

Analisis Kinerja dengan Metode Benchmark Behavioral Model: Studi pada PT. Alam Sutera Realty. Tbk

Suci Ramadanti¹, Crescentiano Agung Wicaksono^{2*}

¹Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Terbuka

Jl. Cabe Raya, Pondok Cabe, Pamulang, Tangerang Selatan 15437, Banten, Indonesia

²Program Studi Akuntansi Sektor Publik, Politeknik YKPN

Jl. Gagak Rimang No.2-4, Klitren, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, DIY, Indonesia

Email Korespondensi: crescentiano.agung@gmail.com*

Dikirim : 9 Juli 2023

Diterima : 24 Agustus 2023

ABSTRACT

In order to achieve the goal of business analysis in the form of investment decision-making or others, the necessary tools and techniques are financial statement analysis. One of the methods of financial statement analysis is the Benchmark Behavioral Model (BBM) method. This method was introduced by the Directorate General of Taxes to be able to determine a company's performance when compared to similar rival companies. After applying the BBM method to analyze and determine the performance of a property/construction company by taking PT. Alam Sutera Realty Tbk. as a sample, it was concluded that the average performance of PT. Alam Sutera Realty Tbk. is quite good compared to other companies operating in the same field of business. This is reflected through the average ratio numbers of GPM, OPM, NPM, and CTTOR for the period of 2018-2019 which were far above the BBM ratio average by around 200%-400%. Although there are differences in Salary Ratio, Interest Expense Ratio, Depreciation Expense Ratio, and Non-Operating Expense Ratio which are larger than the average BBM ratio. Therefore, on average, the company's performance is considered good except in 2020 due to the impact of the Covid-19 pandemic. This article was prepared using a qualitative method and a descriptive research type.

Keywords: *Financial Statement Analysis, Benchmark Behavioral Model, Construction, Property.*

ABSTRAK

Dalam rangka mencapai tujuan analisis bisnis berupa pembuatan keputusan investasi atau yang lainnya, alat dan teknik yang diperlukan adalah analisis laporan keuangan. Salah satu metode dari sekian banyaknya metode analisis laporan keuangan, terdapat metode Benchmark Behavioral Model (BBM). Metode ini dikenalkan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk dapat mengetahui kinerja perusahaan jika dibandingkan dengan perusahaan rivalnya yang sejenis. Setelah menerapkan metode BBM untuk menganalisis dan mengetahui kinerja perusahaan properti/konstruksi dengan mengambil PT. Alam Sutera Realty Tbk. sebagai sampelnya, diperoleh kesimpulan bahwa secara rata-rata kinerja perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk. cukup baik jika dibandingkan dengan perusahaan lainnya yang bergerak di bidang usaha yang sama. Hal tersebut digambarkan melalui rata-rata angka rasio GPM, OPM, NPM, dan CTTOR pada periode 2018-2019 berada jauh di atas rata-rata rasio BBM sekitar

kurang lebih 200%-400%. Walaupun terdapat perbedaan pada Rasio gaji, Rasio Biaya Bunga, Rasio biaya penyusutan, dan Rasio biaya luar usaha yang lebih besar dibanding rata-rata rasio BBM. Sehingga secara rata-rata kinerja perusahaan tergolong baik kecuali pada tahun 2020 sebagai akibat terjadinya Pandemi Covid-19. Artikel ini disusun dengan metode kualitatif dan dengan jenis penelitian deskriptif.

Kata Kunci: Analisis Laporan Keuangan, Benchmark Behavioral Model, Konstruksi, Properti.

A. PENDAHULUAN

Selain wajib menerapkan manajemen risiko dan tata kelola yang terintegrasi, bank wajib membuat dan mempublikasikan laporan keuangan berkelanjutan sebagai bentuk pertanggungjawaban bank kepada seluruh pemangku kepentingan untuk memenuhi prinsip tata kelola, khususnya kewajiban transparansi (Abubakar & Handayani, 2019). Laporan keuangan telah banyak didefinisikan oleh banyak pakar, dan seluruh definisi tersebut mengerucut pada definisi yang menyatakan bahwa laporan keuangan sama dengan alat komunikasi antara perusahaan dengan para pengguna laporan keuangan atau para penerima manfaat laporan keuangan yaitu Investor, karyawan, pemberi pinjaman, pemasok, pelanggan, pemerintah, masyarakat, atau pihak lainnya (Standar Akuntansi Keuangan (SAK), 2023). Mengkomunikasikan nilai perusahaan yang semakin baik, membuat perusahaan tersebut dipandang semakin bernilai bagi calon investornya (Murniati *et al.*, 2018). Selain aspek kuantitas, aspek kualitas *intangibile asset* seperti sumber daya manusia yang memiliki keterampilan, pengetahuan, dan skill perlu dikomunikasikan kepada *stakeholder* dengan harapan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan tersebut (Wulandari *et al.*, 2019).

Sebagaimana fungsi dari laporan keuangan yaitu sebagai alat komunikasi, maka artinya terdapat proses yang terjadi antara pengguna laporan keuangan dengan laporan keuangan itu sendiri sehingga didapat sebuah informasi sebagai hasil dari komunikasi antara perusahaan dengan pengguna laporan keuangan. Proses tersebut adalah proses analisis terhadap laporan keuangan yang dilakukan oleh para pengguna laporan keuangan, inilah yang kemudian dikenal dengan analisis laporan keuangan. Kegiatan dengan menggunakan alat atau teknik dalam mencapai tujuan analisis bisnis berupa pembuatan keputusan investasi atau yang lainnya yang diperlukan disebut dengan analisis laporan keuangan sehingga dapat disimpulkan bahwa analisis laporan keuangan merupakan kegiatan untuk memperoleh perkiraan dan kesimpulan terkait analisis bisnis suatu perusahaan dan menentukan keputusan terbaik dalam proses investasi dengan menerapkan beberapa teknik dan alat tertentu (Subramanyam, 2014).

Dalam melakukan analisis laporan keuangan, terdapat banyak alat dan teknik yang dapat digunakan untuk menemukan hasil, perkiraan, dan kesimpulan terkait dengan analisis bisnis perusahaan. Beberapa jenis alat dan teknik analisis laporan keuangan menurut Subramanyam (2014) yaitu, *Ratio Analysis*, *Common Size Analysis*, *Du Pont Analysis*, *Cross Section Analysis*, dan *Time Series Analysis* dan *Forecasting Data Keuangan*. Analisis dan interpretasi bukan merupakan tujuan tetapi analisis dan interpretasi hanya merupakan suatu alat untuk membuat atau mengambil keputusan untuk mencapai tujuan tersebut (Darmawati *et al.*, 2022). Teknik dan alat analisis laporan keuangan, tidak terbatas pada itu saja, dalam upaya mendapatkan hasil kesimpulan yang paling tepat sehingga mampu menentukan keputusan terbaik maka umumnya para pengguna laporan keuangan melakukan improvisasi atau menerapkan variasi dalam proses analisis laporan keuangan. Salah satu variasi dalam

dunia analisis laporan keuangan yang dikenalkan oleh Direktorat Jenderal Pajak yaitu Metode Benchmark Behavioral Model.

Dalam rangka meningkatkan kompetensi di bidang analisis laporan keuangan, maka perlu dilakukan penerapan teknik analisis laporan keuangan yang berbeda. Pemilihan teknik Benchmark Behavioral Model (BBM) ini menjadi pilihan yang tepat mengingat seluruh langkah-langkah yang terdapat di dalam metode BBM ini mampu mencakup hampir seluruh metode analisis laporan keuangan yang lain (seperti analisis rasio, analisis vertical dan horizontal, dan lainnya). Atas ketersediaan data rasio BBM yang dimiliki Direktorat Jenderal Pajak (DJP) hingga saat ini yang baru mencakup data rasio keuangan BBM tahun 2016 hingga 2020, maka analisis laporan keuangan dalam tulisan ini akan berfokus pada proses analisis laporan keuangan perusahaan-perusahaan di sektor properti/konstruksi pada periode laporan keuangan 2018-2020 dengan mengambil PT. Alam Sutera Realty Tbk. sebagai sampelnya. Sehingga penulisan karya ilmiah ini diharapkan mampu menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana hasil Benchmark Behavioral Model PT. Alam Sutera Realty Tbk. periode 2018-2020 serta bagaimana kesimpulan kinerja PT. Alam Sutera Realty Tbk. periode 2018-2020 berdasarkan hasil BBM.

B. KAJIAN LITERATUR

Secara umum, benchmarking dapat diartikan sebagai proses yang diketengahkan secara sistematis dan berkelanjutan untuk mengashilkan suatu praktik yang lebih baik atau terbaik selanjutnya dapat digunakan oleh organisasi tertentu sebagai suatu untuk meningkatkan kinerja produk, proses kerja atau layanan masing-masing (Martalius Peli, 2020). Benchmark Behavioral Model atau yang selanjutnya disebut dengan BBM merupakan metode analisis laporan keuangan yang dikembangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dengan menerapkan metodologi *benchmarking* (Laicha, Astuti, & Darono, 2016). Metode BBM ini digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) untuk melakukan penggalian potensi. Penggalian potensi merupakan upaya aktif dengan menganalisis perbedaan antara potensi dengan data yang diperoleh dari Wajib Pajak yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) (Pajak, 2010). Proses analisis ini tentu sama dengan proses analisis dengan rasio keuangan yang umum digunakan, sehingga dapat diketahui prestasi/kinerja suatu perusahaan.

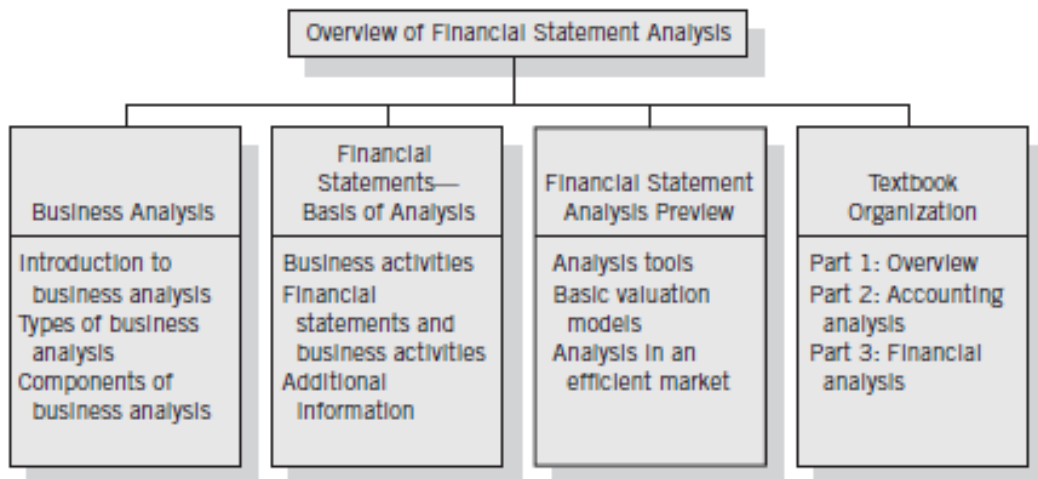
Benchmark Behavioral Model ini diatur dalam Surat Edaran Nomor SE-96/PJ/2009 Direktorat Jenderal Pajak tentang Rasio Total Benchmarking dan Petunjuk Pemanfaatannya. Hingga saat ini, rasio yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagai *supporting tools* dalam menilai kepatuhan pajak. Penyusunan rasio Benchmark Behavioral Model disusun berdasarkan kelompok usaha dan hingga saat ini tersedia dari tahun 2005 hingga 2020 yang masih dalam proses perubahan dan dilengkapi terus menerus.

C. PELAKSAAAN DAN METODE

Penelitian ini disusun dengan menggunakan metode kualitatif sebagai metode dalam pengumpulan data dan analisis dengan jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif dilakukan untuk menggambarkan situasi yang sebenarnya secara mendalam (Nugrahani Farida, 2014). Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan tujuan untuk mengetahui nilai dari variabel yang berjumlah minimal satu variabel tanpa membuat komparasi, atau mengkorelasikan dengan variabel yang lain (Jayusman & Shavab, 2020). Seiring dengan definisi tersebut, Reinard (2011) menyebutkan bahwa penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan memanfaatkan teori atau model yang ada sebagai bahan penjelas disebut juga dengan penelitian kualitatif.

Proses pengambilan dan pengolahan data menggunakan data sekunder dengan teknik pengambilan data melalui studi literatur. Sumber data yang digunakan adalah data-data sekunder yang berasal dari situs resmi kenegaraan terkait, jurnal, tesis, laporan keuangan, berita dan peraturan perpajakan khususnya terkait Benchmark Behavioral Model, website dan sumber lain yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya (Susilawati *et al.*, 2021).

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

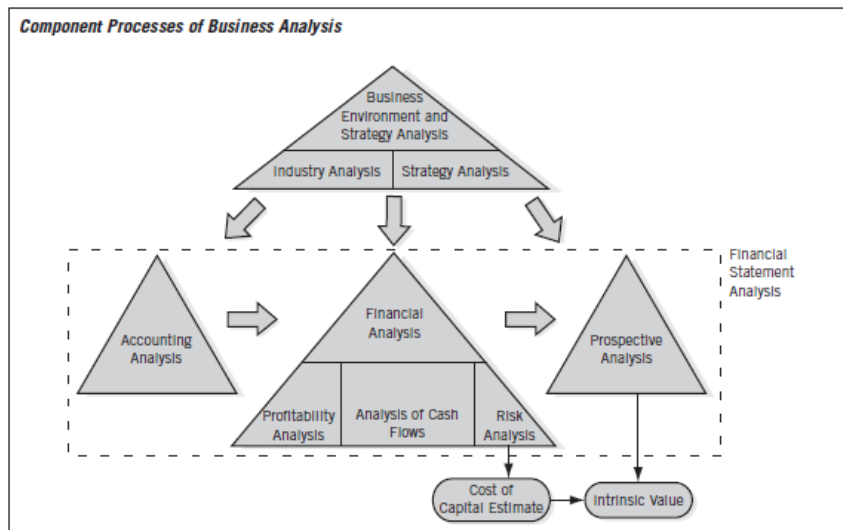


Gambar 1 Tahapan analisis laporan keuangan (Subramanyam, 2014)

Mengacu pada tahapan analisis laporan keuangan yang dikenalkan oleh (Subramanyam, 2014) maka berikut merupakan hasil analisisnya:

1. Analisis Lingkungan dan Strategi Bisnis

Selain menjelaskan mengenai tahapan-tahapan dalam melakukan analisis laporan keuangan, perlu dilakukan juga proses analisis bisnis yang matang dan akurat sehingga hasil analisis mampu menghasilkan informasi yang *valuable* bagi para stakeholder.



Gambar 2 Komponen dalam proses analisis bisnis

Dalam melakukan analisis lingkungan dan strategi bisnis pada PT. Alam Sutera Realty, terdapat dua metode yaitu dengan menggunakan analisis industri dan analisis strategi.

a. Analisis Industri

PT. Alam Sutera Realty Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha property. Dalam menjalankan *core business*-nya, PT. Alam Sutera Realty Tbk melaksanakan berbagai macam bentuk kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. membuka, menjalankan serta mengelola:
 - pembangunan perumahan dan bertindak sebagai pengembang (developer);
 - real estate, ruko dan perkantoran;
 - perusahaan biro bangunan berupa perencana, pelaksana, pengawas, pemborong dan pemelihara untuk berbagai jenis bangunan (pabrik, jalan, jembatan, landasan, irigasi, waduk, dermaga, konstruksi besi, dan lain-lain)
- b. mengembangkan daerah pemukiman, perkantoran, termasuk pelepasan hak atas tanah, pengurukan, pemetakan, pengukuran, penggalian dan penimbunan tanah, peluasan lahan di pantai (reklamasi), pemasangan instalasi-instalasi listrik, air minum, gas dan telekomunikasi dan seluruh faktor penunjang yang berkaitan dengan pembangunan suatu daerah;
- c. marketing atas tanah yang telah dikembangkan berupa tanah-tanah kavling, berikut bangunannya.

Seiring dengan berkembangnya perekonomian di Indonesia, permintaan akan kebutuhan tempat tinggal terus meningkat. Peningkatan permintaan properti ini diakibatkan oleh beberapa faktor berupa peningkatan populasi dan urbanisasi khususnya kota-kota besar di Indonesia, perubahan gaya hidup, dan perubahan kondisi demografi pasar. Oleh karena itu, tingkat sensitivitas industri properti ini erat terhadap perubahan kondisi pasar dan perubahan gaya hidup.

Hingga saat ini, PT. Alam Sutera Realty telah berhasil mengembangkan kegiatan bisnis propertinya pada beberapa sektor yaitu Township, Landed Houses, Commercial Land Lots, Apartments, Office Towers, Shophouses, Retail, dan Garuda Wisnu Kencana (GWK). Sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti, PT. Alam Sutera Realty tidak hanya sendiri. Sampai saat ini terdapat banyak perusahaan yang juga bergerak dalam bidang lini bisnis yang sama seperti Agung Podomoro Land TBK, Bumi Citra Permai TBK, Bumi Serpong Damai Tbk, Summarecon Agung Tbk, Jaya Real Property Tbk, dan perusahaan lainnya. Dalam hal ini, perusahaan perlu mengenali kekuatan dan kelemahannya, karena sangat membantu dalam mengidentifikasi diri, memanfaatkan setiap peluang yang muncul dan menghindari atau meminimalisir ancaman dalam persaingan pasar (Sara & Ridzal, 2023).

b. Analisis Strategi

Melihat potensi dan prospek yang positif bagi perusahaan property, PT. Alam Sutera Realty Tbk memiliki beberapa langkah strategi antara lain:

- a. Memanfaatkan tanah-tanah yang memenuhi aspek strategis untuk merancang proyek yang mengedepankan aspek lokasi yang prima dan segmen pasar yang tepat sasaran;

- b. Meningkatkan akses yang memenuhi aspek kemudahan dan memberikan nilai tambah atas kawasan yang dimiliki oleh Perseroan dan Anak Perusahaan;
- c. Menyediakan fasilitas dan infrastruktur kelas satu dan menjaga kualitas yang prima dalam pengembangan proyek hunian, komersial, perkantoran, sarana perbelanjaan, dan sarana rekreasi melalui perencanaan yang matang;
- d. Penambahan jumlah tanah yang berlokasi strategis yang dapat memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham;
- e. Senantiasa berfokus untuk menyediakan jasa yang prima, peningkatan strategi pemasaran yang efektif dan efisien untuk mempertahankan dan meningkatkan kepuasan konsumen
- f. Berfokus untuk melakukan penetrasi pasar melalui penyediaan jasa dan produk yang menyeluruh melalui pengembangan mixed used development yang mempunyai nilai komersial yang lebih tinggi tanpa mengenyampingkan konsep pengembangan Perseroan dan Anak Perusahaan yang mengutamakan keasrian, keamanan dan kesehatan;
- g. Perencanaan keuangan yang matang;
- h. Perluasan segmentasi usaha;
- i. Menjaga dan mengembangkan tim yang berpengalaman; serta
- j. Mengembangkan proyek-proyek pada lahan-lahan (land bank) yang saat ini dimiliki oleh Perseroan dan Anak Perusahaan baik di kawasan Alam Sutera maupun kawasan lainnya serta mengembangkan proyek-proyek yang saat ini sedang berjalan.

2. Analisis Akuntansi

Pada tahap analisis akuntansi ini, setiap analisis dapat memilih menggunakan metode apapun dalam menghitung dan menemukan angka-angka analisis. Dalam karya ilmiah ini, sesuai dengan yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa proses analisis laporan keuangan PT. Alam Sutera Realty Tbk. akan menggunakan metode Behavioral Benchmarking Model (BBM).

Behavioral Benchmarking Model (BBM) merupakan metode analisis laporan keuangan dengan melakukan perbandingan kinerja keuangan usaha sejenis. Martfianto (2012) menyampaikan bahwa metode ini memiliki karakteristik berupa:

1. Merupakan alat bantu (*supporting tools*) untuk menilai kebutuhan pajak
2. Disusun berdasarkan kelompok usaha
3. Terdiri atas lebih dari 10 rasio tingkat laba dan input perusahaan
4. Hasil analisis menggambarkan kinerja perusahaan

Daftar rasio yang digunakan dalam analisis BBM ditampilkan dalam tabel 1, yaitu:

Tabel 1
Rasio Keuangan Analisis BBM

No.	Rasio Keuangan	Formula
1.	Gross Profit Margin (GPM)	$(\text{Peredaran Usaha} - \text{HPP}) \div \text{Peredaran Usaha}$
2.	Operating Profit Margin (OPM)	$(\text{Peredaran Usaha} - \text{HPP} - \text{Biaya Usaha Lainnya}) \div \text{Peredaran Usaha}$
3.	Corporate Tax to Turn Over Ratio (CTTOR)	$\text{PPh Terutang} \div \text{Peredaran Usaha}$
4.	Net Profit Margin (NPM)	$\text{Penghasilan neto Komersial} \div \text{Peredaran Usaha}$
5.	Ratio Biaya Gaji terhadap Penjualan	$\text{Biaya gaji, upah, bonus, gratifikasi, honorarium, THR, dsb} \div \text{Peredaran Usaha}$
6.	Ratio Biaya Bunga terhadap Penjualan	$\text{HPP} \div \text{Peredaran Usaha}$
7.	Ratio Biaya Penyusutan terhadap Penjualan	$\text{Biaya Penyusutan} \div \text{Peredaran Usaha}$
8.	Ratio Biaya Luar Usaha terhadap Penjualan	$\text{Biaya dari Luar Usaha} \div \text{Peredaran Usaha}$

Sumber: Surat Edaran DJP, 2009

Berikut merupakan hasil penghitungan rasio BBM PT. Alam Sutera Realty Tbk berdasarkan Laporan Keuangan Perusahaan Periode 2018, 2019 dan 2020 serta rasio BBM sektor industri property

Tabel 2
Rasio Keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk dan BBM Industri Properti

BBM	ASTR 2018	BBM 2018	ASTR 2019	BBM 2019	ASTR 2020	BBM 2020
Gross Profit Margin	61%	20,70%	63%	20,32%	42%	21,13%
Operating Profit Margin	37%	9,62%	49%	9,41%	-26%	9,07%
Corporate Tax to Turn Over Ratio (CTTOR)	2%	0,88%	3%	0,85%	-5,42%	0,90%
Net Profit Margin	24%	9,22%	29%	9,00%	-73%	8,67%
Ratio Biaya Gaji terhadap Penjualan	5%	12,86%	6%	12,65%	13,44%	13,27%
Ratio Biaya Bunga terhadap Penjualan	11%	2,39%	17%	2,19%	52,56%	2,38%
Ratio Biaya Penyusutan terhadap Penjualan	1%	1,09%	1%	0,97%	2,45%	1,22%
Ratio Biaya Luar Usaha terhadap Penjualan	24%	0,25%	17%	0,25%	80,16%	0,29%

Sumber: Data Sekunder Diolah, 2023

Dalam periode 3 tahun, Gross Profit Margin (GPM) PT Alam Sutera Realty berada di atas rata-rata rasio BBM perusahaan properti/konstruksi bangunan kurang lebih sebesar 300%, walaupun mengalami penurunan di tahun 2020 menjadi hampir 200% dari rata-rata rasio BBM. Penelitian yang dilakukan oleh Indrawan et al. (2021) menemukan bahwa GPM tahun 2018 PT Lippo Karawaci Tbk dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk berada di bawah PT Alam Sutera Realty Tbk, masing-masing 46,40% dan 43,48%, kecuali PT Pudjiaji Prestige yang mendapatkan GPM 61,87%. Selama 2 tahun berturut-turut, yaitu tahun 2018-2019 nilai Operating Profit Margin (OPM) PT Alam Sutera Realty Tbk berada jauh di atas rata-rata rasio BBM perusahaan property, namun pada tahun 2020 semenjak terjadi Pandemi Covid-19, nilai OPM PT Alam Sutera Realty Tbk jatuh berada pada angka 26%. Seiring dengan OPM-nya, rasio CTTOR PT Alam Sutera Realty Tbk berada di atas rata-rata rasio BBM perusahaan property/konstruksi, dan pada tahun 2020 mengalami penurunan hingga mencapai 5,42%.

Berbanding lurus dengan OPM dan CTTOR-nya, nilai NPM PT Alam Sutera Realty Tbk juga mengalami perubahan yang sama, yaitu mengalami peningkatan pada tahun 2019-2019 dan mengalami penurunan pada tahun 2020. Penurunan yang terjadi pada tahun 2020 mencapai angka -73% merupakan mimpi buruk bagi PT Alam Sutera Realty Tbk, mengingat pada saat itu perekonomian Indonesia juga sedang mengalami penurunan sebagai akibat dari Pandemi Covid-19. Hal ini cukup buruk, terutama dibandingkan dengan perusahaan pesaing. Pratama et al. (2022) menemukan bahwa PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk, dan PT Summarecon Agung Tbk membukukan nilai NPM positif, masing-masing 7,87%, 3,63%, dan 4,89%.

Rasio biaya gaji PT Alam Sutera Realty Tbk cukup stagnan pada tahun 2018-2019 dan cukup jauh dengan rata-rata rasio BBM. Perbedaan yang cukup jauh ini dapat memiliki beberapa indikasi, yaitu berupa penjualannya yang cukup tinggi sehingga nilai rasionya kecil, atau jumlah biaya gajinya yang memang tidak terlalu besar sehingga nilai rasionya juga kecil. Rasio biaya gaji ini perlu dikaitkan dengan angka-angka rasio dan angka hasil lainnya untuk mendapatkan kesimpulan paling tepat.

Rasio biaya bunga PT Alam Sutera Realty Tbk mengalami peningkatan drastis pada tahun 2020 hingga mencapai 52,26% sebagai akibat dari penurunan pendapatan usahanya dan kebutuhan akan pemenuhan kewajiban perusahaan. Kenaikan rasio tersebut terjadi persis setelah periode 2018-2019. Namun, secara rata-rata nilai rasio biaya bunga PT Alam Sutera Realty Tbk berada jauh di atas rata-rata rasio BBM perusahaan property/konstruksi. Hal ini bisa diindikasikan bahwa jumlah utang perusahaan sudah terlalu banyak disbanding kontribusi utang tersebut terhadap peningkatan pendapatan perusahaan.

Secara rata-rata, rasio biaya penyusutan PT Alam Sutera Realty Tbk tidak memiliki banyak catatan buruk jika dibandingkan dengan rata-rata rasio BBM perusahaan properti/konstruksi, bahkan walaupun di tahun 2020, dimana terjadi pandemic Covid-19. Nilai penyusutan perusahaan tidak begitu banyak membebani perusahaan, artinya PT Alam Sutera Realty Tbk ini diindikasikan bahwa jumlah asetnya yang tidak terlalu banyak mengingat semua hasil konstruksi yang dibangun PT Alam Sutera Realty Tbk akan langsung berpindah pemilik apabila telah berhasil terjual. Pada rasio biaya luar usaha ini, angka-angka yang dimiliki PT Alam Sutera Realty Tbk cukup mengejutkan. Secara rata-rata, PT Alam Sutera Realty Tbk berada sebesar kurang lebih 800%-900% di atas rata-rata rasio BBM, bahkan meningkat lebih dari 1000% pada tahun 2020 karena terjadi pandemi Covid-19 yang membuat pendapatan perusahaan menjadi minus namun biaya yang ditanggung masih bersifat tetap. Angka ini dapat mengindikasikan kemungkinan bahwa perusahaan tidak

mampu meneka biaya perusahaan sehingga nilainya yang cukup tinggi.

E. PENUTUP

Berdasarkan hasil analisis secara keseluruhan, maka didapat sebuah kesimpulan bahwa:

1. PT. Alam Sutera Realty Tbk melakukan berbagai kegiatan dalam menjalankan kegiatan *core business*-nya, seperti mengelola *real estate*, pembangunan kawasan pemukiman dan perkantoran, serta memasarkan atas tanah yang telah dikembangkan. Peningkatan permintaan property yang diakibatkan peningkatan populasi dan urbanisasi mampu ditangkap dengan baik oleh PT. Alam Sutera Realty Tbk. Perusahaan telah berhasil mengembangkan kegiatan bisnis property di beberapa sektor di tengah persaingan sektor properti yang sangat ketat.
2. Hasil Benchmark Behavioral Model PT. Alam Sutera Realty Tbk. periode 2018-2020 adalah cukup stabil berada di atas rata-rata rasio BBM perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti/konstruksi lainnya. Anomali hanya ditemukan pada tahun 2020 yang masih dapat dianggap wajar mengingat kondisi perekonomian Indonesia memang sedang mengalami penurunan sebagai akibat dari terjadinya Pandemi Covid-19 sejak awal tahun 2020.
3. Berdasarkan hasil analisis BBM tersebut, maka dapat diketahui kinerja PT. Alam Sutera Realty Tbk. periode 2018-2020 yang dapat dikategorikan baik yang diwakili melalui nilai GPM, OPM dan CTTOR perusahaan yang sangat tinggi kurang lebih 200% hingga 400% dari rata-rata rasio industri properti/konstruksi. Seiring dengan hasil penghitungan BBM-nya, maka dapat dilihat juga bahwa kinerja PT ASRI hanya menurun pada tahun 2020 sebagai akibat dari Pandemi Covid-19. Angka penurunannya juga masih dapat dikategorikan wajar jika dibandingkan dengan penurunan yang terjadi pada perusahaan-perusahaan lainnya yang juga bergerak di bidang properti/konstruksi.

F. DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, L., & Handayani, T. (2019). Juridical Implications of The Sustainable Finance Principles Implementation in the Banking Sector on the Obligations of Sustainable Reporting. *Jurnal Dinamika Hukum*, 19(1). <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2019.19.1.2189>
- Darmawati, Nurman, & Ali, A. (2022). Analisis Kinerja Keuangan. *Kinerja: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 19(3), 537–550.
- Indrawan, A., Salam, H., Regita Tri Makriva, A., Darmawan, & Jufri, A. (2021). Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat Periode 2017-2021. *Moneta: Jurnal Manajemen & Keuangan Syariah*, 5(1).
- Jayusman, I., & Shavab, O. A. K. (2020). Studi Deskriptif Kuantitatif tentang Aktivitas Belajar Mahasiswa dengan Menggunakan Media Pembelajaran Edmodo dalam Pembelajaran Sejarah. *Jurnal Artefak*, 7(1).
- Martalius Peli. (2020). Aplikasi Metode Benchmarking Sebagai Dasar Dalam Menciptakan Budaya Keselamatan Kerja Dalam Industri Konstruksi Di Indonesia. *Jurnal Rekalaya*, 9(2). <https://doi.org/10.37037/jrftsp.v9i2.48>

- Martfianto, R. (2012). *Penggunaan Benchmark Behavioral Model dalam Penggalan Potensi Pajak*. <https://Bppk.Kemenkeu.Go.Id/Sekretariat-Badan/Berita/Penggunaan-Benchmark-Behavioral-Model-Dalam-Penggalan-Potensi-Pajak-665535>.
- Murniati, L., Rapini, T., & Sumarsono, H. (2018). Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Corporate Social Responsibility (Csr) Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016. *Isoquant: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 2(2). <https://doi.org/10.24269/iso.v2i2.187>
- Nugrahani Farida. (2014). Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa. In *Cakra Books* (Vol. 1, Issue 1).
- Pratama, K. A., Saragih, L. I., Hakim, L. N., & Irawan, F. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Sebelum Dan Setelah Pandemi Covid-19. *Akuntansiku*, 1(3). <https://doi.org/10.54957/akuntansiku.v1i3.272>
- Reinard, J. (2011). Communication Research Statistics. In *Communication Research Statistics*. <https://doi.org/10.4135/9781412983693>
- Sara, Y., & Ridzal, N. A. (2023). Analisis SWOT dan Balance Scorecard Sebagai Pengukuran Kinerja Pada CV. Rendezvous Coffee Baubau. *Isoquant: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 7(1). <https://doi.org/10.24269/iso.v7i1.2040>
- Standar Akuntansi Keuangan (SAK)*. (n.d.). <https://Web.Iaiglobal.or.Id/SAK-IAI/Tentang%20SAK%20Umum>.
- Subramanyam, K. R. (2014). *Financial Statement Analysis* (11th ed.). Mc Graw Hill.
- Susilawati, S. A., Musiyam, M., & Wardana, Z. A. (2021). *Pengantar Pengembangan Bahan dan Media Ajar*. Muhammadiyah University Press.
- Wulandari, N. A., Abrianto, T. H., & Santoso, E. (2019). Pengaruh Intellectual Capital Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2015-2017. *Isoquant: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 3(2). <https://doi.org/10.24269/iso.v3i2.283>