

BAB IV

SIMPULAN

Secara umum, simpulan yang didapatkan setelah menganalisis pengaruh PMK No 21/2021 jo. PMK No 103/2021 terhadap kinerja keuangan dan nilai ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk. adalah sebagai berikut:

4.1 Hasil Analisis Industri Properti

Berdasarkan hasil analisis Industri Properti pada bab III, terindikasi adanya kelesuan pasar properti yang tercermin dari Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, terlihat bahwa sejak tahun 2019-2021 pertumbuhan harga properti residensial masih terus menurun secara tahunan maupun kuartalan .

Diberlakukannya kebijakan PPN DTP relatif tidak memberikan pengaruh yang signifikan bagi pasar properti residensial secara umum. Seperti yang disajikan dalam Gambar III.5, pertumbuhan properti residensial secara tahunan cenderung mengalami fluktuasi secara tidak stabil, Hal serupa terjadi dari aspek penjualan, industri properti residensial masih menurun secara total dan dalam kondisi berkontraksi, walaupun pertumbuhan penjualan sudah lebih baik dibanding tahun 2020. Dilansir dari SHPR Bank Indonesia, terhambatnya pertumbuhan sektor properti residensial di Indonesia disebabkan oleh beberapa faktor antara lain,

kenaikan harga bahan bangunan, masalah birokrasi, suku bunga KPR dan proporsi uang muka KPR yang cenderung tinggi, serta aspek perpajakan properti lainnya.

4.2 Komparasi Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk

Berdasarkan analisis perbandingan Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk melalui *time series analysis* menunjukkan kenaikan yang cukup signifikan dari pos laba rugi perusahaan. Dari sisi *revenue*, perusahaan mengalami peningkatan sebesar 23,85% secara *year on year*, laba rugi perusahaan pun ikut kenaikan, Kenaikan bahkan mencapai 315%. Sementara Dampak dari pengenaan insentif PPN DTP tidak begitu terasa pada pos pos keuangan di *balance sheet* BSDE, dimana aset perusahaan hanya meningkat sebesar 1 persen secara *year on year*

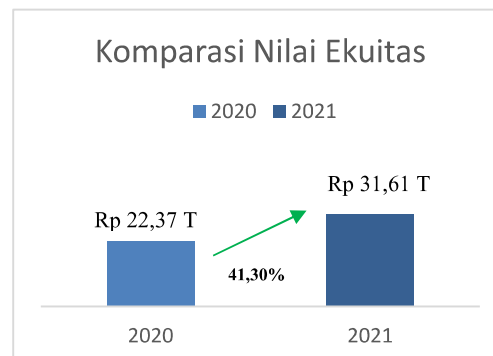
Dari sisi rasio keuangan, hasil komparasi mengindikasikan adanya perbaikan kinerja keuangan perusahaan. Perusahaan memiliki tingkat likuiditas yang baik, angka rasio cepat maupun rasio lancar perusahaan sama sama mengalami kenaikan dari tahun 2020 menuju 2021. Kinerja profitabilitas BSDE juga mengalami perbaikan positif yang ditandai dengan peningkatan angka *Net Profit Margin*, *Return on Asset* dan *Return on Equity*. Pengaruh kenaikan laba sebesar 315% memberikan dampak yang signifikan bagi ketiga rasio tersebut. Sementara untuk solvabilitas perusahaan tidak mengalami perubahan yang signifikan. Jika dibandingkan dengan *benchmark* Industri, rata rata *debt ratio* berada di angka 41,86%, rasio BSDE sedikit lebih besar dibanding industri tetapi tidak terlalu signifikan sehingga masih dapat dikatakan cukup baik untuk perusahaan properti. Hal yang hampir serupa terjadi untuk rasio aktivitas perusahaan, angka *Asset*

turnover didapatkan sebesar 10% pada tahun 2020 dan hanya meningkat 2% pada tahun 2021.

4.3 Komparasi Nilai Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk

Nilai Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk diperoleh melalui dua pendekatan yaitu Pendekatan pasar dengan metode *Guideline Publicly Traded Company* dan Pendekatan Pendapatan melalui metode *Discounted Cash Flow*. Setelah dilakukan rekonsiliasi, diperoleh hasil nilai pasar wajar 100% saham PT Bumi Serpong Damai Tbk tahun 2020 adalah sebesar Rp 22.374.947.000.000 sementara setelah kebijakan PPN DTP diberlakukan pada tahun 2021, nilai pasar wajar ekuitas perusahaan naik menjadi Rp 31.615.520.000.000. (Grafik IV.1)

Grafik IV.1 Perbandingan Nilai Ekuitas BSDE



Sumber :diolah

Kenaikan nilai ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk sebesar 41,30% memberikan kesimpulan bahwa pemberian insentif PPN DTP oleh pemerintah terhadap sektor properti memberikan pengaruh positif terhadap Nilai Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk. Peningkatan penjualan properti residensial memberikan dampak yang berarti bagi profitabilitas dan nilai ekuitas secara keseluruhan.