



**ANALISIS KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SUB-SEKTOR PROPERTY  
DAN REAL-ESTATE YANG TERCATAT DI  
BURSA EFEK INDONESIA 2018-2022**

Didi Rini Margasari<sup>1</sup> Candra Sigalingging<sup>2</sup>  
Mahasiswa Program Studi Akuntansi, Universitas Terbuka<sup>1</sup>  
Tutor Program Studi Akuntansi, Universitas Terbuka<sup>2</sup>  
[didirini97@gmail.com](mailto:didirini97@gmail.com)<sup>1</sup>

**ABSTRACT**

This research was conducted to measure the profitability and financial performance of property and real-estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2018-2022 period. The main reason for this research is to provide an in-depth understanding of the efficient use of company capital and assets in generating profits. This research also aims to compare the financial performance between PT Alam Sutera Realty Tbk. and PT Agung Podomoro Land Tbk. by using profitability ratios such as Return on Equity (ROE), Return on Assets (ROA), Gross Profit Margin (GPM), and Net Profit Margin (NPM). Secondary data used in this research was obtained from audited annual reports. The analysis results show that PT Alam Sutera Realty Tbk. has a higher profitability ratio than PT Agung Podomoro Land Tbk., which indicates better efficiency in using company resources to generate profits.

**Keywords:** ROA, ROE, GPM, NPM, Financial Performance, Profitability

**PENDAHULUAN**

Dalam perekonomian pasar global yang ditentukan oleh ketidakpastian yang terus- menerus, perusahaan-perusahaan dihadapkan pada kondisi perekonomian yang menuntut. Mereka dihadapkan pada perubahan lingkungan yang terus-menerus serta tekanan tanpakompromi dari para pesaing, yang setiap hari berusaha meningkatkan kualitas produk dan layanan mereka dan terus maju ke depan. Kenyataan ini mengakibatkan dampak negatif terhadap keseluruhan kinerja pelaku bisnis. Pelaku bisnis, perlu untuk dapat mempertahankan posisi pasar yang stabil dan kompetitif, memberikan masukan bagi manajemen, mengambil keputusan strategis yang penting dan mencapai tujuan ekonominya, dipaksa untuk terus- menerus menganalisis dan memantau situasi keuangannya dengan yang muncul terhadap subyek keuangan dan keadaan sekitar.

Perkembangan jaman yang selalu berjalan, mengakibatkan semua perusahaan berlomba-lomba untuk menciptakan opini terkait properti yang dimiliki untuk menentukan posisi keuangan dari perusahaan tersebut (Hanas et al., 2017). Sumber-sumber informasi keuangan yang lengkap dan objektif, sehingga dapat diandalkan sebagai komposisi, isi, bentuk yang terbuka salah satunya laporan keuangan. Laporan keuangan sering dijadikan bahan dasar dalam mencari informasi terkait parameter dasar dengan metode standar dalam membaca dan menganalisis laporan keuangan (Hanas et al., 2017).

Analisis laporan keuangan umumnya mencakup beberapa tahapan penting, seperti analisis ukuran umum, analisis rasio (seperti likuiditas, perputaran, dan profitabilitas), analisis tren, dan analisis perbandingan dengan industri sejenis. Laporan keuangan ini disiapkan dengan tujuan utama untuk mendukung pengambilan keputusan. Meskipun demikian, penting untuk diingat bahwa laporan keuangan tidaklah cukup untuk menjadi satu-satunya sumber informasi manajerial. Laporan keuangan hanya memberikan gambaran tentang kinerja keuangan suatu perusahaan pada suatu waktu tertentu. Oleh karena itu, untuk dapat mengambil keputusan yang lebih baik, diperlukan analisis dan interpretasi lebih lanjut terhadap informasi yang terkandung dalam laporan keuangan (Dharma et al., 2016). Seperti yang telah disebut oleh Dharma et al. (2016), analisis keuangan adalah suatu proses yang bertujuan untuk mengevaluasi posisi keuangan perusahaan, termasuk stabilitas, kelangsungan usaha, dan profitabilitasnya.

Profitabilitas dan kinerja keuangan merupakan parameter penting dalam analisis keuangan. Profitabilitas bisa diartikan sebagai pengukuran hasil kebijakan dan operasi perusahaan dalam bentuk nilai moneter. Ini termasuk dalam kategori ukuran deskriptif dan analitis yang melibatkan elemen-elemen seperti aset lancar, kewajiban lancar, total aset, ekuitas pemegang saham, total pendapatan, total biaya, dan laba bersih. Selain itu, ukuran analitis juga dapat mencakup berbagai metrik lain yang membantu dalam menilai posisi dan kinerja keuangan suatu perusahaan. Semua informasi ini sangat berharga dalam membantu pemangku kepentingan perusahaan untuk mengambil keputusan yang lebih informasional dan terinformasi.

Inti dari analisis laporan keuangan dari perspektif penggunaannya adalah untuk mengkaji dan menilai informasi yang terdapat dalam laporan tersebut dengan maksud untuk mendapatkan kesimpulan yang dapat diandalkan tentang kondisi masa lalu suatu organisasi. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk meramalkan bagaimana organisasi tersebut akan berkinerja di masa depan. Proses evaluasi laporan keuangan ini melibatkan penilaian terhadap posisi keuangan masa lalu dan saat ini, serta kinerja perusahaan secara keseluruhan. (Izuymov et al., 2019). Melalui analisis laporan keuangan, kita dapat mengidentifikasi karakteristik utama dari perusahaan, yang dapat memberikan gambaran tentang sejauh mana perusahaan tersebut berhasil atau mungkin menghadapi risiko kebangkrutan.

Dengan kata lain, analisis ini membantu dalam mengevaluasi stabilitas dan potensi pertumbuhan perusahaan di masa depan berdasarkan kinerja masa lalu. Oleh karena itu, analisis laporan keuangan sangat penting bagi para pemangku kepentingan, seperti investor, kreditur, dan manajemen perusahaan, karena dapat membantu mereka membuat keputusan yang lebih informasional dan terinformasi terkait dengan investasi, pinjaman, atau strategi bisnis.

Pada Karya Ilmiah ini akan disajikan perbandingan analisis laporan keuangan yang ditinjau dari rasio profitabilitas dari perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk. Kedua perusahaan tersebut mempunyai kredibilitas yang baik ditinjau dari laporan keuangan yang telah diterbitkan di Bursa Efek Indonesia. Sehingga, evaluasi kinerja keuangan dapat dilakukan.

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan-perusahaan sub-sektor properti dan real-estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2022. Fokus utama penelitian ini adalah untuk mengevaluasi profitabilitas perusahaan melalui berbagai rasio keuangan yang terdapat dalam laporan keuangan. Penelitian ini mengambil dua perusahaan sebagai sampel, yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk., yang keduanya memiliki kredibilitas yang baik berdasarkan laporan keuangan yang telah diterbitkan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi tingkat profitabilitas perusahaan sub-sektor properti dan real-estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia melalui analisis rasio keuangan. Penelitian ini berfokus pada PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk. yang memiliki kredibilitas yang baik berdasarkan laporan keuangan mereka. Dengan menggunakan rasio Return on Equity (ROE), Return on Asset (ROA), Gross Profit Margin (GPM), dan Net Profit Margin (NPM), penelitian ini berusaha untuk mengukur sejauh mana kedua perusahaan ini mampu mengelola aset dan modal mereka untuk menghasilkan laba. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk membandingkan kinerja keuangan kedua perusahaan tersebut dalam hal efisiensi penggunaan aset dan modal. Analisis perbandingan ini akan memberikan gambaran yang jelas mengenai kemampuan masing-masing perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dan mengelola sumber daya yang dimiliki.

Hasil dari analisis ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi strategis yang berguna bagi manajemen perusahaan. Rekomendasi ini akan membantu perusahaan dalam mengambil keputusan yang lebih informasional dan strategis untuk meningkatkan profitabilitas dan stabilitas keuangan mereka di masa depan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan wawasan tentang kinerja keuangan perusahaan, tetapi juga mendukung upaya perbaikan dan pengambilan keputusan yang lebih baik di sektor properti dan real-estate.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas tentang kinerja keuangan perusahaan sub-sektor properti dan real-estate, serta membantu manajemen dalam mengambil keputusan strategis yang tepat untuk meningkatkan profitabilitas dan stabilitas keuangan perusahaan.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Laporan Keuangan**

Pelaporan keuangan adalah suatu sistem yang mencakup kumpulan informasi mengenai properti dan keadaan finansial perusahaan serta hasil dari aktivitasnya. Laporan keuangan disusun berdasarkan data akuntansi keuangan sesuai dengan format yang telah ditetapkan untuk tanggal pelaporan tertentu. Dengan kata lain, dari definisi ini dapat disimpulkan bahwa informasi yang tersaji dalam laporan keuangan pada dasarnya mencerminkan jenis-jenis akun khusus yang diambil dari rangkuman data akuntansi terbaru yang menggambarkan status dan kinerja suatu perusahaan selama periode tertentu. (Korableva & Kalimullina, 2016).

Laporan keuangan harus memenuhi empat kriteria utama: relevansi, keandalan, keterbandingan, dan kejelasan (Abib et al., 2015). Anthony dan Rees

(2021) menyatakan bahwa laporan keuangan menyajikan data sejarah keuangan untuk membantu pengguna dalam meramalkan dan membuat keputusan terkait kondisi keuangan masa depan serta pergerakan aset perusahaan.

Pendekatan berbagai peneliti terhadap definisi dan interpretasi konsep laporan keuangan dibahas pada Tabel 1.

**Tabel 1. Definisi Laporan Keuangan**

| Sumber                                                             | Definisi                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anthony R. and Rees J.                                             | Laporan keuangan menyajikan data mengenai sejarah keuangan dengan tujuan membantu pengguna dalam meramalkan dan membuat keputusan terkait kondisi keuangan masa depan serta pergerakan aset sebuah perusahaan. (Anthony & Rees, 2021).                              |
| Holt, R.N.                                                         | Pelaporan keuangan harus berisi informasi yang diperlukan bagi investor saat ini dan masa depan, kreditor dan pengguna lainnya untuk membuat keputusan mengenai investasi, mengeluarkan pinjaman dan pinjaman, serta menerapkan solusi serupa lainnya (Holt, 2015). |
| Abib M., Catapan E.A., Catapan A., Catapan D.C., and da Veiga C.P. | Analisis laporan keuangan merupakan langkah awal menuju perencanaan kegiatan perusahaan jangka pendek, menengah dan panjang. Sistem indikator pelaporan keuangan memuat empat kriteria: relevansi, keandalan, keterbandingan, dan kejelasan (Abib et al., 2015).    |
| Casta J., & Ramond O.                                              | Tujuan, pentingnya, dan nilai dari laporan keuangan adalah untuk memudahkan melakukan evaluasi berdasarkan berbagai kriteria terhadap efisiensi kinerja perusahaan. (Bensadon & Praquin, 2016)                                                                      |

Melalui pelaporan keuangan, tujuan utama akuntansi keuangan terpenuhi, yaitu menghasilkan informasi yang lengkap dan andal tentang status properti perusahaan dan menyediakan informasi tersebut kepada pengguna internal dan eksternal. Astrakhantseva dkk. (2016), menganggap laporan arus kas sebagai informasi yang mempengaruhi analisis keamanan ekonomi perusahaan. Hal ini memungkinkan pengguna dengan cepat menilai perubahan aset bersih perusahaan dan struktur keuangannya termasuk likuiditas dan solvabilitas (Kurbanova et al., 2018; Vasilyev, 2015). Pendanaan keputusan manajerial, yang menjadi salah satu bagian mendasar dari proses pengelolaan kas. Solusi pembiayaannya dalam suatu perusahaan dibagi menjadi dua kategori berdasarkan sumber pembiayaannya (eksternal dan internal). Dana yang disediakan oleh sumber eksternal dikumpulkan oleh perusahaan melalui pengelolaan struktur modal, serta pengelolaan pinjaman dan modal pinjaman. Sumber internal adalah keuntungan perusahaan. Oleh karena itu, berdasarkan sumber pendanaan, tujuan pengguna informasi mungkin berbeda. Dengan demikian, tinjauan literatur modern memungkinkan kita untuk menyimpulkan bahwa penelitian tentang efektivitas penggunaan sistem manajemen informasi perusahaan banyak dibahas disumber online dan berbagai jurnal ilmiah.

### **Profitabilitas**

Profitabilitas merupakan sasaran utama dalam semua usaha. Tanpa keuntungan finansial, kelangsungan bisnis dalam jangka waktu yang panjang menjadi sulit. Oleh karena itu, mengukur keuntungan finansial baik yang terjadi saat ini maupun yang telah terjadi di masa lalu, serta memproyeksikan

keuntungan finansial di masa yang akan datang, menjadihal yang sangat penting.

Johanns, A. (2019) mendefinisikan profitabilitas sebagai “Profitabilitas diukur dengan pendapatan dan pengeluaran. Pendapatan adalah uang yang dihasilkan dari kegiatan usaha. Misalnya, jika tanaman dan ternak diproduksi dan dijual, pendapatan dihasilkan. Namun, uang yang masuk ke bisnis dari aktivitas seperti meminjam uang tidak menghasilkan pendapatan. Ini hanyalah transaksi tunai antara bisnis dan pemberi pinjaman untuk menghasilkan uang tunai untuk mengoperasikan bisnis atau membeli aset”.

Biaya adalah biaya sumber daya yang digunakan atau dikonsumsi oleh aktivitas bisnis. Misalnya, benih jagung merupakan beban usaha pertanian karena habis dalam proses produksi. Sumber daya, seperti mesin yang masa manfaatnya lebih dari satu tahun, digunakan selama periode tahun. Pelunasan pinjaman bukanlah biaya; itu hanyalah transfertunai antara bisnis dan pemberi pinjaman.

Profitabilitas diukur dengan “laporan laba rugi”. Ini pada dasarnya adalah daftar pendapatan dan pengeluaran selama periode waktu tertentu (biasanya satu tahun) untuk keseluruhan bisnis. Laporan laba rugi secara tradisional digunakan untuk mengukur profitabilitas bisnis untuk periode akuntansi yang lalu. Namun, “laporan laba rugi pro forma” mengukur proyeksi profitabilitas bisnis untuk periode akuntansi yang akan datang. Anggaran dapat digunakan ketika Anda ingin memproyeksikan profitabilitas untuk proyek tertentu atau sebagian dari bisnis (Johanns, 2019).

Oleh karena itu, tujuan profitabilitas bagi perusahaan dan diluar perusahaan menurut (Kasmir, 2016) adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengukur atau menghitung keuntungan yang diperoleh perusahaan dalam periode tertentu
2. Untuk menilai posisi keuntungan perusahaan dari tahun sebelumnya ke tahun berjalan
3. Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu
4. Untuk menilai jumlah laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri
5. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri

### **Rasio Profitabilitas**

#### **Return on Equity (ROE)**

Return on Equity (ROE) sangat penting bagi pemilik pelaku usaha dan bagi pemberi pinjaman mempunyai arti pendukung. Secara umum, nilai indikator harus lebih tinggi dari tingkat bunga obligasi bebas risiko. Tingkat Return on Equity (ROE) sangat bergantung pada pengembalian aset dan tingkat bunga modal pinjaman. Peningkatan indikator Return on Equity (ROE) sebagian besar bergantung pada tingkat keuntungan yang diciptakan pelaku usaha, penurunan suku bunga modal pinjaman, penurunan bagian ekuitas terhadap pengembalian aset pelaku usaha, dan kombinasi dari semua faktor sebelumnya. (Baran, 2015).

$$ROE = \frac{\text{Net profit}}{\text{Total equity}} \times 100\%$$

### Return on Asset (ROA)

Profitabilitas dapat diukur dari hubungan antara laba bersih dan total aset. Ini mengukur profitabilitas investasi. Profitabilitas secara keseluruhan dapat diketahui dengan menerapkan rasio ini.

$$ROA = \frac{\text{Net profit}}{\text{Total assets}} \times 100\%$$

### Gross Profit Margin

Rasio ini menyatakan hubungan antara laba kotor dan penjualan. Ini menunjukkan efisiensi produksi atau operasi perdagangan. Gross Profit Margin (GPM) yang tinggi merupakan suatu pengelolaan yang baik karena berarti biaya produksi relatif rendah.

$$GPM = \frac{\text{Gross profit}}{\text{Net Sales}} \times 100\%$$

### Net Profit Margin

Net Profit Margin membentuk hubungan antara laba bersih (setelah pajak) dan penjualan. Hal ini ditentukan dengan membagi laba bersih setelah pajak dengan penjualan bersih pada periode tersebut dan mengukur laba per penjualan.

$$NPM = \frac{\text{Net profit}}{\text{Net sales}} \times 100\%$$

## METODE PENELITIAN

**Desain Penelitian:** Desain penelitian proyek ini bersifat eksploratif. Penelitian ini dirancang untuk mengukur profitabilitas dalam kaitannya dengan berbagai karakteristik keuangan yang terkandung dalam rasio akuntansi. **Pengumpulan Data:** Evaluasi profitabilitas dan kinerja keuangan dilakukan selama periode 4 tahun dari 2018 hingga 2022. Data sekunder yang diperlukan diperoleh dari laporan tahunan yang telah diaudit, yaitu laporan keuangan, dan catatan lain perusahaan yang diberikan untuk periode tersebut dengan analisis berkala yang efektif. **Metode Analisis dan Interpretasinya:** Berikut adalah alat-alat yang digunakan untuk menganalisis posisi keuangan perusahaan: (i) Analisis Rasio.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perbandingan Rasio Return on Equity

Pada makalah ini dilakukan perbandingan analisis Return on Equity pada perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk. yang ditunjukkan pada Tabel dan gambar berikut:

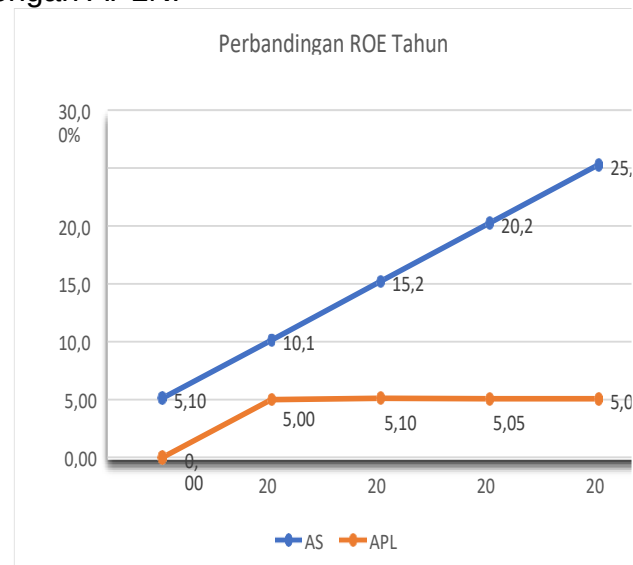
**Tabel 2. Perbandingan rasio ROE**

| Tahun | ASRI   | APLN  |
|-------|--------|-------|
| 2018  | 5,10%  | -     |
| 2019  | 10,10% | 5,00% |
| 2020  | 15,20% | 5,10% |
| 2021  | 20,25% | 5,05% |



|      |        |       |
|------|--------|-------|
| 2022 | 25,30% | 5,05% |
|------|--------|-------|

Dari tabel di atas, PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) menunjukkan perbaikan yang signifikan dalam ROE dibandingkan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN). Pada tahun 2019, ASRI mendapatkan ROE yang lebih dari dua kali lipat dibandingkan dengan APLN. Selama tahun 2020 hingga 2022, ASRI tetap mendapatkan ROE yang lebih dari satu lipat dibandingkan dengan APLN.



Gambar 1. Perbandingan rasio ROE

Rasio Return on Equity (ROE) adalah salah satu metrik yang penting dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan. ROE mengukur sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dari modal pemegang sahamnya. Dalam konteks perbandingan ROE antara dua perusahaan, kita dapat melihat perbedaan kinerja keuangan pada kedua perusahaan tersebut.

Pada gambar 1. dapat diketahui jika rata-rata Rasio Return on Equity (ROE) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang lebih tinggi dibandingkan Rasio Return on Equity (ROE) pada PT Agung Podomoro Land Tbk. Namun, hasil tersebut berbanding terbalik pada tahun 2020 dimana Rasio Return on Equity (ROE) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang rendah dibandingkan Rasio Return on Equity (ROE) pada PT Agung Podomoro Land Tbk.

Hal ini menunjukkan bahwa PT Alam Sutera Realty Tbk. lebih efisien dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang sahamnya dibandingkan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk. ROE yang tinggi biasanya mengindikasikan bahwa perusahaan efisien dalam menggunakan modalnya untuk menghasilkan laba (Anggi Maharani Safitri dan mukaram, 2018). PT Agung Podomoro Land Tbk mungkin perlu memeriksa faktor-faktor yang memengaruhi ROE-nya, seperti manajemen aset, struktur modal, atau efisiensi operasional, untuk meningkatkan kinerjanya. Sementara itu, PT Alam Sutera Realty Tbk. mungkin telah berhasil mengelola sumber daya dan

investasinya dengan baik, yang menghasilkan ROE yang lebih tinggi (Kusumawati & Anhar, 2019).

### **Perbandingan Rasio Return on Asset**

Pada Penelitian ini dilakukan perbandingan analisis Return on Asset pada perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk. yang ditunjukkan pada Tabel dan gambar Berikut:

**Tabel 3. Perbandingan rasio ROA**

| Tahun | PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) | PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) |
|-------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 2018  | -10                                | 0                                 |
| 2019  | 0                                  | 10                                |
| 2020  | 10                                 | 5                                 |
| 2021  | 5                                  | 3                                 |
| 2022  | 3                                  | -5                                |

Tabel di atas menunjukkan Return on Assets (ROA) dalam persentase untuk PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) dan PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) dari tahun 2018 hingga 2022.



**Gambar 2. Perbandingan rasio ROA**

Rasio Return on Assets (ROA) adalah salah satu metrik yang penting dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan. ROA mengukur sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya. Dalam konteks perbandingan ROA antara dua perusahaan, kita dapat menggambarkan perbedaan kinerja keuangan mereka.

Pada gambar 2. dapat diketahui jika rata-rata Rasio Return on Assets (ROA) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang lebih tinggi dibandingkan Rasio Return on Assets (ROA) pada PT Agung Podomoro Land Tbk. Namun, hasil tersebut berbanding terbalik pada tahun 2020 dimana Rasio Return on Assets (ROA) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang rendah dibandingkan Rasio Return on Assets (ROA) pada PT Agung Podomoro Land Tbk.



Hal ini menunjukkan bahwa PT Alam Sutera Realty Tbk. lebih efisien dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki dibandingkan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk. ROA yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola asetnya dengan baik sehingga menghasilkan laba yang lebih besar (Wijaya, 2019). PT Agung Podomoro Land Tbk mungkin perlu mempertimbangkan strategi yang lebih efisien dalam penggunaan asetnya atau meningkatkan produktivitasnya untuk meningkatkan kinerja keuangan.

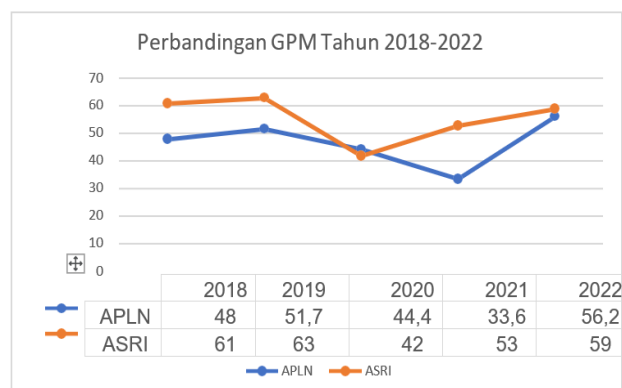
### **Perbandingan Gross Profit Margin**

Pada makalah ini dilakukan perbandingan analisis Gross Profit Margin pada perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk. yang ditunjukkan pada Tabel dan gambar berikut:

**Tabel 4. Perbandingan rasio GPM**

| Tahun                                      | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| GPM (%) PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) | 48   | 51,7 | 44,4 | 33,6 | 56,2 |
| GPM (%) PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI)  | 61   | 63   | 42   | 53   | 59   |

Tabel di atas menunjukkan Gross Profit Margin (GPM) dalam persentase untuk PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) dan PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) dari tahun 2018 hingga 2022



**Gambar 3. Perbandingan rasio GPM**

Gross Profit Margin (GPM) adalah salah satu rasio yang penting dalam menganalisis kinerja keuangan perusahaan. GPM mengukur persentase keuntungan kotor perusahaan dari pendapatan total. Dalam konteks perbandingan GPM antara dua perusahaan, kita dapat mengidentifikasi perbedaan dalam efisiensi menghasilkan laba kotor.

Pada gambar 3. dapat diketahui jika rata-rata Gross Profit Margin (GPM) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang lebih tinggi

dibandingkan Gross Profit Margin (GPM) pada PT Agung Podomoro Land Tbk. Namun, hasil tersebut berbanding terbalik pada tahun 2020 dimana Gross Profit Margin (GPM) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang rendah dibandingkan Gross Profit Margin (GPM) pada PT Agung Podomoro Land Tbk.

Hal ini menunjukkan bahwa PT Alam Sutera Realty Tbk. lebih efisien dalam menghasilkan keuntungan dari setiap penjualan produk atau jasa yang mereka tawarkan dibandingkan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk. Tingkat Gross Profit Margin (GPM) menunjukkan jika perusahaan telah memiliki kontrol yang lebih baik dalam pengelolaan biaya produksi dan overhead. Kontrol yang baik tersebut akan menyebabkan keuntungan yang didapatkan menjadi lebih besar dari setiap penjualan yang dilakukan, yang pada gilirannya dapat digunakan untuk investasi atau distribusi ke pemegang saham. Sebaliknya, jika tingkat Gross Profit Margin (GPM) rendah menandakan tersapat masalah pada manajemen biaya dan tekanan persaingan yang tinggi. Sehingga membatasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang besar (Putri & Andhika, 2022).

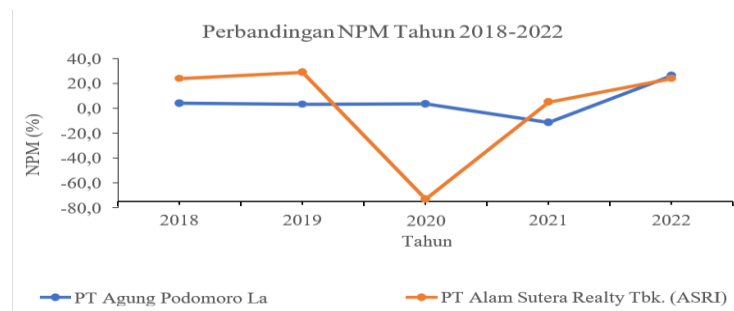
#### **Perbandingan Rasio Net Profit Margin**

Pada makalah ini dilakukan perbandingan analisis Net Profit Margin pada perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Agung Podomoro Land Tbk. yang ditunjukkan pada gambar berikut:

**Tabel 5. Perbandingan rasio GPM**

| Tahun | APLN  | ASRI  |
|-------|-------|-------|
| 2018  | 4,1   | 24,0  |
| 2019  | 3,2   | 29,0  |
| 2020  | 3,6   | -73,0 |
| 2021  | -11,4 | 5,0   |
| 2022  | 26,2  | 24,0  |

Tabel di atas menunjukkan nilai NPM (%) (Net Profit Margin) untuk setiap tahun dan perbandingan NPM antara PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) dan PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) untuk tahun 2018-2022



**Gambar 4. Perbandingan rasio NPM**

Net Profit Margin (NPM) adalah salah satu metrik yang penting dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan. Penting untuk dicatat bahwa NPM mengukur sejauh manaperusahaan dapat mempertahankan laba bersih dari pendapatan setelah mempertimbangkan semua biaya operasional, termasuk biaya produksi, gaji, beban bunga, dan lainnya.

Pada gambar 4. dapat diketahui jika rata-rata Net Profit Margin (NPM) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang lebih tinggi dibandingkan Net Profit Margin (NPM) pada PT Agung Podomoro Land Tbk. Namun, hasil tersebut berbanding terbalik pada tahun 2020 dimana Net Profit Margin (NPM) pada PT Alam Sutera Realty Tbk. mempunyai tingkat rasio yang rendah dibandingkan Net Profit Margin (NPM) pada PT Agung Podomoro Land Tbk.

Hal ini menunjukkan bahwa PT Alam Sutera Realty Tbk. lebih efisien dalam menghasilkan laba bersih dari setiap pendapatan yang mereka peroleh dibandingkan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk. Tingkat Net Profit Margin (NPM) yang tinggi dapat disebabkan oleh bagusnya kotrol pada biaya produksi, biaya overhead, atau bahkan biaya bunga yang lebih rendah oleh perusahaan. Sehingga, memungkinkan mereka untuk mendapatkan dan mempertahankan laba bersih yang lebih besar (Hendriawati; & Suwardi, 2019; Winarno, 2019). Selain itu, keuntungan mempunyai tingkat Net Profit Margin (NPM) yang tinggi perusahaan dapat melakukan penetapan harga yang lebih baik atau strategi pemasaran yang lebih efektif. Sedangkan, tingkat Net Profit Margin (NPM) yang rendah dapat disebabkan akibat tantangan yang mungkin dihadapi oleh perusahaan dalam pengelolaan biayaataupun hutang kemudian berimbas pada laba bersih yang diharapkan. Beberapa hal yang dapat dilakukan seperti penanganan biaya tambahan dengan regulasi yang tepat, peninjauan kembali strategi biaya, penetapan harga, dan faktor lainnya yang dapat mempengaruhi laba bersih perusahaan untuk meningkatkan profitabilitasnya.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan PT Alam Sutera Realty Tbk. lebih unggul dibandingkan dengan PT Agung Podomoro Land Tbk. dalam hal:

- Return on Equity (ROE): PT Alam Sutera Realty Tbk. memiliki ROE yang lebih tinggi, yang menunjukkan efisiensi yang lebih baik dalam penggunaan modal pemegang saham untuk menghasilkan laba.
- Return on Asset (ROA): ROA PT Alam Sutera Realty Tbk. yang lebih tinggi menunjukkan penggunaan aset yang lebih efisien untuk menghasilkan pendapatan.
- GrossProfit Margin (GPM): GPM yang lebih tinggi menunjukkan PT Alam Sutera Realty Tbk. memiliki margin laba bruto yang lebih besar dalam operasinya.
- Net Profit Margin (NPM): NPM yang lebih tinggi menunjukkan efisiensi yang lebih baik dalam mengelola biaya operasional dan menghasilkan laba bersih yang lebih besar.

Secara keseluruhan, PT Alam Sutera Realty Tbk. menunjukkan kinerja keuangan yang lebih baik dalam menggunakan sumber daya yang dimilikinya untuk menghasilkan keuntungan.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar PT Agung Podomoro Land Tbk. meningkatkan efisiensi operasional, optimalisasi struktur modal, diversifikasi portofolio investasi, dan meningkatkan manajemen aset serta strategi pemasaran dan penetapan harga untuk meningkatkan kinerja keuangan. PT Alam Sutera Realty Tbk. disarankan untuk mempertahankan dan meningkatkan efisiensi operasional, mengelola modal dan aset dengan bijak, serta terus melakukan diversifikasi dan strategi pemasaran yang efektif. Penelitian lebih lanjut dapat dilakukan dengan memasukkan lebih banyak perusahaan dan variabel tambahan, serta menggunakan metode analisis lain untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif. Temuan ini memberikan kontribusi penting bagi manajemen perusahaan, investor, pembuat kebijakan, serta akademisi dan peneliti dalam memahami dan meningkatkan kinerja keuangan di sektor properti dan real estate.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abib, M., Catapan, E. A., Catapan, A., Catapan, D. C., & da Veiga, C. P. (2015). Análise das demonstrações contábeis como etapa preliminar para elaboração do planejamento de curto, médio e longo prazo no Brasil: Um estudo de caso na Votorantim Cimentos. *Espacios*, 36(8), 4–4.
- Anggi Maharani Safitri dan mukaram. (2018). Pengaruh ROA, ROE, dan NPM Terhadap Pertumbuhan Laba. *Pengaruh ROA, ROE, Dan NPM Terhadap Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*, vol 4(Jurnal Riset Bisnis dan Investasi), 25–39.
- Anthony, R., & Rees, J. (2021). *Accounting: situations and examples. Trans. from English*. Finances and statistics. 560 pp.
- Bensadon, D., & Praquin, N. (2016). IFRS in a global world: International and critical perspectives on accounting. *IFRS in a Global World: International and Critical Perspectives on Accounting*, 1–434. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-28225-1>
- Dharma, B., Nafis, F. A., & Fadillah, A. (2016). Analisis Laporan Keuangan Dalam Menilai Kinerja Keuangan Industri Semen Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Manajemen Akuntansi (JUMSI)*, 3(1), 1–23.
- Hanias, M., Curtis, P., & Thalassinis, E. (2017). Time Series Prediction with Neural Networks for the Athens. *European Research Studies*, 15(2), 1–10.
- Hendriawati, D., & Suwardi. (2019). Pengaruh Net Profit Margin (NPM), Return on Equity (ROE) dan Manajemen Risiko terhadap Harga Saham. *Pengaruh Net Profit Margin (NPM), Return On Assets (ROA) Dan Return on Equity (ROE) Terhadap Harga Saham*, 53(9), 1689–1699.
- Holt, R. N. (2015). *Fundamentals of financial management: Trans. from English*. Delo, 128 p.
- Izuyumov, I. V., Murzina, E. V., Subbotin, V. J., Cherepanova, V. N., & Bogdanova, J.Z. (2019). Pre-trial prevention of insolvency: Technology, procedures, innovations. *International Journal of Innovative Technology and Exploring Engineering*, 8(12), 710–719. <https://doi.org/10.35940/ijitee.L3016.1081219>
- Johanns, A. (2019). *Ag Decision Maker: Understanding Profitability*. Iowa State

University.

- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Korableva, O. N., & Kalimullina, O. V. (2016). Strategic approach to the optimization of organization based on BSC-SWOT matrix. *2016 IEEE International Conference on Knowledge Engineering and Applications, ICKEA 2016*, 212–215. <https://doi.org/10.1109/ICKEA.2016.7803021>
- Kurbanova, E., Korableva, O., & Kalimullina, O. (2018). Enhancing the effectiveness of asset management through development of license management system on the basis of SCCM2012 program by microsoft company. *ICEIS 2018 - Proceedings of the 20th International Conference on Enterprise Information Systems*, 2(Iceis 2018), 171–178. <https://doi.org/10.5220/0006641601710178>
- Kusumawati, D., & Anhar, M. (2019). Analisis Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Investment Opportunity Set Dan Implikasinya Terhadap Return Saham. *Jurnal STEI Ekonomi*, 28(01), 1–27. <https://doi.org/10.36406/jemi.v28i01.258>
- Putri, T., & Andhika, A. (2022). Pengaruh Efisiensi Biaya Bahan Baku Terhadap Peningkatan Laba Pada Pt Ricky Putra Globalindo Tbk Periode 2018-2020 Bogor Ujian Sidang Skripsi. Universitas Pakuan Bogor.
- Situmorang, Dokman Marulitua, Hapsari, Veneranda Rini, & Marpaung, Oktavia. (2021). Analisis Penggunaan Sistem Keuangan Desa Di Daerah 3T. *Jurnal Manajemen Retail Indonesia*, 2(2), 97–106. <https://doi.org/10.33050/jmari.v2i2.1654>
- Vasilyev, V. L. (2015). Analysis and Promotion of Economic Security: Institutional Approach. *The Social Sciences*, 10(6), 888–892.
- Wijaya, R. (2019). Analisis Perkembangan Return On Assets (ROA) dan Return On Equity (ROE) untuk Mengukur Kinerja Keuangan. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 9(1), 40. <https://doi.org/10.32502/jimn.v9i1.2115>
- Winarno, S. H. (2019). Analisis NPM, ROA, dan ROE dalam Mengukur Kinerja Keuangan. *Jurnal STEI Ekonomi*, 28(02), 254–266. <https://doi.org/10.36406/jemi.v28i02.254>