

**ANALISIS MANAJEMEN MODAL KERJA
PADA PT AMY PROPERTY GROUP**

SKRIPSI

OLEH :

SITI MEILINA
NIM. 161310573



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK
2020**

**ANALISIS MANAJEMEN MODAL KERJA PADA PT AMY PROPERTY
GROUP**

Tanggung Jawab Yuridis Kepada :


SITI MEILINA
NIM. 161310573

Program Studi Manajemen

**Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus Dalam Ujian
Skripsi/Komprehensif
Pada Tanggal : 6 Juli 2020**

Majelis Penguji :

Pembimbing Utama



Dedi Hariyanto, S.E., M.M.
NIDN. 11 131177 02

Penguji Utama



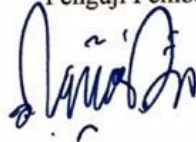
Edy Suryadi, S.E., M.M.
NIDN. 11 100263 01

Pembimbing Pembantu



Heni Safitri, S.E., M.M.
NIDN. 11 030289 01

Penguji Pembantu



Neni Triana Maswardi, S.E., M.M.
NIDN. 10 090281 04

Pontianak, 6 Juli 2020

Disahkan Oleh :

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK
DEKAN**



Samsuddin, S.E., M.Si.
NIDN. 11 131177 01

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT berkat rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan skripsi dengan judul “**Analisis Manajemen Modal Kerja Pada PT Amy Property Group**”. Adapun tujuan dari pembuatan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pendidikan Strata Satu (S1), Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak. Penulis mengharapkan bahwa karya tulis ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi pembaca. Semoga karya tulis ini dapat dijadikan bahan perbandingan dalam periode selanjutnya, sehingga memberikan ide-ide suatu karya ilmiah yang lebih baik.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang sangat membantu keberhasilan penulis selaku pelaksana. Maka melalui kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Helman Fachri, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Pontianak.
2. Bapak Samsuddin, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak.
3. Bapak Dedi Hariyanto, S.E., M.M. selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak, sekaligus Dosen Pembimbing

Utama yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, nasehat serta ilmunya selama penyusunan skripsi.

4. Ibu Neni Triana Maswardi, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik dan selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak, yang telah memberikan motivasi dan dorongan bagi penulis dalam pengajuan penelitian.
5. Ibu Heni Safitri, S.E., M.M. selaku Sekretaris Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak, sekaligus Dosen Pembimbing kedua yang juga dengan sabar telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, nasehat, masukan dan ilmunya selama penyusunan skripsi.
6. Segenap Dosen dan Staf pengajar Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak yang telah memberikan pengajaran, ilmu, pengetahuan, bantuan dan pelayanan selama penulis menempuh perkuliahan.
7. Pimpinan PT Amy Property Group yang telah memperkenankan penulis untuk melakukan penelitian di perusahaan yang dipimpinnya.
8. Ayahanda tercinta Tan Abdul Malik, Ibunda tercinta Raesah dan Saudara tersayang Tan Ahmad Bulyan, yang selalu memberikan kasih sayang, motivasi, perhatian serta doa, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
9. Teman-teman seangkatan yang juga sama-sama berjuang dalam menuntut ilmu.

10. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga atas segala bantuan, bimbingan, dorongan serta arahan yang telah diberikan akan diperoleh imbalan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya mudah-mudahan dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi semua pihak.

Pontianak, 20 Februari 2020
Penulis

Siti Meilina
NIM. 161310573

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang manajemen modal kerja yaitu tentang pengukuran tingkat efektifitas penggunaan modal kerja berdasarkan konsep kuantitatif dengan pendekatan perputaran modal kerja serta proyeksi modal kerja. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumentasi. Untuk mengetahui manajemen modal kerja digunakan pendekatan perputaran modal kerja yaitu *cash turnover*, *receivable turnover*, *inventory turnover*, dan *working capital turnover*. Sedangkan untuk aplikasi proyeksi modal kerja metode yang digunakan adalah analisis *trend* penjualan dengan metode kuadrat terkecil.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijaksanaan PT Amy Property Group dalam menggunakan modal kerja masih belum dapat dikatakan efektif karena perputaran modal kerja yang rendah sehingga menyebabkan lamanya waktu keterikatan modal kerja. Sedangkan untuk analisis *trend*, kondisi perusahaan menunjukkan dapat berkembang untuk waktu yang akan datang. Proyeksi modal kerja pada PT Amy Property Group Tahun 2020 sebesar Rp8.943.358.938,54, Tahun 2021 sebesar Rp8.962.730.446,92, Tahun 2022 sebesar Rp8.982.101.955,30 dan Tahun 2023 sebesar Rp9.001.473.463,68.

Kata Kunci : Manajemen Modal Kerja, Proyeksi Modal Kerja.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	ix
Daftar Lampiran	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Pembatasan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Kerangka Pemikiran	9
G. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Teknik Pengumpulan Data	13
3. Alat Analisis	13

BAB II LANDASAN TEORI

A. Perseroan Terbatas (PT)	16
1. Pengertian Perseroan Terbatas (PT)	16
2. Ciri-Ciri Perseroan Terbatas (PT)	17
3. Syarat Pendirian Perseroan Terbatas (PT)	18
B. Laporan Keuangan	18
1. Pengertian Laporan Keuangan	18
2. Jenis Laporan Keuangan	19
3. Tujuan Laporan Keuangan	20

C.	Rasio Keuangan	21
1.	Pengertian Rasio Keuangan	21
2.	Jenis Rasio Keuangan	21
D.	Modal Kerja	25
1.	Pengertian Modal Kerja	25
2.	Pentingnya Modal Kerja	26
3.	Jenis Modal Kerja	27
4.	Komponen Modal Kerja	28
5.	Konsep Modal Kerja	29
6.	Sumber Modal Kerja	29
7.	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Modal Kerja	30
8.	Manajemen Modal Kerja	31
E.	Analisis <i>Trend</i>	32
BAB III	GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A.	Sejarah Perusahaan	33
B.	Visi dan Misi Perusahaan	34
C.	Struktur Organisasi Perusahaan	35
D.	Aspek Pemasaran.....	40
E.	Aspek SDM	42
BAB IV	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A.	Pendekatan Perputaran Modal Kerja	44
1.	Perputaran Kas.....	44
2.	Perputaran Piutang.....	46
3.	Perputaran Persediaan	47
4.	Perputaran Modal Kerja	49
B.	Analisis <i>Trend</i>	52
1.	<i>Trend</i> Penjualan	52
2.	Proyeksi Modal Kerja	56

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
Daftar Pustaka	63

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Ringkasan Neraca Tahun 2016-2019 (dalam rupiah)	4
Tabel 1.2. Ringkasan Laba/rugi Tahun 2016-2019 (dalam rupiah).....	5
Tabel 1.3. Modal Kerja, Penjualan , Laba Bersih Tahun 2016 - 2019 (dalam rupiah)	6
Tabel 4.1. <i>Cash Turnover</i> Tahun 2016-2019	45
Tabel 4.2. <i>Receivable Turnover</i> Tahun 2016-2019.....	46
Tabel 4.3. <i>Inventory Turnover</i> Tahun 2016-2019	48
Tabel 4.4. <i>Working Capital Turnover</i> Tahun 2016-2019	49
Tabel 4.5. Standar Perhitungan Rasio	50
Tabel 4.6. Rekapitulasi Tingkat Perputaran dan Periode Keterikatan Modal Kerja Tahun 2016-2019	51
Tabel 4.7. Perhitungan Tingkat Pendapatan Penjualan Tahun 2016-2019	53
Tabel 4.8. Proyeksi Tingkat Pendapatan Penjualan Tahun 2020-2023	55
Tabel 4.9. Proyeksi Kebutuhan Modal Kerja Tahun 2020-2023	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran	12
Gambar 3.1. Struktur Organisasi PT Amy Property Group.....	35

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Neraca 2016	65
Lampiran 2. Laporan laba/rugi 2016	67
Lampiran 3. Laporan arus kas 2016	69
Lampiran 4. Neraca 2017	70
Lampiran 5. Laporan laba/rugi 2017	72
Lampiran 6. Laporan arus kas 2017	74
Lampiran 7. Neraca 2018	75
Lampiran 8. Laporan laba/rugi 2018	77
Lampiran 9. Laporan arus kas 2018	79
Lampiran 10. Neraca 2019	80
Lampiran 11. Laporan laba/rugi 2019	82
Lampiran 12. Laporan arus kas 2019	84

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara umum properti merupakan sektor usaha yang bergerak dalam bidang pembangunan, salah satunya pembangunan perumahan. Saat ini sektor properti menjadi salah satu sektor usaha yang diperlukan karena rumah sebagai tempat tinggal menjadi suatu kebutuhan hidup yang harus dipenuhi setelah kebutuhan pangan. Semakin banyaknya jumlah perusahaan yang bergerak di sektor properti pada saat ini semakin menandakan bahwa bisnis properti menjadi salah satu bisnis yang akan berkembang pesat.

Harga tanah yang cenderung semakin tinggi, banyak menarik minat investor untuk menginvestasikan modalnya di sektor properti. Bisnis properti dipilih karena dapat memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Persaingan yang ada dalam bisnis properti juga mendorong setiap pelaku bisnis untuk lebih meningkatkan kualitas masing-masing perusahaan agar mampu bertahan dalam jangka waktu yang lebih lama.

Semakin banyak perusahaan yang bergerak di sektor properti, maka kebutuhan akan modal kerja pada suatu perusahaan tersebut akan semakin besar. Modal kerja sangat diperlukan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Manajemen modal kerja yang baik akan membantu perusahaan untuk melunasi kewajiban hutang yang harus dibayar sehingga dapat menghasilkan keuntungan yang diharapkan.

Manajemen modal kerja merupakan salah satu aspek terpenting dari keseluruhan manajemen pembelanjaan perusahaan. Apabila perusahaan tidak dapat mempertahankan tingkat modal kerja yang memuaskan, maka kemungkinan perusahaan tersebut tidak akan mampu membayar semua kewajibannya yang sudah jatuh tempo, dan bahkan dapat mengalami kebangkrutan. Biasanya modal kerja digunakan untuk beberapa kali kegiatan selama satu periode.

Tujuan dari manajemen modal kerja yaitu guna memaksimalkan penggunaan aktiva lancar untuk meningkatkan penjualan dan laba. Salah satu alat ukur untuk menentukan keberhasilan manajemen modal kerja yaitu dapat diukur melalui perputaran modal kerja atau *working capital turnover*. Dengan diketahui perputaran modal kerja selama satu periode, maka akan diketahui seberapa efektif modal kerja yang ada pada suatu perusahaan.

Dalam setiap kegiatan usaha, perusahaan membutuhkan suatu perencanaan untuk menentukan jumlah penjualan terhadap suatu produk, hal ini merupakan langkah awal dalam proses pengendalian kebutuhan modal kerja yang akan digunakan. Proses proyeksi juga memerlukan suatu metode, metode yang digunakan tergantung dari bagaimana bentuk data serta informasi yang akan diproyeksikan dan tujuan yang hendak dicapai oleh perusahaan.

Proyeksi modal kerja atau perkiraan kebutuhan modal kerja pada suatu perusahaan bergantung pada perputaran aset-aset yang termasuk ke dalam modal kerja. Kebutuhan modal kerja akan semakin besar apabila jumlah pengeluaran kas semakin bertambah. Pada umumnya perusahaan tidak dimaksudkan untuk menjalankan usaha dalam jangka waktu yang sebentar, melainkan untuk

seterusnya dalam jangka waktu yang lama dan akan selalu ada aktivitas usaha setiap harinya.

Melihat pentingnya pengelolaan atau penggunaan modal kerja dalam membiayai kegiatan operasi, terutama dalam kaitannya tujuan yang ingin dicapai. Maka dari itu manajemen modal kerja sangat penting bagi setiap perusahaan, salah satunya pada PT Amy Property Group.

PT Amy Property Group merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* dan *property*, terletak di Jalan Husein Hamzah No. 28 Kelurahan Pal V Pontianak. Perusahaan ini adalah perusahaan tunggal yang tidak berada di bawah naungan perusahaan manapun. Didirikan berdasarkan Akta Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas yang dibuat di hadapan Notaris di Pontianak dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada Tanggal 27 April 2010 yang didirikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan berapa tahun lamanya.

Pembangunan perumahan pada PT Amy Property Group telah mendapatkan fasilitas kredit konstruksi, kredit pembebasan lahan dan proses akad kredit untuk konsumen. Sampai saat ini PT Amy Property Group telah menyelesaikan kurang lebih 935 unit proyek perumahan dan bekerja sama dengan 56 kontraktor.

Berdasarkan laporan keuangan PT Amy Property Group, berikut ini disajikan ringkasan neraca Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2019 pada Tabel 1.1 dibawah ini:

Tabel 1.1
PT Amy Property Group
Ringkasan Neraca
Tahun 2016-2019
(Dalam Rupiah)

No.	Keterangan	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019
1	Aktiva Lancar	12.315.679.067,06	13.641.410.274,26	9.192.488.636,45	8.877.254.294,98
2	Aktiva Tetap	7.902.058.333,00	7.869.642.497,00	7.876.574.161,00	7.876.574.161,00
3	Total Aktiva	20.217.737.400,06	21.511.052.771,26	17.069.062.797,45	16.753.828.455,98
4	Hutang Lancar	7.623.282.779,00	6.325.233.000,00	3.687.539.227,00	3.035.406.321,00
5	Hutang Jangka Panjang	455.000.000,00	1.010.000.000,00	64.420.000,00	5.200.000,00
6	Total Kewajiban	8.078.282.779,00	7.335.233.000,00	3.749.959.227,00	3.040.606.321,00
7	Total Ekuitas	12.139.454.621,06	18.694.847.520,32	17.838.131.319,51	18.232.249.884,04
8	Total Pasiva	20.217.737.400,06	26.030.080.520,32	21.588.090.546,51	21.272.856.205,04

Sumber: PT Amy Property Group, 2020

Dari Tabel 1.1 ringkasan neraca dapat dilihat bahwa total aktiva dan total ekuitas dari Tahun 2016 sampai dengan 2019 mengalami fluktuasi, sedangkan total kewajiban terjadi penurunan secara berturut-turut. Pada Tahun 2017 atas 2016 total aktiva mengalami peningkatan sebesar 6,39%, Tahun 2018 atas 2017 mengalami penurunan sebesar 20,64%, kemudian pada Tahun 2019 atas 2018 mengalami penurunan kembali sebesar 1,84%. Total kewajiban pada Tahun 2017 atas 2016 mengalami penurunan sebesar 9,19%, Tahun 2018 atas 2017 menurun sebesar 48,87%, dan Tahun 2019 atas 2018 menurun sebesar 18,91%. Untuk total ekuitas pada Tahun 2017 atas 2016 mengalami peningkatan sebesar 54,00%, sedangkan pada Tahun 2018 atas 2017 mengalami penurunan sebesar 4,58%, kemudian meningkat kembali pada Tahun 2019 atas 2018 sebesar 2,20%.

Adapun Ringkasan laporan laba/rugi Tahun 2016 sampai dengan 2019 dapat dilihat pada Tabel 1.2 dibawah ini:

Tabel 1.2
PT Amy Property Group
Ringkasan Laba/Rugi
Tahun 2016-2019
(Dalam Rupiah)

No.	Keterangan	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019
1	Penjualan	9.749.000.000,00	22.089.550.000,00	21.070.500.000,00	10.431.900.000,00
2	Harga Pokok Penjualan	4.328.270.000,00	9.635.809.812,26	6.415.513.293,00	4.127.662.000,00
3	Laba Kotor	5.002.280.000,00	3.882.090.187,74	2.784.138.555,69	1.077.511.215,00
4	Total Beban Operasional	180.813.371,00	1.141.972.324,00	1.183.884.230,20	646.517.000,90
5	Pajak Penghasilan	34.000.000,00	124.350.000,00	148.200.000,00	39.435.000,00
6	Total Biaya Bunga	65.658.058,68	412.580.067,36	388.471.100,00	142.698.782,95
7	Laba Bersih	4.519.027.749,06	2.266.140.109,20	1.203.487.121,19	280.372.270,21

Sumber: PT Amy Property Group, 2020

Dari Tabel 1.2 ringkasan laporan laba rugi dapat dilihat penjualan pada Tahun 2017 atas 2016 mengalami peningkatan sebesar 126,58%, kemudian mengalami penurunan pada Tahun 2018 atas 2017 sebesar 4,61%, lalu menurun kembali pada Tahun 2019 atas 2018 sebesar 50,49%. Total beban operasional pada Tahun 2017 atas 2016 terjadi peningkatan sebesar 531,57%, kemudian meningkat kembali pada Tahun 2018 atas 2017 sebesar 3,67%, Tahun 2019 atas 2018 menurun sebesar 45,39%. Total biaya bunga terjadi peningkatan pada Tahun 2017 atas 2016 sebesar 528,37%, kemudian menurun pada Tahun 2018 atas 2017 sebesar 5,84%, dan Tahun 2019 atas 2018 menurun sebesar 63,26%. Total laba bersih mengalami penurunan secara terus menerus, pada Tahun 2017 atas 2016 penurunan sebesar 49,85%, Tahun 2018 atas 2017 sebesar 46,89%, dan Tahun 2019 atas 2018 sebesar 76,70%.

Berdasarkan ringkasan neraca dan laporan laba/rugi di atas, maka berikut ini disajikan perbandingan modal kerja, pendapatan dan laba bersih Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2019 pada Tabel 1.3 dibawah ini:

Tabel 1.3
PT Amy Property Group
Modal Kerja, Penjualan, Laba Bersih
Tahun 2016-2019
(Dalam Rupiah)

No.	Keterangan	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019
1	Modal Kerja	12.315.679.067,06	13.641.410.274,26	9.192.488.636,45	8.877.254.294,98
2	Penjualan	9.749.000.000,00	22.089.550.000,00	21.070.500.000,00	10.431.900.000,00
3	Laba Bersih	4.519.027.749,06	2.266.140.109,20	1.203.487.121,19	280.372.270,21

Sumber : PT Amy Property Group, 2020

Dari Tabel 1.3 data olahan dapat dilihat perbandingan modal kerja, pendapatan, dan laba bersih dari Tahun 2016 sampai dengan 2019. Pada Tahun 2017 atas 2016 modal kerja mengalami peningkatan sebesar 10,76%, kemudian Tahun 2018 atas 2017 mengalami penurunan sebesar 32,61%, dan pada Tahun 2019 atas 2018 menurun kembali sebesar 3,42%. Penjualan pada Tahun 2017 atas 2016 mengalami peningkatan sebesar 126,58%, Tahun 2018 atas 2017 mengalami penurunan sebesar 4,61%, kemudian Tahun 2019 atas 2018 menurun kembali sebesar 50,49%,. Sedangkan laba bersih dari Tahun 2016 sampai dengan 2019 mengalami penurunan secara berturut turut, dimana pada Tahun 2017 atas 2016 menurun sebesar 49,85%, Tahun 2018 atas 2017 sebesar 46,89%, dan Tahun 2019 atas 2018 sebesar 76,70%.

Berdasarkan uraian hasil data yang telah diolah, menunjukkan bahwa laporan keuangan perusahaan mengalami fluktuasi. Terlihat pada ringkasan neraca total aktiva dari Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2017 mengalami peningkatan namun mengalami penurunan pada Tahun 2018 dan Tahun 2019, begitupun pada total kewajiban. Total ekuitas pada Tahun 2016, 2017 dan 2019 meningkat, tetapi menurun pada Tahun 2018. Kemudian pada ringkasan laba/rugi penjualan mengalami peningkatan pada Tahun 2017 dan mengalami penurunan pada Tahun

2018 dan 2019, sedangkan laba bersih mengalami penurunan dari Tahun 2017 sampai dengan 2019. Dari fenomena tersebut dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan PT Amy Property Group menunjukkan penurunan secara berturut-turut pada Tahun 2018 dan 2019.

Pada umumnya bisnis properti dikenal memiliki siklus yang cepat berubah. Begitupun yang terjadi pada PT Amy Property Group, yang mengalami permasalahan pada usahanya. Hal ini ditandai dengan terjadinya penurunan penjualan pada dua tahun terakhir, yaitu Tahun 2018 dan Tahun 2019. Banyaknya perusahaan yang bergerak di sektor properti membuat persaingan antar perusahaan semakin ketat. Agar PT Amy Property Group dapat bertahan dan dapat menjalankan usaha dalam jangka waktu yang lama, maka kesadaran akan perlunya penanganan yang lebih serius terhadap perusahaan dapat memberikan kebijakan sebagai langkah pengembangannya, yaitu dengan menerapkan modal kerja yang baik dan tepat. Kebutuhan modal kerja harus dipersiapkan tidak cukup hanya untuk satu periode perputaran, melainkan juga harus mempertimbangkan besarnya pengeluaran perusahaan. Modal kerja yang baik akan berdampak pada perusahaan yaitu kemampuan untuk melunasi kewajiban hutang yang harus dibayar. Dengan penerapan modal kerja yang baik dan tepat, maka dapat membantu perusahaan dalam memaksimalkan penjualan dan laba.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dari itu penulis ingin melakukan penelitian dengan mengambil judul **“Analisis Manajemen Modal Kerja Pada PT Amy Property Group”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah: “Bagaimanakah manajemen modal kerja pada PT Amy Property Group?”

C. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini tidak menyimpang dari permasalahan yang ditetapkan, maka penulis membatasi permasalahan dengan:

1. Manajemen modal kerja dihitung menggunakan konsep kuantitatif dengan pendekatan perputaran modal kerja dan proyeksi penjualan/pendapatan dengan analisis *trend*.
2. Data yang digunakan yaitu data dalam laporan keuangan Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2019.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang sudah dijelaskan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas pengelolaan manajemen modal kerja dan proyeksi modal kerja pada PT Amy Property Group.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Bagi penulis penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman dalam rangka penerapan ilmu yang telah penulis peroleh

selama perkuliahan serta dapat menambah pengetahuan mengenai manajemen modal kerja serta penggunaannya.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai dasar pemikiran dan bahan evaluasi perusahaan PT Amy Property Group dalam menentukan kebijakan.

3. Bagi Almamater

Penelitian ini diharapkan akan menjadi tambahan pengetahuan dan acuan bagi penelitian berikutnya.

F. Kerangka Pemikiran

Modal kerja menyajikan semua aspek terkait aktiva lancar dan hutang lancar. Dalam konsep ini menentukan cara bagaimana mencukupi kebutuhan dana untuk membiayai operasi perusahaan dalam jangka pendek. Teori yang mendukung timbulnya konsep modal kerja adalah teori struktur modal.

Menurut Musthafa (2017:85): “Kebijakan struktur modal merupakan pemilihan antara risiko dan pengembalian yang diharapkan. Struktur modal merupakan perimbangan antara jumlah hutang jangka pendek bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa”. Teori struktur modal sangat berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena baik dan buruknya struktur modal akan berpengaruh langsung pada posisi finansial perusahaan. Struktur modal digunakan oleh perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional maupun pengembangan usaha perusahaan.

Menurut Hery (2016:3): “Laporan keuangan pada dasarnya adalah hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak berkepentingan”.

Menurut Kasmir (2010:300): “Manajemen modal kerja merupakan suatu pengelolaan investasi perusahaan dalam aset jangka pendek (*current assets*)”. Manajemen modal kerja dapat diukur menggunakan rasio-rasio keuangan yaitu *cash turnover*, *receivable turnover*, *inventory turnover* dan *working capital turnover*.

Menurut Kasmir (2010:335): “*Cash turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat kecukupan modal kerja perusahaan yang dibutuhkan untuk membayar tagihan dan membiayai penjualan”.

Menurut Kasmir (2010:113): “*Receivable turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa lama penagihan piutang selama satu periode”.

Menurut Kasmir (2010:114): “*Inventory turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanam dalam sediaan (*inventory*) ini berputar dalam satu periode”.

Menurut Kasmir (2010:114): “*Working capital turnover* merupakan salah satu rasio untuk mengukur atau menilai keefektifan modal kerja perusahaan selama periode tertentu”.

Untuk mempersiapkan modal kerja pada periode berikutnya agar penggunaan modal kerja dapat sesuai dengan kebutuhan, maka diperlukan

proyeksi kebutuhan modal kerja dengan mencari *trend* penjualan menggunakan metode kuadrat terkecil. Metode kuadrat terkecil merupakan metode untuk menentukan garis *trend* dengan menempatkan tahun dasar ditengah.

Menurut Hery (2016:133): “Analisis *trend* merupakan teknik analisis yang digunakan untuk mengetahui tendensi keadaan keuangan dan kinerja perusahaan apakah menunjukkan kenaikan atau penurunan”.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Kaunang (2014) yang berjudul “Analisis Manajemen Modal Kerja Pada PT Jasa Raharja (Persero)”, menyimpulkan bahwa hasil analisis modal kerja pada PT Jasa Raharja (Persero) telah sangat efektif karena bisnis asuransi melihat pendapatan setiap tahun ada peningkatan sehingga tetap efektif dan perusahaan harus dapat mengamati dan mengelola dengan baik sehingga peningkatan ini akan berlanjut di tahun-tahun mendatang.

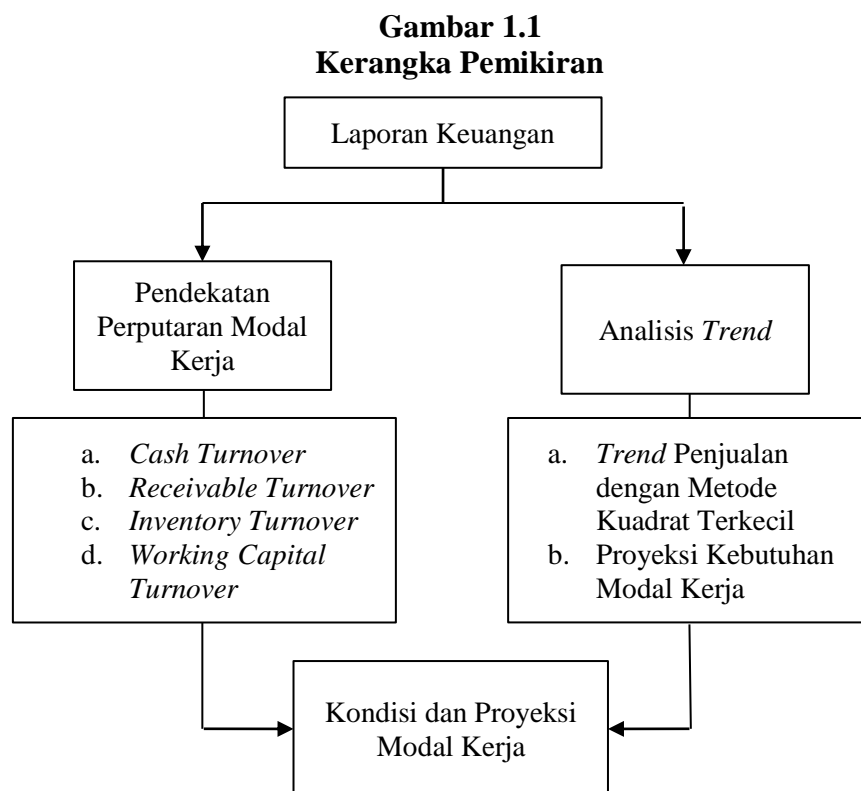
Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Larasaty (2015) yang berjudul “Analisis Manajemen Modal Kerja Pada Koperasi Pegawai Bhinneka Karya Bank Kalbar Pontianak”, menyimpulkan bahwa penggunaan modal kerja Koperasi Pegawai Bhinneka Karya Bank Kalbar Pontianak masih kurang efisien. Penggunaan modal kerja sangat rendah sehingga menyebabkan lamanya waktu keterikatan modal kerja tersebut.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Karina (2017) yang berjudul “Analisis Pengelolaan Modal Kerja Dalam Upaya Meningkatkan Likuiditas Dan Profitabilitas Pada PT Gudang Garam Tbk”, menyimpulkan hasil penelitian

menunjukkan bahwa PT Gudang Garam Tbk sudah menunjukkan perbaikan modal kerjanya terlihat dari *current ratio* yang terus meningkat tiap tahunnya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Kusmayadi dkk (2019) yang berjudul “Analisis Manajemen Modal Kerja UMKM Di Kota Mataram”, menyimpulkan hasil studi manajemen modal kerja UMKM di Kota Mataram menunjukkan bahwa jumlah modal kerja yang bertambah walaupun pada level yang rendah. Pengelolaan modal kerja di UMKM di Kota Mataram secara umum masih dapat dikatakan tidak efektif, berada dalam posisi yang tumpang tindih dalam tiga tahun terakhir yang menunjukkan terlalu banyak dana pengangguran yang berdampak pada penurunan pertumbuhan laba.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan secara sistematis sebagai berikut:



G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian deskriptif kuantitatif. Menurut Siregar (2017:7): “Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (*independent*) tanpa membuat perbandingan, atau penghubungan dengan variabel yang lain”.

Menurut Siregar (2017:8): “Jenis kuantitatif merupakan penelitian dengan data berbentuk angka”. Penelitian deskriptif kuantitatif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai satu variabel saja, dimana data yang digunakan adalah data yang berbentuk angka yaitu laporan keuangan.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara dokumentasi. Menurut Suliyanto (2010:219): “Studi dokumentasi, yaitu dilakukan dengan menelaah buku atau dokumen yang berkaitan dengan data keuangan, misalnya tentang pertumbuhan inflasi, pertumbuhan pendapatan, tingkat bunga simpanan dan tingkat bunga kredit”.

3. Alat Analisis

a. Pendekatan Perputaran Modal Kerja

Untuk mengetahui perkembangan penggunaan modal kerja, maka dapat dihitung menggunakan rasio keuangan. Dengan rumus-rumus sebagai berikut:

1) Perputaran Kas (*Cash Turnover*)

$$\text{Perputaran Kas} = \frac{\text{penjualan bersih}}{\text{rata - rata kas}}$$

Sumber: Ramadani dan Rasyid (2019)

2) Perputaran Piutang (*Receivable Turnover*)

$$\text{Perputaran Piutang} = \frac{\text{penjualan bersih}}{\text{piutang}}$$

Sumber: Kasmir (2010:127)

3) Perputaran Persediaan (*Inventory Turnover*)

$$\text{Perputaran Persediaan} = \frac{\text{penjualan}}{\text{persediaan}}$$

Sumber: Kasmir (2010:130)

4) Perputaran Modal Kerja (*Working Capital Turnover*)

$$\text{Perputaran Modal Kerja} = \frac{\text{penjualan}}{\text{modal kerja}}$$

Sumber: Kasmir (2010:131)

b. Analisis *Trend*

Trend Penjualan Dengan Metode Kuadrat Terkecil

$$Y = a + bx$$

$$\text{Dimana : } a = \frac{\sum X}{n} \qquad b = \frac{\sum XY}{\sum X^2}$$

Keterangan :

Y = Nilai *trend* penjualan pada periode tertentu

a = Nilai *trend* periode awal

b = Pertambahan tahun yang dihitung

X = Jumlah tahun yang dihitung dari periode awal

Sumber: Suliyanto (2010:11)

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pengolahan data serta hasil penelitian mengenai Analisis Manajemen Modal Kerja Pada PT Amy Property Group, maka kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil perhitungan perputaran kas pada Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2018 menunjukkan keadaan perusahaan yang baik, karena berada di atas rata-rata industri yaitu 1 kali. Berturut-turut dari Tahun 2016 sampai dengan 2019 masing-masing rasio sebesar 52,98 kali, 13,41 kali, 7,64 kali dan 6,14 kali. Akan tetapi perputaran kas mengalami penurunan setiap tahun.
2. Berdasarkan hasil perhitungan perputaran piutang secara keseluruhan dapat dikatakan tidak baik, karena masih berada di bawah rata-rata industri yaitu 10 kali. Berturut-turut dari Tahun 2016 sampai dengan 2019 masing-masing rasio sebesar 1,44 kali, 1,68 kali, 1,60 kali, dan 1,12 kali. Adanya penanaman dana yang besar di dalam piutang sehingga menyebabkan perputaran piutang pada perusahaan masih belum berhasil.
3. Berdasarkan hasil perhitungan perputaran persediaan secara keseluruhan kondisi perusahaan juga berada dalam keadaan yang kurang baik. Berturut-turut dari Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2019 masing-masing rasio sebesar 1,76 kali, 4,74 kali, 6,80 kali, dan 2,86 kali. Sedangkan rata-rata

industri untuk perputaran persediaan yaitu 10 kali. Hal ini disebabkan karena perusahaan menahan persediaan dalam jumlah yang berlebihan, sehingga mempengaruhi perputaran persediaan tersebut.

4. Berdasarkan hasil perhitungan perputaran modal kerja secara keseluruhan dapat dikatakan kurang baik, karena berada di bawah rata-rata industri yaitu 4 kali. Berturut-turut dari Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2019 masing-masing rasio yaitu sebesar 0,79 kali, 1,61 kali, 2,29 kali, dan 1,17 kali. Dalam hal ini manajemen harus bekerja lebih keras agar dapat meningkatkan rasio perputaran modal kerja hingga mencapai rata-rata industri.
5. Berdasarkan analisis *trend*, proyeksi kebutuhan modal kerja pada PT Amy Property Group menunjukkan efisiensi yang cukup baik karena dapat meningkatkan pertumbuhan pendapatan penjualan untuk jangka waktu yang akan datang.

B. Saran

Berdasarkan paparan mengenai kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka saran yang penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Dalam kaitannya dengan modal kerja, sebaiknya PT Amy Property Group disarankan untuk lebih mengoptimalkan penggunaan dana agar perusahaan memiliki modal kerja yang baik, dan memperbesar jumlah aktiva lancar karena aktiva lancar merupakan hal penting untuk menambah modal kerja agar pendapatan dapat terus meningkat. Kebijakan yang dapat dilakukan oleh PT Amy Property Group yaitu meningkatkan efisiensi modal perusahaan dan

melakukan restrukturisasi internal agar pada tahun yang akan datang tidak mengalami permasalahan pada keuangan.

2. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan perbandingan dan pertimbangan yang dapat dikembangkan untuk lebih memperdalam penelitian selanjutnya. Serta diharapkan untuk mengkaji lebih banyak sumber maupun referensi yang terkait dengan penelitian dan dapat menambahkan alat analisis lainnya, sehingga akan lebih objektif dan bervariasi dalam melakukan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Fahmi, Irham. 2015. *Manajemen Keuangan Teori dan Soal Jawab*. Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Fuady, Munir. 2017. *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, Mandara Rina. 2014. *Manajemen Keuangan*. Indonesia, Pontianak.
- Hayat Atma, Noch Yamin Muhammad, Hamdani, Rumasukun Ridwan Mohamad, Rasyid Abdul, Nasution Dahlena Mumi. 2018. *Manajemen Keuangan*. Pindomeia Pustaka, Medan.
- Hery. 2016. *Analisis Laporan Keuangan Integrated and Comprehensive Edition..* PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Karina. 2017. Analisis Pengelolaan Modal Kerja Dalam Upaya Meningkatkan Likuiditas Dan Profitabilitas (Studi Kasus Pada PT Gudang Garam Tbk Periode 2014-2016). **Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)**. Vol. 50 (01).
- Kasmir. 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Kencana, Jakarta.
- Kaunang, Anggriany Gabriella. 2014. Analisis Manajemen Modal Kerja Pada PT Jasa Raharja (Persero). **Jurnal Administrasi Bisnis**. Vol 1 (02).
- Kusmayadi Iwan, Suryawati Nurul Baiq, Wardani Laila. 2019. Analisis Manajemen Modal Kerja UMKM Di Kota Mataram. **Jurnal Kompetitif**. Vol 5 (01).
- Larasaty, Muthia. 2015. Analisis Manajemen Modal Kerja Pada Koperasi Pegawai Bhinneka Karya Bank Kalbar Pontianak. **Jurnal Manajemen Motivasi**. Vol 12 (01).
- Masri, Dasrizal. 2013. Analisis Perputaran Modal Kerja Pada Usaha Ekonomi Desa UED-SP Tuah Negeri Rambah Hilir Rokan Hulu. **E-Journal Cano Ekonomos**. Vol 1 (01).
- Mulyawati, Setia. 2015. *Manajemen Keuangan*. CV Pustaka Setia, Bandung.
- Musthafa. 2017. *Manajemen Keuangan*. CV Andi Offset, Yogyakarta.
- Ramadani Dilla, Rosyeni Rasyid. 2019. Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Perputaran Persediaan Terhadap Profitabilitas Pada

Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017. **Jurnal Kajian Manajemen Dan Wirausaha**. Vol 1 (01).

Siregar, Sofyan. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif: Dilengkapi dengan Perbandingan Perhitungan Manual & SPSS Edisi Pertama*. Kencana, Jakarta.

Sudana. 2011. *Teori & Praktik Manajemen Keuangan Perusahaan*. Erlangga, Jakarta.

Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Kombinasi (Mixed Methods)*. Alfabeta, Bandung.

Suliyanto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis*. CV Andi Offset, Yogyakarta.

Sutedi, Adrian. 2015. *Buku Pintar Hukum Perseroan Terbatas*. Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), Jakarta.

Yateno. 2010. Analisis Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas dan Risiko Di PT Kimia Husada. **Jurnal Manajemen dan Keuangan**. Vol 8 (02).



Amy Property Group Neraca

Semua Cabang

Periode : 01/01/2016 s/d 31/12/2016

Harta	Debet	Kredit
Harta Lancar		
Kas		
Total Kas		
Bank		
111001 <u>Bank</u>	352.210.317,06	
Total Bank	352.210.317,06	0,00
Piutang Usaha		
120002 <u>Piutang Usaha</u>	6.435.978.750,00	
Total Piutang Usaha	6.435.978.750,00	0,00
Piutang Non Usaha		
Total Piutang Non Usaha		
Piutang Pajak		
Total Piutang Pajak		
Piutang Lainnya		
123004 <u>Piutang Karyawan</u>	15.150.000,00	
Total Piutang Lainnya	15.150.000,00	0,00
Persediaan		
130001 <u>Persediaan Lahan/Tanah</u>	3.800.000.000,00	
130007 <u>Persediaan tanah Kavling</u>	1.712.340.000,00	
Total Persediaan	5.512.340.000,00	0,00
Biaya Dibayar Dimuka		
Total Biaya Dibayar Dimuka		
Harta Tidak Lancar		
Investasi Jangka Panjang		
Total Investasi Jangka Panjang		
Harta Tetap Berwujud		
160001 <u>Tanah</u>	6.960.000.000,00	
160002 <u>Bangunan</u>	940.000.000,00	
160003 <u>Akumulasi Penyusutan Bangunan</u>	(8.666.666,00)	
160008 <u>Kendaraan</u>	11.000.000,00	
160009 <u>Akumulasi Penyusutan Kendaraan</u>	(275.001,00)	
Total Harta Tetap Berwujud	7.902.058.333,00	0,00
Harta Tetap Tidak Berwujud		
Total Harta Tetap Tidak Berwujud		
Harta Lainnya		
Total Harta Lainnya		
Total Aktiva	20.217.737.400,06	0,00
Kewajiban		
Hutang Lancar		
210003 <u>Hutang Usaha</u>		7.581.282.779,00
210016 <u>Deposit Customer</u>		42.000.000,00
Total Hutang Lancar		
Hutang Pajak		
Total Hutang Pajak		
Pendapatan Di Terima Di Muka		
Total Pendapatan Di Terima Di Muka		
Hutang Jangka Panjang		

<u>240002</u>	<u>Hutang Bank</u>		<u>455.000.000,00</u>
Total Hutang Jangka Panjang			
Hutang Lainnya			
Total Hutang Lainnya			
Total Kewajiban			0,00 8.078.282.779,00
Modal			
Modal			
310001	Saldo Awal Modal		<u>9.100.080.823,00</u>
Total Modal			
Prive			
<u>320001</u>	<u>Prive Pemilik</u>		<u>(1.479.653.951,00)</u>
Total Prive			
Laba			
330002	Laba Tahun Berjalan		<u>4.519.027.749,06</u>
Total Laba			
Total Modal			0,00 12.139.454.621,06
Total Pasiva			20.217.737.400,06



Amy Property Group

Laba - Rugi

Semua Cabang

Periode : 01/01/2016 s/d 31/12/2016

Pendapatan

Pendapatan Usaha

410001	Penjualan	9.749.000.000,00
410004	Retur Penjualan	(879.250.000,00)
410007	Setoran Admin (Bank KPR, BBN, & BPHTB)	460.800.000,00
		9.330.550.000,00
	Total :	9.330.550.000,00

Biaya atas Pendapatan

Biaya Produksi

510001	HPP Kavling tanah	2.765.560.000,00
510002	Pembangunan Rumah	382.001.000,00
510003	Pengecatan Rumah	48.300.000,00
510004	Instalasi Listrik Rumah	21.150.000,00
510005	Jaringan Listrik Perumahan	5.600.000,00
510006	Perizinan, Konsultan & Appraisal	40.300.000,00
510007	Pematangan Lahan	38.591.000,00
510009	Sertifikat dan SKT	60.000.000,00
510010	Pajak Penjualan Rumah/Tanah Kavling (PPH)	34.000.000,00
510011	Admin Bank KPR, BBN, & BPHTB Konsumen	238.000.000,00
510012	Promosi, Iklan & Pameran	1.570.000,00
510013	Komisi/Fee/Broker	620.570.000,00
510014	Survey, Pajak, & Biaya Notaris terkait Lahan Baru	25.500.000,00
510017	PBB Perumahan	400.000,00
		4.281.542.000,00

Biaya Lain

520003	Kerusakan dan Kegagalan Material	5.080.000,00
520004	Infak, Sumbangan, Zakat, dll	31.650.000,00
520005	Biaya Lain-Lain	9.998.000,00
		46.728.000,00
	Total :	4.328.270.000,00

Laba Kotor :

5.002.280.000,00

Pengeluaran Operasional

Biaya Operasional

610001	Gaji Direksi dan Karyawan	124.671.000,00
610002	Listrik, Air, Telpn, Vocher & BPJS	2.435.704,00
610003	Pemeliharaan & Perawatan Kantor	4.957.500,00
610004	Administrasi dan Perlengkapan Kantor	2.457.500,00
610005	Beban Lain-Lain	37.343.500,00
		171.865.204,00

Biaya Non Operasional

620001	Penyusutan Bangunan	8.673.166,00
620004	Penyusutan Kendaraan	275.001,00
		8.948.167,00
	Total :	180.813.371,00

Laba Operasi :

4.821.466.629,00

Pendapatan Lain

Pendapatan Luar Usaha

410012	Bunga bank	1.558.424,00
710004	FCN Debet	22.737.919,26
		24.296.343,26
	Total :	24.296.343,26

Pengeluaran Lain

Pengeluaran Luar Usaha

810001	Biaya Bunga	65.658.058,68
--------	-------------	---------------

810002	Jasa Bank	77.945.168,00	
810003	FCN Kredit	2.000.000,00	
810004	Biaya Proyek PSU	4.000.000,00	
810102	P/K Selisih Kas	31.996,52	
810103	P/K Selisih Stock	177.100.000,00	
			326.735.223,20
		Total :	<u>326.735.223,20</u>
	Laba Bersih		4.519.027.749,06



Amy Property Group

Arus Kas

Semua Cabang

Periode : 01/01/2016 s/d 31/12/2016

Arus kas dari aktivitas operasi :		
Kas yang diterima dari pelanggan	4.576.930.426,82	
Dikurangi pembayaran kas untuk beban dan pembayaran untuk kreditor	3.814.648.171,76	
Arus kas bersih dari aktivitas operasi :		762.282.255,06
Arus kas dari aktivitas investasi :		
Kas yang diterima dari investasi	0,00	
Pembayaran kas untuk investasi	0,00	
Arus kas bersih dari aktivitas investasi :		0,00
Arus kas dari aktivitas pendanaan :		
Kas yang diterima sebagai investasi pemilik	795.232.156,00	
Dikurangi penarikan kas oleh pemilik	1.205.304.094,00	
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan :		(410.071.938,00)
Arus kas bersih dan saldo kas periode sebelumnya :		0,00
Arus kas bersih dan saldo kas		352.210.317,06



Amy Property Group Neraca

Semua Cabang

Periode : 01/01/2017 s/d 31/12/2017

Harta	Debet	Kredit
Harta Lancar		
Kas		
Total Kas		
Bank		
111001	Bank	540.340.524,26
111007	Bank BTN MJ (Escrow)	417.700.000,00
Total Bank		958.040.524,26
		0,00
Piutang Usaha		
120002	Piutang Usaha	7.996.404.750,00
Total Piutang Usaha		7.996.404.750,00
		0,00
Piutang Non Usaha		
Total Piutang Non Usaha		
Piutang Pajak		
Total Piutang Pajak		
Piutang Lainnya		
123004	Piutang Karyawan	29.790.000,00
Total Piutang Lainnya		29.790.000,00
		0,00
Persediaan		
130001	Persediaan Lahan/Tanah	3.250.000.000,00
130007	Persediaan tanah Kavling	1.407.175.000,00
Total Persediaan		4.657.175.000,00
		0,00
Biaya Dibayar Dimuka		
Total Biaya Dibayar Dimuka		
Harta Tidak Lancar		
Investasi Jangka Panjang		
Total Investasi Jangka Panjang		
Harta Tetap Berwujud		
160001	Tanah	6.960.000.000,00
160002	Bangunan	943.500.000,00
160003	Akumulasi Penyusutan Bangunan	(44.987.503,00)
160004	Mesin dan Peralatan	4.850.000,00
160005	Akumulasi Penyusutan Mesin dan Peralatan	(970.000,00)
160008	Kendaraan	8.000.000,00
160009	Akumulasi Penyusutan Kendaraan	(750.000,00)
Total Harta Tetap Berwujud		7.869.642.497,00
		0,00
Harta Tetap Tidak Berwujud		
Total Harta Tetap Tidak Berwujud		
Harta Lainnya		
Total Harta Lainnya		
Total Aktiva		21.511.052.771,26
		0,00
Kewajiban		
Hutang Lancar		
210002	Hutang Giro	33.000.000,00
210003	Hutang Usaha	5.821.083.000,00
210016	Deposit Customer	471.150.000,00
Total Hutang Lancar		
Hutang Pajak		

Total Hutang Pajak			
Pendapatan Di Terima Di Muka			
Total Pendapatan Di Terima Di Muka			
Hutang Jangka Panjang			
<u>240002</u>	<u>Hutang Bank</u>		1.010.000.000,00
Total Hutang Jangka Panjang			
Hutang Lainnya			
Total Hutang Lainnya			
Total Kewajiban		0,00	7.335.233.000,00
Modal		Debet	Kredit
Modal			
310001	Saldo Awal Modal		10.229.280.823,00
Total Modal			
Prive			
<u>320001</u>	<u>Prive Pemilik</u>		(2.838.628.910,00)
Total Prive			
Laba			
330001	Laba Di Tahan		9.038.055.498,12
330002	Laba Tahun Berjalan		2.266.140.109,20
Total Laba			
Total Modal		0,00	18.694.847.520,32
Total Pasiva			26.030.080.520,32



Amy Property Group

Laba - Rugi

Semua Cabang

Periode : 01/01/2017 s/d 31/12/2017

Pendapatan

Pendapatan Usaha

410001	Penjualan	22.089.550.000,00
410004	Retur Penjualan	(8.829.000.000,00)
410007	Setoran Admin (Bank KPR, BBN, & BPHTB)	257.350.000,00
		13.517.900.000,00
	Total :	13.517.900.000,00

Biaya atas Pendapatan

Biaya Produksi

510001	HPP Kavling tanah	3.105.165.000,00
510002	Pembangunan Rumah	3.584.360.000,00
510003	Pengecatan Rumah	197.600.000,00
510004	Instalasi Listrik Rumah	121.810.000,00
510005	Jaringan Listrik Perumahan	203.700.000,00
510006	Perizinan, Konsultan & Appraisal	124.250.000,00
510007	Pematangan Lahan	105.076.000,00
510008	Pembuatan Jalan	587.083.000,00
510009	Sertifikat dan SKT	239.800.000,00
510010	Pajak Penjualan Rumah/Tanah Kavling (PPH)	124.350.000,00
510011	Admin Bank KPR, BBN, & BPHTB Konsumen	626.150.000,00
510012	Promosi, Iklan & Pameran	32.305.403,00
510013	Komisi/Fee/Broker	77.800.000,00
510014	Survey, Pajak, & Biaya Notaris terkait Lahan Baru	72.750.000,00
510017	PBB Perumahan	18.415.000,00
		9.220.614.403,00

Biaya Lain

520003	Kerusakan dan Kegagalan Material	52.903.000,00
520004	Infak, Sumbangan, Zakat, dll	286.175.000,00
520005	Biaya Lain-Lain	76.117.409,26
		415.195.409,26
	Total :	9.635.809.812,26

Laba Kotor :**3.882.090.187,74****Pengeluaran Operasional**

Biaya Operasional

610001	Gaji Direksi dan Karyawan	879.392.300,00
610002	Listrik, Air, Telpn, Vocher & BPJS	35.178.513,00
610003	Pemeliharaan & Perawatan Kantor	22.186.000,00
610004	Administrasi dan Perlengkapan Kantor	50.580.400,00
610005	Beban Lain-Lain	116.494.274,00
		1.103.831.487,00

Biaya Non Operasional

620001	Penyusutan Bangunan	36.570.837,00
620002	Penyusutan Mesin dan Peralatan	970.000,00
620004	Penyusutan Kendaraan	600.000,00
		38.140.837,00
	Total :	1.141.972.324,00

Laba Operasi :**2.740.117.863,74****Pendapatan Lain**

Pendapatan Luar Usaha

410012	Bunga bank	2.841.833,78
710004	FCN Debet	23.210.000,00
710006	Laba Rugi Penjualan Harta Tetap	(874.999,00)
		25.176.834,78
	Total :	25.176.834,78

Pengeluaran Lain

Pengeluaran Luar Usaha

810001	Biaya Bunga	412.580.067,36	
810002	Jasa Bank	65.774.521,96	
810003	FCN Kredit	500.000,00	
810004	Biaya Proyek PSU	20.300.000,00	
			499.154.589,32
			<u>Total :</u> 499.154.589,32
	Laba Bersih		2.266.140.109,20



Amy Property Group

Arus Kas

Semua Cabang

Periode : 01/01/2017 s/d 31/12/2017

Arus kas dari aktivitas operasi :		
Kas yang diterima dari pelanggan	19.371.901.620,52	
Dikurangi pembayaran kas untuk beban dan pembayaran untuk kreditor	17.733.015.454,32	
Arus kas bersih dari aktivitas operasi :		1.638.886.166,20
Arus kas dari aktivitas investasi :		
Kas yang diterima dari investasi	0,00	
Pembayaran kas untuk investasi	0,00	
Arus kas bersih dari aktivitas investasi :		0,00
Arus kas dari aktivitas pendanaan :		
Kas yang diterima sebagai investasi pemilik	1.074.044.600,00	
Dikurangi penarikan kas oleh pemilik	2.107.100.559,00	
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan :		(1.033.055.959,00)
Arus kas bersih dan saldo kas periode sebelumnya :		704.420.634,12
Arus kas bersih dan saldo kas		1.310.250.841,32



Amy Property Group Neraca

Semua Cabang

Periode : 01/01/2018 s/d 31/12/2018

Harta	Debet	Kredit
Harta Lancar		
Kas		
110001 Kas Kecil	1.000.000,00	
110002 Kas Utama	1.252.000,00	
Total Kas	2.252.000,00	0,00
Bank		
111001 Bank	365.191.424,45	
111007 Bank BTN MJ (Escrow)	100.000,00	
Total Bank	365.291.424,45	0,00
Piutang Usaha		
120002 Piutang Usaha	5.652.452.450,00	
121003 Deposit Supplier	2.805.000,00	
Total Piutang Usaha	5.655.257.450,00	0,00
Piutang Non Usaha		
Total Piutang Non Usaha		
Piutang Pajak		
122001 Piutang Pajak Pembelian	866.300,00	
Total Piutang Pajak	866.300,00	0,00
Piutang Lainnya		
123002 Pinjaman Angsuran Konsumen	1.245,00	
123004 Piutang Karyawan	74.670.217,00	
Total Piutang Lainnya	74.671.462,00	0,00
Persediaan		
130001 Persediaan Lahan/Tanah	2.559.200.000,00	
130007 Persediaan tanah Kavling	534.950.000,00	
Total Persediaan	3.094.150.000,00	0,00
Biaya Dibayar Dimuka		
Total Biaya Dibayar Dimuka		
Harta Tidak Lancar		
Investasi Jangka Panjang		
Total Investasi Jangka Panjang		
Harta Tetap Berwujud		
160001 Tanah	6.960.000.000,00	
160002 Bangunan	943.500.000,00	
160003 Akumulasi Penyusutan Bangunan	(81.337.503,00)	
160004 Mesin dan Peralatan	18.150.000,00	
160005 Akumulasi Penyusutan Mesin dan Peralatan	(2.161.667,00)	
160008 Kendaraan	41.600.000,00	
160009 Akumulasi Penyusutan Kendaraan	(3.176.669,00)	
Total Harta Tetap Berwujud	7.876.574.161,00	0,00
Harta Tetap Tidak Berwujud		
Total Harta Tetap Tidak Berwujud		
Harta Lainnya		
Total Harta Lainnya		
Total Aktiva	17.069.062.797,45	0,00
Kewajiban		
Hutang Lancar		

210002	Hutang Giro		20.000.000,00
210003	Hutang Usaha		3.636.039.227,00
210016	Deposit Customer		31.500.000,00
Total Hutang Lancar			
Hutang Pajak			
Total Hutang Pajak			
Pendapatan Di Terima Di Muka			
Total Pendapatan Di Terima Di Muka			
Hutang Jangka Panjang			
Total Hutang Jangka Panjang			
Hutang Lainnya			
250001	Temporary Deposit Customer		16.200.000,00
250002	Penerimaan Belum Diakui		46.220.000,00
Total Hutang Lainnya			
Total Kewajiban		0,00	3.749.959.227,00
Modal			
		Debet	Kredit
Modal			
310001	Saldo Awal Modal		10.229.280.823,00
Total Modal			
Prive			
320001	Prive Pemilik		(4.898.832.232,00)
Total Prive			
Laba			
330001	Laba Di Tahan		11.304.195.607,32
330002	Laba Tahun Berjalan		1.203.487.121,19
Total Laba			
Total Modal		0,00	17.838.131.319,51
Total Pasiva			21.588.090.546,51



Amy Property Group

Laba - Rugi

Semua Cabang

Periode : 01/01/2018 s/d 31/12/2018

Pendapatan

Pendapatan Usaha

410001	Penjualan	21.070.500.000,00	
410002	Penjualan; sisa dana retensi	196.700.000,00	
410003	Penjualan Lain	1.976.848,69	
410004	Retur Penjualan	(12.102.000.000,00)	
410005	Potongan Penjualan	(52.425.000,00)	
410007	Setoran Admin (Bank KPR, BBN, & BPHTB)	87.000.000,00	
			9.201.751.848,69
		Total :	9.201.751.848,69

Biaya atas Pendapatan

Biaya Produksi

510001	HPP Kavling tanah	1.505.750.000,00	
510002	Pembangunan Rumah	2.791.037.000,00	
510003	Pengecatan Rumah	155.750.000,00	
510004	Instalasi Listrik Rumah	48.750.000,00	
510005	Jaringan Listrik Perumahan	113.100.000,00	
510006	Perizinan, Konsultan & Appraisal	76.150.000,00	
510007	Pematangan Lahan	72.842.900,00	
510008	Pembuatan Jalan	258.860.000,00	
510009	Sertifikat dan SKT	135.828.500,00	
510010	Pajak Penjualan Rumah/Tanah Kavling (PPH)	148.200.000,00	
510011	Admin Bank KPR, BBN, & BPHTB Konsumen	560.081.500,00	
510012	Promosi, Iklan & Pameran	24.585.704,00	
510013	Komisi/Fee/Broker	152.500.000,00	
510014	Survey, Pajak, & Biaya Notaris terkait Lahan Baru	500.000,00	
510017	PBB Perumahan	54.979.358,00	
			6.098.914.962,00

Biaya Lain

520003	Kerusakan dan Kegagalan Material	10.224.000,00	
520004	Infak, Sumbangan, Zakat, dll	284.370.831,00	
520005	Biaya Lain-Lain	22.003.500,00	
			316.598.331,00
		Total :	6.415.513.293,00

Laba Kotor :**2.784.138.555,69****Pengeluaran Operasional**

Biaya Operasional

610001	Gaji Direksi dan Karyawan	931.001.100,00	
610002	Listrik, Air, Telpn, Vocher & BPJS	27.630.535,00	
610003	Pemeliharaan & Perawatan Kantor	8.925.000,00	
610004	Administrasi dan Perlengkapan Kantor	58.663.599,20	
610005	Beban Lain-Lain	116.945.660,00	
			1.143.165.894,20

Biaya Non Operasional

620001	Penyusutan Bangunan	36.350.000,00	
620002	Penyusutan Mesin dan Peralatan	1.191.667,00	
620004	Penyusutan Kendaraan	3.176.669,00	
			40.718.336,00
		Total :	1.183.884.230,20

Laba Operasi :**1.600.254.325,49****Pendapatan Lain**

Pendapatan Luar Usaha

410011	Bantuan Proyek PSU	717.518.096,00
410012	Bunga bank	1.833.167,58

710004	FCN Debet	161.480.100,00	
710006	Laba Rugi Penjualan Harta Tetap	(750.000,00)	
			880.081.363,58
		Total :	880.081.363,58
Pengeluaran Lain			
Pengeluaran Luar Usaha			
810001	Biaya Bunga	388.471.101,00	
810002	Jasa Bank	25.469.238,00	
810003	FCN Kredit	500.000,00	
810004	Biaya Proyek PSU	804.030.329,00	
810102	P/K Selisih Kas	1.102.899,88	
810103	P/K Selisih Stock	57.275.000,00	
			1.276.848.567,88
		Total :	1.276.848.567,88
	Laba Bersih		1.203.487.121,19



Amy Property Group

Arus Kas

Semua Cabang

Periode : 01/01/2018 s/d 31/12/2018

Arus kas dari aktivitas operasi :		
Kas yang diterima dari pelanggan	13.098.309.508,03	
Dikurangi pembayaran kas untuk beban dan pembayaran untuk kreditor	12.009.998.964,84	
Arus kas bersih dari aktivitas operasi :		1.088.310.543,19
Arus kas dari aktivitas investasi :		
Kas yang diterima dari investasi	0,00	
Pembayaran kas untuk investasi	0,00	
Arus kas bersih dari aktivitas investasi :		0,00
Arus kas dari aktivitas pendanaan :		
Kas yang diterima sebagai investasi pemilik	226.500.000,00	
Dikurangi penarikan kas oleh pemilik	1.905.307.643,00	
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan :		(1.678.807.643,00)
Arus kas bersih dan saldo kas periode sebelumnya :		1.498.381.048,52
Arus kas bersih dan saldo kas		907.883.948,71



Amy Property Group Neraca

Semua Cabang

Periode : 01/01/2019 s/d 31/12/2019

Harta	Debet	Kredit
Harta Lancar		
Kas		
110001 Kas Kecil	5.168.768,00	
110002 Kas Utama	131.500.000,00	
Total Kas	136.668.768,00	0,00
Bank		
111001 Bank	459.675.259,98	
111007 Bank BTN MJ (Escrow)	100.000,00	
Total Bank	459.775.259,98	0,00
Piutang Usaha		
120002 Piutang Usaha	4.557.678.450,00	
Total Piutang Usaha	4.557.678.450,00	0,00
Piutang Non Usaha		
Total Piutang Non Usaha		
Piutang Pajak		
Total Piutang Pajak		
Piutang Lainnya		
123001 Temporary Piutang	(100.000,00)	
123002 Pinjaman Angsuran Konsumen	851.600,00	
123004 Piutang Karyawan	78.280.217,00	
Total Piutang Lainnya	79.031.817,00	0,00
Persediaan		
130001 Persediaan Lahan/Tanah	3.412.400.000,00	
130007 Persediaan tanah Kavling	231.700.000,00	
Total Persediaan	3.644.100.000,00	0,00
Biaya Dibayar Dimuka		
Total Biaya Dibayar Dimuka		
Harta Tidak Lancar		
Investasi Jangka Panjang		
Total Investasi Jangka Panjang		
Harta Tetap Berwujud		
160001 Tanah	6.960.000.000,00	
160002 Bangunan	943.500.000,00	
160003 Akumulasi Penyusutan Bangunan	(81.337.503,00)	
160004 Mesin dan Peralatan	18.150.000,00	
160005 Akumulasi Penyusutan Mesin dan Peralatan	(2.161.667,00)	
160008 Kendaraan	41.600.000,00	
160009 Akumulasi Penyusutan Kendaraan	(3.176.669,00)	
Total Harta Tetap Berwujud	7.876.574.161,00	0,00
Harta Tetap Tidak Berwujud		
Total Harta Tetap Tidak Berwujud		
Harta Lainnya		
Total Harta Lainnya		
Total Aktiva	16.753.828.455,98	0,00
Kewajiban		
Hutang Lancar		
210003 Hutang Usaha		2.990.606.321,00

210016	Deposit Customer		44.800.000,00
Total Hutang Lancar			
Hutang Pajak			
Total Hutang Pajak			
Pendapatan Di Terima Di Muka			
Total Pendapatan Di Terima Di Muka			
Hutang Jangka Panjang			
Total Hutang Jangka Panjang			
Hutang Lainnya			
250001	Temporary Deposit Customer		5.200.000,00
Total Hutang Lainnya			
Total Kewajiban			0,00 3.040.606.321,00
Modal			Debet Kredit
Modal			
310001	Saldo Awal Modal		10.229.280.823,00
Total Modal			
Prive			
320001	Prive Pemilik		(4.785.085.937,68)
Total Prive			
Laba			
330001	Laba Di Tahan		12.507.682.728,51
330002	Laba Tahun Berjalan		280.372.270,21
Total Laba			
Total Modal			0,00 18.232.249.884,04
Total Pasiva			21.272.856.205,04



Amy Property Group

Laba - Rugi

Semua Cabang

Periode : 01/01/2019 s/d 31/12/2019

Pendapatan

Pendapatan Usaha

410001	Penjualan	10.431.900.000,00	
410002	Penjualan; sisa dana retensi	398.677.015,00	
410003	Penjualan Lain	200.102.700,00	
410004	Retur Penjualan	(5.825.500.000,00)	
410007	Setoran Admin (Bank KPR, BBN, & BPHTB)	(6.500,00)	
			5.205.173.215,00
		Total :	5.205.173.215,00

Biaya atas Pendapatan

Biaya Produksi

510001	HPP Kavling tanah	650.050.000,00	
510002	Pembangunan Rumah	1.546.437.000,00	
510003	Pengecatan Rumah	72.331.500,00	
510004	Instalasi Listrik Rumah	35.554.045,00	
510005	Jaringan Listrik Perumahan	102.900.000,00	
510006	Perizinan, Konsultan & Appraisal	94.723.000,00	
510007	Pematangan Lahan	1.700.000,00	
510008	Pembuatan Jalan	869.561.100,00	
510009	Sertifikat dan SKT	1.000.000,00	
510010	Pajak Penjualan Rumah/Tanah Kavling (PPH)	39.435.000,00	
510011	Admin Bank KPR, BBN, & BPHTB Konsumen	209.877.000,00	
510012	Promosi, Iklan & Pameran	27.834.500,00	
510013	Komisi/Fee/Broker	237.500.000,00	
510014	Survey, Pajak, & Biaya Notaris terkait Lahan Baru	8.200.000,00	
510017	PBB Perumahan	7.609.000,00	
			3.904.712.145,00

Biaya Lain

520003	Kerusakan dan Kegagalan Material	9.457.000,00	
520004	Infak, Sumbangan, Zakat, dll	174.491.300,00	
520005	Biaya Lain-Lain	39.001.555,00	
			222.949.855,00
		Total :	4.127.662.000,00

Laba Kotor :

1.077.511.215,00

Pengeluaran Operasional

Biaya Operasional

610001	Gaji Direksi dan Karyawan	528.197.200,00	
610002	Listrik, Air, Telpon, Vocher & BPJS	37.621.091,00	
610003	Pemeliharaan & Perawatan Kantor	8.649.500,00	
610004	Administrasi dan Perlengkapan Kantor	36.511.132,89	
610005	Beban Lain-Lain	35.538.077,01	
			646.517.000,90

Biaya Non Operasional

0,00

Total : 646.517.000,90

Laba Operasi :

430.994.214,10

Pendapatan Lain

Pendapatan Luar Usaha

410011	Bantuan Proyek PSU	39.356.650,00	
410012	Bunga bank	(1.268.810,94)	
710004	FCN Debet	18.309.000,00	
			56.396.839,06
		Total :	56.396.839,06

Pengeluaran Lain

08/10/2019

Bee Accounting

Page 1 of 2

Pengeluaran Luar Usaha

810001	Biaya Bunga	142.698.782,95	
810002	Jasa Bank	14.000.000,00	
810003	FCN Kredit	50.112.000,00	
810004	Biaya Proyek PSU	250.000,00	
810102	P/K Selisih Kas	(42.000,00)	
			207.018.782,95
			<u>Total :</u> 207.018.782,95
			<u>280.372.270,21</u>

Laba Bersih



Amy Property Group

Arus Kas

Semua Cabang

Periode : 01/01/2019 s/d 31/12/2019

Arus kas dari aktivitas operasi :		
Kas yang diterima dari pelanggan	6.763.743.515,47	
Dikurangi pembayaran kas untuk beban dan pembayaran untuk kreditor	6.793.301.206,26	
Arus kas bersih dari aktivitas operasi :		(29.557.690,79)
Arus kas dari aktivitas investasi :		
Kas yang diterima dari investasi	0,00	
Pembayaran kas untuk investasi	0,00	
Arus kas bersih dari aktivitas investasi :		0,00
Arus kas dari aktivitas pendanaan :		
Kas yang diterima sebagai investasi pemilik	888.812.000,00	
Dikurangi penarikan kas oleh pemilik	630.353.705,68	
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan :		258.458.294,32
Arus kas bersih dan saldo kas periode sebelumnya :		732.734.848,90
Arus kas bersih dan saldo kas		961.635.452,43