

**ANALISIS KEMAMPUAN FINANSIAL
DAN PENINGKATAN LABA PADA
PT. JAYA REAL PROPERTY
JAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu tugas Akademik dan
melengkapi sebagian dari syarat-syarat guna melengkapi

Gelar Sarjana Ekonomi

Jurusan Manajemen

OLEH

N a m a : Chi Siang

No. Pokok : 92420028

NIRM : 923123340250039

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
J A K A R T A**

1996



FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Dhi Siong
No. Pokok : 92420028
Nirm : 923123340250039
Jurusan : Manajemen
Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan
Judul Skripsi : Analisis Kemampuan Finansial Pening-
katan Laba pada PT. Jaya Real
Property, Jakarta.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan diujikan
di hadapan Panitia Penguji Skripsi.

Jakarta, _____ 1996

Mengetahui Menyetujui
a/n Dekan Fakultas Ekonomi 1. Pembimbing Materi
Ketua Jurusan Manajemen

(Drs. Alif Martadi)

(Shanti Danu, BE)

2. Pembimbing Teknis

(Saiful Huda Said, N.80)

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Kemampuan Finansial dan
Peningkatan Laba pada PT. Jaya Real
Property Jakarta

N a m a : Chi Siong

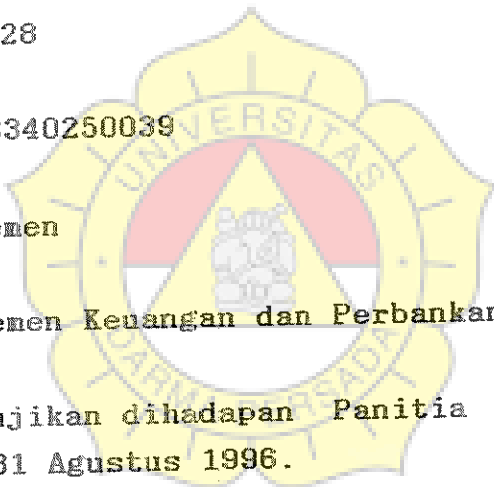
Nomor Pokok : 92420028

N I R M : 923123340250039

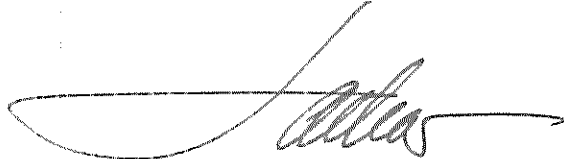
Jurusan : Manajemen

Program Studi : Manajemen Keuangan dan Perbankan

Telah diajukan dan diujikan dihadapan Panitia Penguji
Skripsi pada tanggal : 31 Agustus 1996.



<u>Penguji</u>	<u>Jabatan</u>	<u>Tanda Tangan</u>
1. Drs. Sartono	Ketua
2. Shanti Danu, SE	Anggota
3. Drs. Alif martadi	Anggota



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya sehingga penyusunan skripsi ini dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.

Skripsi dengan judul "Analisis Kemampuan Finansial dan Peningkatan Laba Pada PT. JAYA REAL PROPERTY", bertujuan untuk mengetahui sejauh mana PT. JAYA REAL PROPERTY mampu mengelola keuangan dan meningkatkan labanya di dalam persaingan antar perusahaan properti.

Dengan kerendahan hati penulis menyadari akan kemampuan yang sangat terbatas, sehingga penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna.

Skripsi ini dapat terwujud berkat bantuan berbagai pihak yang sangat besar artinya bagi penulis, baik berupa bimbingan, pengarahan, dorongan, pemberian data dan lain sebagainya. Maka pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Sartono, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
2. Bapak Drs. Alif Martadi, selaku Ketua Jurusan Manajemen.
3. Bapak Shanti Danu, SE, selaku pembimbing materi yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan penulisan skripsi ini.

4. Bapak Setyo Utomo Said, M.Sc, selaku pembimbing teknis yang telah bersedia meluangkan waktu dalam mengarahkan penulisan skripsi ini.
5. BAPEPAM dan Bursa Efek Jakarta atas bantuannya dalam menyediakan data yang diperlukan bagi penyelesaian skripsi ini.
6. Dosen-dosen Fakultas Ekonomi yang telah memberikan pendidikan dan ilmunya kepada penulis selama kuliah di Universitas Darma Persada.
7. Ayah dan Ibu yang telah membimbing dan membiayai penulis selama ini.
8. Sahabat-sahabat dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selalu memberikan bantuan dan dorongan sehingga memungkinkan penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan perusahaan.

Jakarta, Agustus 1996

Penulis

(Chi Siong)

ABSTRAK

- A. Chi Siong: 92420028/923123340250039
- B. Analisis Kemampuan Finansial dan Peningkatan Laba pada PT. Jaya Real Property
- C. V + 77 halaman, Tahun 1996
- D. Kata Kunci: Laporan Keuangan, Common Size, Rasio Keuangan, Likuiditas, Efisiensi, Leverage, Profitabilitas
- E. Alasan dan Tujuan Penelitian: Data yang terkumpul dari penelitian diolah dan dianalisis menjadi suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang ditujukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
Metode Penelitian: Pengumpulan data dilakukan dengan riset kepustakaan dan riset di lapangan guna memperoleh data-data keuangan penting dari perusahaan yang dianalisis.
Hasil Penelitian: Untuk dua tahun, 1994 dan 1995, tingkat likuiditas perusahaan dalam rasio lancar 1,20 kali dan 1,15 kali. Tingkat efisiensi antara jumlah hutang dan modal 0,87 dan 1,13. Profitabilitas dalam Net Profit Margin 35% untuk dua tahun berturut-turut.
Kesimpulan dan Saran: Rasio Likuiditas perusahaan secara keseluruhan masih di bawah rata-rata industri. Tingkat cash ratio yang besar pada tahun 1994 lebih disebabkan karena besarnya nilai aktiva lancar. Ketika tahun 1995 nilai aktiva lancar mengalami penurunan yang besar, Cash ratio perusahaan juga menurun. Perusahaan sebaiknya menjaga nilai aktiva lancarnya agar tetap stabil dari tahun ke tahun. Efisiensi penggunaan aktiva perusahaan sudah baik karena adanya peningkatan lebih dari 100%. Pemakaian leverage perusahaan belum optimal, terlihat dimana nilai hutang masih lebih kecil dari nilai modal. Tingkat menghasilkan laba pada perusahaan telah cukup baik karena ada peningkatan dari tahun ke tahun. Tingkat pengembalian investasi perusahaan sebesar 12% dan 13% masih lebih baik dari perusahaan pesaingnya, namun masih perlu ditingkatkan lagi, salah satunya dengan meningkatkan volume penjualan yang mengakibatkan meningkat pula laba bersih perusahaan.
- F. Daftar Acuan 10 (1986-1995)
- G. Ketua Jurusan Manajemen
- H. Pembimbing Materi

(Drs. Alif Martadi)

(Shanti Danu, SE)

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
Bab I. PENDAHULUAN	
A. Alasan Pemilihan Judul	1
B. Metode Penelitian	3
C. Perumusan Masalah	4
D. Sistematika Pembahasan	4
Bab II. LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Laporan Keuangan	7
B. Pengertian Ratio Keuangan Likuiditas, Efisiensi, Leverage dan Profitabilitas ..	8
C. Macam-macam Perhitungan Ratio Keuangan ..	12
D. Manfaat dan Tujuan Ratio Likuiditas, Efisiensi, Leverage dan Profitabilitas ..	23
Bab III. TINJAUAN UMUM PT. JAYA REAL PROPERTY	
A. Sejarah Singkat Perusahaan	29
B. Organisasi dan Manajemen	31
C. Aktivitas Usaha Perusahaan	34
Bab IV. ANALISIS KEMAMPUAN FINANSIAL DAN PENINGKATAN LABA PADA PT. JAYA REAL PROPERTY	
A. Perbandingan Dengan Perusahaan Yang Sejenis	42
B. Perhitungan Rasio Likuiditas, Efisiensi, Leverage dan Profitabilitas Perusahaan yang Sejenis	63
C. Analisis Terhadap Kemampuan Perusahaan ..	66
Bab V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	75
B. Saran-saran	77
DAFTAR PUSTAKA	v

BAB I

P E N D A H U L U A N

A. ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Dalam era globalisasi dewasa ini dimana iklim persaingan dunia usaha semakin ketat dan beragam, perusahaan dituntut untuk lebih memacu kemampuan manajemennya agar tidak tertinggal langkah dan dapat sejajar, bahkan unggul dengan perusahaan-perusahaan pesaing lainnya.

Untuk dapat memperoleh gambaran tentang perkembangan finansial suatu perusahaan perlu diadakan interpretasi atau analisa terhadap data finansial dari perusahaan yang bersangkutan dan data finansial itu akan tercermin di dalam "Laporan keuangan"nya.

Laporan finansial memberikan ihtisar mengenai keadaan finansial suatu perusahaan, di mana neraca mencerminkan nilai aktiva, hutang dan modal sendiri pada suatu saat tertentu, sedangkan laporan rugi laba mencerminkan hasil-hasil yang dicapai selama suatu periode tertentu.

Mengadakan interpretasi atau analisa terhadap laporan finansial suatu perusahaan akan sangat bermanfaat bagi penganalisa untuk dapat mengetahui keadaan dan perkembangan finansial dari perusahaan yang bersangkutan.

keuangan mencakup penilaian keadaan keuangan perusahaan baik yang telah lampau, saat sekarang dan masa yang akan datang. Tujuan dari analisa ini adalah untuk mengidentifikasi setiap kelemahan dari keadaan keuangan yang dapat menimbulkan masalah dimasa depan serta menentukan setiap kekuatan yang dapat dipergunakan.

Analisa rasio keuangan merupakan alat utama dalam analisa keuangan, karena analisa ini dapat dipergunakan untuk menjawab berbagai pertanyaan tentang keadaan keuangan perusahaan.

Dengan mengadakan analisa terhadap pos-pos neraca akan dapat diperoleh gambaran tentang posisi keuangan perusahaan. Sedangkan analisa terhadap laporan rugi-laba akan memberikan gambaran tentang perkembangan usaha dari perusahaan tersebut, dimana dengan hasil analisa maka pihak yang berkepentingan dapat mengambil keputusan. Dari hasil analisisapun dapat diketahui misalnya tentang naik atau turunnya tingkat likuiditas, solvabilitas dan rentabilitas serta profitabilitas perusahaan.

Dari uraian di atas, penulis tertarik dalam pembuatan skripsi ini dengan judul "ANALISIS KEMAMPUAN FINANSIAL DAN PENINGKATAN LABA PT. JAYA REAL PROPERTY".

B. METODE PENELITIAN

Untuk menyusun skripsi ini, penulis terlebih dahulu mengadakan penelitian dan observasi guna mengumpulkan data dan informasi mengenai objek yang diteliti, kemudian digunakan sebagai bahan analisa dalam penelitian skripsi ini.

Untuk mengadakan penelitian, penulis mempergunakan metode penelitian yang terdiri atas dua macam yakni :

1. Penelitian dilapangan (Field Research Method). Yang dimaksud dengan "Field Research Method" ialah suatu metode penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data dan informasi secara langsung dari objek penelitian, yang dalam hal ini ialah PT. Jaya Real Property. Selain dari pada itu, penulis juga mengadakan penelitian di luar perusahaan, yaitu ke Bursa Efek Jakarta dan Badan Pengawas Pasar Modal, untuk memperoleh data lain yang mungkin tidak penulis dapatkan dari dalam perusahaan.
2. Penelitian dipergustakaan (Library research Method) Yang dimaksud dengan "Library Research Method" adalah suatu metode penelitian untuk pengumpulan data dan informasi yang diperlukan, guna melengkapi data dan informasi yang telah diperoleh melalui "Field Research". Penelitian ini penulis lakukan dengan cara membaca buku, majalah-majalah ilmiah, laporan-laporan hasil penelitian dan karya tulis-karya tulis sesuai dengan topik yang penulis bahas, serta bahan

kuliah yang pernah penulis peroleh selama belajar di Fakultas Ekonomi Universitas Dharma Persada.

C. PERUMUSAN MASALAH

Dalam menyusun skripsi ini penulis tidak menguasai seluruh masalah atau kegiatan-kegiatan yang ada dalam perusahaan PT. Jaya Real Property, tetapi penulis membatasi pada masalah-masalah yang menjadi pokok ulasan skripsi ini yaitu "Analisis Kemampuan Finansial dan Peningkatan Laba Pada PT. Jaya Real Property".

Oleh karena penulis mencoba menyimpulkan bahwa dalam perumusan masalah ini dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu :

1. Bagaimana kemampuan keuangan PT. Jaya Real Property dianalisis dengan bantuan perusahaan sejenis yang lebih baik.
2. Apakah kemampuan peningkatan laba PT. Jaya Real Property lebih baik dari perusahaan sejenisnya.

D. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Untuk memberikan gambaran singkat dari keseluruhan isi skripsi, berikut ini penulis mengemukakan sistematisa pembahasan yang telah dilakukan dengan membagi skripsi ke dalam lima bab.

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai alasan

penilihan judul, uraian secara garis besar masalah-masalah yang dibahas dan pembatasan masalah, metode yang digunakan untuk melakukan penelitian yang menyangkut masalah metode benchmarking dan analisa rasio keuangan serta tentang sistematika penulisan skripsi.

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini, penulis menguraikan tentang beberapa teori dan pengertian dasar tentang laporan keuangan secara umum, pengertian rasio likuiditas, efisiensi, profitabilitas dan solvabilitas serta macam-macam ratio keuangan yang mempunyai manfaat dan tujuan yang berbeda.

BAB III : TINJAUAN UMUM PT. JAYA REAL PROPERTY

Dalam bab ini, penulis memberikan gambaran sepintas tentang PT. Jaya Real Property yang menjadi objek penulisan skripsi ini, antara lain mengenai sejarah singkat perusahaan, organisasi dan manajemen serta aktivitas usaha perusahaan.

BAB IV : ANALISIS KEMAMPUAN FINANSIAL DAN PENINGKATAN LABA PADA PT. JAYA REAL PROPERTY

Dalam bab ini penulis menguraikan beberapa

pembahasan seperti membandingkan PT. Jaya Real Property dengan perusahaan saingan yang sejenis. Dalam perbandingan tersebut penulis menggunakan metode "benchmarking" dengan alat bantu "common size". Setelah itu penulis melakukan perhitungan rasio likuiditas, efisiensi, profitabilitas dan solvabilitas, pada PT. Jaya Real Property maupun pada perusahaan yang saingan yang sejenis kemudian melakukan analisis terhadap hasil perhitungan rasio keuangan perusahaan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini, penulis mengakhiri penulisan skripsi dengan membuat suatu kesimpulan dari seluruh isi skripsi dan penulis juga mencoba mengajukan beberapa saran yang diharapkan dapat membantu pimpinan PT. Jaya Real Property dalam usaha mengoptimalkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan laba.

Demikianlah sistematika pembahasan yang dilakukan penulis untuk mengemukakan seluruh materi yang merupakan isi skripsi tentang analisa kemampuan finansial dan peningkatan laba pada PT. Jaya Real Property yang menjadi objek penulisan.