

# Penggunaan Analisis Trend Sebagai Dasar Dalam Penilaian Kinerja Keuangan PT Jaya Real Property Tbk

269

Vina Arnika Amalia Putri dan Hari Sulistiyo  
Program Studi Akuntansi, Universitas Singaperbangsa Karawang  
Karawang, Indonesia  
E-Mail : 2010631030137@student.unsika.ac.id

Submitted:  
FEBRUARI 2022

Accepted:  
JULI 2022

## ABSTRACT

*The purpose of this study was to determine the financial performance of PT Jaya Real Property Tbk based on the company's balance sheet and income statement using trend analysis. The research method used in this study is a descriptive method with a quantitative approach, where the authors collect data in the form of balance sheets and income statements. Literature study and document study are techniques used in data collection. The findings of this study are based on the analysis of the financial statements of PT Jaya Real Property, namely on the balance sheet and income statement for the period 2018 to 2020, where the company experienced instability. However, this instability is still in a reasonable condition because PT Jaya Real Property is still able to carry out its company's operational activities. This is because it can be overcome by a large growth in the accounts contained in the company's balance sheet. As a result, it can be concluded that the financial performance of PT Jaya Real Property is actually quite good, but further studies are needed in terms of financial management and company operations, especially in terms of increasing sales.*

**Keywords:** trend analysis, company performance, financial statements

## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja keuangan PT Jaya Real Property Tbk berdasarkan neraca dan laporan laba rugi perusahaan dengan menggunakan analisis trend. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, dimana penulis mengumpulkan data-data berupa neraca dan laporan laba rugi. Studi pustaka dan studi dokumen merupakan teknik yang digunakan dalam pengumpulan data. Temuan penelitian ini didasarkan pada analisis laporan keuangan PT Jaya Real Property yaitu pada neraca dan laporan laba rugi periode 2018 hingga 2020, yang mana perusahaan mengalami ketidakstabilan. Namun, ketidakstabilan ini masih dalam kondisi yang wajar karena PT Jaya Real Property masih mampu untuk melaksanakan kegiatan operasional perusahaannya. Hal ini dikarenakan dapat teratasi oleh adanya pertumbuhan yang besar dalam akun-akun yang terdapat pada neraca perusahaan. Hasilnya, dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan PT Jaya Real Property sebetulnya sudah cukup baik, namun perlu kajian lebih lanjut lagi dari sisi pengelolaan keuangan dan operasional perusahaannya, terutama dalam hal peningkatan penjualan.

**Kata Kunci:** analisis trend, kinerja perusahaan, laporan keuangan

## PENDAHULUAN

Pada dasarnya laporan keuangan adalah puncak dari proses mengumpulkan dan meringkas informasi dari transaksi bisnis. Untuk menyusun laporan keuangan, seorang akuntan harus mampu mengorganisasikan semua data akuntansi serta memahami dan menganalisis laporan keuangan yang dihasilkannya (Hery, 2015). Informasi terkait posisi

**JIAKES**

Jurnal Ilmiah Akuntansi  
Kesatuan  
Vol. 10 No. 2, 2022  
pg. 269-278  
IBI Kesatuan  
ISSN 2337 – 7852  
E-ISSN 2721 – 3048  
DOI: 10.37641/jiakes.v10i1.1274

keuangan suatu perusahaan bisa diperoleh melalui sebuah laporan keuangan. Sebuah laporan keuangan menjadi lebih berguna ketika kita dapat menggunakan informasi yang terkandung didalamnya untuk meramalkan sesuatu yang mungkin terjadi di masa depan. Selain itu, laporan keuangan akan menjadi bermanfaat pula ketika laporan keuangan tersebut bisa dimengerti dan dipahami oleh pengguna. Akibatnya, analisis laporan keuangan diperlukan untuk mewujudkan hal tersebut (Astuti et al., 2021).

Setelah akhir tahun, analisis laporan keuangan diperlukan bagi manajemen atau investor guna mendapatkan informasi terkait posisi keuangan perusahaan dan hasil yang telah diperoleh berkaitan dengan penetapan strategi perusahaan (Astuti et al., 2021). Analisis laporan keuangan bisa dilakukan selama satu atau beberapa periode waktu misalnya empat tahun. Dengan menganalisis laporan keuangan dapat diketahui sejauh mana perkembangan suatu perusahaan tersebut apakah memiliki pencapaian yang bagus atau tidak. Hal ini juga bermanfaat bagi manajemen guna memahami situasi keuangan perusahaan serta hasil-hasil yang sudah diperoleh pada tahun sebelumnya atau saat ini (Ilmi Octaviani et al., 2019).

Berbagai metode dapat dilakukan dalam analisis laporan keuangan, salah satunya yaitu analisis trend. Analisis trend ini dilakukan dengan membuat perbandingan atas seluruh nilai yang ada di laporan keuangan dengan apa yang akan dibandingkan (Dwiyana, 2019). Analisis horizontal atau dinamis dapat digunakan dalam analisis trend. Data yang digunakan umumnya dua atau tiga periode, hal ini dikarenakan untuk menganalisis trend akan sulit apabila hanya digunakan satu periode. Pendekatan angka indeks, yang biasanya diukur dalam persentase, adalah metode terbaik untuk digunakan ketika mengevaluasi data yang mencakup beberapa periode. Penggunaan metode angka indeks akan menunjukkan kecenderungan dalam posisi keuangan, apakah mengalami kenaikan, mengalami penurunan, atau tidak berubah (Septiana, 2019).

Kinerja keuangan yang menjadi penentu sehat atau tidaknya sebuah perusahaan. Jika kinerja suatu perusahaan tersebut baik, maka akan menunjukkan tingkat kesehatan yang baik. Namun sebaliknya, jika kinerja suatu perusahaan tersebut buruk, tentu saja akan menunjukkan tingkat kesehatan yang buruk pula (Utami & Shintia, 2017). Menurut hasil dari penelitian yang telah dilakukan oleh Fitriyani, Indiyati, & Karolina (2021), menunjukkan bahwa kondisi laporan laba rugi perusahaan pada tahun 2018-2019 mengalami kerugian yang cukup signifikan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ilmi Octaviani et al. (2019), menunjukkan bahwa adanya perkembangan yang berfluktuasi pada laporan keuangan neraca dan juga laba rugi, pada laporan neraca dari tahun ke tahunnya pun mengalami fluktuasi, pada laporan laba rugi mengalami peningkatan dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 dan selalu mengalami penurunan pada tahun 2017.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa penelitian terhadap analisis trend dalam menilai kinerja keuangan masih perlu diteliti, khususnya pada perusahaan property yang mungkin saja ikut terdampak akibat adanya covid-19. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai analisis laporan keuangan dengan menggunakan analisis trend pada PT Jaya Real Property, yang mana penulis akan melakukan perbandingan atas seluruh nilai yang terdapat dalam laporan keuangan yang dilihat dari neraca dan laporan laba rugi tahun 2018 hingga 2020. Penelitian ini bertujuan untuk menilai kinerja keuangan PT Jaya Real dengan menggunakan analisis trend tahun dasar 2018 dengan tahun pembanding 2019 dan 2020. Temuan ini diharapkan dapat membantu PT Jaya Real Property Tbk dalam meningkatkan sistem perencanaan keuangan mereka dan mungkin bisa digunakan sebagai dasar untuk penelitian di masa depan pada sektor terkait.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif ini memberikan angka atau perhitungan dari suatu akun yang dibutuhkan pada penelitian ini (Fitriyani et al., 2021). Perhitungan yang dilakukan oleh penulis didasarkan pada analisis trend yang dihitung dalam persentase dari neraca dan

laporan laba rugi PT Jaya Real Property. Sumber data yang diperoleh adalah data sekunder, data ini bersumber dari laporan keuangan yang disusun oleh PT Jaya Real tahun 2018-2020 yang telah dipublikasikan.

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan oleh penulis yaitu data sekunder. Data sekunder merupakan data yang didapat melalui perantara dan dianalisis dengan objek penelitian serta laporan keuangan perusahaan (Fitriyani et al., 2021). Data sekunder ini dapat ditemukan dalam artikel, jurnal, buku, hingga pada penelitian sebelumnya. Data yang diperoleh dalam penelitian ini berbentuk laporan keuangan dari PT Jaya Real Property yang telah diterbitkan oleh perusahaan terbuka (*go public*) dan telah dipublikasikan melalui Bursa Efek Indonesia. Peneliti menggunakan laporan keuangan perusahaan selama periode 2018 hingga 2020 dalam analisis ini. Data yang dikumpulkan peneliti ini bisa diakses melalui [www.idx.com](http://www.idx.com).

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi : (1) Studi Pustaka sebagai langkah awal dalam melakukan penelitian dengan melibatkan pengumpulan berbagai dokumen atau laporan keuangan perusahaan yang berkaitan dengan subjek yang diteliti (Fitriyani et al., 2021). (2) Studi Dokumen, yaitu pencarian data historis yang dilakukan oleh peneliti guna melihat sejauhmana proses tersebut didokumentasikan (Fitriyani et al., 2021). Dalam penelitian ini laporan keuangan yang digunakan adalah PT Jaya Real Property Tbk yang bisa didapatkan dari ([www.idx.com](http://www.idx.com)).

Pada penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan analisis deksriptif kuantitatif, pada dasarnya teknik ini menggambarkan data yang dianalisis secara sistematis dan akurat, serta disajikan dalam bentuk angka-angka yang telah dihitung sebelumnya. Data yang sebelumnya telah diolah kemudian dianalisis menggunakan metode angka indeks (persentase). Adapun salah satu langkah yang dibuat dalam analisis data adalah dengan mengukur kinerja keuangan perusahaan menggunakan angka indeks (persentase). Angka indeks merupakan suatu angka yang diperbandingkan dan dinyatakan dalam persentase yaitu untuk mengukur perubahan relatif dari harga, jumlah/kuantitas, atau nilai perbandingan. Rumus yang dapat digunakan yaitu:

$$\text{Angka Indeks} = \frac{\text{Tahun Pembanding}}{\text{Tahun Dasar}} \times 100$$

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Tabel 1.** Analisis Trend pada Neraca PT Jaya Real Property (2018-2020)

N O	PERKIRAAN	PRESENTASE TREND (%)			KENAIKAN/PENURUN AN TREND (%)	
		2018	2019	2020	2019	2020
<b>1</b>	<b>ASET</b>					
	Aset Lancar	100	98,96	106,77	-1,04	6,77
	Aset Tidak Lancar	100	110,04	110,20	10,04	10,20
	<b>Jumlah Aset</b>	<b>100</b>	<b>105,92</b>	<b>108,92</b>	<b>5,92</b>	<b>8,92</b>
<b>2</b>	<b>LIABILITAS</b>					
	Kewajiban Jangka Pendek	100	97,29	93,24	-2,71	-6,76
	Kewajiban Jangka Panjang	100	102,39	98,31	2,39	-1,69
	<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>100</b>	<b>97,78</b>	<b>93,72</b>	<b>-2,22</b>	<b>-6,28</b>
<b>3</b>	<b>EKUITAS</b>					
	Pemilik Entitas Induk	100	110,64	117,56	10,64	17,56
	KepentinganNonPengndali	100	109,53	119,75	9,53	19,75
	<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>100</b>	<b>110,59</b>	<b>117,66</b>	<b>10,59</b>	<b>17,66</b>
	<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>100</b>	<b>105,92</b>	<b>108,92</b>	<b>5,92</b>	<b>8,92</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2018-2020 (IDX, 2020)

Pendekatan angka indeks digunakan dalam analisis trend pada penelitian ini dengan menggunakan data sekunder dalam jangka waktu selama tiga tahun dimulai dari tahun 2018 hingga 2020.

#### **Aset Lancar**

Pada analisis trend yang telah dilakukan pada tabel diatas, diketahui perkembangan kondisi keuangan perusahaan untuk aset lancar cenderung tidak stabil. Hal tersebut dapat dilihat pada aset lancar yang ada di tahun 2019 sebesar 98,96% atau sebesar Rp3.882.837.365.000 dari aset lancar yang ada di tahun 2018, ini berarti tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1,04% atau sebesar Rp 40.810.844.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk aset lancar yang ada pada tahun 2020 sebesar 106,77% atau sebesar Rp 4.189.170.733.000 dari aset lancar yang ada pada tahun 2018, ini berarti pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 6,77% atau sebesar Rp 265.522.524.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Penyebab utama penurunan dan kenaikan aset lancar yang terjadi pada akhir tahun 2019 dan 2020 yaitu diantaranya:

- 1) Pada tahun 2019, kas dan setara kas turun sebesar 15,74% atau sebesar Rp152.066.490.000, namun pada tahun 2020 pos kas dan setara kas mampu naik sebesar 4,44% atau sebesar Rp 42.912.175.000.
- 2) Akun piutang usaha pihak berelasi mengalami penurunan sebesar 12,43% atau sebesar Rp 113.008.000 di tahun 2019, dan juga mengalami penurunan sebesar 10,91% atau sebesar Rp 99.234.000 di tahun 2020.
- 3) Akun piutang usaha pihak ketiga meningkat pada tahun 2019 sebesar 3,32% atau sebesar Rp 3.115.986.000, akan tetapi menurun signifikan pada tahun 2020 yaitu sebesar 69,71% atau sebesar Rp 65.439.083.000.
- 4) Akun aset keuangan lancar lainnya pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 27,74% atau sebesar Rp 1.320.939.000, dan pada tahun 2020 juga mengalami kenaikan sebesar Rp 63,54% atau sebesar Rp 3.025.817.000.
- 5) Akun persediaan pada tahun 2019 meningkat sebesar 3,91% atau sebesar Rp 107.196.835.000, dan pada tahun 2020 juga meningkat sebesar 5,01% atau sebesar Rp 137.503.229.000.
- 6) Pada tahun 2019, akun uang muka investasi menurun sebesar 76,50% atau sebesar Rp 3.255.000, namun tahun 2020 meningkat sangat tinggi yaitu sebesar Rp 154.727.132.000.
- 7) Akun biaya dibayar di muka mengalami kenaikan sebesar 36,43% atau sebesar Rp1.322.168.000 di tahun 2019, dan juga mengalami kenaikan sebesar 85,53% atau sebesar Rp 3.104.240.000 di tahun 2020.
- 8) Akun pajak dibayar di muka tahun 2019 turun sebesar 1,43% atau sebesar Rp1.584.019.000, dan tahun 2020 juga turun sebesar 9,21% atau sebesar Rp10.211.752.000.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa aset lancar PT Jaya Real Property periode 2018-2020 mengalami ketidakstabilan yang artinya kinerja perusahaan masih kurang baik. Salah satu faktor penyebabnya adalah tidak menentukannya jumlah penerimaan dan pengeluaran perusahaan pada setiap tahunnya sehingga perusahaan harus lebih mengoptimalkan lagi penggunaan aset lancar yang dimilikinya karena tentu kedepannya akan berdampak terhadap besar kecilnya kesanggupan perusahaan untuk membayar liabilitas jangka pendeknya.

#### **Aset Tidak Lancar**

Jika diamati dari perhitungan pada tabel diatas, diketahui bahwa aset tidak lancar terus meningkat di setiap tahunnya. Kenaikan tersebut dapat dilihat pada aset tidak lancar yang ada di tahun 2019 sebesar 110,04% atau sebesar Rp 7.282.097.735.000 dari aset tidak lancar yang ada di tahun 2018, ini berarti tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 10,04% atau sebesar Rp 664.497.677.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk aset tidak lancar yang ada pada tahun 2020 sebesar 110,20% atau sebesar Rp 7.292.350.532.000 dari aset tidak lancar yang ada pada tahun 2018, ini berarti pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 10,20% atau sebesar Rp 674.750.474.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Berikut ini merupakan faktor-faktor yang menyebabkan peningkatan aset tidak lancar pada akhir tahun 2019 dan 2020 yaitu diantaranya:

- 1) Pada tahun 2019, akun investasi pada entitas asosiasi dan ventura meningkat 10,22% atau sebesar Rp 103.315.151.000, sedangkan pada tahun 2020 menurun 0,81% atau sebesar Rp 8.205.935.000. Namun, dalam hal ini kenaikannya masih jauh lebih besar dibandingkan saat penurunannya.
- 2) Akun tanah untuk pengembangan tahun 2019 naik sebesar 8,97% atau sebesar Rp389.833.245.000, dan tahun 2020 juga naik sebesar 8,77% atau sebesar Rp381.204.875.000.
- 3) Akun properti investasi pada tahun 2019 meningkat sebesar 8,64% atau sebesar Rp69.281.787.000, dan pada tahun 2020 juga meningkat sebesar 18,63% atau sebesar Rp 149.338.227.000.
- 4) Akun aset tetap pada tahun 2019 naik sebesar 12,31% atau sebesar Rp16.444.380.000, dan pada tahun 2020 juga naik sebesar 19,86% atau sebesar Rp26.537.947.000.
- 5) Terdapat akun aset hak guna pada tahun 2020 sebesar Rp 1.390.328.000, yang mana akun ini tidak ada pada tahun 2019.
- 6) Akun aset keuangan tidak lancar lainnya meningkat sebesar 12,52% atau sebesar Rp32.843.343.000 di tahun 2019, dan juga meningkat sebesar 36,07% atau sebesar Rp 94.660.465.000 di tahun 2020.
- 7) Pada tahun 2019, akun aset non keuangan tidak lancar lainnya mengalami kenaikan sebesar 104,99% atau sebesar Rp 53.109.377.000, dan pada tahun 2020 juga mengalami kenaikan sebesar 59,49% atau sebesar Rp 30.095.051.000.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa aset tidak lancar PT Jaya Real Property periode 2018-2020 cenderung mengalami kenaikan. Kenaikan tersebut membuktikan bahwa kinerja perusahaan sudah baik dalam pengelolaan aset tidak lancarnya sehingga harus terus dipertahankan atau bahkan ditingkatkan lagi karena dengan memiliki aset tidak lancar yang mencukupi tentunya akan sangat berguna untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan.

#### **Total Aset**

Setelah melakukan analisis terhadap aset lancar dan aset tidak lancar dengan menggunakan analisis trend maka dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2019 dan 2020 secara keseluruhan total aset mengalami kenaikan dibandingkan dengan tahun 2018. Kenaikan tersebut dapat dilihat pada tabel diatas bahwa total aset yang ada pada tahun 2019 sebesar 105,92 atau sebesar Rp 11.164.935.100.000 dari total aset yang ada pada tahun 2018, ini berarti total aset tahun 2019 meningkat sebesar 5,92% atau sebesar Rp 623.686.833.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk total aset yang ada pada tahun 2020 sebesar 108,92 atau sebesar Rp 11.481.521.265.000 dari total aset yang ada pada tahun 2018, ini berarti total aset tahun 2020 meningkat sebesar 8,92% atau sebesar Rp 940.272.998.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Maka dapat penulis simpulkan bahwa tingkat kinerja perusahaan sudah baik dalam pengelolaan asetnya sehingga ini dapat menjadi salah satu penunjang kegiatan operasional perusahaan menjadi lebih baik lagi kedepannya.

#### **Liabilitas Jangka Pendek**

Jika ditinjau dari analisis trend pada tabel diatas, liabilitas jangka pendek mengalami penurunan di setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat pada liabilitas jangka pendek yang ada di tahun 2019 sebesar 97,29% atau sebesar Rp 3.385.768.357.000 dari liabilitas jangka pendek yang ada di tahun 2018, ini berarti tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 2,71% atau sebesar Rp 94.270.866.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk liabilitas jangka pendek yang ada pada tahun 2020 sebesar 93,24% atau sebesar Rp 3.244.809.938.000 dari liabilitas jangka pendek yang ada pada tahun 2018, ini berarti pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 6,76% atau sebesar Rp 235.229.285.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Penyebab utama penurunan liabilitas jangka pendek pada akhir tahun 2019 dan 2020 yaitu diantaranya:

- 1) Akun utang usaha pihak ketiga pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 4,23% atau sebesar Rp 3.450.228.000, akan tetapi tahun 2020 terjadi penurunan yang jauh lebih besar daripada saat kenaikannya yaitu sebesar 16,69% atau sebesar Rp 13.630.176.000.
- 2) Akun utang pajak mengalami penurunan sebesar 33,68% atau sebesar Rp 32.488.658.000 di tahun 2019, dan mengalami kenaikan sebesar 23,75% atau sebesar Rp 22.908.256.000 di tahun 2020. Dalam hal ini penurunannya masih jauh lebih besar dibandingkan saat kenaikannya.
- 3) Pada tahun 2019, akun liabilitas imbalan kerja jangka pendek menurun sebesar 2,12% atau sebesar Rp 2.865.094.000, dan pada tahun 2020 juga menurun sebesar 22,59% atau sebesar Rp 30.531.884.000.
- 4) Akun uang muka penjualan turun sebesar 2,78% atau sebesar Rp 80.176.951.000 pada tahun 2019, dan juga turun sebesar 9,03% atau sebesar Rp 260.395.146.000 pada tahun 2020.
- 5) Akun utang pihak berelasi-non usaha tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 48,07% atau sebesar Rp 199.460.000, dan tahun 2020 juga mengalami penurunan sebesar 37,77% atau sebesar Rp 156.716.000.
- 6) Akun utang bank pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 21,28% (Rp 1.000.000.000), namun pada tahun 2020 mengalami penurunan yang jauh lebih besar daripada saat kenaikannya yaitu sebesar 57,45% (Rp 2.700.000.000).
- 7) Akun pendapatan diterima di muka dan setoran jaminan menurun sebesar 17,73% atau sebesar Rp 23.090.700.000 di tahun 2019, dan juga menurun sebesar 20,95% atau sebesar Rp 27.293.043.000 di tahun 2020.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa liabilitas jangka pendek PT Jaya Real Property periode 2018-2020 cenderung mengalami penurunan. Penurunan tersebut membuktikan bahwa kinerja perusahaan sudah baik dalam mengelola liabilitas jangka pendeknya karena semakin rendah persentasenya maka menunjukkan hasil yang positif. Artinya semakin sedikit hutang yang dimiliki perusahaan berarti perusahaan tersebut semakin baik.

#### **Liabilitas Jangka Panjang**

Berdasarkan tabel hasil perhitungan diatas, diketahui bahwa liabilitas jangka panjang menurun di setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat pada liabilitas jangka panjang yang ada di tahun 2019 sebesar 102,39% atau sebesar Rp 376.668.827.000 dari liabilitas jangka panjang yang ada di tahun 2018, ini berarti tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 2,39% atau sebesar Rp 8.808.470.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk liabilitas jangka panjang yang ada pada tahun 2020 sebesar 98,31% atau sebesar Rp 361.626.944.000 dari liabilitas jangka panjang yang ada pada tahun 2018, ini berarti tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 1,69% atau sebesar Rp 6.233.413.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Penyebab utama penurunan liabilitas jangka panjang pada akhir tahun 2019 dan 2020 yaitu diantaranya:

- 1) Pada tahun 2019, akun utang bank turun sebesar 26,68% atau sebesar Rp 5.658.683.000, dan pada tahun 2020 juga turun sebesar 28,58% atau sebesar Rp 6.062.036.000.
- 2) Akun pendapatan diterima di muka dan setoran jaminan meningkat sebesar 3,86% atau sebesar Rp 11.969.177.000 di tahun 2019, kemudian menurun cukup signifikan yaitu sebesar 2,53% atau sebesar Rp 7.832.755.000 di tahun 2020.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa liabilitas jangka panjang PT Jaya Real periode 2018-2020 mengalami penurunan. Penurunan tersebut membuktikan bahwa kinerja perusahaan sudah baik ketika mengelola liabilitas jangka panjangnya karena semakin rendah persentasenya maka menunjukkan hasil yang positif. Artinya semakin sedikit hutang yang dimiliki perusahaan berarti perusahaan tersebut semakin baik.

#### **Total Liabilitas**

Setelah melakukan analisis terhadap liabilitas jangka pendek dan jangka panjang dengan menggunakan analisis trend maka dapat penulis simpulkan bahwa pada tahun

2019 dan 2020 secara keseluruhan total liabilitas yang dimiliki PT Jaya Real Property Tbk mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2018. Penurunan tersebut dapat dilihat pada tabel di atas yang mana menunjukkan total liabilitas yang ada pada tahun 2019 sebesar 97,78% atau sebesar Rp 3.762.437.184.000 dari total liabilitas yang ada pada tahun 2018, ini berarti total liabilitas tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 2,22% atau sebesar Rp 85.462.396.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk total liabilitas yang ada pada tahun 2020 sebesar 93,72% atau sebesar Rp 3.606.436.882.000 dari total liabilitas yang ada pada tahun 2018, ini berarti total liabilitas tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 6,28% atau sebesar Rp 241.462.698.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa tingkat kinerja perusahaan sudah baik dalam pengelolaan liabilitasnya, karena semakin rendah persentasenya maka menunjukkan hasil yang positif. Artinya semakin sedikit hutang yang dimiliki perusahaan berarti perusahaan tersebut semakin baik.

### **Ekuitas**

Dari hasil analisis yang telah dihitung pada tabel di atas, terlihat bahwa ekuitas terjadi kenaikan pada setiap tahunnya. Kenaikan itu dapat ditinjau dari ekuitas yang ada di tahun 2019 sebesar 110,59% atau sebesar Rp 7.402.497.916.000 dari ekuitas yang ada di tahun 2018, ini berarti ekuitas tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 10,59% atau sebesar Rp 709.149.229.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk ekuitas yang ada pada tahun 2020 sebesar 117,66% atau sebesar Rp 7.875.084.383.000 dari ekuitas yang ada pada tahun 2018, ini berarti ekuitas tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 17,66% atau sebesar Rp 1.181.735.696.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Penyebab utama kenaikan ekuitas pada akhir tahun 2019 dan 2020, yaitu diantaranya:

- 1) Kenaikan jumlah ekuitas yang dapat didistribusikan kepada pemilik entitas induk tahun 2019 meningkat sebesar 10,64% atau sebesar Rp 681.794.395.000, dan tahun 2020 juga meningkat sebesar 17,56% atau sebesar Rp 1.125.027.950.000. Kenaikan tersebut salah satunya didukung oleh kenaikan saldo laba belum ditentukan penggunaannya untuk tahun 2019 naik sebesar 12,75% atau sebesar Rp 685.200.341.000 dan tahun 2020 juga naik sebesar 22,16% atau sebesar Rp 1.190.614.708.000.
- 2) Kenaikan jumlah ekuitas yang dapat didistribusikan kepada kepentingan non pengendali mengalami kenaikan sebesar 9,53% atau sebesar Rp 27.354.834.000 di tahun 2019 dan juga mengalami kenaikan sebesar 19,75% atau sebesar Rp 56.707.746.000 di tahun 2020.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa ekuitas pada periode 2018-2020 cenderung mengalami kenaikan. Kenaikan tersebut membuktikan bahwa kinerja perusahaan yang baik dalam mengendalikan ekuitasnya karena makin besar ekuitas artinya makin besar kekayaan yang dimiliki perusahaan. Dengan begitu, keberlangsungan kegiatan operasional perusahaan untuk ke depannya akan jauh lebih terjamin.

Selanjutnya, hasil dari perhitungan dengan menggunakan analisis trend pada laporan laba rugi PT Jaya Real Property:

**Tabel 2.** Analisis Trend pada Laporan Laba Rugi PT Jaya Real Property (2018-2020)

NO	PERKIRAAN	PRESENTASE TREND (%)			KENAIKAN/ PENURUNAN TREND (%)	
		2018	2019	2020	2019	2020
1	Pendapatan Usaha	100	103,98	93,75	3,98	-6,25
	Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	100	106,73	106,69	6,73	6,69
	<b>Laba Bruto</b>	<b>100</b>	<b>102,05</b>	<b>84,69</b>	<b>2,05</b>	<b>-15,31</b>
2	Beban Usaha	100	102,20	90,78	2,20	-9,22
	Pendapatan Lain-Lain	100	43,56	239,44	-56,44	139,44

	<b>Laba Usaha</b>	<b>100</b>	<b>96,13</b>	<b>98,24</b>	<b>-3,87</b>	<b>-1,76</b>
3	Pendapatan Keuangan	100	119,77	91,89	19,77	-8,11
	Beban Pajak Final	100	107,01	88,52	7,01	-11,48
	Beban Keuangan	100	74,66	217,78	-25,34	117,78
	Bagian Laba (Rugi) Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama-Neto	100	15,58	58,35	-84,42	-41,65
	<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>	<b>100</b>	<b>97,62</b>	<b>98,67</b>	<b>-2,38</b>	<b>-1,33</b>
	Beban Pajak Penghasilan	100	58,43	169,43	-41,57	69,43
	<b>Laba Tahun Berjalan</b>	<b>100</b>	<b>98,81</b>	<b>96,54</b>	<b>-1,19</b>	<b>-3,46</b>
4	Penghasilan Komprehensif Lain	100	-35,58	-42,23	-135,58	-142,23
	<b>Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>100</b>	<b>98,19</b>	<b>95,91</b>	<b>-1,81</b>	<b>-4,09</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2018-2020 (IDX, 2020)

### Pendapatan Usaha

Seperti yang terlihat pada tabel diatas bahwa jumlah pendapatan usaha yang ada di tahun 2019 sebesar 103,98% atau sebesar Rp 2.423.269.696.000 dari pendapatan usaha yang ada di tahun 2018, ini berarti pendapatan usaha tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 3,98% atau sebesar Rp 92.719.003.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk pendapatan usaha yang ada pada tahun 2020 sebesar 93,75% atau sebesar Rp 2.184.941.986.000 dari pendapatan usaha yang ada pada tahun 2018, ini berarti pendapatan usaha tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 6,25% atau sebesar Rp 145.608.707.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa kinerja perusahaan masih kurang baik jika ditinjau dari kondisi pendapatan usaha PT Jaya Real Property periode 2018-2020 yang mengalami ketidakstabilan, dimana dalam hal ini penurunannya jauh lebih besar dibandingkan saat kenaikannya. Dalam hal ini perusahaan harus lebih meningkatkan lagi penjualannya supaya pendapatan usaha yang diperoleh perusahaan lebih maksimal pada periode selanjutnya.

### Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Dapat ditinjau dari hasil perhitungan pada tabel diatas bahwa beban pokok penjualan dan beban langsung mengalami peningkatan di setiap tahunnya. Dapat dilihat pada beban pokok penjualan dan beban langsung yang ada di tahun 2019 sebesar 106,73% atau sebesar Rp 1.024.472.640.000 dari yang ada di tahun 2018, ini berarti pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 6,73% atau sebesar Rp 64.606.536.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk beban pokok penjualan dan beban langsung yang ada pada tahun 2020 sebesar 106,69% atau sebesar Rp 1.024.060.615.000 dari yang ada pada tahun 2018, ini berarti pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 6,69% atau sebesar Rp 64.194.511.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa kinerja perusahaan masih kurang baik, karena meskipun beban pokok penjualan selalu mengalami peningkatan pada setiap periodenya, namun total beban pokok penjualannya masih jauh lebih tinggi daripada pendapatan usaha yang diterima perusahaan di setiap tahunnya sehingga tentunya ini akan berdampak buruk pada laba bruto PT Jaya Real Property.

### Laba Bruto

Seperti yang terlihat pada tabel diatas bahwa laba bruto yang ada di tahun 2019 sebesar 102,05% atau sebesar Rp 1.398.797.056.000 dari laba bruto yang ada di tahun 2018, ini berarti laba bruto tahun 2019 meningkat sebesar 2,05% atau sebesar Rp 28.112.467.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk laba bruto yang ada pada tahun 2020 sebesar 84,69% atau sebesar Rp 1.160.881.371.000 dari laba bruto yang ada pada tahun 2018, ini berarti laba bruto tahun 2020 menurun sebesar 15,31% atau sebesar Rp 209.803.218.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa kinerja perusahaan masih kurang baik karena jika dilihat dari kondisi laba bruto PT Jaya Real Property periode 2018-2020 yang mengalami ketidakstabilan, dimana dalam hal ini penurunannya jauh lebih besar dibandingkan saat kenaikannya. Salah satu penyebabnya adalah meningkatnya beban pokok penjualan dan beban langsung dimana jumlahnya jauh lebih tinggi dibandingkan dengan pendapatan usaha yang diterima perusahaan disetiap tahunnya sehingga menyebabkan laba bruto yang diterima perusahaan menjadi tidak stabil bahkan penurunannya cenderung lebih besar daripada saat kenaikannya.

#### **Beban Usaha**

Seperti yang terlihat pada tabel diatas bahwa beban usaha yang ada pada tahun 2019 sebesar 102,20% atau sebesar Rp 373.862.407.000 dari beban usaha yang ada pada tahun 2018, ini berarti beban usaha tahun 2019 meningkat sebesar 2,20% atau sebesar Rp 8.045.114.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk beban usaha yang ada pada tahun 2020 sebesar 90,78% atau sebesar Rp 332.070.847.000 dari beban usaha yang ada pada tahun 2018, ini berarti beban usaha tahun 2020 menurun sebesar 9,22% atau sebesar Rp 33.746.446.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa dalam hal ini kinerja perusahaan sudah baik, meskipun kondisi beban usaha PT Jaya Real Property periode 2018-2020 mengalami ketidakstabilan akan tetapi dalam hal ini penurunannya jauh lebih besar dibandingkan saat kenaikannya. Meski begitu, perusahaan harus tetap memperhatikan segala biaya yang dikeluarkan guna meminimalisir terjadinya kerugian akibat terlalu besarnya biaya yang dibebankan.

#### **Laba Tahun Berjalan**

Setelah melakukan analisis terhadap beberapa akun yang ada pada laporan laba rugi, dapat diketahui bahwa laba tahun berjalan mengalami penurunan di setiap periodenya. Penurunan tersebut dapat dilihat pada tabel diatas bahwa laba tahun berjalan PT Jaya Real Property Tbk yang ada pada tahun 2019 sebesar 98,81% atau sebesar Rp 1.037.201.837.000 dari laba tahun berjalan yang ada pada tahun 2018, ini berarti laba tahun berjalan tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1,19% atau sebesar Rp 12.543.924.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Sedangkan untuk laba tahun berjalan yang ada pada tahun 2020 sebesar 96,54% atau sebesar Rp 1.013.418.153.000 dari laba tahun berjalan yang ada pada tahun 2018, ini berarti laba tahun berjalan tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 3,46% atau sebesar Rp 36.327.608.000 jika dibandingkan dengan tahun 2018. Penurunan tersebut tentunya juga berdampak negatif terhadap jumlah laba komprehensif tahun berjalan pada tahun 2019 dan 2020.

Maka dapat penulis simpulkan bahwa dalam hal ini kinerja perusahaan masih kurang baik dikarenakan apabila ditinjau dari kondisi laba tahun berjalan PT Jaya Real Property periode 2018-2020 terus mengalami penurunan. Dengan begitu, perusahaan perlu untuk meningkatkan lagi penjualannya dan memperhatikan lagi pengelolaan keuangannya supaya penurunan terhadap laba yang diterima tidak berlanjut ke periode setelahnya.

#### **PENUTUP**

Berikut kesimpulan yang dapat ditarik berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, antara lain:

1. Jika dilihat dari neraca PT Jaya Real Property dari tahun 2018 hingga 2020, perusahaan sudah memiliki kinerja keuangan yang baik. Hal tersebut dibuktikan oleh adanya peningkatan jumlah aset diikuti dengan penurunan jumlah liabilitas, dan peningkatan jumlah ekuitas.
2. Jika dilihat dari laba rugi PT Jaya Real dari tahun 2018 hingga 2020, perusahaan cenderung mengalami penurunan. Dengan kata lain, kinerja keuangan perusahaan apabila diamati dari laporan laba rugi dapat disimpulkan masih kurang baik. Hal ini disebabkan oleh ketidakmampuan perusahaan dalam meningkatkan penjualannya.
3. Secara keseluruhan jika dilihat dari laporan keuangan PT Jaya Real Property yaitu pada neraca dan laporan laba rugi periode 2018 hingga 2020, dimana perusahaan mengalami ketidakstabilan. Namun, ketidakstabilan ini masih dalam kondisi yang

wajar karena PT Jaya Real Property masih mampu untuk melaksanakan kegiatan operasional perusahaannya. Hal ini dikarenakan dapat teratasi oleh adanya pertumbuhan yang besar dalam akun-akun yang terdapat pada neraca perusahaan. Maka, dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan PT Jaya Real Property sebetulnya sudah cukup baik namun perlu dilakukan kajian lebih lanjut lagi dari sisi pengelolaan keuangan dan kegiatan operasional perusahaannya, terutama dalam hal peningkatan penjualan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, A., Dermawan Sembiring, L., Supitriyani, S., Azwar, K., & Susanti, E. (2021). *Analisis Laporan Keuangan* (Harini F. Ningrum, Ed.). Bandung: Media Sains Indonesia.
- Dwiyana, I. M. A. (2019). Analisis Trend Pada Koperasi Primkoppos (Primer Koperasi Pegawai Pos) Periode 2012 - 2015. *Jurnal Akuntansi Profesi*, 10(1). <https://doi.org/10.23887/jap.v10i1.21034>
- Fitriyani, Y., Indiyati, P., & Karolina, K. (2021). Analisis Trend Laporan Laba Rugi Pada PT Austindo Nusantara Jaya Tbk Periode 2017-2019 Menggunakan Metode Angka Indeks. *Jurnal Humaniora Teknologi*, 7(1), 1–6. Retrieved from <https://jht.politala.ac.id/index.php/jht/article/view/88>
- Harahap, S. S. (2010). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harahap, S. S. (2018). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Hery. (2015). *Praktis Menyusun Laporan Keuangan; Cepat & Mahir Menyajikan*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- IDX. (2020). PT Jaya Real Property Tbk. Retrieved April 23, 2022, from Bursa Efek Indonesia website: <https://www.idx.co.id/>
- Ilmi Octaviani, N., Sunarya, E., & Komariah, K. (2019). Analisis Laporan Keuangan dengan Menggunakan Metode Trend Sebagai Dasar Menilai Kondisi Perusahaan. *Journal of Economic, Business and Accounting*, 3(1), 93–97. <https://doi.org/10.31539/costing.v3i1.696>
- Kasmir. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kusumawardhani, F. and Muanas, M., 2020. Pengaruh Kompetensi Sumber Daya Manusia, Pemanfaatan Teknologi Informasi dan Kualitas Laporan Keuangan terhadap Kualitas Laporan Keuangan. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 8(2), pp.137-146.
- Leonita, G. (2019). Penilaian Kinerja Keuangan (Studi Kasus Pada PT Perkebunan Nusantara IV Medan). *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 19(1), 66–80. <https://doi.org/10.30596/jrab.v19i1.3341>
- Linggong Pangihutan, F., & Costanius Simamora, S. (2019). Evaluasi Kinerja Keuangan dengan Metode Komparatif dan Trend Pada PT. Angkasa Pura I (Persero) Periode 2012-2016. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi Unsuraya*, 4(1), 51–71. <https://doi.org/10.35968/.v4i1.263>
- Munawir. (2010). *Analisis Laporan Keuangan* (4th ed.). Yogyakarta: Liberty.
- Munawir. (2012). *Analisis Informasi Keuangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Septiana, A. (2019). *Analisis Laporan Keuangan Konsep Dasar dan Deskripsi Laporan Keuangan* (Vol. 96; Rudi Hermawan, Ed.). Jawa Timur: Duta Media Publishing.
- Trianto, A. (2017). Analisis Laporan Keuangan Sebagai Alat untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan Pada PT. Bukit Asam (Persero) Tbk Tanjung Enim. *JURNAL ILMIAH EKONOMI GLOBAL MASA KINI*, 8(3), 1–10. Retrieved from <http://ejournal.uigm.ac.id/index.php/EGMK/article/view/346>
- Utami, N. F., & Shintia, N. (2017). Penilaian Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Analisis Trend Pada CV Surya Pendingin. *Prosiding Seminar Nasional ASBIS*, 347–357. Politeknik Negeri Banjarmasin.