

**ANALISIS KOMPARATIF KINERJA KEUANGAN
PT. LIPPO KARAWACI TBK DAN PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK**



Skripsi Oleh :

**ANDRI MARDIANSYAH
NIM 01071001035**

**Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi**

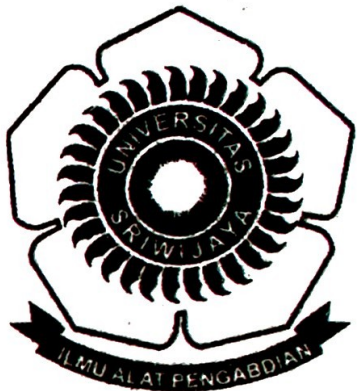
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA
Tahun 2011**

S
658.15107
And
a
2011

R 24153 / 24703



**ANALISIS KOMPARATIF KINERJA KEUANGAN
PT. LIPPO KARAWACI TBK DAN PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK**



Skripsi Oleh :

**ANDRI MARDIANSYAH
NIM 01071001035**

**Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA
Tahun 2011**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : ANDRI MARDIANSYAH
NIM : 01071001035
JURUSAN : MANAJEMEN
PROGRAM : REGULER
MATA KULIAH : MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS KOMPARATIF KINERJA KEUANGAN
PT. LIPPO KARAWACI TBK DAN PT.
BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK

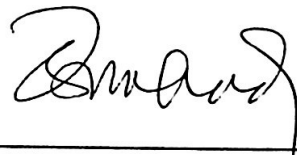
PEMBIMBING SKRIPSI

TANGGAL PERSETUJUAN

DOSEN PEMBIMBING

Tanggal 19 Juli 2011

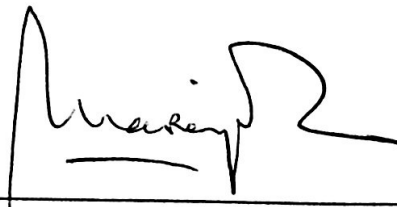
Ketua :



Dr. H. Isnurhadi, MBA, Ph.D
NIP: 19541102 197602 1 001

Tanggal 21 Juli 2011

Anggota :



Drs. H.M.A. Rasyid Husin Umrie, MBA
NIP: 19621112 198911 1 001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA**

TANDA PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

NAMA : ANDRI MARDIANSYAH
NIM : 01071001035
JURUSAN : MANAJEMEN
MATA KULIAH : MANAJEMEN PEMASARAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS KOMPARATIF KINERJA KEUANGAN PT. LIPPO
KARAWACI TBK DAN PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK

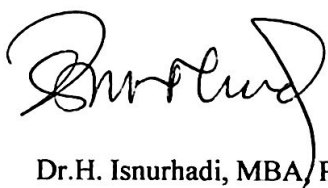
Telah dilaksanakan ujian komprehensif pada tanggal 5 Agustus 2011 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif,
Inderalaya, 5 Agustus 2011

Ketua,

Anggota,

Anggota,



Dr.H. Isnurhadi, MBA, Ph.D
NIP 19541102 197602 1 001



Drs. H.M.A Rasyid H. Umrie, MBA
NIP/19621112 198911 1 001



Drs.H. Umar Hamdan AJ, MBA
NIP 19500709 198503 1 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen



Dr. Mohamad Adam, SE, ME
NIP 19670624 199402 1 002

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andri Mardiansyah
NIM : 01071001035
Jurusan : Manajemen
Angkatan : 2007
Konsentrasi : Keuangan
Judul Skripsi : Analisis Komparatif Kinerja Keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk

Dengan ini menyatakan :

1. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik di lingkungan Universitas Sriwijaya.
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Tim Pembimbing Skripsi dan pengolahan data yang ditentukan oleh Program Studi Ekonomi Manajemen Universitas Sriwijaya.
3. Meskipun pada Perguruan Tinggi lainnya sudah pernah dibahas variabel yang sama seperti dalam skripsi saya namun, karena hasil penelitian terdahulu yang sering berbeda satu sama lain yang membuat saya tertarik untuk membahasnya lagi. Selain itu juga saya mencoba menambah variabel baru sehingga dapat memecahkan masalah yang baru.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan bila di kemudian hari terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan pernyataan ini, saya maka bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Inderalaya, Juni 2011



Andri Mardiansyah
NIM 01071001035

MOTTO

" Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain "

(Q.S. Al-Insyirah : 6 - 7)

"Allah tidak memberikan apa yang kamu inginkan, akan tetapi Dia akan memberikan apa yang kamu butuhkan....."

"Manusia tak ada yang sempurna, namun berusaha menjadi manusia yang selalu lebih baik dari apa yang telah engkau anggap sempurna"

"Berusaha, berdoa, dan restu orang tua. Itulah 3 hal utama dalam menggapai keberhasilan"

"Janganlah menjadi manusia yang selalu berfikir apa yang akan saya terima dari orang lain. Namun, jadilah manusia yang selalu berfikir apa yang dapat saya berikan untuk orang lain..."

"Aku memang bukan yang terbaik, tapi aku akan selalu berusaha menjadi yang terbaik, setidaknya bagi orang tuaku, keluargaku, dan orang-orang disekitarku.."

Kupersembahkan Kepada :

- ❖ Allah SWT dan Rasulullah SAW*
- ❖ Ibu dan Ayah tercinta*
- ❖ Seluruh keluarga besarku*
- ❖ Sahabat-sahabatku terkasih*
- ❖ Almamater yang kuhormati*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat, karunia, dan hidayahNya sehingga skripsi yang berjudul "Analisis Komparatif Kinerja Keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk" dapat diselesaikan dengan baik. Salawat dan salam selalu tercurah untuk Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan pengikutnya yang tetap tegar di jalanNya.

Penulisan skripsi ini dibagi dalam lima bab, terdiri dari: Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metode Penelitian, Bab IV Analisis dan Pembahasan, dan Bab V Kesimpulan dan Saran. Data utama yang digunakan adalah data sekunder yang berupa laporan keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk selama tahun 2006 hingga 2010 yang diperoleh dari akses website www.idx.co.id.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara keseluruhan dari tahun 2006-2010 kinerja keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk lebih baik dari kinerja keuangan PT. Bakrieland Development Tbk. Jika dilihat dari segi likuiditas dan aktivitas, tingkat likuiditas dan aktivitas kedua perusahaan ini masih belum cukup baik. PT. Lippo Karawaci Tbk lebih baik dari PT. Bakrieland Development Tbk dari segi profitabilitas dan nilai pasar, sedangkan PT. Bakrieland Development Tbk lebih baik dari PT. Lippo Karawaci Tbk dari segi solvabilitas.

Penulis menyadari skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima segala kritik dan saran yang bersifat membangun agar dalam penulisan-penulisan berikutnya dapat lebih baik.

Penulis berharap kiranya skripsi ini dapat memberikan kontribusi bagi perbaikan kinerja keuangan perusahaan yang bersangkutan dan dapat dijadikan bahan masukan akademisi bagi penelitian manajemen keuangan lainnya serta dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Penulis,

Andri Mardiansyah

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat, karunia dan hidayahNya yang telah memberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Komparatif Kinerja Keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk” sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan dukungan baik material maupun spiritual kepada penulis, selama perkuliahan dan penulisan skripsi ini.

Adapun ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada :

1. Allah SWT atas segala nikmatNya yang diberikan kepada penulis sehingga hidup terasa begitu indah dan bermakna.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Badia Parizade, MBA, selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Prof. Dr. H. Syamsurijal, AK, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Muhammad Adam, SE, ME, selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. H. Isnurhadi, MBA, Ph.D, selaku Dosen Pembimbing I Skripsi.
6. Bapak Drs. H.M.A Rasyid Husin Umrie, MBA, selaku Dosen Pembimbing II Skripsi.
7. Bapak (Alm) Prof. Dr. H. A. H. Puspowarsito, MBA, selaku Dosen Pembimbing Akademik.

8. Seluruh Bapak/Ibu dosen pengajar yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
9. Ibu dan almarhum ayahku, terima kasih banyak atas doa, bimbingan, kasih sayang, dan dukungan yang selalu engkau berikan selama ini.
10. Keluarga besarku, khususnya Mbah, Om Agus, Bule Yuyu, terima kasih banyak atas doa dan dukungan baik moril maupun materil. Sepupu-sepupuku, Nurul, Rifki, Naufal, yang membuat hari-hariku selalu ceria, serasa punya adek sendiri. Dan semua saudara-saudaraku yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
11. Diah Lara Amiati, yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat selama aku nyusun skripsi.
12. Staf pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
13. Teman-temanku di Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen angkatan 2007, khususnya teman-teman dekatku Hadi, Handoko, Rusdi, Ade, Danil, Fia, Mitha, Rina, serta semua teman-temanku seangkatan, dari konsentrasi keuangan, pemasaran dan sdm yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas segala kebersamaan selama ini. Semoga perjuangan kita berakhir dengan kesuksesan.

Semoga Allah SWT melimpahkan berkahNya kepada kita semua, Amin.

Penulis,

Andri Mardiansyah

DAFTAR ISI

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA

No. DAFTAR: 113247

TANGGAL: 30 SEP 2011

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR GRAFIK	xv
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Kinerja Keuangan Perusahaan	10
2.1.1. Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan	10
2.1.2. Pengertian Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan	11
2.2. Rasio Keuangan	12
2.2.1. Pengertian Rasio Keuangan	12
2.2.2. Jenis-Jenis Rasio Keuangan	13
2.2.2.1. Rasio Likuiditas	13
2.2.2.2. Rasio Aktivitas	14
2.2.2.3. Rasio Solvabilitas	14
2.2.2.4. Rasio Profitabilitas	15
2.2.2.5. Rasio Nilai Pasar	15
2.2.3. Analisis Rasio Keuangan	16
2.2.3.1. Pengertian Analisis Rasio Keuangan	16
2.2.3.2. Metode Pendekatan Analisis Rasio Keuangan	16
2.2.3.3. Kegunaan Analisis Rasio Keuangan	17

2.2.3.4. Keunggulan dan Keterbatasan Analisis Rasio Keuangan	18
2.3. Laporan Keuangan Sebagai Informasi Dalam Menilai Kinerja Perusahaan	19
2.4. Penelitian Terdahulu	22
2.5. Kerangka Konseptual	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Ruang Lingkup Penelitian	27
3.2. Rancangan Penelitian	27
3.3. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	28
3.3.1. Populasi	28
3.3.2. Sampel	28
3.3.3. Teknik Pengambilan Sampel	28
3.4. Variabel Penelitian	29
3.5. Definisi Variabel Operasional dan Pengukuran Variabel	30
3.6. Jenis dan Sumber Data	34
3.7. Teknik Pengumpulan Data	34
3.8. Teknik Analisis Data	34
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
4.1. Analisis Rasio Likuiditas	39
4.1.1. <i>Current Ratio</i>	39
4.1.2. <i>Quick Ratio</i>	44
4.1.3. <i>Working Capital To Total Asset Ratio</i>	49
4.2. Analisis Rasio Aktivitas	53
4.2.1. <i>Total Asset Turnover</i>	53
4.2.2. <i>Fixed Asset Turnover</i>	57
4.2.3. <i>Working Capital Turnover</i>	61
4.3. Analisis Rasio Solvabilitas	65
4.3.1. <i>Debt to Total Asset Ratio</i>	65
4.3.2. <i>Debt to Equity Ratio</i>	70
4.3.3. <i>Current Liabilities to Total Asset Ratio</i>	74
4.4. Analisis Rasio Profitabilitas	79
4.4.1. <i>Net Profit Margin</i>	79
4.4.2. <i>Return On Asset</i>	83

4.4.3. <i>Return On Equity</i>	88
4.5. Analisis Rasio Nilai Pasar	92
4.5.1. <i>Price Earning Ratio</i>	93
4.5.2. <i>Dividend Yield</i>	99
4.5.3. <i>Price Book Value</i>	102
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	111
5.2. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA	115
LAMPIRAN	118

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Perbandingan Jumlah Aset PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	7
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	22
Tabel 2.2	Perbedaan Penelitian Terdahulu Dengan Penelitian Sekarang	24
Tabel 3.1	Definisi Variabel Operasional dan Pengukuran Variabel	30
Tabel 4.1	<i>Current Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Periode 2006-2010	39
Tabel 4.2	<i>Current Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	41
Tabel 4.3	Perbandingan <i>Current Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	43
Tabel 4.4	<i>Quick Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	44
Tabel 4.5	<i>Quick Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	46
Tabel 4.6	Perbandingan <i>Quick Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	48
Tabel 4.7	<i>Working Capital to Total Asset Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	49
Tabel 4.8	<i>Working Capital to Total Asset Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	51
Tabel 4.9	Perbandingan <i>Working Capital to Total Asset Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	52
Tabel 4.10	<i>Total Asset Turnover</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	54
Tabel 4.11	<i>Total Asset Turnover</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	55
Tabel 4.12	Perbandingan <i>Total Asset Turnover</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010 ..	56
Tabel 4.13	<i>Fixed Asset Turnover</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	57
Tabel 4.14	<i>Fixed Asset Turnover</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	59

Tabel 4.15	Perbandingan <i>Fixed Asset Turnover</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010 ...	60
Tabel 4.16	<i>Working Capital Turnover</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	61
Tabel 4.17	<i>Working Capital Turnover</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	63
Tabel 4.18	Perbandingan <i>Working Capital Turnover</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	64
Tabel 4.19	<i>Debt to Total Asset Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	66
Tabel 4.20	<i>Debt to Total Asset Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	67
Tabel 4.21	Perbandingan <i>Debt to Total Asset Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dengan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	69
Tabel 4.22	<i>Debt to Equity Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	70
Tabel 4.23	<i>Debt to Equity Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	72
Tabel 4.24	Perbandingan <i>Debt to Equity Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	73
Tabel 4.25	<i>Current Liabilities to Total Asset Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	75
Tabel 4.26	<i>Current Liabilities to Total Asset Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	76
Tabel 4.27	Perbandingan <i>Current Liabilities to Total Asset Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	78
Tabel 4.28	<i>Net Profit Margin</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	80
Tabel 4.29	<i>Net Profit Margin</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	81
Tabel 4.30	Perbandingan <i>Net Profit Margin</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	82

Tabel 4.31	<i>Return On Asset</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010 ..	84
Tabel 4.32	<i>Return On Asset</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2206-2010	85
Tabel 4.33	Perbandingan <i>Return On Asset</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	87
Tabel 4.34	<i>Return On Equity</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	88
Tabel 4.35	<i>Return On Equity</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	90
Tabel 4.36	Perbandingan <i>Return On Equity</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	91
Tabel 4.37	<i>Price Earning Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	93
Tabel 4.38	<i>Price Earning Ratio</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	95
Tabel 4.39	Perbandingan <i>Price Earning Ratio</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	96
Tabel 4.40	<i>Dividend Yield</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010 ..	99
Tabel 4.41	<i>Dividend Yield</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	100
Tabel 4.42	Perbandingan <i>Dividend Yield</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	101
Tabel 4.43	Nilai Buku Per Lembar Saham PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	102
Tabel 4.44	Nilai Buku Per Lembar Saham PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	103
Tabel 4.45	<i>Price Book Value</i> PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	103
Tabel 4.46	<i>Price Book Value</i> PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	105
Tabel 4.47	Perbandingan <i>Price Book Value</i> PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	106
Tabel 4.48	Ringkasan Rasio-Rasio Keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk Periode 2006-2010	109
Tabel 4.49	Ringkasan Rasio – Rasio Keuangan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	110

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Penelitian	26
------------	---------------------------	----

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1	Pergerakan IHSG Dari Tahun 2006 Sampai Semester ke-1 Tahun 2010	4
Grafik 1.2	Pergerakan Harga Saham PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk Periode 2006-2010	6

**Analisis Komparatif Kinerja Keuangan
PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan membandingkan kinerja keuangan dua perusahaan yang bergerak di bidang properti, yaitu PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk pada periode 2006 sampai dengan 2010.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis rasio keuangan yang meliputi rasio likuiditas, aktivitas, solvabilitas, profitabilitas, dan nilai pasar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rasio likuiditas dan rasio aktivitas PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk masih kurang baik. Untuk rasio solvabilitas, PT. Bakrieland Development Tbk lebih baik daripada PT. Lippo Karawaci Tbk, sedangkan untuk rasio profitabilitas dan nilai pasar, PT. Lippo Karawaci Tbk lebih baik daripada PT. Bakrieland Development Tbk. Dalam hal kemampuan melewati krisis global yang terjadi di 2008, PT. Lippo Karawaci Tbk sedikit lebih baik dan lebih sukses daripada PT. Bakrieland Development Tbk dalam melewati krisis global.

Sebaiknya PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk mengendalikan nilai *current ratio* nya dikisaran 200% untuk memperbaiki tingkat likuiditasnya, serta meningkatkan penjualan untuk memperbaiki tingkat aktivitas. Selain itu, perlu rasanya mempertimbangkan kembali untuk membagikan dividen tiap tahun, mengingat laba bersih yang diperoleh kedua perusahaan ini selalu meningkat dan cukup besar, guna memperbaiki nilai pasar dari saham kedua perusahaan tersebut.

Kata kunci : Kinerja Keuangan, Likuiditas, Aktivitas, Solvabilitas, Profitabilitas

**Comparative Analysis of Financial Performance
PT. Lippo Karawaci Tbk and PT. Bakrieland Development Tbk**

ABSTRACT

This research aims to know and compare the financial performance of two companies in property sector, PT. Lippo Karawaci Tbk and PT. Bakrieland Development Tbk in period 2006 to 2010.

The research was conducted using analysis of financial ratios including liquidity ratios, activity, solvency, profitability, and market value. The results show that the liquidity ratio and the activity ratio of PT. Lippo Karawaci Tbk and PT. Bakrieland Development Tbk is not good. For the solvency ratio, PT. Bakrieland Development Tbk better than PT. Lippo Tbk, while for the profitability ratios and market value, PT. Lippo Karawaci Tbk better than PT. Bakrieland Development Tbk. In terms of capabilities through a global crisis that happened in 2008, PT. Lippo Karawaci Tbk better and more successful than PT. Bakrieland Development Tbk.

Should PT. Lippo Karawaci Tbk and PT. Bakrieland Development Tbk controlling the current ratio in the range of 200% to fix liquidity, and increase sales to improve the level of activity. Moreover, it feels necessary to reconsider to give dividend each year, because the net income that obtained by both of this companies always increase and much enough, in order to fix market value of shares both this companies.

Key words: Financial Performance, Liquidity, Activity, Solvency, Profitability



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian suatu negara sangat bergantung pada tingkat investasi di negara tersebut. Investasi dapat diartikan sebagai suatu tindakan menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut (Ahmad, 2004). Untuk mendukung proses berinvestasi tersebut, maka didirikanlah suatu wadah atau tempat untuk berinvestasi yang dinamakan pasar modal. Hampir semua negara menaruh perhatian besar terhadap pasar modal karena memiliki peranan strategis dalam membangun perekonomian negara tersebut. Pasar modal dapat didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai instrumen keuangan (sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk hutang maupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, *public, authorities*, maupun perusahaan swasta (Husnan, 2001).

Pasar modal sangat berperan dalam menjalankan fungsi ekonomi dan keuangan dari suatu negara. Dalam melaksanakan fungsi ekonominya, pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* ke *borrower*. Dengan menginvestasikan kelebihan dana yang mereka miliki, *lenders* mengharapkan akan memperoleh imbalan dari penyerahan dana tersebut. Dari sisi *borrowers* tersedianya dana dari pihak luar memungkinkan mereka melakukan investasi tanpa harus menunggu tersedianya dana dari hasil operasi perusahaan. Dalam proses ini diharapkan akan terjadi peningkatan produksi, sehingga akhirnya secara keseluruhan akan terjadi peningkatan kemakmuran (Husnan, 2001).

Di era globalisasi seperti sekarang ini, yang diiringi dengan kemajuan teknologi dan informasi yang sangat pesat, telah memungkinkan investor untuk

melakukan investasi di berbagai pasar modal di dunia. Artinya, pasar modal suatu negara memungkinkan untuk menerima dana investasi dari luar negeri dari para investor asing. Di satu sisi, hal ini secara tidak langsung akan memberikan dampak positif bagi suatu negara, karena mendapatkan pemasukan dana investasi dari modal asing yang bisa digunakan untuk melaksanakan pembangunan. Namun disisi lain, hal tersebut bisa saja memberikan dampak negatif, karena menimbulkan ketergantungan terhadap modal asing dan tentunya ini akan memberikan efek domino jika negara tempat asal modal asing tersebut mengalami krisis. Seperti krisis global yang terjadi pada tahun 2007-2008 lalu, yang berawal dari krisis di Amerika Serikat, yang kemudian menjalar seperti efek domino hingga dampaknya dirasakan hampir diseluruh negara di dunia.

Krisis *Subprime Mortgage* yang terjadi di Amerika Serikat mulai terjadi ketika masyarakat dunia telah dipaksa melalui kampanye menyesatkan, yaitu dorongan mengkonsumsi (*propensity to consume*) sebagai strategi pertumbuhan ekonomi. Masyarakat negara-negara maju (AS) dipaksa hidup dalam hutang yang semakin membengkak, belanja besar dengan kartu kredit, kredit perumahan bernilai rendah dan segala bentuk kosumerisme di luar batas kemampuan pendapatan yang diterima. Akibatnya terjadilah apa yang disebut krisis *Subprime Mortgage*, lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit perumahan bangkrut karena kehilangan likuiditas dikarenakan piutang perusahaan kepada para kreditor perumahan telah digadaikan kepada lembaga pemberi pinjaman. Sebuah praktek kriminal dalam mobilisasi uang yang menyebabkan perusahaan tersebut harus ditutup dan dinyatakan bangkrut karena tidak mampu membayar hutang yang mengalami jatuh tempo pada waktu yang bersamaan.



Krisis *Subprime Mortgage* ini diawali dengan rendahnya tingkat suku bunga di AS dalam kurun waktu tahun 2000 sampai tahun 2004, melonggarnya ketentuan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan adanya persaingan antar lembaga penyalur kredit menyebabkan terjadinya peningkatan penyaluran KPR ke masyarakat dengan *creditworthiness* yang rendah (*subprime borrower*). Penyaluran KPR untuk nasabah subprime yang pada tahun 2002 hanya mencapai \$213 miliar, meningkat menjadi \$665 miliar pada tahun 2005.

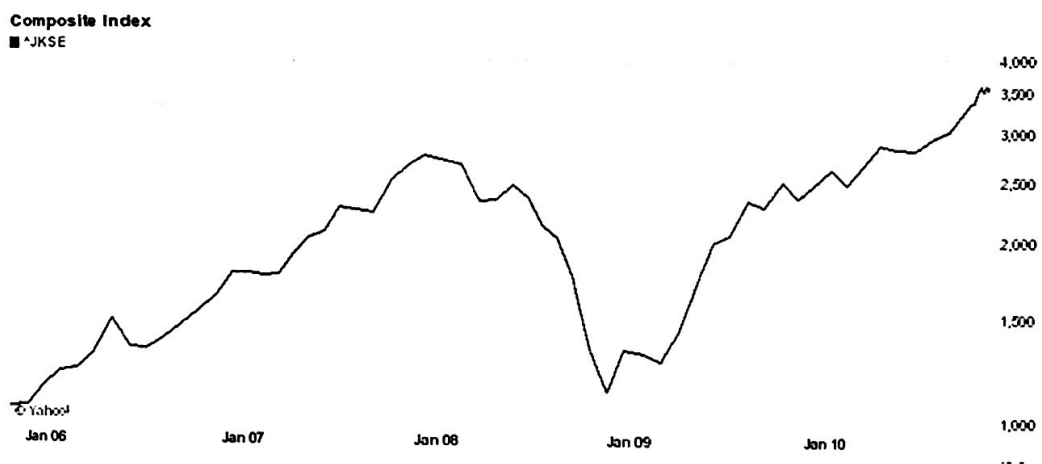
Sebuah perusahaan investasi bernama Fannie Mae dan Freddie Mac yang berani memberikan paket investasi berupa KPR kepada golongan tidak layak kredit dengan suku bunga tinggi, berkisar 4-5% diatas *prime rate* (diatas suku bunga normal), kredit semacam inilah yang disebut kredit *subprime*. Cara kerja kredit *suprime* yaitu dengan menjual paket investasi ini kepada institusi seperti bank. Bank mau membeli paket tersebut karena mendapat *yield* yang tinggi. Fannie Mae dan Freddie Mac juga mendapatkan dukungan dari pemerintah karena dianggap menolong golongan kurang mampu untuk mendapat rumah yang layak. Dukungan pemerintah ini membuat bank dan perusahaan sekuritas besar seperti Bear Sterns, Northern Rock, Citigroup, Bank of America dan Merrill Lynch mau membeli paket investasi ini.

Sejalan dengan tren suku bunga yang meningkat sejak pertengahan tahun 2004, beban pembayaran angsuran nasabah subprime menjadi semakin berat. Hal itu menyebabkan mereka tidak lagi mampu membayar sehingga menimbulkan kredit macet yang terus meningkat. Pada saat yang hampir bersamaan, harga sektor properti AS juga jatuh. Akibatnya, lembaga keuangan penyalur KPR banyak yang merugi dan menyeret semua investor maupun lembaga yang terlibat dalam penjaminan ke dalam persoalan likuiditas yang sangat besar. Salah satu yang terkena dampak buruk dan

harus bangkrut diantaranya adalah Lehman Brothers. Raksasa-raksasa finansial tak ada satupun yang bisa lari dari dampak buruk krisis ini. Pada pertengahan tahun 2007, akumulasi permasalahan kredit macet sektor perumahan di AS memuncak dan menimbulkan gejolak di pasar keuangan global dan akhirnya pada awal 2008 terjadilah apa yang dinamakan krisis global. (sumber: Laporan Perekonomian Indonesia 2007 dan 2008 – Bank Indonesia dan berbagai sumber)

Terjadinya krisis global yang berawal dari krisis *subprime mortgage* di Amerika Serikat, telah memberi dampak yang cukup signifikan bagi perekonomian Indonesia, khususnya pasar modal Indonesia. Yang paling nyata, dampak dari krisis global ini berpengaruh pada turunnya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), yang dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 1.1
Pergerakan IHSG dari Tahun 2006 Sampai Semester ke-1 Tahun 2010



Sumber: finance.yahoo.com

Dari Grafik 1.1 kita bisa melihat, pada tahun 2006 sampai akhir 2007, secara bertahap IHSG terus mengalami kenaikan. Namun memasuki tahun 2008, IHSG mulai cenderung mengalami penurunan, dan penurunan yang cukup signifikan terjadi mulai pertengahan sampai akhir 2008, dimana pada periode tersebut, dampak krisis global mulai merambah ke Indonesia dan mulai dirasakan dampaknya oleh

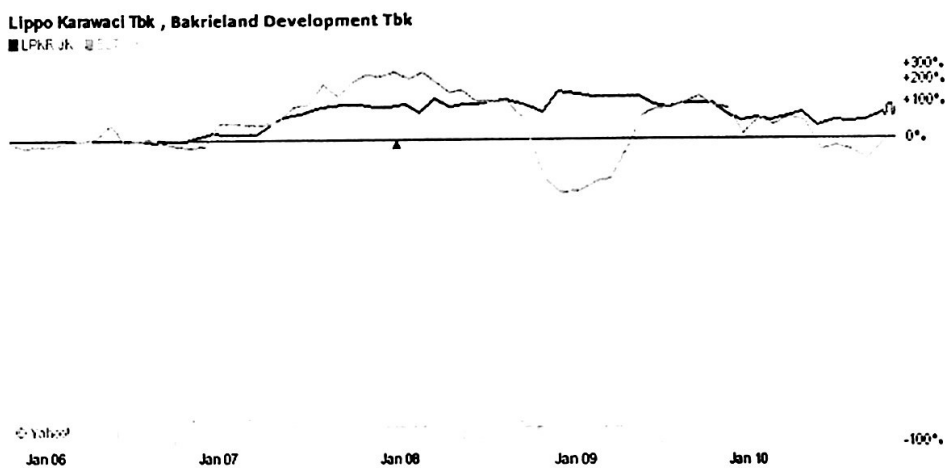
perusahaan-perusahaan di Indonesia, khususnya yang *listing* di BEI, yang berakibat pada anjloknya harga saham. Untuk meminimalisir dampak dari krisis global dan untuk mencegah terjadinya penurunan harga saham yang lebih tajam, Otoritas Bursa memutuskan untuk melakukan penghentian perdagangan saham selama 3 hari.

Dampak terbesar memang dirasakan di pasar modal, mengingat saham dan sekuritas lainnya merupakan instrumen yang likuid. Namun, untuk saham sektor properti, tentunya akan menjadi pukulan yang amat berat, maklum saja krisis global yang terjadi akibat krisis *subprime mortgage* di AS memang berasal dari masalah perkreditan rumah, dimana pembangunan rumah merupakan salah satu kegiatan operasional dari perusahaan-perusahaan sektor properti. Sehingga investor cenderung menjauhi bahkan menghindari saham-saham sektor properti. Hal ini menyebabkan permintaan saham-saham sektor properti cenderung stagnan, bahkan mengalami penurunan. Dari sisi perusahaan properti, sejumlah pengembang perumahan kini menghentikan sementara pembangunan proyek-proyek baru. Langkah itu ditempuh untuk mengamankan likuiditas dan mengurangi risiko pendanaan proyek di tengah semakin menipisnya daya serap pasar. Ditambah lagi dengan adanya kenaikan suku bunga sebagai dampak dari krisis tersebut akan merepotkan pengembang dan terutama pembayaran KPR. Kondisi yang terjadi dalam beberapa bulan terakhir dengan terus naiknya BI rate, membuat beberapa bank terlihat lebih berhati-hati dalam memberikan kredit dan sebagai dampak lanjutan para konsumen juga khawatir dengan tingginya suku bunga. Naiknya suku bunga acuan atau BI rate berpotensi menekan industri properti yang saat ini harganya terus melambung karena kenaikan harga bahan bangunan.

Diantara banyaknya perusahaan *go public* yang tergabung dalam sektor properti, ada dua nama perusahaan besar yang dianggap “berpengalaman”

berkecimpung dalam dunia properti tanah air, yakni PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk. Kedua perusahaan tersebut berdiri pada tahun 1990 dan mulai terdaftar di BEI (pada waktu itu masih BEJ) pada tahun 1995 dan 1996. Berikut merupakan perbandingan pergerakan harga saham dari kedua perusahaan tersebut mulai dari tahun 2006 sampai semester ke-1 tahun 2010:

Grafik 1.2
Pergerakan Harga Saham
PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk
Periode 2006-2010



Sumber: finance.yahoo.com

Dari Grafik 1.2 diatas, kita bisa melihat pergerakan harga saham PT. Bakrieland Development Tbk terlihat lebih fluktuatif jika dibandingkan dengan pergerakan harga saham PT. Lippo Karawaci Tbk. Pada akhir 2008, dimana pada periode tersebut dampak krisis global mulai merambah ke Indonesia, baik saham PT. Lippo Karawaci Tbk maupun saham PT. Bakrieland Development sama-sama mengalami penurunan. Namun penurunan yang dialami oleh saham PT. Lippo Karawaci Tbk relatif lebih stabil daripada penurunan yang terjadi pada saham PT. Bakrieland Development Tbk. Jika dilihat dari usia perusahaan dan jumlah asset yang dimiliki, PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development mempunyai

usia yang sama (keduanya berdiri pada tahun 1990) dan mempunyai jumlah asset yang hampir sama pada tahun 2010. Berikut merupakan perbandingan jumlah asset antara PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk:

Tabel 1.1
Perbandingan Jumlah Asset
PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk
Periode 2006-2010

dalam jutaan Rupiah

Tahun	PT. Lippo Karawaci Tbk	PT. Bakrieland Development Tbk
2006	8.485.854	2.395.677
2007	10.533.372	5.708.016
2008	11.787.777	8.334.991
2009	12.127.644	11.592.631
2010	16.155.385	17.064.196

Sumber: Ringkasan Kinerja – www.idx.co.id

Dari Tabel 1.1 diatas dapat kita lihat jumlah asset yang dimiliki oleh PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk, dimana pada tahun 2006 dan 2007, total jumlah asset yang dimiliki oleh PT. Lippo Karawaci Tbk jauh lebih banyak daripada total asset yang dimiliki PT. Bakrieland Development Tbk. Namun pada tahun 2008 hingga tahun 2010, jumlah asset yang dimiliki PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk tidak jauh berbeda. Untuk mengukur suatu perusahaan, tidak bisa diukur hanya dengan melihat total asset yang dimilikinya, tapi diperlukan pengukuran yang lebih mendalam. Salah satu ukuran yang dapat digunakan dalam mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan adalah dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, yang terdiri dari rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio nilai pasar. Berdasarkan fenomena krisis global yang telah peneliti uraikan diatas, dan juga pengaruhnya terhadap harga saham dan kinerja perusahaan, khususnya perusahaan sektor properti,

maka peneliti tertarik untuk melakukan perbandingan, antara kinerja keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dengan kinerja keuangan PT. Bakrieland Development Tbk pada sebelum sampai setelah krisis global, yakni tahun 2006-2010. Oleh sebab itu, penelitian ini mengambil judul **“Analisis Komparatif Kinerja Keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk.”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, maka diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk pada selama periode 2006 sampai dengan 2010?
2. Dari kedua perusahaan tersebut, perusahaan mana yang kinerja keuangannya lebih baik dan lebih *survive* dalam melewati krisis global?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Mengetahui kinerja keuangan PT. Lippo Karawaci Tbk dan PT. Bakrieland Development Tbk pada saat periode krisis global, yakni dari tahun 2006 sampai tahun 2010.
2. Mengetahui perusahaan mana yang mempunyai kinerja keuangan yang lebih baik dan lebih *survive* dalam melewati krisis global.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Praktis

1) Bagi Investor

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi keadaan keuangan perusahaan kepada para investor, sebagai pertimbangan untuk menginvestasikan dananya.

2) Bagi manajemen perusahaan

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberi masukan/informasi kepada pihak manajemen untuk mengelola/memperbaiki kondisi keuangan perusahaannya.

1.4.2 Manfaat Teoritis

1) Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat untuk memperdalam dan mengaplikasikan teori yang sudah diperoleh, terutama dalam hal menganalisa kinerja keuangan perusahaan.

2) Bagi peneliti lebih lanjut

Penelitian ini juga diharapkan sebagai sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya mengenai topik-topik yang berkaitan, baik yang bersifat melanjutkan maupun melengkapi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, Samadi W. 2007. *Diktat Materi Kuliah Manajemen Resiko&Asuransi*.
Inderalaya. Universitas Sriwijaya
- Ahmad, Kamaruddin. 2004. *Dasar-Dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*.
Jakarta. PT Rineka Cipta.
- Brigham dan Houston. 1998. *Manajemen Keuangan*. Jakarta. Erlangga.
- Dewi, Tria Purnama. 2009. "*Analisis Trend dan Kinerja Keuangan pada Perusahaan Sub Sektor Industri Logam dan Sejenisnya di Bursa Efek Indonesia*". Indralaya. Universitas Sriwijaya.
- Fitrianto, Rachman. 2009. *Analisis Komparatif Kinerja Keuangan Perusahaan dengan Menggunakan Metode Konvensional dan Economic Value Added*.
Depok. Universitas Gunadarma.
- Hidayat, Hikmawan. 2007. *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Sesudah Go Public Yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta*. Semarang.
Universitas Negeri Semarang.
- Husnan, Suad. 2001. *Dasar-Dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*. Edisi
Ketiga. Yogyakarta. UPP AMP YKPN.
- J. Fred Weston & Thomas E. Copeland. 1995. *Manajemen Keuangan*. Edisi 9.
Jakarta. Binarupa Aksara.

- Kasmir. 2003. *Manajemen Perbankan*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Kurniawan, Albert. 2006. *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan PT. Aqua Golden Mississippi Tbk dan PT Ades Waters Indonesia Tbk Dengan Pendekatan Metode Rasio Keuangan dan Metode Dupont Periode Tahun 2001-2005*. Jakarta. Universitas Petra.
- Munawir, S. 2002. *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta. Liberty.
- Puspowarsito. 2008. *Metode Penelitian Organisasi*. Bandung. Humaniora.
- Riyanto, Bambang. 1997. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi Keempat. Yogyakarta. BPFE.
- Sartono, Agus. 2001. *Manajemen Keuangan dan Aplikasi*. Edisi Keempat. Yogyakarta. BPFE.
- Syamsudin, Lukman. 2009. *Manajemen Keuangan Perusahaan Konsep Aplikasi dalam Perencanaan, Pengawasan, dan Pengambilan Keputusan*. Edisi kesepuluh. Jakarta. Rajawali Pers.
- Tim Penyusun Buku Pedoman Penulisan Skripsi. 2010. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Ekonomi UNSRI*. Inderalaya: Universitas Sriwijaya.
- Van Horne, James C. 2001. *Financial Management & Policy*. Twelfth Edition. New Jersey. Prentice Hall.

www.duniainvestasi.com (diakses pada tanggal 8 Oktober 2010)

www.detikfinance.com (diakses pada tanggal 19 Oktober 2010)

finance.yahoo.com (diakses pada tanggal 12 - 16 Oktober 2010)

www.idx.co.id (diakses pada tanggal 10 - 17 Oktober 2010)

www.investopedia.com (diakses pada tanggal 23 Januari 2011)

www.managementfile.com (diakses pada tanggal 15 Oktober 2010)

www.properti-indonesia.com (diakses pada tanggal 17 Oktober 2010)