumus dan tabel dibawah ini:

$$Inventory\ Turnover = \frac{Total\ Persediaan}{Total\ Pendapatan\ Usaha} \times 365$$

$$Inventory\ Turnover\ 2013 = \frac{653.044.218.111}{482.062.889.147} \times 365 = 494$$

Tabel 8. Perhitungan *Inventory Turnover*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|------------------|-------------------|-----|------------------|-------------------|
| | Pendapatan Usaha | Total Persediaan | ITO | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 482.062.889.147 | 653.044.218.111 | 494 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2014 | 594.596.036.633 | 804.417.726.338 | 493 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2015 | 540.616.826.667 | 820.345.595.913 | 8 | 20 | <i>Insolvable</i> |
| 2016 | 469.372.958.066 | 1.082.009.161.266 | 16 | 20 | <i>Insolvable</i> |
| 2017 | 836.864.552.736 | 1.848.197.877.770 | 34 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2018 | 369.241.220.086 | 3.763.083.729.821 | 111 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2019 | 192.237.885.916 | 4.005.383.786.182 | 233 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2020 | 190.153.108.692 | 4.937.380.969.499 | 231 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2021 | 368.747.801.491 | 5.162.958.545.206 | 110 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2022 | 301.676.925.340 | 5.439.112.248.561 | 116 | 20 | <i>Solvable</i> |
| 2023 | 330.265.889.421 | 5.185.152.139.003 | 102 | 20 | <i>Solvable</i> |

Grafik 6. Perkembangan *Inventory Turnover*

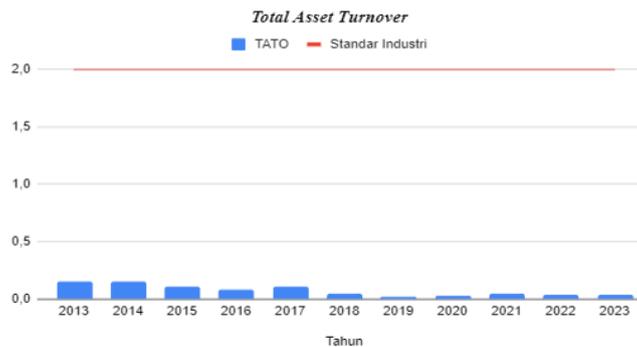
Hasil perhitungan *Inventory Turnover* didapatkan dari perbandingan antara total persediaan dengan pendapatan usaha. Jika semakin tinggi hasil yang didapatkan, maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dari persediaannya. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2013 sebesar 494 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 494 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2014 sebesar 493 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 493 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2015 sebesar 8 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan hanya 8 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2016 sebesar 16 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan hanya 16 kali kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2017 sebesar 34 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 12 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2018 sebesar 111 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 111 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2019 sebesar 233 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 233 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2020 sebesar 231 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 231 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2021 sebesar 110 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 110 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2022 sebesar 116 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 116 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali. Nilai *Inventory Turnover* tahun 2023 sebesar 102 kali artinya perusahaan mengalami perputaran persediaan sebanyak 102 kali untuk menghasilkan pendapatan usaha. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *solvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20 kali.

Kemudian untuk mengetahui kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan dengan aset yang dimiliki, maka dilakukan perhitungan *Total Asset Turnover* sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Total Asset Turnover} &= \frac{\text{Pendapatan Usaha}}{\text{Rata-Rata Total Aset}} \\
 \text{Total Asset Turnover 2013} &= \frac{482.062.889.147}{3.124.881.191.234} = 0,15
 \end{aligned}$$

Tabel 9. Perhitungan *Total Asset Turnover*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|------------------|----------------------|------|------------------|-------------------|
| | Pendapatan Usaha | Rata-Rata Total Aset | TATO | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 482.062.889.147 | 3.124.881.191.234 | 0,15 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2014 | 594.596.036.633 | 4.032.181.317.726 | 0,15 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2015 | 540.616.826.667 | 4.968.424.864.882 | 0,11 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2016 | 469.372.958.066 | 6.034.695.176.090 | 0,08 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2017 | 836.864.552.736 | 7.282.712.329.515 | 0,11 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2018 | 369.241.220.086 | 8.021.623.491.048 | 0,05 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2019 | 192.237.885.916 | 7.873.553.968.377 | 0,02 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2020 | 190.153.108.692 | 7.462.880.140.984 | 0,03 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2021 | 368.747.801.491 | 7.167.017.588.127 | 0,05 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2022 | 301.676.925.340 | 7.957.941.540.991 | 0,04 | 2 | <i>Insolvable</i> |
| 2023 | 330.265.889.421 | 8.548.372.894.868 | 0,04 | 2 | <i>Insolvable</i> |



Grafik 7. Perkembangan *Total Asset Turnover*

Hasil perhitungan *Total Asset Turnover* didapatkan dari perbandingan antara total pendapatan dengan total persediaan. Jika semakin tinggi hasil yang didapatkan, maka semakin maksimal perusahaan mengelola asetnya. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2013 sebesar 0,15 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,15 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan di atas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2014 sebesar 0,15 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,15 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan di atas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2015 sebesar 0,11 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,11 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan di bawah rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2016 sebesar 0,08 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,08 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan di bawah rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2017 sebesar 0,11 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,11 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan di bawah rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2018 sebesar 0,05 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,05 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan di atas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2019 sebesar 0,02

kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,02 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2020 sebesar 0,03 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,03 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2021 sebesar 0,05 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,05 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2022 sebesar 0,04 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,04 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali. Nilai *Total Asset Turnover* tahun 2023 sebesar 0,04 kali artinya perusahaan hanya mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,04 kali dari total aset yang dimiliki. Nilai rasio di tahun ini dikatakan *insolvable* karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 2 kali.

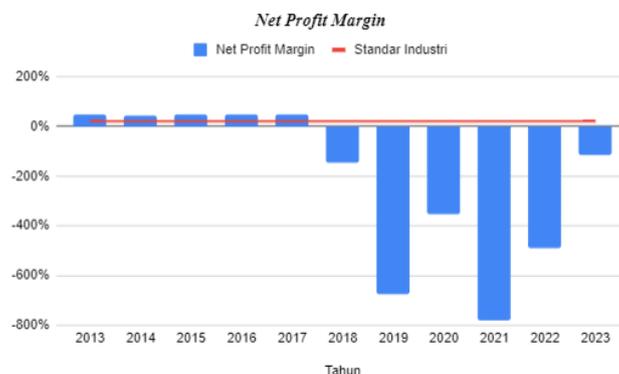
3.3.4. Pengukuran Rasio Profitabilitas

Berikut dibawah ini adalah perhitungan rasio likuiditas Perum Perumnas periode 2013 dan informasi perkembangan mengenai *Net Profit Margin*, *Return on Asset*, dan *Return on Equity* dari tahun 2013 hingga tahun 2023 dapat dilihat pada rumus dan tabel dibawah ini:

$$\begin{aligned}
 \text{Net Profit Margin} &= \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan Bersih}} \times 100\% \\
 \text{Net Profit Margin 2013} &= \frac{93.870.763.479}{199.415.229.052} \times 100\% = 47\%
 \end{aligned}$$

Tabel 10. Perhitungan *Net Profit Margin*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| | Laba Bersih | Penjualan Bersih | <i>Net Profit Margin</i> | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 93.870.763.479 | 199.415.229.052 | 47% | 20% | Likuid |
| 2014 | 125.779.974.804 | 283.366.525.836 | 44% | 20% | Likuid |
| 2015 | 122.034.935.740 | 266.463.953.926 | 46% | 20% | Likuid |
| 2016 | 93.022.443.156 | 194.086.903.035 | 48% | 20% | Likuid |
| 2017 | 233.379.217.413 | 509.852.898.129 | 46% | 20% | Likuid |
| 2018 | - 97.748.799.034 | 66.745.500.231 | - 146% | 20% | Tidak Likuid |
| 2019 | -652.336.970.136 | - 96.822.639.109 | - 673% | 20% | Tidak Likuid |
| 2020 | -415.522.832.702 | - 17.902.229.589 | - 352% | 20% | Tidak Likuid |
| 2021 | -355.847.369.205 | 45.553.268.675 | - 781% | 20% | Tidak Likuid |
| 2022 | -429.793.374.660 | - 87.518.924.927 | - 491% | 20% | Tidak Likuid |
| 2023 | -95.967.223.459 | 82.460.746.818 | - 116% | 20% | Tidak Likuid |



Grafik 8. Perkembangan *Net Profit Margin*

Hasil perhitungan *Net Profit Margin* yang diperoleh menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari penjualan bersih. Jika semakin tinggi nilai yang dihasilkan, maka semakin efektif perusahaan mengelola biaya dan menghasilkan laba. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2013 sebesar 47%, artinya perusahaan memperoleh keuntungan 47% dari total pendapatan, 53% lainnya digunakan untuk biaya operasional dan biaya lainnya termasuk pajak. Nilai di tahun ini dikatakan likuid karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20%. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2014 sebesar 44%, artinya perusahaan memperoleh keuntungan 44% dari total pendapatan, 56% lainnya digunakan untuk biaya operasional dan biaya lainnya termasuk pajak. Nilai di tahun ini dikatakan likuid karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20%. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2015 sebesar 46%, artinya perusahaan memperoleh keuntungan 46% dari total pendapatan, 54% lainnya digunakan untuk biaya operasional dan biaya lainnya termasuk pajak. Nilai di tahun ini dikatakan likuid karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20%. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2016 sebesar 48%, artinya perusahaan memperoleh keuntungan 48% dari total pendapatan, 52% lainnya digunakan untuk biaya operasional dan biaya lainnya termasuk pajak. Nilai di tahun ini dikatakan likuid karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20%. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2017 sebesar 46%, artinya perusahaan memperoleh keuntungan 46% dari total pendapatan, 54% lainnya digunakan untuk biaya operasional dan biaya lainnya termasuk pajak. Nilai di tahun ini dikatakan likuid karena nilai yang dihasilkan diatas rata-rata industri, yaitu sebesar 20%. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2018 sebesar -146%, artinya perusahaan mengalami kerugian -146% dari total pendapatan. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2019 sebesar -673%, artinya perusahaan mengalami kerugian -673% dari total pendapatan. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2020 sebesar -352%, artinya perusahaan mengalami kerugian -352% dari total pendapatan. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2021 sebesar -781%, artinya perusahaan mengalami kerugian -781% dari total pendapatan. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2022 sebesar -491%, artinya perusahaan mengalami kerugian -491% dari total pendapatan. Nilai *Net Profit Margin* tahun 2023 sebesar -116%, artinya perusahaan mengalami kerugian -116% dari total pendapatan.

Peneliti menganalisa kerugian mulai dialami Perum Perumnas sejak tahun 2018 dengan rasio kerugian tertinggi terjadi pada tahun 2021. Kerugian yang pada tahun 2018 dapat terjadi karena adanya *reissue* laporan keuangan Perum Perumnas sejak tahun 2018. Sebelum adanya *reissue*, pendapatan diakui apabila sudah ada uang muka awal dari konsumen. Setelah adanya *reissue*, Perum Perumnas mengadopsi standar dari PSAK 72, yaitu penjualan persediaan *real estate* diakui pada saat unit *real estate* diserahkan kepada pelanggan. Dan kembali berangsur membaik pada tahun 2022 dan 2023 ketika pembangunan TOD mulai mengakui pendapatan dari konsumen. Kemudian untuk mengetahui kemampuan aset perusahaan dalam memperoleh laba bersih, maka dilakukan perhitungan *Return on Asset* sebagai berikut:

$$Return\ on\ Asset = \frac{Laba\ Bersih}{Total\ Aset} \times 100\%$$

$$Return\ on\ Asset\ 2013 = \frac{93.870.763.479}{2.976.864.765.960} \times 100\% = 3,2\%$$

Tabel 11. Perhitungan *Return on Asset*

| Tahun | Rasio | | | | |
|-------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------|
| | Laba Bersih | Total Aset | Return On Asset | Standar Industri | Keterangan |
| 2013 | 93.870.763.479 | 2.976.864.765.960 | 3,2% | 30% | Tidak Likuid |
| 2014 | 125.779.974.804 | 3.630.035.925.043 | 3,5% | 30% | Tidak Likuid |
| 2015 | 122.034.935.740 | 5.502.396.078.383 | 2,2% | 30% | Tidak Likuid |
| 2016 | 93.022.443.156 | 6.566.994.273.796 | 1,4% | 30% | Tidak Likuid |
| 2017 | 233.379.217.413 | 7.998.430.385.233 | 2,9% | 30% | Tidak Likuid |
| 2018 | - 97.748.799.034 | 8.044.816.596.863 | - 1,2% | 30% | Tidak Likuid |
| 2019 | -652.336.970.136 | 7.702.291.339.890 | - 8,5% | 30% | Tidak Likuid |

| | | | | | |
|------|------------------|-------------------|--------|-----|--------------|
| 2020 | -415.522.832.702 | 7.223.468.942.078 | - 5,7% | 30% | Tidak Likuid |
| 2021 | -355.847.369.205 | 7.110.566.234.175 | - 5% | 30% | Tidak Likuid |
| 2022 | -429.793.374.660 | 8.805.316.847.806 | - 4,9% | 30% | Tidak Likuid |
| 2023 | -95.967.223.459 | 8.291.428.941.930 | - 1,1% | 30% | Tidak Likuid |



Grafik 9. Perkembangan *Return on Asset*

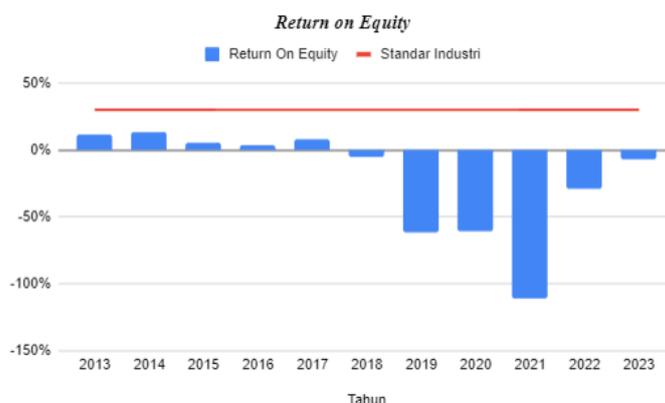
Hasil perhitungan *Return on Asset* (ROA) didapatkan dari perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan aset. Jika semakin tinggi hasil yang didapatkan, maka semakin baik kemampuan aset perusahaan menghasilkan laba bersih. Nilai ROA tahun 2013 sebesar 3,2%, artinya setiap perusahaan menggunakan Rp 1 aset menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,032. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2014 sebesar 3,5%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,035. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2015 sebesar 2,2%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,022. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2016 sebesar 1,4%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,014. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2017 sebesar 2,9%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,029. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2018 sebesar -1,2%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset mengalami rugi sebesar Rp 0,012. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2019 sebesar -8,5%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset mengalami rugi sebesar Rp 0,085. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2020 sebesar -5,7%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset mengalami rugi sebesar Rp 0,057. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2021 sebesar -5%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset mengalami rugi sebesar Rp 0,005. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2022 sebesar -4,9%, artinya setiap menggunakan Rp 1 aset mengalami rugi sebesar Rp 0,049. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROA tahun 2023 sebesar -1,1%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 0,011. Nilai ROA di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%.

$$Return\ on\ Equity = \frac{Laba\ Bersih}{Ekuitas} \times 100\%$$

$$Return\ on\ Equity\ 2013 = \frac{93.870.763.479}{841.254.524.060} \times 100\% = 11,2\%$$

Tabel 12. Perhitungan *Return on Equity*

| Tahun | Rasio | | | | Keterangan |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------------|------------------|--------------|
| | Laba Bersih | Ekuitas | <i>Return On Equity</i> | Standar Industri | |
| 2013 | 93.870.763.479 | 841.254.524.060 | 11,2% | 30% | Tidak Likuid |
| 2014 | 125.779.974.804 | 966.345.989.032 | 13% | 30% | Tidak Likuid |
| 2015 | 122.034.935.740 | 2.237.955.644.426 | 5,4% | 30% | Tidak Likuid |
| 2016 | 93.022.443.156 | 2.846.818.675.524 | 3,2% | 30% | Tidak Likuid |
| 2017 | 233.379.217.413 | 3.059.252.002.784 | 7,7% | 30% | Tidak Likuid |
| 2018 | - 97.748.799.034 | 1.753.594.965.464 | - 5,6% | 30% | Tidak Likuid |
| 2019 | - 652.336.970.136 | 1.048.572.575.263 | - 62% | 30% | Tidak Likuid |
| 2020 | - 415.522.832.702 | 677.068.052.174 | - 61% | 30% | Tidak Likuid |
| 2021 | - 355.847.369.205 | 321.418.902.253 | -111% | 30% | Tidak Likuid |
| 2022 | - 429.793.374.660 | 1.450.431.980.946 | - 29% | 30% | Tidak Likuid |
| 2023 | - 95.967.223.459 | 1.429.365.908.681 | - 6,7% | 30% | Tidak Likuid |



Grafik 10. Perkembangan *Return on Equity*

Hasil perhitungan *Return on Equity* (ROE) didapatkan dari perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan modal. Jika semakin tinggi hasil yang didapatkan, maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam menggunakan modalnya. Nilai ROE tahun 2013 sebesar 11,2%, artinya setiap perusahaan menggunakan Rp 1 ekuitas menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,112. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2014 sebesar 13%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,13. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2015 sebesar 5,4%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,054. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2016 sebesar 3,2%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,032. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2017 sebesar 7,7%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas menghasilkan laba bersih sebesar Rp 0,077. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2018 sebesar -5,6%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 0,056. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2019 sebesar -62%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 0,62. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2020 sebesar -61%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 0,61. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena

nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2021 sebesar -111%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 1,11. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2022 sebesar -29%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 0,29. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%. Nilai ROE tahun 2023 sebesar -6,7%, artinya setiap menggunakan Rp 1 ekuitas mengalami rugi sebesar Rp 0,067. Nilai ROE di tahun ini dikatakan tidak likuid karena nilai yang dihasilkan masih dibawah rata-rata industri, yaitu sebesar 30%.

Peneliti menganalisa perputaran modal untuk menghasilkan laba bersih paling buruk terjadi pada tahun 2021 sebelum adanya pengakuan pendapatan dari proyek pembangunan kawasan berorientasi transit, namun semakin membaik pada periode tahun 2023 karena mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Peluang untuk TOD ini tetap berjalan dan mengekspansi keluar daerah Jabodetabek perlu mempertimbangkan aspek pemilihan lokasi yang sangat strategis.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis rasio yang telah dilakukan pada laporan keuangan Perum Perumnas periode 2013-2023 dengan menggunakan rasio likuiditas yang meliputi, *Cash Ratio* dan *Current Ratio*, rasio solvabilitas yang meliputi, *Debt to Asset Ratio* dan *Debt to Equity Ratio*, rasio aktivitas yang meliputi, *Inventory Turnover* dan *Total Asset Turnover*, serta rasio profitabilitas yang meliputi *Net Profit Margin*, *Return on Asset*, dan *Return on Equity*, dapat ditarik kesimpulan bahwa kondisi kesehatan keuangan perusahaan sejak tahun 2018 kurang baik hal ini dapat disebabkan karena adanya *reissue* laporan keuangan perusahaan. Perusahaan mengalami kerugian sejak tahun tersebut terutama pada tahun 2021 mengalami penurunan drastis sebelum adanya pengakuan pendapatan dari ketiga proyek TOD.

Perum Perumnas masih menunjukkan kesehatan yang baik pada *Current Ratio* atau tepatnya aset lancar yang dimiliki perusahaan berdasarkan analisis rasio masih likuid hingga periode tahun 2023. Sedangkan untuk analisis hutang yang dimiliki perusahaan jika dibandingkan dengan modal dan aset, hutang perusahaan masih tergolong cukup besar sehingga menyebabkan hasil perhitungan rasio *Debt to Asset* dan *Debt to Equity* sangat tinggi melebihi standar industri rasio. Meski demikian, hasil perhitungan *Net Profit Margin* pada tahun 2023 menunjukkan angka yang membaik dari tahun-tahun sebelumnya, kerugian yang dialami perusahaan menurun dan hal ini dapat disimpulkan cukup baik untuk perkembangan kesehatan keuangan perusahaan.

4.1. Saran

Kesimpulan yang telah dipaparkan di atas mengarahkan peneliti untuk memberikan saran yang dapat dijadikan masukan untuk perbaikan perusahaan kedepannya, yaitu dapat meningkatkan kemampuan mengelola aset yang dimiliki mengikuti perkembangan zaman, seperti membuka *franchise* pada unit di lingkungan TOD Pondok Cina, Rawabuntu, dan Tanjung Barat. Perusahaan juga dapat membuka peluang baru dengan mempersiapkan beberapa unit di TOD Pondok Cina dengan sistem sewa/kos dengan target pasar mahasiswa setempat, melihat lokasi ini dekat dengan universitas, maka dengan adanya sistem sewa pada TOD ini diharapkan dapat melancarkan perputaran aset dan kas perusahaan. Peneliti juga memberikan saran untuk peneliti selanjutnya dapat memperluas analisis diluar rasio yang sudah ada dalam penelitian ini atau analisis rasio juga dapat dilakukan pada pemilihan periode yang berbeda.

UCAPAN TERIMA KASIH

Selama proses penyusunan dan penelitian, peneliti banyak menerima bimbingan, saran, dan dukungan selama proses berlangsung. Maka dari itu peneliti ingin memberikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Ibu Prof. Dr. Nunuy Nur Afiah, M.S., Ak Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Padjadjaran.
2. Kepada Ibu Dr. Tettet Fitrianti, S.E.,M.Si., Ak Selaku Ketua Program Studi Akuntansi Sektor Publik, Fakultas Ekonomi dan bisnis, Universitas Padjadjaran.
3. Ibu Annisa Nabila Hasan, S.E., M.E., M.Sc., CSP Selaku dosen pembimbing peneliti.
4. Kepada seluruh tim Divisi Keuangan & Akuntansi Kantor Pusat Perum Perumnas karena sudah mengizinkan peneliti mengambil data dan melakukan penelitian di lingkungan perusahaan.

Peneliti sadar masih terdapat banyak kekurangan saat penyusunan penelitian kali ini. Maka dari itu, peneliti sangat terbuka dan bersyukur terhadap kritik dan saran yang membangun. Peneliti juga berharap melalui penelitian ini dapat memberikan manfaat dan menjadi sumber referensi bagi para pembaca. Demikian kata pengantar yang dapat disampaikan, peneliti ucapkan terima kasih.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyanti. (2020). *Perencanaan Tata Ruang sebagai Upaya Mewujudkan Pembangunan Kota Berkelanjutan (Studi Analisis Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto)*. Jurnal Ilmiah Administrasi Publik.
- Adhi Commuter Properti. (2021). *Mesin Pertumbuhan Perusahaan*. Jakarta. Diakses pada 27 Mei 2024 dari <https://222.adcp.co.id>.
- Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat. (2023). *Saat Ini Indonesia Didominasi Oleh Gen Z*. Diakses pada 5 Maret 2024 dari <https://data.goodstats.id/statistic/pierrerainer/sensus-bps-saat-ini-indonesia-didominasi-oleh-gen-z-n9kqv>.
- Hamsiah, Andi. (2019). *Manajemen Keuangan Daerah dalam Era Otonomi Daerah*. Bogor.
- Hamzah, Zeze & Awaliyah, Sarah. (2020). *Analisis Rasio Keuangan dengan Pendekatan Metode Economic Value Added (EVA) pada PT. Blue Bird Tbk Periode 2014-2018*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1998 tentang Perusahaan Umum (Perum)*. Lembaran RI Tahun 1998, 13. Jakarta.
- Kasmir. (2019). *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Pertama. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Perum Perumnas Jakarta Timur. *Profil Perusahaan Perum Perumnas*. Diakses pada 20 Maret 2024 dari <https://www.perumnas.co.id/tentang-perumnas>.
- Pratama, Fariz & Idajati, Hertiarti. (2022). *Preferensi Hunian Generasi Z Berdasarkan Faktor Demografi yang Berpengaruh (Studi Kasus: Kota Surabaya)*. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Rahmiyatun, Fitri. Muchtar, Ellyta., Oktiyani, Rina., Sugiarti, Sugiarti. (2019). *Analisis Rasio Keuangan Terhadap Kinerja Keuangan pada PT Prabu Jaya Sentosa Jakarta*. Jakarta.
- Sugiyono.(2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Wiratna, Sujarweni. (2017). *Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Putranto, Yudhi & Setiadi, Pompong. (2023). *Analisis Rasio Keuangan (Likuiditas, Profitabilitas, dan Solvabilitas) Sebagai Sarana Pengukuran Kinerja Keuangan PT Sariguna Primatirta Tbk Tahun 2017-2022*. Jawa Timur.