



## **Visualisasi Kinerja Keuangan Properti di Indonesia**

Andita Ramadhanti<sup>1</sup>, Iga Amalia Yanuar<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Program Studi Manajemen Desain Inovasi, Sekolah Interdisiplin Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, [andita.ramadhanti@gmail.com](mailto:andita.ramadhanti@gmail.com)

<sup>2</sup> Program Studi Analitika Bisnis, Sekolah Interdisiplin Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, [igaamaliayuniar@gmail.com](mailto:igaamaliayuniar@gmail.com)

### **Abstrak**

Kinerja keuangan perusahaan properti mengalami ancaman keambrokan pasca pandemi COVID-19. Penelitian ini bertujuan menganalisis kinerja keuangan perusahaan properti dalam rentang 2019-2021 dan merancang visualisasi kinerja keuangan sebagai dukungan dalam keputusan investasi. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan. Objek penelitian ini adalah perusahaan properti yang berada di papan utama BEI, yaitu PT. Ciputra Development Tbk. (CTRA), PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON), dan Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI). Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan properti memiliki nilai solvabilitas yang tinggi dibandingkan nilai rasio lain. Berdasarkan visualisasi grafik radar, PWON merupakan perusahaan properti yang diprioritaskan untuk investasi.

**Kata Kunci:** Kinerja keuangan, Visualisasi kinerja keuangan, Rasio keuangan, Keputusan Investasi.

### **Abstract**

*Property companies' financial performance faces collapse threat post pandemic COVID-19. This study aims to analyze the financial performance of property companies in 2019-2021 and design a visualization of it to support investment decision-making. This study uses secondary data from financial reports. Research's objects are property company that is in BEI's main board, specifically PT. Ciputra Development Tbk. (CTRA), PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON), and Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI). The result of the study shows that property companies have the highest solvability other than the other ratios. Based on the visualization from the radar chart, PWON is the first company to prioritize investment.*

**Keywords:** *Financial performance, Financial performance visualization, Financial ratio, Investment Decision.*

## **PENDAHULUAN**

Sektor *property and real estate* merupakan sektor yang sensitif terhadap indikator ekonomi makro (Duhita & Laila, 2019). Di luar perkembangan pesat pada rentang tahun 2010 sampai 2016, sektor properti tidak dapat menghindari akibat dari pandemi COVID-19 tahun 2019. Pandemi COVID-19 menyebabkan ancaman keambrokan pada sektor properti karena adanya penurunan pada penjualan properti, hal tersebut didukung oleh Zamami et al. (2021) yang menemukan bahwa kinerja keuangan properti mengalami penurunan drastis saat terjadi pandemi COVID-19 tahun 2019 dan 2020. Analisis kinerja keuangan perusahaan properti perlu dilakukan

untuk mengukur seberapa besar dampak baik dan buruk dari COVID-19 terhadap sektor properti.

Kinerja keuangan adalah suatu pengukuran efisiensi perusahaan dalam menerapkan aturan-aturan keuangan yang baik dan benar, dimana penilaian kinerja setiap perusahaan diukur dengan cara yang berbeda berdasarkan ruang lingkup masing-masing bisnis. Menurut Faisal et al. (2017) kinerja keuangan merepresentasikan prestasi perusahaan dalam periode tertentu. Pengukuran kinerja keuangan memiliki fungsi untuk mengetahui tingkat kemampuan menyelesaikan kewajiban saat jatuh tempo, kemampuan menyelesaikan kewajiban saat perusahaan dilikuidasi, kemampuan meningkatkan penjualan melalui serangkaian aktivitas, dan kemampuan mengoptimalkan sumber daya dan modal perusahaan untuk menghasilkan laba (Munawir, 2014). Keempat fungsi tersebut merupakan bagian dari pengukuran rasio keuangan.

Rasio keuangan menganalisis dan membandingkan angka-angka terhadap angka lainnya dalam neraca. Hasil rasio keuangan dapat digunakan sebagai tolok ukur penilaian kinerja manajemen suatu perusahaan (Kasmir, 2015). Rasio keuangan yang merupakan hubungan ekonomi antara dua angka di neraca mengungkapkan kekurangan dan kelebihan dari suatu perusahaan (Ariyanti, 2020). Setiap poin perhitungan dalam rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan, dan arti yang berbeda. Setiap hasil perhitungan rasio diukur untuk diinterpretasikan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan bagi *investor*, *kreditor*, dan pemangku kepentingan lainnya (Kasmir, 2015; Ritonga & Nasution, 2023).

Rasio likuiditas adalah pengukuran kemampuan perusahaan dalam menyelesaikan kewajiban jangka panjang dari alokasi aktiva lancar atau aktiva yang berusia kurang dari satu tahun seperti piutang, utang, kas, dan lain-lain (Istiqomah & Andayani, 2023). Semakin tinggi rasio likuiditas perusahaan, maka semakin tinggi pula kemampuan dalam membayar utang atau dapat dikatakan bahwa perusahaan tergolong likuid. Namun, rasio likuiditas yang terlalu tinggi lebih dari tiga juga tidak baik atau dapat dikatakan bahwa perusahaan tidak memanfaatkan aktiva lancar atau modalnya secara efektif (Makaombohe et al., 2014; Sjahrial & Purba, 2013). Perhitungan rasio likuiditas dapat dilihat dari angka total aktiva lancar dibandingkan dengan total pasiva lancar. Rasio likuiditas terdiri dari rasio lancar (*current ratio*), rasio cepat (*quick ratio*), dan kas rasio (*cash ratio*) yang memiliki rata-rata standar industri secara berturut-turut, yaitu 2 kali, 1,5 kali, dan 50% (Kasmir, 2015).

Rasio solvabilitas merupakan nilai pengukuran kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjang dan jangka pendek dengan jaminan kekayaan yang dimiliki hingga perusahaan dilikuidasi. Solvabilitas dapat dihitung melalui perbandingan beban hutang terhadap ekuitas dan aset. Semakin kecil rasio solvabilitas, maka semakin baik nilai solvabilitas suatu perusahaan, dimana nilai solvabilitas dapat menjadi acuan dalam pemilihan produk jangka panjang seperti asuransi (Sjahrial & Purba, 2013). Jenis-jenis rasio solvabilitas yaitu rasio total utang terhadap total aset (*Total Debt to Total Asset Ratio*), rasio total utang terhadap total modal (*Total Debt to Total Equity Ratio*), dan rasio utang jangka panjang terhadap modal (*Long Term Debt to Equity Ratio*) dengan rata-rata standar industri secara berturut-turut adalah sebesar 35%, 80%, dan 10 kali (Kasmir, 2015).

Rasio aktivitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam pengelolaan aktiva dan segala sumber daya yang dimiliki untuk meningkatkan penjualan dan memperoleh pendapatan. Menurut Rutin et al. (2018), rasio aktivitas merepresentasikan tingkat efisiensi perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimilikinya melalui aktivitas-aktivitas yang dapat menghasilkan pendapatan. Perhitungan rasio aktivitas diperoleh dari perbandingan penjualan

dan investasi terhadap aktiva (Ritonga & Nasution, 2023). Rasio aktivitas merupakan perbandingan seluruh aktivitas terhadap pendapatan, dimana hasilnya bukan dalam persentase, tetapi menggunakan standar industri beberapa kali dalam satu periode tertentu (Sjahrial & Purba, 2013). Rasio aktivitas terdiri dari perputaran piutang (*Accounts Receivable Ratio*), perputaran persediaan (*Inventory Turnover Ratio*), perputaran modal kerja (*Working Capital Turnover Ratio*), perputaran total aktiva (*Total Asset Turnover Ratio*), dan perputaran total aktiva tetap (*Fixed Asset Turnover Ratio*). Rata-rata standar industri dari kelima rasio tersebut secara berturut-turut adalah 15 kali, 20 kali, 6 kali, 5 kali, dan 2 kali perputaran.

Rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba dengan mengoptimalkan aset dan atau modal perusahaan melalui serangkaian kebijakan operasionalnya. Sjahrial & Purba (2013) menyatakan bahwa laba perusahaan yang diperoleh semakin besar maka rasio profitabilitasnya semakin tinggi. Rasio profitabilitas memengaruhi besaran pembagian pendapatan dengan investor karena perhitungannya mengukur efektivitas dan efisiensi penggunaan modal dalam menghasilkan laba (Kinasih & Kamaluddin, 2022; Masyita & Harahap, 2018; Wahyuniyasanti & Mertha, 2022). Hasil perhitungan rasio profitabilitas menunjukkan perbandingan laba terhadap modal yang digunakan. Jenis rasio profitabilitas yaitu *Net Profit Margin* (NPM), *Gross Profit Margin* (GPM), *Return on Equity* (ROE). Standar industri untuk NPM adalah sebesar 20%, standar industri untuk GPM adalah sebesar 30%, dan standar industri untuk ROE adalah sebesar 40% (Kasmir, 2015).

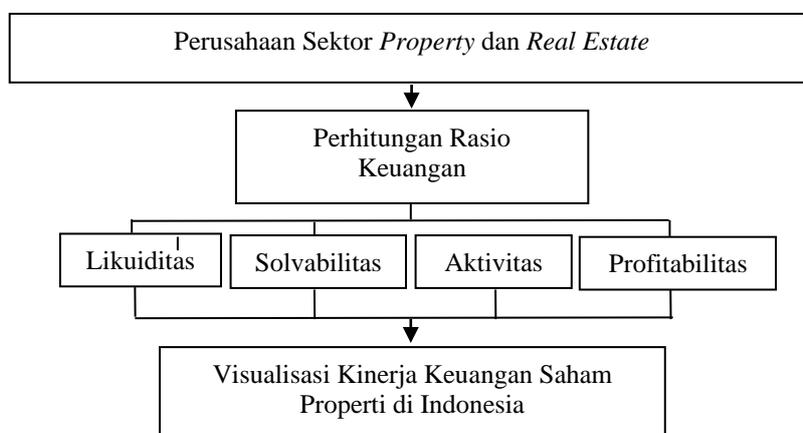
Penelitian mengenai analisis kinerja keuangan sudah banyak dilakukan di berbagai sektor. Penelitian Haryanti (2015) menghasilkan kinerja keuangan perusahaan Telekomunikasi mengalami fluktuasi. Telekomunikasi Indonesia Tbk. dianggap baik pada rasio likuiditas dan solvabilitas. Sedangkan, Smartfren Telkom Tbk. dianggap baik pada rasio profitabilitas. Penelitian dengan objek yang sama, Wulandari (2013) menyatakan bahwa Lippo Karawaci Tbk. baik dalam rasio likuiditas, sedangkan Pakuwon Jati Tbk. dan Summarecon Agung Tbk. baik dalam rasio profitabilitas.

Rasio keuangan yang terdapat pada laporan keuangan seringkali menjadi acuan dalam pengambilan keputusan investor individu maupun kelompok. Susilawaty et al. (2018) menyatakan bahwa laporan keuangan dan tata kelola perusahaan memengaruhi pengambilan keputusan investasi. Menurut Putri & Rahyuda (2017) dan Pratiwi (2020), literasi keuangan termasuk di dalamnya pengetahuan mengenai kinerja keuangan perusahaan yang berpotensi untuk diinvestasikan digunakan sebagai alat taksiran besarnya nilai dan risiko investasi dan berpengaruh positif secara signifikan terhadap keputusan investasi. Anggraini & Mulyani (2022) menambahkan bahwa faktor pendorong pengambilan keputusan investasi adalah citra perusahaan.

Faninda & Setiawan (2022) menemukan bahwa tidak hanya laporan keuangan yang berpengaruh signifikan terhadap perilaku keputusan investasi, namun laporan yang diadaptasi dalam bentuk gambar atau visual memiliki peran yang besar terhadap pengambilan keputusan investasi investor individual. Muchtar & Novita (2016) dan Jayanti & Ani (2017) juga menyatakan bahwa visualisasi pelaporan kinerja keuangan sangat penting untuk keputusan investor non profesional. Penelitian-penelitian terdahulu terkait kinerja keuangan dan pengambilan keputusan investasi mendukung urgensi penelitian ini yang menganalisis kinerja keuangan perusahaan properti dalam rentang 2019-2021 serta merancang visualisasi kinerja keuangan sebagai pertimbangan dalam keputusan investor.

## METODE

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang meliputi studi literatur terkait perusahaan properti, laporan keuangan, dan pengukuran kinerja keuangan, dalam hal ini adalah data yang diperoleh dari buku, tesis, jurnal, dan situs *website* resmi. Metode Pengambilan Sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode *non-probability purposive sampling* dengan kriteria sebagai berikut: 1) Emiten pada sektor *property dan real estate* yang terdaftar pada papan utama Bursa Efek Indonesia (BEI); 2) Menerbitkan laporan keuangan yang lengkap dan bisa di *download* dari tahun 2019-2021.



**Gambar 1. Kerangka Pemikiran**

Sumber: data diolah (2022)

Tiga puluh lima (35) perusahaan tercatat pada papan utama BEI atau perusahaan yang berukuran besar dan telah memiliki rekam jejak yang panjang. Empat puluh sembilan (49) termasuk pada papan pengembangan atau perusahaan yang belum membukukkan laba bersih. Sedangkan, terdapat satu (1) perusahaan pada papan akselerasi atau perusahaan yang memiliki aset skala kecil dan menengah. Berdasarkan kriteria pengambilan sampel, perusahaan yang dijadikan sebagai objek penelitian adalah PT. Ciputra Development Tbk. (CTRA), PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON), dan Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI). Data yang digunakan adalah data laporan keuangan yang bersumber dari Bursa Efek Indonesia (BEI) sejak bulan Januari 2019 hingga Desember 2021.

Penelitian ini menggunakan rancangan analisis deskriptif untuk memetakan kinerja keuangan properti di Indonesia berdasarkan rasio keuangan dalam bentuk visual. Berdasarkan kerangka pemikiran pada Gambar 1, hasil pengumpulan laporan keuangan perusahaan properti dianalisis kinerja keuangannya menggunakan metode perhitungan rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Sebagai langkah akhir, kinerja keuangan divisualisasikan ke dalam bentuk grafik radar. Konversi hasil perhitungan rasio keuangan ke dalam grafik radar menggunakan metode analisis deskriptif, dimana hasil perhitungan dipetakan dan diidentifikasi polanya tanpa membandingkan atau menghubungkan dengan variabel lain (Sugiyono, 2022). Grafik radar memudahkan dalam melihat sebaran rasio keuangan yang diuji di masing-masing perusahaan (Setyawan & Sukmana, 2021).

**HASIL DAN PEMBAHASAN****Rasio Keuangan PT Ciputra Development Tbk. (CTRA)**

Hasil perhitungan rasio keuangan di CTRA dapat dilihat pada Tabel 1. Tabel 1 menunjukkan bahwa rasio likuiditas untuk *current ratio* CTRA pada tahun 2019 bernilai 2,17 kali, kemudian tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 1,91 kali dan naik kembali tahun 2021 menjadi 2,33 kali. Hal ini disebabkan nilai aktiva dan nilai utang lancar berfluktuasi pada tahun 2019-2021. Khususnya untuk tahun 2020, nilai aktiva lancar lebih kecil dari nilai utang lancar sehingga CTRA belum mampu membayar utang lancar menggunakan aktiva lancar. Jika dibandingkan dengan standar industri, nilai rata-rata *current ratio* CTRA tahun 2019 dan 2021 dapat dinyatakan saham CTRA likuid karena nilainya diatas standar industri, berbeda dengan tahun 2020 yang dinyatakan tidak likuid karena nilai rata-rata *current ratio* berada dibawah standar.

**Tabel 1**  
**Hasil Perhitungan Rasio Keuangan CTRA Periode 2019-2021**

No	Jenis Rasio	Tahun			Standar Industri
		2019	2020	2021	
<b>I</b>	<b>Rasio Likuiditas</b>				
1	<i>Current Ratio</i>	2,17 ●	1,91 ●	2,33 ●	2 kali
2	<i>Quick Ratio</i>	0,40 ●	0,39 ●	0,44 ●	1,5 kali
3	<i>Cash Ratio</i>	22,99% ●	19,56% ●	24,77% ●	50%
<b>II</b>	<b>Rasio Solvabilitas</b>				
1	<i>Total Debt to Asset Ratio</i>	25% ●	26% ●	26% ●	35%
2	<i>Total Debt to Equity Ratio</i>	49% ●	40% ●	44% ●	80%
3	<i>Long Term Debt to Equity Ratio</i>	44% ●	46% ●	46% ●	10 kali
<b>III</b>	<b>Rasio Aktivitas</b>				
1	Perputaran Piutang	5,12 ●	4,84 ●	7,33 ●	15 kali
2	Perputaran Persediaan	0,48 ●	0,24 ●	0,36 ●	20 kali
3	Perputaran Modal Kerja	-5,09 ●	-3,68 ●	57,96 ●	6 kali
4	Perputaran Total Aktiva	0,11 ●	0,07 ●	0,14 ●	2 kali
5	Perputaran Total Aktiva Tetap	0,21 ●	0,11 ●	0,166 ●	5 kali
<b>IV</b>	<b>Rasio Profitabilitas</b>				
1	GPM	49,8% ●	46,9% ●	49,3% ●	30%
2	ROE	6,7% ●	3,1% ●	5,0% ●	40%
3	NPM	15,2% ●	8,7% ●	13,5% ●	20%

(Sumber: (Financials, 2022b) dan data diolah, 2022)

Keterangan: ● Nilai di bawah Standar Industri

● Nilai di atas Standar Industri

Nilai *quick ratio* tahun 2019 bernilai 0,40 kali, dan menurun pada tahun 2020 menjadi 0,39 kali dan naik kembali tahun 2021 menjadi 0,44 kali. Jika dibandingkan dengan standar industri, *quick ratio* CTRA berada di bawah standar sehingga sahamnya belum likuid. Akibatnya CTRA belum mampu membayar utang yang telah jatuh tempo karena nilai aktiva lancar lebih kecil dari nilai utang lancar atau dapat diartikan saham CTRA tidak likuid.

Nilai *cash ratio* CTRA tahun 2019 yaitu sebesar 22,99%, sedangkan tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 19,56% dan naik kembali tahun 2021 menjadi 24,77%. Hal ini menyebabkan *cash ratio* dari tahun 2019-2020 mengalami fluktuasi. Jika dibandingkan dengan standar industri, saham CTRA dinyatakan belum likuid karena nilai *cash ratio* CTRA berada di bawah standar industri. Nilai kas dan setara kas CTRA lebih kecil dari nilai utang lancar CTRA, dimana hal ini

dipengaruhi oleh penjualan properti rata-rata mengalami penurunan di segala aspek rasio tahun 2020 yang beriringan dengan adanya kasus pertama COVID-19 di Indonesia.

Nilai *Total Debt To Asset Ratio* CTRA tahun 2019 yaitu sebesar 25%, kemudian mengalami kenaikan tahun 2020 menjadi 26% dan bernilai tetap di tahun 2021. Kenaikan tersebut disebabkan oleh nilai total aset dan nilai total utang mengalami peningkatan setiap tahunnya. Berdasarkan nilai total aset dan total utang dari tahun 2019-2021, CTRA dapat dinyatakan solvabel karena tidak melebihi standar industri, dengan kata lain, CTRA mampu membayar utang-utang dengan aktiva yang dimilikinya sehingga peluang mendapat tambahan pinjaman meningkat.

Nilai *Total Debt to Equity Ratio* CTRA tahun 2019 yaitu sebesar 44%, kemudian mengalami penurunan tahun 2020 menjadi 40% dan naik kembali tahun 2021 menjadi 44%. Berdasarkan perbandingan nilai utang dan ekuitas CTRA dengan standar industri periode 2019-2021, kinerja keuangan CTRA dapat dinyatakan solvabel, dimana modal perusahaan lebih besar dari total utang yang dimiliki sehingga modal CTRA mampu menjamin utang jangka panjang.

Nilai *Long Term Debt to Equity Ratio* CTRA yaitu sebesar 0,44 kali, kemudian meningkat tahun 2020 menjadi 0,46 kali dan bernilai sama tahun 2021. Hal tersebut disebabkan nilai ekuitas dan utang jangka panjang CTRA yang terus meningkat setiap tahunnya. Jika dibandingkan standar industri, kinerja keuangan CTRA dapat dinyatakan solvabel, dimana perusahaan mampu untuk membayar utang jangka panjangnya.

Perputaran piutang CTRA menunjukkan nilai sebesar 5,12 pada tahun 2019, kemudian turun menjadi 4,84 kali pada tahun 2020 dan naik kembali pada tahun 2021 menjadi 7,33 kali. Hal tersebut disebabkan fluktuasi pada nilai penjualan dan nilai piutang perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, dapat dikatakan bahwa CTRA kurang efektif dalam pengelolaan piutang perusahaan dan memerlukan pembaharuan kebijakan terkait manajemen piutang.

Perputaran persediaan CTRA tahun 2019 menunjukkan nilai sebesar 0,48, kemudian tahun 2020 turun menjadi 0,24 dan naik kembali tahun 2021 menjadi 7,33. Jika dilihat dari standar industri, CTRA belum efektif dalam mengelola persediaan yang digunakan dalam aktivitas operasional.

Perputaran modal kerja CTRA menunjukkan nilai negatif pada tahun 2019 dan 2020 sebesar -5,09 dan -3,68 secara berturut-turut, kemudian mengalami kenaikan signifikan tahun 2021 menjadi 57,96. Hal tersebut dapat disebabkan karena adanya fluktuasi pada penjualan dan modal kerja CTRA. Jika dibandingkan dengan standar industri tahun 2019 dan 2020, pengelolaan aktiva lancar CTRA tergolong belum efektif. Sedangkan, CTRA tahun 2021 sudah tergolong efektif dalam pengelolaan aktiva lancar terhadap modal kerja bersih.

Perputaran total aktiva tahun 2019 menunjukkan nilai sebesar 0,11, kemudian tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 0,07 kali dan naik kembali menjadi 0,14 kali tahun 2021. Penyebab fluktuasi tersebut adalah karena nilai aktiva meningkat dan penjualan perusahaan pun berfluktuasi. Jika dibandingkan dengan standar industri, perputaran total aktiva berada di bawah standar yang artinya CTRA belum efektif dalam mengelola nilai aktiva.

Perputaran total aktiva tetap menunjukkan nilai sebesar 0,21 di tahun 2019, lalu menurun cukup signifikan menjadi 0,11 pada tahun 2020 dan naik kembali pada tahun 2021 menjadi 0,17. Hal tersebut disebabkan nilai aktiva tetap CTRA mengalami peningkatan setiap tahunnya sedangkan penjualan perusahaan mengalami penurunan tahun 2020 dan naik kembali tahun

2021. Jika dibandingkan dengan standar industri, CTRA tergolong kurang efektif dalam mengelola perputaran total aktiva tetap. Oleh karena itu, peningkatan maupun penurunan nilainya dapat mempengaruhi rupiah penjualan yang dihasilkan terhadap rupiah yang diinvestasikan pada aktiva tetap.

Nilai GPM tahun 2019 menunjukkan nilai sebesar 49,8%, kemudian mengalami penurunan menjadi 46,9% tahun 2020 dan turun kembali menjadi 49,2% tahun 2021. Hal tersebut dapat terjadi karena tfluktuasi antara nilai laba kotor dan nilai perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, CTRA sudah efisien dalam mengendalikan biaya produksi dan harga pokoknya karena GPM CTRA bernilai lebih besar dari standar industri.

Nilai ROE tahun 2019 menunjukkan nilai sebesar 6,7%, kemudian mengalami penurunan menjadi 3,1% di tahun 2020 dan mengalami kenaikan kembali sebesar 5,0% tahun 2021. Kenaikan ROE 2020 ke 2021 sejalan dengan hasil penelitian Dewi et al. (2023). Hal tersebut dapat terjadi karena adanya nilai yang fluktuatif antara laba bersih dan nilai ekuitas CTRA. Jika dibandingkan dengan nilai standar industri, nilai ROE CTRA berada di bawah standar industri yang mencerminkan efisiensi CTRA yang tidak optimal terhadap penghasilan yang tersedia bagi pemegang saham atas modal yang mereka investasikan.

Nilai NPM tahun 2019 menunjukkan angka sebesar 15,2%, kemudian mengalami penurunan yang cukup signifikan tahun 2020 menjadi 8,7% dan naik kembali tahun 2021 menjadi 13,5%. Kenaikan NPM 2020 ke 2021 sejalan dengan hasil penelitian Dewi et al. (2023). Hal tersebut dapat disebabkan nilai laba bersih dan nilai penjualan CTRA yang berfluktuasi. Jika dibandingkan dengan standar industri, NPM CTRA berada di bawah standar industri yang artinya CTRA tidak efisien dalam menghasilkan laba operasi.

CTRA memiliki kemampuan yang tinggi dalam mengelola sumber dana perusahaan dimana hal tersebut ditunjukkan dengan nilai rasio solvabilitas CTRA yang rendah dibandingkan rata-rata industri. Sejalan dengan hasil tersebut, Wibowo (2019) menyatakan kemampuan solvabilitas yang sehat ini dipengaruhi oleh penerbitan Dana Investasi *Real Estat* (DIRE) yang dilakukan oleh CTRA untuk ekspansi dalam pengembangan proyek-proyek ke depan serta sebagai pembayaran atas pinjaman ke Bank.

#### **Rasio Keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI)**

Hasil perhitungan rasio keuangan di ASRI dapat dilihat pada tabel 2. Tabel 2 menunjukkan bahwa nilai rasio likuiditas untuk *current ratio* ASRI menunjukkan nilai sebesar 0,77 kali di tahun 2019, kemudian tahun 2020 mengalami penurunan yang signifikan menjadi 0,18 kali dan naik kembali tahun 2021 menjadi 0,25 kali. Nilai aktiva dan nilai utang lancar diketahui berfluktuasi dalam periode tahun 2019-2021, sehingga saham ASRI dapat dikatakan tidak likuid, sehingga kemampuan aktiva lancar membayar utang lancar masih belum optimal. Hal tersebut berbanding lurus dengan hasil perbandingan *current ratio* ASRI dan standar industri, dimana dapat dinyatakan saham ASRI tidak likuid karena nilainya berada di bawah standar industri.

**Tabel 2**  
**Hasil Perhitungan Rasio Keuangan ASRI Periode 2019-2021**

No	Jenis Rasio	Tahun			Standar Industri
		2019	2020	2021	
<b>I Rasio Likuiditas</b>					
1	<i>Current Ratio</i>	0,77 ●	0,18 ●	0,25 ●	2 kali
2	<i>Quick Ratio</i>	0,66 ●	0,09 ●	0,15 ●	1,5 kali
3	<i>Cash Ratio</i>	10,60% ●	5,20% ●	6,72% ●	50%
<b>II Rasio Solvabilitas</b>					
1	<i>Total Debt to Asset Ratio</i>	31% ●	27% ●	58,69% ●	35%
2	<i>Total Debt to Equity Ratio</i>	80,1% ●	93,1% ●	132,70% ●	80%
3	<i>Long Term Debt to Equity Ratio</i>	9,711 ●	9,485 ●	9,487 ●	10 kali
<b>III Rasio Aktivitas</b>					
1	Perputaran Piutang	152,89 ●	89,52 ●	89,1 ●	15 kali
2	Perputaran Persediaan	5,69 ●	0,91 ●	0,98 ●	20 kali
3	Perputaran Modal Kerja	-0,39 ●	-0,11 ●	-0,19 ●	6 kali
4	Perputaran Total Aktiva	0,11 ●	0,03 ●	0,05 ●	2 kali
5	Perputaran Total Aktiva Tetap	0,16 ●	0,05 ●	0,08 ●	5 kali
<b>IV Rasio Profitabilitas</b>					
1	GPM	63,8% ●	63,8% ●	49% ●	30%
2	ROE	13,3% ●	14,5% ●	6,56% ●	40%
3	NPM	29,8% ●	31,9% ●	60,42% ●	20%

(Sumber: (Financials, 2022a) dan data diolah, 2022)

Keterangan: ● Nilai di bawah Standar Industri  
● Nilai di atas Standar Industri

Nilai *Quick Ratio* tahun 2019 menunjukkan angka sebesar 0,66 kali, kemudian menurun pada tahun 2020 menjadi 0,09 kali dan naik kembali tahun 2021 menjadi 0,15 kali. Jika dibandingkan dengan standar industri, nilai *Quick Ratio* ASRI berada di bawah standar sehingga dapat dinyatakan bahwa saham ASRI belum likuid, dimana perusahaan dalam keadaan belum mampu membayar semua utang jangka pendeknya yang telah jatuh tempo. Sama halnya jika dilihat dari nilai aktiva lancar yang lebih kecil dari pada nilai utang lancar, sehingga dapat dinyatakan saham ASRI dalam keadaan tidak likuid.

Nilai *Cash Ratio* ASRI tahun 2019 menunjukkan angka sebesar 10,60%, kemudian mengalami penurunan di tahun 2020 menjadi 5,20% dan naik kembali tahun 2021 menjadi 6,72%. Jika dibandingkan dengan standar industri, saham ASRI tergolong belum likuid karena nilai *Cash Ratio* berada di bawah standar industri. Hal tersebut juga disebabkan nilai kas dan setara kas perusahaan yang lebih kecil dari nilai utang lancar perusahaan.

Nilai *Total Debt To Asset Rasio* ASRI tahun 2019 adalah sebesar 31%, kemudian menurun pada tahun 2020 menjadi 27% dan mengalami kenaikan yang cukup signifikan tahun 2021 menjadi 58,69%. Faktor yang memengaruhi kenaikan tersebut adalah nilai total asset dan nilai total utang setiap tahunnya yang mengalami peningkatan. Berdasarkan nilai total asset dan total utang dari tahun 2019-2020, ASRI dapat dinyatakan solvabel karena tidak melebihi standar industri yang ditetapkan atau dapat diartikan bahwa ASRI mampu membayar utang-utang dengan aktiva yang dimilikinya sehingga peluang mendapatkan tambahan pinjaman tinggi. Berbeda dengan tahun 2021, dimana ASRI dinyatakan tidak solvabel karena nilai aktiva jauh melampaui nilai standar industri.

Nilai *Total Debt to Equity Rasio* ASRI tahun 2019 yaitu sebesar 80,1%, kemudian mengalami kenaikan pada tahun 2020 menjadi 93,1% dan naik kembali tahun 2021 menjadi 132,70%. Berdasarkan nilai utang dan ekuitas ASRI tahun 2019-2021 yang dibandingkan dengan standar industri menunjukkan bahwa kondisi keuangan ASRI belum solvabel, dimana modal perusahaan lebih kecil dari total utang yang dimiliki. Hal tersebut mencerminkan modal ASRI belum mampu menjamin utang jangka panjang dan dianggap kurang baik karena berada di atas standar industri.

Nilai *Long Term Debt to Equity Rasio* ASRI tahun 2019 diketahui sebesar 9,71 kali, kemudian menurun tahun 2020 menjadi 9,48 kali dan naik kembali pada tahun 2021 menjadi 9,49 kali. Hal tersebut disebabkan nilai ekuitas dan utang jangka panjang ASRI meningkat setiap tahunnya. Jika dibandingkan dengan standar industri, ASRI menunjukkan kondisi keuangannya sudah solvabel atau dapat diartikan bahwa ASRI mampu membayar utang jangka panjangnya.

Perputaran piutang ASRI tahun 2019 menunjukkan nilai sebesar 152,89 kali, kemudian turun menjadi 89,52 kali pada tahun 2020 dan turun kembali pada tahun 2021 menjadi 89,1 kali. Hal tersebut disebabkan oleh penurunan nilai penjualan dan nilai piutang perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, ASRI dapat dikatakan sangat efektif dalam mengelola piutang perusahaan karena bernilai jauh lebih tinggi dari standar industri.

Perputaran persediaan ASRI tahun 2019 diketahui sebesar 5,69 kali, kemudian tahun 2020 turun menjadi 0,91 dan naik kembali pada tahun 2021 menjadi 0,98. Penyebab utamanya adalah naik turunya nilai persediaan dan penjualan perusahaan. Jika dilihat dari standar industri, ASRI tergolong belum efektif dalam mengelola persediaan yang digunakan pada kegiatan operasional.

Perputaran modal kerja ASRI menunjukkan nilai negatif pada tahun 2019, yaitu sebesar -0,39, kemudian turun menjadi -0,11 tahun 2020 dan turun kembali menjadi -0,19 kali pada tahun 2021. Hal tersebut dapat disebabkan karena adanya penurunan pada penjualan dan modal kerja dari perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, perputaran modal kerja ASRI berada di bawah standar industri, sehingga dapat dikatakan bahwa ASRI belum efektif dalam pengelolaan kelebihan dari nilai aktiva lancar.

Perputaran total aktiva ASRI bernilai 0,11 pada tahun 2019, kemudian menurun di tahun 2020 menjadi 0,03 kali dan naik kembali menjadi 0,05 kali pada tahun 2021. Hal tersebut disebabkan nilai aktiva meningkat dan penjualan perusahaan yang juga mengalami fluktuasi. Jika dibandingkan dengan standar industri, perputaran total aktiva ASRI berada di bawah standar industri atau dapat diartikan bahwa ASRI belum efektif dalam mengelola nilai aktivanya.

Perputaran total aktiva tetap ASRI pada tahun 2019 yaitu sebesar 0,16, kemudian menurun menjadi 0,05 pada tahun 2020 dan naik kembali pada tahun 2021 sebesar 0,08. Hal tersebut disebabkan nilai aktiva tetap ASRI yang mengalami peningkatan setiap tahunnya sedangkan penjualan perusahaan yang mengalami fluktuasi dalam rentang 2019-2021. Jika dibandingkan dengan standar industri, ASRI diketahui bernilai di bawah nilai standar industri yang artinya ASRI belum efektif dalam mengelola perputaran total aktiva tetap. Oleh karena itu, peningkatan maupun penurunan nilainya dapat mempengaruhi penjualan yang diperoleh terhadap total yang dialokasikan pada aktiva tetap.

Nilai GPM ASRI pada tahun 2019 dan 2020 menunjukkan angka sebesar 63,8% dan menurun pada tahun 2021 menjadi 49%. Hal tersebut dapat terjadi karena fluktuasi antara nilai laba kotor dan nilai perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, GPM ASRI menghasilkan nilai di atas standar industri sehingga dapat dikatakan bahwa ASRI efisien dalam

mengendalikan biaya produksi dan harga pokoknya.

Nilai ROE ASRI tahun 2019 menunjukkan angka sebesar 13,3%, kemudian meningkat menjadi 14,5% tahun 2020 dan mengalami penurunan signifikan pada tahun 2021 menjadi 6,56%. Hal tersebut disebabkan fluktuasi antara laba bersih dan nilai ekuitas dari ASRI. Jika dibandingkan dengan nilai standar industri, didapatkan nilai ROE ASRI di bawah standar industri yang artinya belum ada efisiensi pada pengelolaan penghasilan yang dialokasikan untuk pembagian hasil pemegang saham.

Nilai NPM ASRI tahun 2019 diketahui sebesar 29,8%, kemudian meningkat menjadi 31,9% pada tahun 2020 dan kembali mengalami peningkatan menjadi 60,42% tahun 2021. Hasil perhitungan tersebut dipengaruhi nilai laba bersih perusahaan dan nilai penjualan yang mengalami peningkatan setiap tahunnya. Jika dibandingkan dengan standar industri, NPM ASRI berada di atas nilai standar industri atau dapat dikatakan bahwa ASRI mampu untuk mengelola penghasilan laba operasi secara efisien.

Likuiditas ASRI yang secara konsisten berada di bawah standar industri menandakan kemampuan yang rendah dalam memenuhi kewajiban dalam waktu dekat. Sejalan dengan hasil penelitian, Wahrudin & Arifudin (2020) dan Griselda (2021) menyatakan likuiditas ASRI sangat rendah sedangkan profitabilitas baik. Dua hal tersebut menunjukkan bahwa ASRI tidak memiliki banyak kas yang tersedia dan siap digunakan untuk operasional jangka pendek. ASRI dapat menerapkan strategi jual sebelum mengembangkan proyek.

#### **Rasio Keuangan PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON)**

Hasil perhitungan rasio keuangan di PWON dapat dilihat pada tabel 3. Tabel 3 menunjukkan bahwa rasio likuiditas untuk *current ratio* PWON pada tahun 2019 bernilai 2,86 kali, kemudian tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 1,98 kali dan naik kembali tahun 2021 menjadi 2,14 kali. Jika dibandingkan dengan standar industri, tahun 2019 dan 2021 saham PWON dapat dikatakan likuid karena nilai rata-rata *current ratio* bernilai lebih tinggi. Sedangkan di tahun 2020, saham PWON tidak likuid karena di bawah nilai standar industri. Selain itu, nilai aktiva lancar tahun 2020 lebih kecil dibandingkan nilai utang lancar sehingga dikatakan bahwa perusahaan tidak mampu membayar utang lancar.

Nilai *Quick Ratio* tahun 2019 menunjukkan angka sebesar 2,86 kali, kemudian menurun pada tahun 2020 menjadi 1,98 kali dan naik kembali tahun 2021 menjadi 2,14 kali. Jika dibandingkan dengan standar industri, nilai *Quick Ratio* PWON tahun 2019 berada di atas standar sehingga sahamnya dapat dikatakan likuid atau perusahaan mampu membayar semua utang jangka pendeknya yang telah jatuh tempo. Hal tersebut juga dapat dilihat dari nilai aktiva besar daripada nilai utang lancarnya. Berbeda dengan tahun 2020 dan 2021, saham PWON dikatakan tidak likuid, dimana nilai kas dan setara kas perusahaan tahun 2020 dan 2021 lebih kecil dari pada nilai utang lancar perusahaan.

Nilai *Cash Ratio* PWON tahun 2019 menunjukkan angka sebesar sebesar 53,91%, kemudian menurun cukup signifikan di tahun 2020 menjadi 41,96% dan kembali meningkat pada tahun 2021 menjadi 45,55%. Hal ini menyebabkan *Cash Ratio* dari tahun 2019-2021 mengalami fluktuasi. Jika dibandingkan standar industri, saham PWON tergolong likuid di tahun 2019 karena nilai *Cash Ratio* berada di atas standar industri. Namun, 2 tahun selanjutnya saham PWON dikatakan tidak likuid, dimana nilai kas dan setara kas perusahaan tahun 2020 dan 2021 lebih kecil dari pada nilai utang lancar perusahaan.

**Tabel 3**  
**Hasil Perhitungan Rasio Keuangan PWON Periode 2019-2021**

No	Jenis Rasio	Tahun			Standar Industri
		2019	2020	2021	
<b>I Rasio Likuiditas</b>					
1	<i>Current Ratio</i>	2,86 ●	1,98 ●	2,14 ●	2 kali
2	<i>Quick Ratio</i>	1,81 ●	0,94 ●	1,09 ●	1,5 kali
3	<i>Cash Ratio</i>	53,91% ●	41,96% ●	45,55% ●	50%
<b>II Rasio Solvabilitas</b>					
1	<i>Total Debt to Asset Ratio</i>	18,4% ●	15,5% ●	14,7% ●	35%
2	<i>Total Debt to Equity Ratio</i>	69,3% ●	66,5% ●	64,8% ●	80%
3	<i>Long Term Debt to Equity Ratio</i>	21,5 ●	20,8 ●	20,2 ●	10 kali
<b>III Rasio Aktivitas</b>					
1	Perputaran Piutang	56,98 ●	22,34 ●	32,45 ●	15 kali
2	Perputaran Persediaan	1,35 ●	0,48 ●	0,59 ●	20 kali
3	Perputaran Modal Kerja	4,35 ●	-11,28 ●	4,38 ●	6 kali
4	Perputaran Total Aktiva	0,19 ●	0,07 ●	0,09 ●	2 kali
5	Perputaran Total Aktiva Tetap	0,15 ●	0,11 ●	0,28 ●	5 kali
<b>IV Rasio Profitabilitas</b>					
1	<i>Gross Profit Margin</i>	56,3% ●	48,8% ●	51,2% ●	30%
2	<i>Return On Equity</i>	16,3% ●	5,2% ●	7,5% ●	40%
3	<i>Net Profit Margin</i>	37,8% ●	23,4% ●	26,0% ●	20%

(Sumber: (Financials, 2022c) dan data diolah, 2022)

Keterangan: ● Nilai di bawah Standar Industri  
 ● Nilai di atas Standar Industri

Nilai *Total Debt To Asset Ratio* PWON tahun 2019 adalah sebesar 18% kemudian terjadi penurunan tahun 2020 menjadi 15,5% dan turun kembali tahun 2021 menjadi 14,7%. Berdasarkan nilai total asset dan total utang, PWON dapat dikatakan solvabel karena tidak melebihi standar industri. Hal tersebut juga dapat menunjukkan bahwa perusahaan mampu untuk membayar utang-utang dengan aktiva yang dimilikinya sehingga peluangnya mudah untuk mendapatkan tambahan pinjaman.

Nilai *Total Debt to Equity Ratio* PWON tahun 2019 yaitu sebesar 69,3%% kemudian mengalami penurunan tahun 2020 menjadi 66,5% dan tahun 2021 kembali menurun menjadi 64,8%. Berdasarkan nilai utang dan ekuitas PWON tahun 2019-2021 yang dibandingkan dengan standar industri menunjukkan bahwa kondisi keuangan PWON sudah solvabel karena berada di bawah standar industri. Hal tersebut juga berarti modal perusahaan lebih besar daripada total utang yang dimiliki sehingga dengan modal PWON sendiri sudah mampu menjamin utang jangka panjang.

Nilai *Long Term Debt to Equity Ratio* PWON tahun 2019 diketahui sebesar 2,15 kali, kemudian menurun tahun 2020 menjadi 2,08 kali dan turun kembali pada tahun 2021 menjadi 2,02 kali. Hal tersebut dapat disebabkan nilai ekuitas dan utang jangka panjang PWON meningkat setiap tahunnya. Jika dibandingkan dengan standar industri, PWON menunjukkan kondisi keuangannya tergolong tidak solvabel dimana perusahaan tidak mampu untuk membayar utang jangka panjangnya.

Perputaran piutang PWON tahun 2019 menunjukkan nilai sebesar 56,98 kali, kemudian turun menjadi 22,34 kali pada tahun 2020 dan naik kembali pada tahun 2021 menjadi 32,45 kali.

Hal tersebut disebabkan fluktuasi pada nilai penjualan dan nilai piutang perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, PWON dapat dikatakan sangat efektif dalam mengelola piutang perusahaan karena bernilai lebih tinggi dari standar industri.

Perputaran persediaan PWON tahun 2019 diketahui sebesar 1,35 kali kemudian tahun 2020 turun menjadi 0,48 dan naik kembali pada tahun 2021 sebesar 0,56. Penyebab utamanya adalah fluktuasi nilai persediaan dan penjualan perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, PWON tergolong belum efektif dalam mengelola persediaan yang digunakan dalam kegiatan operasional.

Perputaran modal kerja PWON menunjukkan nilai positif tahun 2019, yaitu sebesar 4,35 kali, kemudian turun menjadi -11,28 kali tahun 2020 dan naik menjadi 4,38 kali tahun 2021. Hal tersebut dapat disebabkan karena adanya fluktuasi pada penjualan dan modal kerja dari perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, perputaran modal kerja PWON tahun 2019 sampai 2021 tergolong tidak efektif dalam mengelola kelebihan dari nilai aktiva lancar

Perputaran total aktiva PWON bernilai 0,19 pada tahun 2019, kemudian menurun di tahun 2020 menjadi 0,07 kali dan naik kembali menjadi 0,09 kali pada tahun 2021. Hal tersebut disebabkan nilai aktiva meningkat dan penjualan perusahaan mengalami fluktuasi. Jika dibandingkan dengan standar industri, perputaran total aktiva PWON berada di bawah standar industri atau dapat dikatakan bahwa PWON belum efektif dalam pengelolaan nilai aktiva.

Perputaran total aktiva tetap PWON pada tahun 2019 yaitu sebesar 0,19, kemudian menurun menjadi 0,11 pada tahun 2020 dan naik kembali tahun 2021 menjadi 0,28. Hal tersebut disebabkan nilai aktiva tetap dan penjualan PWON yang mengalami fluktuasi. Jika dibandingkan dengan standar industri, PWON memiliki nilai di bawah standar yang artinya perusahaan kurang efektif dalam mengelola perputaran total aktiva tetap, terutama pada tahun 2020 karena mengalami penurunan. Oleh karena itu, peningkatan maupun penurunan nilainya dapat mempengaruhi rupiah penjualan yang dihasilkan terhadap rupiah yang diinvestasikan pada aktiva tetap.

Nilai GPM PWON pada tahun 2019 menunjukkan angka 56,3%, kemudian menurun tahun 2020 menjadi 48,8% lalu kembali meningkat menjadi 51,2% di tahun 2021. Hal tersebut dapat terjadi karena fluktuasi antara nilai laba kotor dan nilai perusahaan. Jika dibandingkan dengan standar industri, GPM PWON menghasilkan nilai di atas standar industri sehingga dapat dikatakan bahwa PWON efisien dalam mengendalikan biaya produksi dan harga pokoknya.

Nilai ROE PWON tahun 2019 menunjukkan angka sebesar 16,3%, kemudian menurun cukup signifikan di tahun 2020 menjadi 5,2% dan naik kembali tahun 2021 menjadi 7,5%. Hal tersebut disebabkan fluktuasi antara laba bersih dan nilai ekuitas PWON. Jika dibandingkan dengan nilai standar industri, didapatkan nilai ROE PWON berada di bawah standar industri yang artinya belum ada efisiensi pada penghasilan yang tersedia bagi para pemegang saham atas modal yang mereka investasikan.

Nilai NPM PWON tahun 2019 diketahui sebesar 37,8%, kemudian menurun pada tahun 2020 menjadi 23,4% dan naik kembali pada tahun 2021 menjadi 26%. Hasil tersebut dapat dipengaruhi nilai laba bersih dan nilai penjualan mengalami fluktuasi dalam rentang 2019-2021. Jika dibandingkan dengan standar industri, NPM PWON berada di atas standar industri yang atau dapat dikatakan bahwa PWON efisien dalam mengelola penghasilan laba operasi.

Febriyani (2021) menjabarkan nilai rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas PWON secara general sudah baik sebelum pandemi COVID-19 dimana hal tersebut berjalan

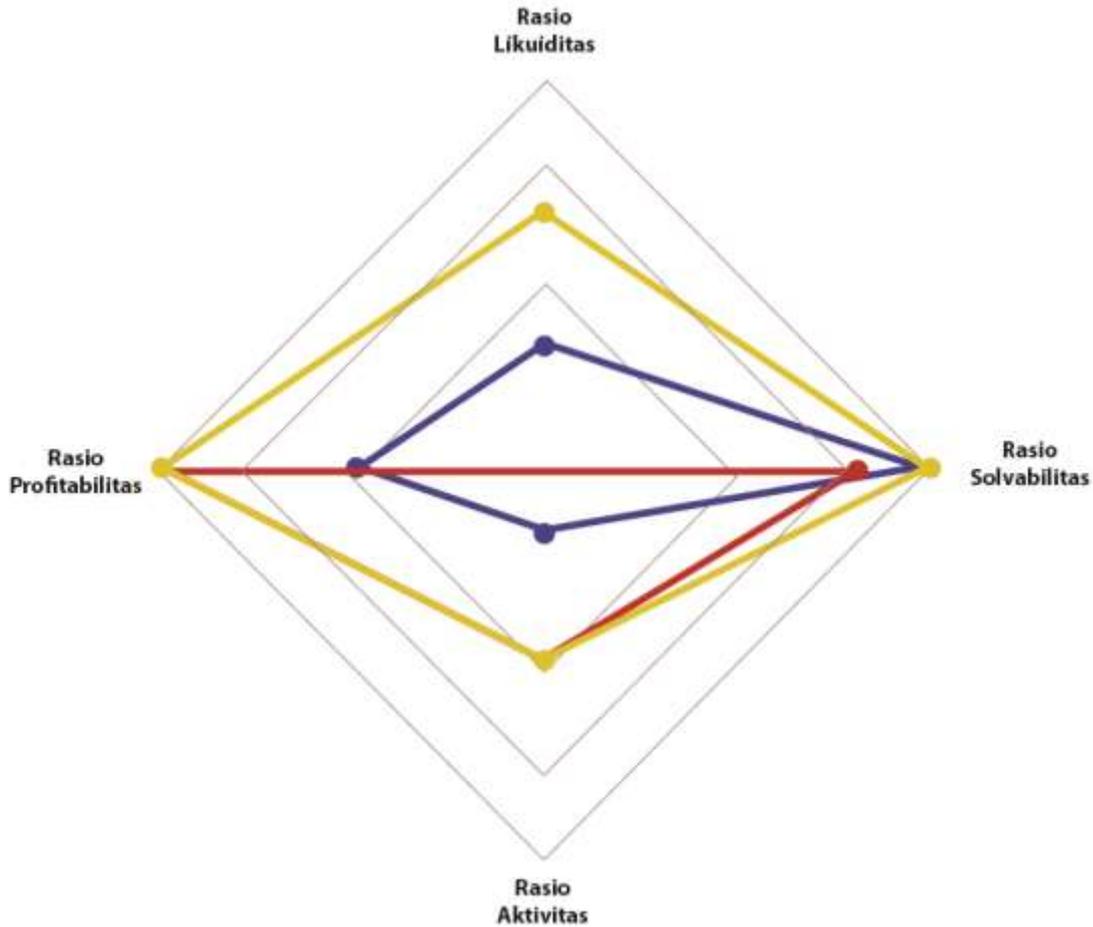
lurus dengan hasil perhitungan penelitian ini. Di sisi lain, Kusumastuti et al. (2022) menyatakan bahwa PWON mampu mempertahankan nilai tambah bagi pemegang saham selama pandemi COVID-19 dimana hal tersebut didukung dengan rasio keuangan yang meningkat di tahun 2021.

### **Visualisasi Kinerja Keuangan Perusahaan Properti di Indonesia**

Visualisasi memberikan dukungan dalam melakukan analisis laporan keuangan yang dilakukan oleh investor mandiri atau non profesional (Muchtar & Novita, 2016). Visualisasi kinerja keuangan perusahaan properti dapat dilihat melalui grafik radar pada Gambar 1. Perusahaan properti mengalami kinerja terburuk di tahun 2020, hal ini menunjukkan dampak pandemi COVID-19 yang signifikan terhadap sektor properti dan *real estate*. Data pada Tabel 1,2, dan 3 menunjukkan beberapa rasio keuangan di ketiga perusahaan menurun di tahun 2020, seperti *current ratio* di CTRA dan PWON.

Berdasarkan keseluruhan visual, sektor properti dan *real estate* memiliki nilai solvabilitas yang paling tinggi dibandingkan dengan nilai rasio keuangan yang lain. Hal tersebut dapat disebabkan produk atau aset properti berpeluang mengalami stabilitas tinggi karena aktiva dan modalnya cenderung seimbang. Solvabilitas tinggi mengartikan bahwa perusahaan properti mampu menyelesaikan kewajiban finansialnya dalam jangka waktu pendek maupun panjang. Menurut Luthfiana (2019), solvabilitas yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hal tersebut dapat mengindikasikan bahwa perusahaan properti memiliki nilai perusahaan yang tinggi dimana salah satu faktornya adalah harga saham dan tingkat pengembalian atau *return* investasi yang tinggi kepada pemegang saham (Chandra, 2019).

Jika dibandingkan ketiga perusahaan properti yang diteliti, PWON merupakan perusahaan properti yang unggul dalam kinerja keuangannya. Hal tersebut dapat dilihat dari luas sebaran radar yang paling besar dibandingkan CTRA dan ASRI. Rasio keuangan PWON dari 2019 hingga 2021 menunjukkan kinerja yang jauh lebih tinggi pula, yang artinya PWON berhasil melakukan mitigasi serta dapat menanggulangi dampak dari pandemi COVID-19. PWON dapat dikatakan sudah optimal dalam membentuk keunggulan kompetitifnya di sektor properti dan *real estate*. Keunggulan PWON juga dapat dilihat dari nilai sahamnya yang paling tinggi dibandingkan saham CTRA dan ASRI seperti pada Gambar 3. Penelitian terdahulu menyatakan bahwa rasio keuangan berpengaruh secara signifikan terhadap pertumbuhan laba serta dapat digunakan sebagai proyeksi harga saham tahun berikutnya (Mahaputra, 2012; Sukri et al., 2023; H. A. Wibowo & Pujiati, 2023). Melalui penelitiannya, Saputro et al. (2022) menyatakan bahwa PWON merupakan salah satu perusahaan yang berpeluang besar bangkit pesat di pasar saham setelah pandemi COVID-19.

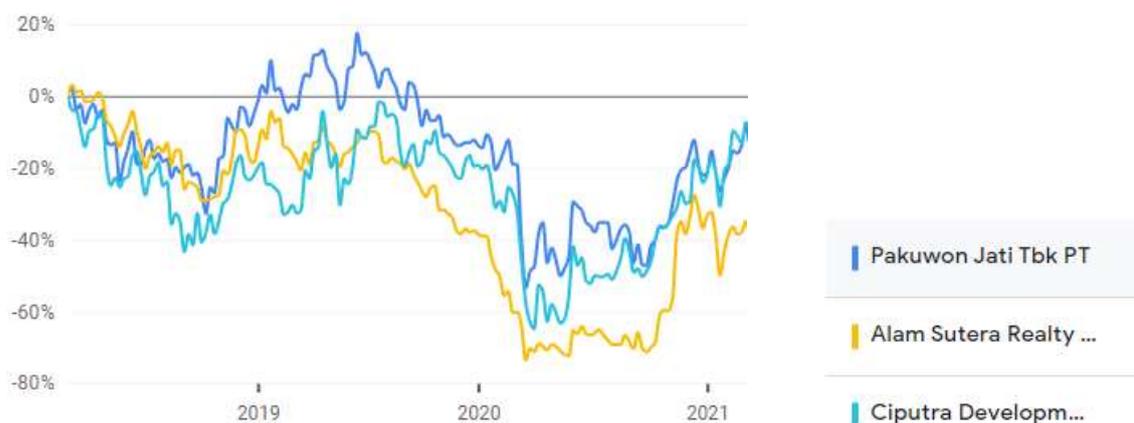


**Gambar 2. Visualisasi Grafik Kinerja Keuangan Properti di Indonesia**

(Sumber: data diolah, 2022)

Keterangan: ■ PWON  
■ CTRA  
■ ASRI

Perusahaan CTRA, ASRI, dan PWON memiliki keunggulan dalam kinerja keuangannya masing-masing. CTRA memiliki nilai solvabilitas tertinggi dibandingkan dengan nilai rasio keuangan lain. Hasil perhitungan kinerja keuangan CTRA menunjukkan nilai rasio keuangan yang fluktuatif dan rata-rata kinerjanya menurun di tahun 2020. Namun, CTRA unggul dalam solvabilitas dimana perusahaan mampu untuk membayar hutang dengan aktiva yang dimiliki, modal CTRA mampu menjamin utang jangka panjang dan CTRA mampu mengendalikan biaya produksi dan harga pokoknya. ASRI memiliki nilai profitabilitas tertinggi dibandingkan dengan nilai rasio keuangan lain. Hasil perhitungan kinerja keuangan ASRI menunjukkan kondisi yang kurang baik kecuali pada rasio net profit margin ASRI di tahun 2021 yang meningkat signifikan. ASRI berhasil memulihkan tingkat profitabilitasnya dengan mengoptimalkan penghasilan laba operasi pasca pandemi COVID-19. PWON bernilai tinggi di aspek solvabilitas dan profitabilitas. Hasil perhitungan kinerja keuangan PWON secara garis besar memiliki kondisi yang cukup baik karena hampir semua jenis rasionya berada diatas standar industri. PWON memiliki kemampuan yang baik dalam membayar utang jangka panjang dan mengoptimalkan profit perusahaan.



**Gambar 3. Pergerakan Saham CTRA, ASRI, dan PWON**

(Sumber: Google Finance, 2022)

## PENUTUP

### Simpulan

Berdasarkan hasil analisis kinerja keuangan CTRA, PWON, dan ASRI, maka dapat diambil kesimpulan, yaitu; 1) Perusahaan properti memiliki nilai solvabilitas yang tinggi dimana perusahaan mampu menyelesaikan kewajiban finansialnya dalam jangka waktu pendek maupun panjang; 2) PWON merupakan perusahaan properti yang paling unggul dalam kinerja keuangannya dibandingkan dengan ASRI dan CTRA; 3) Ketiga perusahaan yang diteliti memiliki keunggulan rasio keuangannya masing-masing, dimana CTRA unggul pada solvabilitas, ASRI unggul pada profitabilitas, dan PWON unggul pada solvabilitas dan profitabilitas.

Rekomendasi investasi perusahaan properti berdasarkan grafik radar menunjukkan urutan prioritas, yaitu; 1) PWON; 2) ASRI; dan 3) CTRA. Selain itu, PWON memiliki citra perusahaan dan pemasaran yang baik di kuartal pertama tahun 2022 dengan menerbitkan promo bebas PPN untuk memudahkan transaksi properti.

### Saran

Keterbatasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya adalah visualisasi kinerja keuangan yang terbatas pada grafik radar dan analisis terbatas pada kinerja keuangan perusahaan pada sektor properti dan *real estate*. Penelitian selanjutnya dapat menggunakan alat bantu visualisasi data yang lebih rinci dan beragam, menambah objek penelitian, serta dapat menganalisis korelasi dan pengaruh kinerja keuangan dengan kinerja saham.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, F., & Mulyani, E. (2022). Pengaruh Informasi Akuntansi, Persepsi Risiko dan Citra Perusahaan dalam Pengambilan Keputusan Investasi di Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Eksplorasi Akuntansi (JEA)*, 4(1), 25–39. <https://doi.org/10.24036/jea.v4i1.486>
- Ariyanti, N. (2020). *Analisis Rasio Profitabilitas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada Industri Farmasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- Chandra, H. (2019). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Rasio Aktivitas, dan Profitabilitas terhadap Pembayaran Dividen pada Perusahaan Rokok yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi*, 11(2), 1–9. <https://doi.org/10.34010/JRA.V11I2.2275>
- Dewi, J. I., Dewi, C. K., & Suparto, Y. H. (2023). Analisis Profitabilitas pada PT Ciputra Development Tbk Selama Tahun 2019-2021. *Jurnal Manajemen Dan Akuntansi*, 12(1), 237–243. <https://doi.org/10.31293/ekm.v11i4.6716>
- Duhita, V. Z. N., & Laila, N. (2019). Pengaruh Faktor Fundamental dan Risiko Sistematis terhadap Harga Saham Perusahaan di Pasar Modal Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6(10), 1984–1994. <https://doi.org/10.20473/vol6iss201910pp1984-1994>
- Faisal, A., Samben, R., & Pattisahusiwa, S. (2017). Analisis Kinerja Keuangan. *Kinerja Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 14(1), 6–15. <https://doi.org/10.30872/jkin.v14i1.2444>
- Faninda, S., & Setiawan, A. (2022). Integrated Report dan Keputusan Investasi Investor Individual. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 10(2), 255–270. <https://doi.org/10.17509/jrak.v10i2.37097>
- Febriyani, R. (2021). Analisis Rasio Laporan Keuangan untuk Menilai Kinerja Perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk. *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 2(3), 385–400. <https://doi.org/10.31933/jemsi.v2i3.419>
- Financials, I. D. N. (2022a). *PT. Alam Sutera Realty Tbk [ASRI]*. <https://www.idnfinancials.com/asri/pt-alam-sutera-realty-tbk>
- Financials, I. D. N. (2022b). *PT. Ciputra Development Tbk [CTRA]*. <https://www.idnfinancials.com/ctra/pt-ciputra-development-tbk>
- Financials, I. D. N. (2022c). *PT. Pakuwon Jati Tbk [PWON]*. <https://www.idnfinancials.com/ctra/pt-ciputra-development-tbk>
- Griselda, A. (2021). Analisis Rasio Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas, dan Profitabilitas PT. Alam Sutera Realty, Tbk. (ASRI) Periode 2014-2019. *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 2(3), 309–320. <https://doi.org/10.31933/jemsi.v2i3.415>
- Haryanti, C. S. (2015). Analisis Perbandingan Laporan Keuangan untuk Menilai Kinerja Keuangan pada Perusahaan Telekomunikasi (Studi Kasus BEI). *Jurnal Ilmiah Serat Acitya*, 4(2), 52–86. <https://doi.org/10.56444/sa.v4i2.154>
- Istiqomah, N. A., & Andayani. (2023). Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Pertumbuhan Laba. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 12(2), 1–14.
- Jayanti, E. D., & Ani, N. (2017). Pembangunan Dashboard Untuk Visualisasi Analisa Keuangan. *Jurnal Format*, 6(2), 57–66.
- Kasmir. (2015). *Analisis Laporan Keuangan* (5th ed.). PT Rajagrafindo Persada.
- Kinasih, D., & Kamaluddin, N. (2022). Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Kinerja Keuangan pada Koperasi Primkopal Lanal Tegal. *Review of Applied Accounting Research (RAAR)*,

2(1), 13–22. <https://doi.org/10.30595/raar.v2i1.12539>

- Kusumastuti, A. D., Mutiasari, A. I., & Paningrum, D. (2022). Evaluasi Kinerja Perusahaan Selama Pandemi COVID-19 melalui Pendekatan Economic Value Added (EVA) dan Market Value Added (MVA) dengan Time Series Approach (Studi pada Perusahaan LQ45 sub Sektor Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indones. *Jurnal Pendidikan Akuntansi Indonesia*, 20(1), 88–98. <https://doi.org/10.21831/jpai.v20i1.51565>
- Luthfiana, A. (2019). Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014–2017). *Jurnal Profita: Kajian Ilmu Akuntansi*, 7(6), 1–13.
- Mahaputra, I. N. K. A. (2012). Pengaruh Rasio-Rasio Keuangan terhadap Pertumbuhanlaba pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Bisnis*, 7(2), 243–254.
- Makaombohe, Y. N., Ilat, V., & Sabijono, H. (2014). Rasio Likuiditas dan Jumlah Kredit terhadap Profitabilitas Perbankan di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 2(1), 595–715. <https://doi.org/10.35794/emba.2.1.2014.4376>
- Masyita, E., & Harahap, K. K. S. (2018). Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Likuiditas dan Profitabilitas. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Kontemporer (JAKK)*, 1(1), 33–46. <https://doi.org/10.30596/jakk.v1i1.3826>
- Muchtar, A., & Novita, N. (2016). Pengaruh Interaktivitas dan Visualisasi dalam Teknologi Pelaporan Keuangan Digital terhadap Keputusan Investor Non Profesional. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen, Ekonomi Dan Akuntansi 2016*.
- Munawir. (2014). *Analisis Laporan Keuangan* (17th ed.). Liberty Yogyakarta.
- Pratiwi, L. (2020). *Memahami Pentingnya Informasi Akuntansi dalam Pengambilan Keputusan Investasi bagi Investor: Sebuah Kajian Literatur*.
- Putri, N. M. D. R., & Rahyuda, H. (2017). Pengaruh Tingkat Financial Literacy dan Faktor Sosiodemografi terhadap Perilaku Keputusan Investasi Individu. *E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana*, 6(9), 3407–3434. <https://doi.org/10.24843/EEB.2017.v06.i09.p09>
- Ritonga, H. A., & Nasution, Y. S. J. (2023). Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Kinerja Keuangan Pada PT. Ultra Jaya Milk Industry Tbk. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(2), 760–772. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i2.11332>
- Rutin, R., Triyonowati, T., & Djawoto, D. (2018). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Dividen sebagai Variabel Moderating. *JRAP (Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan)*, 6(1), 126–142. <https://doi.org/10.35838/jrap.2019.006.01.10>
- Saputro, S., Cornelyanto, E., Febriyanti, F., Yeo, J. C., Rina, R., & Alexandro, W. (2022). Analisis Fundamental Pada PT. Pakuwon Jati, Tbk. (PWON). *YUME: Journal of*

*Management*, 5(3), 182–189. <https://doi.org/10.37531/yum.v5i3.3243>

- Setyawan, E., & Sukmana, F. (2021). Penilaian Standar Mutu pada Aplikasi Tiket Bioskop dengan ISO 27001 dan Fishbone Analisis. *JTIM: Jurnal Teknologi Informasi Dan Multimedia*, 2(4), 214–222. <https://doi.org/10.35746/jtim.v2i4.110>
- Sjahrial, D., & Purba, D. (2013). *Analisa Laporan Keuangan (Cara Mudah Dan Praktis Memahami Laporan Keuangan)*. Mitra Wacana Media.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (2nd ed.). CV. Alfabeta.
- Sukri, M. G., Biantara, D., & Handayani, S. (2023). Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2020. *Accounting Cycle Journal*, 4(1), 42–63.
- Susilawaty, L., Purwanto, E., & Febrina, S. (2018). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Investasi di Pasar Modal Indonesia. *Proceeding: National Conference of Creative Industry Universitas Bunda Mulia*, 656–669. <https://doi.org/10.30813/ncci.v0i0.1272>
- Wahrudin, U., & Arifudin, O. (2020). Analisis Rasio Likuiditas, Solvabilitas, Dan Rentabilitas Pt. Alam Sutera Realty Tbk. *Jurnal Proaksi*, 7(2), 1–14. <https://doi.org/10.32534/jpk.v7i2.1159>
- Wahyuniasanti, C. I., & Mertha, M. (2022). Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Corporate Social Responsibility dan Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi*, 32(7), 1863–1877. <https://doi.org/10.24843/EJA.2022.v32.i07.p15>
- Wibowo, H. A., & Pujiati, D. (2023). Analisis Rasio Keuangan dalam Memprediksi Perubahan Laba pada Perusahaan Real Estate dan Property di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan Singapura (SGX). *The Indonesian Accounting Review*, 13(1), 155–178. <https://doi.org/10.14414/tiar.v1i02.43>
- Wibowo, M. T. (2019). Analisis Kinerja Keuangan PT Ciputra Development Tbk (Ctra) Setelah Penerbitan Dana Investasi Real Estat (Dire). *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Kewirausahaan*, 3(1), 61–67. <https://doi.org/10.24912/jmbk.v3i1.4926>
- Wulandari, P. A. (2013). Evaluasi Kinerja Reksadana Saham Indonesia Periode 2007-2011. *Jurnal INTEKNA*, 13(3).
- Zamami, N., Syah, A. L. N., & Krisdiyawati. (2021). *Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi COVID-19 pada Perusahaan Properti & Real Estate yang Terdaftar di BEI*.