

Analisis Rasio *Likuiditas* Dan Rasio *Solvabilitas* Untuk Menilai Kinerja Keuangan PT PP Properti Tbk Periode 2019-2023

Alfira Cantika Septia¹, Rudi Sanjaya²

Ekonomi dan Bisnis, Manajemen, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

Email : alfiracantikaseptia@gmail.com, dosen02253@unpam.ac.id

Abstract - This study aims to analyze the financial performance of PT PP Properti Tbk during the period 2019-2023 through measuring the liquidity ratio and solvency ratio. Liquidity ratios, which include the current ratio and quick ratio, are used to assess the company's ability to meet short-term obligations. Meanwhile, solvency ratios, such as the debt to equity ratio (DER) and debt to asset ratio (DAR), are used to evaluate the company's ability to meet its long-term obligations. This study uses a quantitative method with a descriptive approach, where the company's published financial report data is the main source. The results of the analysis show that PT PP Properti Tbk experienced performance fluctuations during the study period, influenced by various factors, including macroeconomic conditions and the company's management strategy. These findings are expected to contribute to investors and company management in making better financial decisions.

Keywords: *Liquidity Ratio, Solvency Ratio, Financial Performance.*

ABSTRAK - Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan PT PP Properti Tbk selama periode 2019-2023 melalui pengukuran rasio likuiditas dan rasio solvabilitas. Rasio likuiditas, yang meliputi current ratio dan quick ratio, digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Sementara itu, rasio solvabilitas, seperti debt to equity ratio (DER) dan debt to asset ratio (DAR), digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif, di mana data laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan menjadi sumber utama. Hasil analisis menunjukkan bahwa PT PP Properti Tbk mengalami fluktuasi kinerja selama periode penelitian, dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk kondisi ekonomi makro dan strategi manajemen perusahaan. Temuan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi investor dan manajemen perusahaan dalam pengambilan keputusan keuangan yang lebih baik.

Kata Kunci: Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Kinerja Keuangan.

1. PENDAHULUAN

Sektor properti di Indonesia telah menunjukkan perkembangan yang pesat dan beragam dalam beberapa tahun terakhir. Meskipun demikian, industri ini juga dihadapkan pada berbagai tantangan, seperti meningkatnya persaingan, kebijakan pemerintah yang berubah-ubah, serta ketidakstabilan ekonomi global. Perkembangan pasar modal di Indonesia menunjukkan peningkatan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini ditandai dengan meningkatnya jumlah investor dan volume transaksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Di sisi lain, pasar modal memegang peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, baik sebagai sumber pendanaan bagi dunia usaha maupun sebagai sarana investasi bagi masyarakat.

PT PP Properti Tbk adalah anak perusahaan PT PP (Persero) Tbk yang berfokus pada pengembangan properti residensial, komersial, dan kawasan terpadu. Didirikan pada tahun 2013, perusahaan ini menawarkan produk-produk berkualitas seperti apartemen, perumahan, hotel, dan pusat perbelanjaan. Dengan visi menjadi pengembang properti terkemuka, PT PP Properti mengutamakan inovasi, keberlanjutan, dan kualitas hidup masyarakat dalam setiap proyeknya. Perusahaan ini telah berkontribusi signifikan di pasar properti Indonesia dengan berbagai proyek unggulan di kota-kota besar. PT PP Properti Tbk adalah salah satu perusahaan yang bergerak di sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dalam beberapa tahun terakhir, perusahaan ini menghadapi berbagai tantangan yang dipengaruhi oleh fluktuasi ekonomi makro dan sektor properti yang sangat kompetitif. Oleh karena itu, penting untuk melakukan analisis terhadap kinerja keuangan PT PP Properti Tbk dengan fokus pada rasio likuiditas dan solvabilitas untuk periode 2019 hingga 2023.

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu indikator penting dalam menilai keberhasilan suatu entitas bisnis. Penilaian kinerja keuangan tidak hanya relevan bagi manajemen internal, tetapi juga bagi para pemangku kepentingan eksternal, seperti investor, kreditor, dan pihak regulator. Oleh karena itu, pengukuran dan analisis kinerja keuangan menjadi aspek krusial dalam pengelolaan perusahaan. Untuk menilai kualitas suatu perusahaan, penting untuk menganalisis kinerja keuangannya yang tercermin dalam laporan keuangan. Laporan ini memberikan gambaran menyeluruh tentang kondisi keuangan perusahaan, termasuk pendapatan, pengeluaran, aset, dan kewajiban. Dengan memeriksa elemen-elemen ini, investor, pemilik bisnis, dan pemangku kepentingan lainnya dapat mengevaluasi stabilitas, likuiditas, serta potensi pertumbuhan perusahaan mengelola kewajibannya. Analisis yang cermat juga membantu mengidentifikasi risiko dan peluang yang mungkin memengaruhi keberlanjutan bisnis. Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat dilihat melalui berbagai indikator, salah satunya adalah rasio keuangan yang menggambarkan kondisi likuiditas dan solvabilitas perusahaan. Rasio likuiditas mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sementara rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjang. Analisis rasio-rasio ini penting dilakukan untuk mengetahui sejauh mana perusahaan dapat bertahan dalam menghadapi tekanan finansial dan perkembangan pasar.

Kesehatan keuangan sebuah perusahaan dapat diidentifikasi melalui analisis laporan keuangan. Laporan keuangan menunjukkan kondisi keuangan perusahaan selama periode waktu tertentu dan dapat digunakan sebagai pengukur utama kinerja Perusahaan (Ekonomi & Penelitian, 2018). Melalui laporan keuangan, berbagai informasi penting seperti aset, kewajiban, ekuitas, pendapatan, dan beban dapat diakses untuk mengevaluasi sejauh mana perusahaan mampu mencapai tujuan finansialnya. Analisis laporan keuangan tidak hanya menilai kinerja perusahaan di masa lalu, tetapi juga memungkinkan perbandingan dengan kinerja tahun-tahun sebelumnya atau dengan perusahaan lain dalam industri yang sama.

Rasio likuiditas digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan memanfaatkan aset lancar yang dimiliki. Rasio ini mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menjaga keseimbangan keuangan untuk menghindari risiko likuiditas yang dapat mengganggu operasi sehari-hari. Rasio likuiditas yang biasa digunakan dalam analisis adalah *Current Ratio* dan *Quick Ratio*. *Current Ratio* mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban lancar dengan aset lancar yang tersedia. Sementara itu, *Quick Ratio*, yang sering disebut sebagai *Acid-Test Ratio*, mengecualikan persediaan dari aset lancar untuk memberikan gambaran yang lebih konservatif tentang kemampuan likuiditas perusahaan. Semakin tinggi nilai rasio likuiditas, semakin baik kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya tanpa harus menjual aset tetap atau menggunakan utang baru. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan memiliki pengelolaan keuangan yang sehat dalam menjaga likuiditas operasional. Rasio ini penting

untuk memastikan keberlangsungan operasi dan menghindari gangguan dalam aktivitas bisnis sehari-hari. (Aysyah Emy Maulidya, 2019)

**TABEL 1.1 Rasio Likuiditas
PT PP property Tbk periode 2019-2023**

Tahun	Total aktiva Lancar	Total Utang Lancar	Persediaan
2019	11.126.748	7.172.872	7.975.480
2020	11.490.844	6.760.191	8.313.296
2021	13.368.116	7.562.356	9.449.749
2022	13.620.003	7.610.781	8.856.468
2023	12.597.278	12.477.301	8.811.404

sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan Tabel , terlihat adanya fluktuasi pada rasio likuiditas PT PP Properti Tbk selama periode 2019-2023. Fluktuasi ini dapat dilihat dari perubahan nilai total aktiva lancar, total utang lancar, dan persediaan dari tahun ke tahun., Total Aktiva Lancar Cenderung meningkat dari tahun ke tahun, kecuali pada tahun 2023 mengalami sedikit penurunan. Ini mengindikasikan bahwa perusahaan secara umum mampu meningkatkan aset-aset lancarnya yang dapat dengan mudah diubah menjadi kas , Total Utang Lancar Juga cenderung meningkat, terutama pada tahun 2023. Peningkatan utang ini bisa jadi disebabkan oleh ekspansi bisnis, investasi, atau faktor lainnya, Persediaan Cenderung meningkat hingga tahun 2021, kemudian sedikit menurun pada tahun 2022 dan 2023. Peningkatan persediaan bisa mengindikasikan peningkatan produksi atauantisipasi peningkatan permintaan.

Rasio solvabilitas adalah metrik yang digunakan untuk menentukan sejauh mana sumber daya keuangan atau aset perusahaan dibiayai oleh hutang. Hal ini mengacu pada sejauh mana kewajiban perusahaan ditutupi oleh asetnya. Hery (2021:142) Rasio solvabilitas merupakan indikator kuantitatif yang menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajiban keuangannya. Peneliti menggunakan proksi Debt to Equity Ratio (DER) dan Debt to Asset Ratio (DAR) untuk menghitung rasio solvabilitas PT PP Properti Tbk tahun 2019 hingga 2023. Debt to Equity Ratio merupakan indikator keuangan yang menilai besaran relatif utang dan modal yang dimiliki suatu perusahaan. Debt to Equity Ratio yang tinggi menandakan bahwa perusahaan mempunyai risiko yang cukup besar, yang mungkin menghambat perolehan laba. Namun, jika perusahaan dapat menggunakan utang untuk operasionalnya dengan baik dan efisien, maka berpotensi me eningkatkan pendapatannya. (Kasmir, 2019:159). Debt To Assets Ratio adalah ukuran yang menunjukkan proporsi aset perusahaan yang dibiayai melalui utang. Rasio ini mengukur seberapa besar perusahaan bergantung pada utang untuk mendanai aset yang dimilikinya.

**Tabel 1.2 Rasio Solvabilitas
 PT. PP Properti Tbk Periode 2019-2023**

Tahun	Total Hutang	Total Modal	Total Aktiva
2019	13.485.057	13.485.057	18.006.178
2020	14.044.750	14.044.750	18.588.970
2021	16.588.283	16.588.283	21.086.427
2022	17.257.435	17.257.435	21.812.999
2023	16.406.624	16.406.624	19.693.388

Sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan data yang tersedia, PT PP Properti Tbk mengalami fluktuasi dalam modal dan aset selama periode 2019 hingga 2023, dengan penurunan yang konsisten dalam kedua elemen tersebut. Di sisi lain, total utang perusahaan menunjukkan tren yang berbeda, yaitu mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2022 sebelum akhirnya menurun kembali pada tahun 2023. Penurunan modal dan aset dapat mencerminkan tantangan yang dihadapi perusahaan dalam pengelolaan sumber daya dan efisiensi operasional. Hal ini mungkin disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kondisi pasar yang tidak menguntungkan atau keputusan strategis yang kurang efektif. Sementara itu, peningkatan utang pada tahun 2022 menunjukkan bahwa perusahaan mungkin mengambil langkah-langkah untuk membiayai kegiatan operasional atau proyek tertentu, meskipun hal ini juga dapat menambah risiko keuangan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai kinerja keuangan PT PP Properti Tbk menggunakan rasio-rasio tersebut, serta memberikan gambaran yang lebih jelas tentang kesehatan finansial perusahaan dalam periode yang relevan. Dengan menggunakan data laporan keuangan yang telah dipublikasikan, analisis ini bertujuan untuk mengetahui tren perkembangan rasio likuiditas dan solvabilitas, serta memberikan wawasan terkait langkah-langkah yang dapat diambil perusahaan untuk meningkatkan stabilitas keuangan di masa depan.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Rasio Likuiditas

Rasio *likuiditas* adalah ukuran kapasitas perusahaan untuk memastikan kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar yang dimilikinya. Rasio ini penting untuk menilai sejauh mana perusahaan dapat membayar utang jangka pendek tanpa harus menjual aset tetap atau mencari pendanaan tambahan. Rasio likuiditas yang umum digunakan adalah *Current Ratio* dan *Quick Ratio*.

- *Current Ratio* dihitung dengan membagi total aset lancar dengan total kewajiban lancar. Rasio ini memberikan gambaran apakah perusahaan memiliki cukup aset lancar untuk menutupi kewajiban jangka pendeknya.
- *Quick Ratio*, yang juga dikenal sebagai "acid-test ratio," lebih konservatif dibandingkan dengan *current ratio* karena hanya menghitung aset yang paling *likuid* (misalnya, kas dan piutang) dan mengecualikan persediaan.

Menurut **Brigham dan Ehrhardt (2013)**, rasio likuiditas yang tinggi menunjukkan posisi yang lebih aman dalam hal kemampuan pembayaran utang jangka pendek, tetapi jika terlalu tinggi, ini bisa menunjukkan bahwa perusahaan tidak mengelola asetnya dengan efisien.

2.2 Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Rasio ini menggambarkan proporsi utang yang digunakan perusahaan untuk membiayai operasionalnya. Dua rasio solvabilitas yang paling umum digunakan adalah *Debt to Equity Ratio (DER)* dan *Debt to Asset Ratio (DAR)*.

- *Debt to Equity Ratio* menunjukkan seberapa banyak utang yang dimiliki perusahaan dibandingkan dengan ekuitas yang ada. Semakin tinggi rasio ini, semakin besar ketergantungan perusahaan pada pembiayaan utang.
- *Debt to Asset Ratio* mengukur proporsi total aset perusahaan yang dibiayai dengan utang. Rasio yang tinggi dapat menunjukkan ketergantungan yang besar pada utang dan meningkatkan risiko finansial.

Menurut **Horne dan Wachowicz (2008)**, rasio *solvabilitas* yang tinggi menandakan bahwa perusahaan lebih berisiko jika terjadi penurunan pendapatan atau kenaikan biaya, karena lebih banyak utang yang harus dibayar.

2.3. Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan perusahaan dapat dianalisis menggunakan berbagai rasio keuangan, termasuk rasio *likuiditas* dan *solvabilitas*. Analisis kinerja keuangan membantu dalam mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan finansial perusahaan serta potensi risikonya. Penilaian terhadap likuiditas dan solvabilitas memungkinkan pemangku kepentingan untuk mengetahui seberapa baik perusahaan dapat bertahan dalam situasi ekonomi yang berubah.

Menurut **Ross et al. (2019)**, rasio keuangan memainkan peran penting dalam memberikan gambaran yang lebih jelas tentang stabilitas finansial perusahaan dan sejauh mana perusahaan dapat berkembang di masa depan.

2.4. PT PP Properti Tbk

PT PP Properti Tbk adalah anak perusahaan dari PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk yang bergerak di sektor properti, termasuk pengembangan perumahan, komersial, dan infrastruktur. Dalam periode 2019-2023, PT PP Properti Tbk mengalami berbagai tantangan ekonomi yang memengaruhi kinerja keuangannya. Analisis rasio *likuiditas* dan *solvabilitas* pada perusahaan ini penting untuk mengevaluasi bagaimana mereka mengelola aset dan kewajiban mereka, terutama dalam kondisi pasar properti yang dinamis.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif deskriptif dengan menggunakan data sekunder. Data yang digunakan adalah laporan keuangan tahunan PT PP Properti Tbk periode 2019-2023 yang diperoleh dari sumber yang terpercaya, seperti laporan tahunan perusahaan dan publikasi resmi.

3.2 Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yang mencakup laporan keuangan perusahaan, seperti neraca dan laporan laba rugi. Rasio yang dianalisis meliputi rasio likuiditas (*Current Ratio, Quick Ratio*) dan rasio solvabilitas (*Debt to Equity Ratio, Debt to Asset Ratio*).

3.3 Metode Pengumpulan Data

Data dikumpulkan dengan cara dokumentasi, yaitu dengan mengakses laporan keuangan tahunan yang dipublikasikan oleh PT PP Properti Tbk melalui website resmi perusahaan atau sumber lain yang relevan.

3.4 Variabel Penelitian:

- **Variabel Independen:** Rasio *Likuiditas (Current Ratio, Quick Ratio)* dan Rasio *Solvabilitas (Debt to Equity Ratio, Debt to Asset Ratio)*.
- **Variabel Dependen:** Kinerja Keuangan PT PP Properti Tbk, yang diukur melalui analisis terhadap rasio-rasio keuangan yang telah disebutkan.

3.5 Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis rasio keuangan untuk menilai likuiditas dan solvabilitas perusahaan. Rasio likuiditas akan digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, sedangkan rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dapat memenuhi kewajiban jangka panjangnya.

Setelah itu, analisis tren dilakukan dengan cara membandingkan rasio-rasio tersebut dari tahun ke tahun untuk periode 2019-2023, guna mendapatkan gambaran mengenai kinerja keuangan perusahaan selama periode tersebut.

4. HASIL PEMBAHASAN

4.1 Perhitungan Rasio Likuiditas

Kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek diukur dengan rasio likuiditas. Rasio ini juga digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan untuk menangani kewajiban yang sudah jatuh tempo. (Suhendro, 2018).

a. *Current Ratio* (Rasio Lancar)

Rasio ini menunjukkan perbandingan antara aktiva lancar (*current assets*) dan kewajiban lancar (*current liabilities*) (Cici Endah Karolina, 2023) .

Rasio lancar dapat dihitung dengan formula berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{aktiva lancar}}{\text{utang lancar}} \times 100\%$$

**Tabel 4.1 Perhitungan Current Ratio (Rasio Lancar)
PT. PP Properti periode 2019-2023 (Dalam Rupiah)**

Tahun	Aktiva Lancar	Hutang Lancar	Hasil Current Ratio	Standar Industri	Analisa
2019	11.126.748	7.172.872	155,12%	200%	Sehat
2020	11.490.844	6.760.191	169,97%		Sehat
2021	13.368.116	7.562.356	176,77%		Sehat
2022	13.620.003	7.637.304	178,33%		Sehat
2023	12.597.278	12.477.301	100,96%		Tidak sehat

sumber : Data Diolah penulis (2024)

Berdasarkan Tabel 3 hasil perhitungan *Current Ratio* (Rasio Lancar) PT. PP Properti periode 2019-2023 menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan. Pada tahun 2019, rasio lancar berada pada 155,12% (1,55 kali) dan terus meningkat hingga mencapai 178,33% (1,78 kali) pada tahun 2022. Namun, pada tahun 2023, rasio ini mengalami penurunan tajam menjadi 100,96% (1,01 kali). Peningkatan rasio lancar dari tahun 2019 hingga 2022 mencerminkan bahwa aktiva lancar perusahaan meningkat lebih besar dibandingkan kewajiban lancar, yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya semakin baik. Sebaliknya, penurunan drastis pada tahun 2023 mengindikasikan penurunan likuiditas perusahaan karena aktiva lancar yang turun lebih rendah dari total kewajiban lancar. Jika dibandingkan dengan standar industri sebesar 2 kali (200%), rasio lancar PT. PP Properti sepanjang periode 2019-2022 masih berada di bawah standar, meskipun menunjukkan kondisi yang cukup baik karena berada di atas angka minimal 1 kali. Namun, pada tahun 2023, rasio ini hampir menyentuh angka minimal, yang berarti perusahaan memiliki risiko kesulitan memenuhi kewajiban jangka pendeknya jika tidak segera diatasi.

b. *Quick Ratio*

Rasio cepat atau *quick ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi atau membayar kewajiban lancar (utang jangka pendek) dengan aktiva lancar tanpa memperhitungkan nilai persediaan (inventory) (Meidiyustiani & Niazi, 2021), formula yang di gunakan rasio ini adalah :

$$\text{Quick Ratio} : \frac{\text{aktiva lancar} - \text{persediaan}}{\text{utang lancar}} \times 100\%$$

**Tabel 4.2 Perhitungan Quick Rasio(Rasio Cepat)
PT. PP Properti periode 2019-2023 (Dalam Rupiah)**

Tahun	Aktiva lancar	Persediaan	Utang Lancar	Hasil Quick Ratio	Standar Industri	Analisa
2019	11.126.748	7.975.480	7.172.872	43,93%	150%	Sehat
2020	11.490.844	8.313.296	6.760.191	47,00%		Sehat
2021	13.368.116	9.449.749	7.562.356	59,65%		Sehat
2022	13.620.003	8.856.468	7.637.304	62,37%		Sehat
2023	12.597.278	8.811.404	12.477.301	30,34%		Tidak Baik

sumber : Data Diolah penulis (2024)

Berdasarkan Tabel hasil perhitungan *Quick Ratio* (Rasio Cepat) PT. PP Properti periode 2019-2023 menunjukkan tren yang fluktuatif. Pada tahun 2019, quick ratio berada di angka 43,93%, kemudian meningkat hingga mencapai 62,37% pada tahun 2022. Namun, pada tahun 2023, quick ratio mengalami penurunan drastis menjadi 30,34%. Quick ratio yang meningkat pada periode 2019 hingga 2022 menunjukkan bahwa perusahaan semakin mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya tanpa mengandalkan persediaan. Sebaliknya, penurunan tajam pada tahun 2023 mencerminkan penurunan likuiditas cepat, yang mengindikasikan potensi risiko likuiditas jika perusahaan tidak segera meningkatkan aset likuid. Jika dibandingkan dengan standar industri sebesar 150%, quick ratio PT. PP Properti selama periode tersebut berada jauh di bawah angka standar. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan memiliki keterbatasan aset likuid untuk memenuhi kewajiban lancarnya tanpa menggunakan persediaan. Quick ratio yang rendah mengindikasikan perlunya perhatian khusus terhadap manajemen aset likuid perusahaan.

4.2 Perhitungan Rasio Solvabilitas

Rasio *solvabilitas* merupakan ukuran penting dalam analisis keuangan. Rasio ini menilai sejauh mana perusahaan dapat memenuhi kewajiban jangka panjangnya dengan menggunakan aset yang dimiliki. Secara umum, perusahaan yang sehat adalah yang memiliki utang lebih sedikit dibandingkan dengan total asetnya. Utang yang berlebihan dapat menimbulkan risiko serius bagi kelangsungan perusahaan jika tidak dikelola dengan baik.

a. Debt to Equity Ratio

Persentase aset perusahaan yang didanai melalui utang ditunjukkan oleh Debt to Asset Ratio (DER). Semakin tinggi rasio ini, semakin besar risiko ketidakmampuan perusahaan untuk membayar utang yang jatuh tempo. (Nugraha, Fitria, Puspitasari, & Damayanti, 2020). Perhitungan DER dapat dilakukan dengan formula :

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{TOTAL UTANG}}{\text{EKUITAS}} \times 100 \%$$

Tabel 4.3 perhitungan Debt To Equity Ratio (Der)
PT. PP Properti periode 2019-2023 (Dalam Rupiah)

Tahun	Total Utang	Total Equitas	Hasil DER	Standar Industri	Analisa
2019	13.485.057	4.521.120	298,26%	90%	Tidak sehat
2020	14.044.750	4.544.219	309,06%		Tidak sehat
2021	16.588.283	4.498.143	368,78%		Tidak sehat
2022	17.257.435	4.555.564	378,82%		Tidak sehat
2023	16.406.624	3.286.763	499,17%		Tidak sehat

sumber : Data Diolah penulis (2024)

Berdasarkan hasil perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER) PT. PP Properti periode 2019-2023 menunjukkan tren kenaikan yang signifikan. Pada tahun 2019, DER berada pada angka 298,26% (2,98 kali), dan terus meningkat setiap tahun hingga mencapai puncaknya pada tahun 2023 dengan nilai sebesar 499,17% (4,99 kali). Kenaikan DER dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa total utang perusahaan meningkat lebih cepat dibandingkan dengan total ekuitas. Hal ini mencerminkan bahwa perusahaan semakin mengandalkan pendanaan melalui utang, yang dapat meningkatkan risiko keuangan. Jika dibandingkan dengan standar industri (biasanya 90% atau 0,9 kali), nilai DER PT. PP Properti berada jauh di atas batas yang dianggap sehat. DER yang tinggi menunjukkan bahwa struktur modal perusahaan lebih banyak didominasi oleh utang dibandingkan ekuitas. Hal ini mengindikasikan tingginya risiko likuiditas dan beban bunga yang

harus ditanggung oleh perusahaan. Untuk menjaga kesehatan keuangan, PT. PP Properti perlu mengendalikan pertumbuhan utang dan meningkatkan ekuitas melalui strategi seperti peningkatan laba ditahan atau penerbitan saham baru. Tingginya nilai DER saat ini memerlukan perhatian khusus dari manajemen untuk mengurangi risiko solvabilitas di masa depan.

b. *Debt to Total Asset ratio*

Rasio ini digunakan untuk menentukan sejauh mana aset perusahaan didanai oleh utang atau seberapa besar pengaruh utang terhadap pengelolaan aset

perusahaan(Sari, Suryani, & Sabrina, 2021) . Berikut adalah formula untuk menghitung *Debt to Asset Ratio* (DAR):

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{TOTAL UTANG}}{\text{TOTAL ASET}} \times 100 \%$$

Tabel 4.4perhitungan Debt To total Asset Ratio (Dar)
PT. PP Properti periode 2019-2023 (alam Rupiah)

Tahun	Total Utang	Total Asset	Hasil DAR	Standar Industri	Analisa
2019	13.485.057	18.006.178	74,64%	50%	Tidak sehat
2020	14.044.750	18.588.970	75,55%		Tidak sehat
2021	16.588.283	21.086.427	78,66%		Tidak sehat
2022	17.257.435	21.812.999	79,11%		Tidak sehat
2023	16.406.624	19.693.388	83,31%		Tidak sehat

sumber : Data Diolah penulis (2024)

Berdasarkan Tabel hasil perhitungan *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) PT. PP Properti periode 2019-2023 menunjukkan tren peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2019, DAR berada di angka 74,64%, kemudian terus meningkat hingga mencapai 83,31% pada tahun 2023. *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) yang meningkat menunjukkan bahwa proporsi utang terhadap total aset semakin besar. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan semakin mengandalkan utang sebagai sumber pendanaan, yang dapat meningkatkan risiko keuangan jika tidak diimbangi dengan peningkatan aset produktif. Jika dibandingkan dengan standar industri yang umumnya berada di kisaran 50%-60%, nilai DAR PT. PP Properti selama periode tersebut jauh di atas standar. Tingginya DAR ini menunjukkan struktur keuangan yang lebih banyak didominasi oleh utang daripada ekuitas, sehingga meningkatkan risiko solvabilitas perusahaan.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis rasio likuiditas dan solvabilitas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Kinerja likuiditas PT PP Properti Tbk mengalami penurunan selama masa pandemi (2020) namun menunjukkan perbaikan yang konsisten setelahnya. Peningkatan ini mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset lancar untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya.
2. Rasio solvabilitas menunjukkan bahwa perusahaan sempat mengalami kemajuan ketergantungan pada utang selama masa pandemi. Namun, perusahaan berhasil

memperbaiki struktur modalnya dengan mengurangi rasio utang terhadap aset dan ekuitas pada periode 2021-2023.

3. Secara keseluruhan, kinerja keuangan PT PP Properti Tbk menunjukkan tren pemulihan dan stabilitas yang lebih baik pada akhir periode analisis.

SARAN

1. **Pengelolaan Likuiditas:** Perusahaan perlu terus meningkatkan current ratio dan quick ratio dengan mengelola aset lancar secara optimal, seperti mempercepat perputaran piutang dagang dan mengelola persediaan dengan lebih efisien.
2. **Pengendalian Utang:** Untuk menjaga solvabilitas, perusahaan disarankan untuk membatasi penggunaan utang jangka panjang dan meningkatkan modal sendiri melalui strategi seperti penerbitan saham baru atau reinvestasi laba.
3. **Diversifikasi Pendapatan:** Perusahaan dapat mengurangi risiko keuangan dengan mendiversifikasi sumber pendapatannya, misalnya melalui pengembangan proyek properti yang memiliki segmen pasar lebih luas atau berfokus pada proyek dengan tingkat pengembalian investasi yang lebih tinggi.
4. **Mitigasi Risiko Eksternal:** Mengingat dampak pandemi pada kinerja keuangan, perusahaan perlu meningkatkan ketahanan terhadap risiko eksternal melalui perencanaan keuangan yang lebih fleksibel dan strategi mitigasi risiko yang efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP). (2020). Panduan Analisis Laporan Keuangan. BPKP.
- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2016). *Financial Management: Theory & Practice* (15th ed.). Cengage Learning.
- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2013). *Financial Management: Theory & Practice* (14th ed.). Cengage Learning.
- Harahap, S. S. (2016). *Analisis Laporan Keuangan* (5th ed.). Rajawali Press.
- Hery. (2021) *Analisis Detail dan Mendalami Atas Data Kuantitatif Laporan Keuangan*. Gava Media Indonesia.
- Harahap, S. S. (2018). *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Horne, J. C. V., & Wachowicz, J. M. (2008). *Fundamentals of Financial Management* (13th ed.). Pearson.
- Kasmir. (2019). *Analisis Laporan Keuangan*. PT Rajagrafindo Persada.
- Kusumawati, D. (2020). Analisis Rasio Keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 10(1), 50-60.
- Munawir, S. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. Liberty.
- Ross, S. A., Westerfield, R., & Jordan, B. D. (2019). *Fundamentals of Corporate Finance* (12th ed.). McGraw-Hill Education.
- R Sanjaya, KP Rahayu, Lativa (2024). Analysis Of Net Profit Margin, Current Ratio, and Total Assets Turnover to Assess Financial Performance At PT Kalbe Farma Tbk Period 2017-2021. The 1st Adpebi International Conference on Management, Education, Social Science, Economics and Technology (AICMEST 2022).
- SR Noviyanti, R Sanjaya (2024). Analisis Rasio Solvabilitas Dan Rasio Aktivitas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT Aneka Tambang Tbk Periode 2-18-2022. *Journal of Research and Publication Innovation* 2 (4), 1599-1611.
- Sanjaya, R. (2020). The Impact of Source and Use of Funds on Liquidity at PT. Mustika Ratu Tbk. *Jurnal SEKURITAS (Saham, Ekonomi, Keuangan dan Investasi)*, Vol. 3 (2) (158-165).
- Sanjaya, R. (2019). The Influence of Ratio Analysis to The Dividend Payout Ratio and Its Impact on The Value of The Company Listed On The Malaysia Stock Exchange. *Economic & Accounting Journal*, Vol. 2 (2) (95-103), Universitas Pamulang.
- Sari, D. P., Suryani, W., & Sabrina, H. (2021). Pengaruh debt to asset ratio dan debt to equity ratio terhadap kinerja keuangan pada perusahaan otomotif yang terdaftar di BEI periode 2015- 2018. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Bisnis (JIMBI)*, 2(1), 72–80. <https://doi.org/10.31289/jimbi.v2i1.484>
- Sudjana, N. (2017). *Metode Statistika*. Tarsito.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhendro, D. (2018). Analisis penilaian kinerja keuangan perusahaan menggunakan rasio keuangan pada PT Unilever Indonesia Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *AT-TAWASSUTH: Jurna*
www.idx.co.id
www.ppproperti.co.id