

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Bisnis *real estate* ialah bisnis dengan prospek luas di penjuru dunia jadinya tak mustahil apabila tidak sedikit pengusaha yang mulai mencobanya. Selain itu, usahanya gampang dilaksanakan sebab tak begitu ribet serta baik dipergunakan untuk pmakai awal. Ada banyak produk yang tersedia untuk bisnis *real estate*. Macam-macam yang sedang terkenal sekarang ini di Indonesia pastiya ialah varian properti hunian, seperti perumahan, apartemen, vila hingga rumah susun. Namun, didalam bisnis properti juga ada macam-macam sebutan yang cukup penting yang wajib diketahui lebih dalam lagi untuk para pelakunya layaknya istilah *broker*, agen properti, *developer*, *booking fee*, *capital gain*, *return of investment* dan lainnya. Keuntungan menjalankan Bisnis Properti :

1. Harga Jual Yang Terus Menanjak

Harga jual *real estate* di indonesia yang melonjak tiap tahunnya, menjadi alasan kenapa bisnis properti menarik perhatian. Namun, dalam merealisasikan tentu harus mengenali beberapa kunci sukses berbisnis properti.

2. Nilai Tambah Tinggi Di Lokasi Strategis

Jika properti memiliki lokasi yang unggul, transportasi yang nyaman, dan tentunya dilengkapi dengan banyak fasilitas. Tak disangkal apabila tak sedikit yang terus menjalankan bisnis properti.

3. Tidak Terpengaruh Oleh Inflasi

Banyak untungnya dari perusahaan *real estate* adalah tidak akan terpengaruh oleh inflasi negara. Inflasi memberi pengaruh terhadap nilai mata uang suatu negara. Melainkan apabila anda menjalankan bisnis industri *real estate*, inflasi itu tak akan merugikan bisnis.

Industri *real estate* memegang peranan penting dalam perkembangan perekonomian nasional. Sektor ini memiliki arti strategis yang sama dengan sektor lain seperti pertanian, industri, perdagangan, dan jasa, sektor ini menyerap banyak tenaga kerja dan *multiplier effect* bersifat jangka panjang sehingga sektor ini memiliki pengaruh yang besar dalam menarik dan mempromosikan pembangunan sektor ekonomi lainnya.

Naik turunnya perkembangan industri *real estate* Tanah Air sangat menarik perhatian para investor. Meskipun bisnis *real estate* sangat menguntungkan di masa lalu, pertumbuhan industri *real estate* dalam beberapa tahun terakhir mudah dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti melambatnya pertumbuhan ekonomi. Sayangnya, puncak ketenaran *real estate* mulai memudar antara tahun 2014 dan 2016. Berawal dari pengetatan pinjaman *real estate* dan kebijakan penerbitan pemerintah, industri *real estate* berangsur-angsur mengalami penurunan. Mahalnya biaya pinjaman / LTV membuat para agen *real estate*, terutama spekulan, harus sangat berhati-hati. Setelah tahun 2015, pertumbuhan ekonomi berangsur-angsur mulai pulih, namun tampaknya tahun 2017-2018 menjadi pendorong pemulihan industri *real estate*. Pemotongan pajak PPh22 dan PPnBM telah mendorong banyak hal yang mulai pulih, seperti kebijakan pemerintah yang melonggarkan kepemilikan

pinjaman / LTV. Sektor *real estate* juga mendapat dukungan dari sektor infrastruktur.

Satu dari banyak perusahaan *real estate* terbesar di Indonesia ialah PT. Pakuwon Jati Tbk. PT Pakuwon Jati Tbk telah didaftarkan dengan Akta Notaris No. 281 oleh Kartini Muljadi.,SH. Kantor notaris Jakarta Akta Pada tanggal 20 september 1982. Menteri Kehakiman Republik Indonesia mengesahkan undang-undang dasar dengan keputusan No. C2-308. HT.01.TH.83 tanggal 17 Januari 1983, yang telah dipublikasikan dalam Berita Pemerintah No. 27, 8 April 1983 Tambahan No. 420.

Beberapa perubahan sudah dilakukan pada anggaran perseroan, yang paling akhir Akta Notaris No. 24 tanggal 21 Oktober 2015, sesuai ketentuan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan akta itu berasal dari Esther Mercia Sulaiman, SH. Notaris Jakarta mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia lewat surat No. AHU-AH. 01.03-0974354 tanggal 23 Oktober 2012.

Bisnis *real estate* perusahaan dimulai di Tunjungan Plaza I, pusat belanja terkemuka pertama di Surabaya, yang sudah beraktifitas sejak 1986. Pada tahun 1989, PT Pakuwon Jati Tbk merupakan perusahaan *real estate* pertama yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta. Perusahaan masih mengembangkan Superblok Tunjungan City dan Pakuwon City mandiri selama dua dekade pertama bisnisnya di Surabaya. Pada tahun 2007, seiring dengan berkembangnya proyek Superblok Gandaria City, perseroan memasuki pasar Jakarta dan telah beroperasi sejak tahun 2010. Proyek Kota Kasablanka Superblok yang diluncurkan dua tahun kemudian terus meningkat penetrasi pasar Jakarta.

Perseroan terus bertumbuh pesat menjadi partisipasi pengembang terkenal di Indonesia dengan *support portfolio development* serta *investment property*. Didirikan di tahun 1982 serta telah ada di daftar bursa efek Jakarta serta Surabaya tahun 1988, Pakuwon Jati menjadi pengembang *real estate* terkemuka dengan mengambil fokus letak tempat di Jakarta dan Surabaya. Portfolio perusahaan di banyaknya sector penting properti layaknya *retail*, perumahan, komersial dan perhotelan. Potensi perluasan bisnis *real estate* Pakuwon berpusat secara menyeluruh berawal dari akuisisi lahan, peningkatan properti, *marketing* bahkan manajemen operasional.

Pakuwon Jati disebut sebagai pendiri persepsi *superblock* Indonesia. Persepsi *superblock* Indonesia ialah proyek peningkatan terintegrasi dalam bentuk besar antara pusat perbelanjaan, perkantoran, apartemen serta hotel. Rekam jejak serta reputasi yang paling cemerlang dari industri *real estate* memberi penyewa serta pembeli rasa yang aman. dengan pendirian pokok yang kokoh untuk pelebaran sepak terjang dunia bisnis. PT Pakuwon Jati (PWON) meraih laba bersih 2019 dengan jumlah Rp 7.202 miliar, naik dari Rp 7.081 miliar di tahun sebelumnya. Sementara itu, untung yang komprehensif tercatat sebanyak Rp 3,231 miliar, meningkat 13,3% dari tahun 2018 sebanyak Rp 2.851 miliar.

Note	2019	2018	% Increase (decrease)
Net Revenue	7,202	7,081	1.7%
* <i>Recurring revenue</i>	3,693	3,468	6.5%
* <i>Development revenue</i>	3,509	3,613	-2.9%
Cost of Revenue	3,144	3,030	3.8%
Gross Profit	4,058	4,050	0.2%
Total Comprehensive Income	3,231	2,851	13.3%
Gain (loss) on foreign exchange	130	(189)	-168.7%
Total Adjusted Comprehensive Income ¹⁾	3,101	3,041	2.0%
¹⁾ Total comprehensive income beyond the exchange rate (profit) factor			

Gambar 1.1 Laporan Laba Bersih 2019

Sumber : Pakuwon Jati 2020

Pendapatan di tahun 2019 mencakup 51% pendapatan berulang dan 49% penghasilan pembangunan, yang sejalan dengan strategi pengembangan perusahaan, yang merupakan kombinasi seimbang antara pendapatan berulang dan pendapatan pengembangan. Pendapatan berulang Perusahaan tahun 2019 mencapai Rp 3.693 miliar yang merupakan peningkatan 6,5% dibandingkan dengan Rp 3.468 miliar pada tahun 2018. Ini didukung oleh peningkatan pendapatan organik dari pusat perbelanjaan dan hotel kami yang ada.

Sementara itu, pendapatan Pengembangan perusahaan pada 2019 mencapai Rp 3.009 miliar yang berasal dari beberapa pengembangan apartemen yang penjualannya dapat diakui; perkembangan tersebut adalah apartemen Benson dan La Viz di area Pakuwon Mall serta Amor di East Coast Mansion. Pendapatan pengembangan tahun lalu Perusahaan adalah Rp 3.613 miliar. Berdasarkan pendapatan per segmen, penjualan condo dan leasing ritel memberikan kontribusi terbesar dengan masing-masing 40% dan 39%,

hotel dan apartemen 8%, rumah landed 7%, sewa kantor 4%, dan penjualan kantor 2%.

Biaya yang dikeluarkan oleh Perusahaan selama tahun 2019 adalah hingga Rp 1.822 miliar yang dihabiskan untuk pembangunan Kota Kasablanka Tahap 2, Tunjungan Plaza 6, Pakuwon Mall fase 3, fase 4, fase 5, East Coast Mansion dan pembelian land bank. PT Pakuwon Jati Tbk. menargetkan dapat menaikkan kontribusi segmen pendapatan berulang menjadi 55% pada 2020 Dua hotel Pakuwon Jati yang segera beroperasi ialah Four Points dan Hotel Westin di Surabaya. PT Pakuwon Jati Tbk berharap pada tahun ini segmen pendapatan berulang akan lebih baik daripada tahun lalu dengan kedua hotel anyar. Untuk itu PT Pakuwon Jati Tbk perlu melakukan analisis sumber dan penggunaan dana agar mencapai target yang di tuju yaitu menaikkan kontribusi segmen pendapatan berulang dan mempertahankan eksistensi di dunia properti.

Analisa sumber serta pemakaian modal kerja ialah peralatan vital oleh perusahaan. Ini menunjukkan sumber maupun tujuan dana. Manajer keuangan harus dapat menilai berapa banyak uang yang dibutuhkan untuk mendanai kegiatan perusahaan. Dari mana asalnya modal, alokasi sumber daya yang mencukupi serta pengelolaan keuangan efektif guna memperoleh tujuan perusahaan.

Dalam uraian sumber serta pemakaian anggaran bisa dilihat dari penjelasan yang dijelaskan s. munawir (1999 : 110) jika analisa sumber dan penggunaan anggaran ialah peralatan yang sangat penting guna analisis keuangan. Ini begitu penting bagi manajer keuangan maupun pemberi pinjaman yang berpotensi atau bagian manapun dari bank, ketika meninjau ulang proses ajuan pinjaman yang diusulkan sesuai sumber

serta tujuan anggaran, mampu mengetahui bagaimana perusahaan mengatur serta memakai uang yang tersedia.

Penjelasan dari anggaran yang dipergunakan guna menganalisis sumber serta tujuan anggaran itu bisa diartikan secara menyempit, contohnya kas, atau lebih luas lagi, yaitu modal kerja. Keputusan menggunakannya untuk menganalisis sumber anggaran serta pemakaian anggaran uang tergantung keperluan yang diperlukan. Dengan kata lain, hasil pemakaian sumber anggaran tak hanya membentuk tingkat profitabilitas melainkan juga mengetahui kelanjutan perusahaan.

Sesuai penjaelasan singkat dari latar belakang di atas peneliti mengambil judul “ Analisis Efektifitas Sumber Dan Penggunaan Dana Pada PT Pakuwon Jati Tbk Tahun 2015-2019 Ditinjau Dari Perhitungan Laporan Keuangan ”.

1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana efektifitas sumber serta pemakaian dana pada PT Pakuwon Jati Tbk tahun 2015-2019 ?

1.3. Tujuan Penelitian

Guna mendapatkan pengetahuan efektifitas sumber serta penggunaan dana pada (kas) PT Pakuwon Jati Tbk sehingga dapat mengetahui strategi keuangan perusahaan.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Aspek akademik

Melalui proses kajian kali ini diharapkan bisa digunakan sumber pembelajaran pada materi akuntansi manajemen.

1.4.2 Aspek Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Hasil proses kajian yang dijalankan dengan harapan mampu ditemukan sesuatu yang baru ataupun penyempurnaan ilmu pengetahuan yang ada.

1.4.3 Aspek praktis

Penelitian kali ini diharapkan mampu menjadikan sumber informasi terhadap investor untuk pengambilan keputusan tentang strategi pengembangan PT PakuwonJati Tbk.