

**ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN
BERDASARKAN METODE *DUPONT SYSTEM* PADA SEKTOR PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE PERIODE TAHUN 2018-2021**

Aisah Ramadhan¹, Sherly Pinatik²

^{1,2}Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Jl. Kampus
Bahu, Manado, 955115, Indonesia

¹E-mail : ramadhanaisah98@gmail.com

ABSTRACT

During the pandemic, the Property and Real Estate sector was also affected so that there was a decrease in business intensity which affected good financial performance so that management was required to monitor the company's performance so as not to be harmful to business continuity. By analyzing financial performance using Dupont analysis which facilitates analysis because it uses three kinds of ratios at once. The purpose of the study was to compare financial performance using Dupont's analysis. This type of research is descriptive and comparative which uses quantitative shorthand. The sampling method used is the purposive sampling method. The data in this study were collected by the method of documentation and literature review and the analysis method used was Dupont analysis. The results of the study showed that (1) PT Royalindo Investa Wijaya Tbk had a good financial performance measured by the NPM variable. (2) PT Cahayaksi Investindo Sukses Tbk has a good financial performance as measured by the TATO variable. (3) PT Repower Asia Indonesia has a good financial performance measured by em variables. (4) PT Cahayakti Investindo Sukses Tbk has a better financial performance every year measured by variable ROI. (5) PT Urban Jakarta Propertindo Tbk has a good financial performance measured by the ROE variable. Based on the results of Dupont's analysis, it shows that PT Royalindo Wijaya Tbk and PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk have the best financial performance because they are able to maintain sales results every year and utilize shareholders' equity so that the potential return on returns is high for investors.

Keywords : Financial Performance, Net Profit Margin, Total Asset Turnover, Equity Multiplier, Return on Investment, Return on Equity

1. PENDAHULUAN

Di masa pandemi, bisnis yang bergerak dibidang properti lebih banyak menerima dampak karena dilakukannya peraturan baru untuk mencegah penyebaran virus. Sehingga ada beberapa sektor yang harus berusaha untuk mengurangi kerugian terhadap adanya pandemi terhadap bisnis mereka. Salah satu sektor yang terkena dampaknya adalah sektor *Property and Real Estate*. Dengan menurunnya intensitas usaha dapat menyebabkan kinerja keuangan di perusahaan juga berpengaruh sehingga manajemen keuangan diharuskan memantau agar tidak membahayakan kelangsungan perusahaan. Untuk memantau kondisi perusahaan tersebut, perusahaan dapat menggunakan cara analisa laporan keuangan yang umumnya terdiri dari neraca, laporan laba/rugi, laporan perubahan modal, laporan arus kas, catatan atas laporan keuangan. Laporan yang bersifat saling berhubungan dan melengkapi satu sama lain yaitu laporan neraca dan laporan laba/rugi. Umumnya, metode yang digunakan untuk menilai seberapa jauh kinerja

keuangan perusahaan adalah dengan menggunakan metode rasio keuangan. Dalam akuntansi juga kinerja keuangan menjadi salah satu hal penting karena keuangan perusahaan akan menjadi tolak ukur bagaimana perusahaan tersebut dapat bertahan.

Kinerja keuangan perusahaan berkaitan erat dengan akuntansi keuangan karena laporan keuangan berguna dalam menilai kinerja keuangan dalam perusahaan. Ini terlihat jelas dalam suatu bisnis apapun yang membutuhkan laporan keuangan untuk memastikan kinerja keuangan dalam keadaan terkontrol atau tidak, sehingga dengan hasil yang didapatkan juga bisa mengetahui stabilitas perusahaan menghadapi era selanjutnya. Oleh karena itu laporan keuangan dan kinerja keuangan merupakan hal yang krusial dalam bisnis untuk menentukan kelangsungan perusahaan. Dalam mengukur kinerja ada banyak cara untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan itu dalam keadaan baik atau tidak. Setiap perusahaan memiliki cara berbeda dalam menilai kinerja keuangan perusahaan mereka, namun cara umum yang dilakukan adalah dengan dilakukannya analisis rasio keuangan.

Metode dengan menggunakan *Dupont System* dirancang untuk menunjukkan bagaimana margin laba atas penjualan, rasio perputaran aktiva, serta penggunaan utang berinteraksi dalam menentukan tingkat pengembalian atas ekuitas (ROE). Dengan menggunakan analisis *Dupont System* akan memudahkan dalam mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan perusahaan. Tidak hanya memudahkan perusahaan dalam memantau manajemen keuangannya saja, melainkan *Dupont System* juga bisa menjadi alat analisis bagi pihak eksternal sebagai bahan evaluasi atau sebagai informasi untuk mengetahui efisiensi perusahaan tersebut. Sehingga penerima informasi tersebut dapat mengevaluasi baik atau tidaknya suatu perusahaan dengan melihat kinerja keuangan perusahaan tersebut dibantu dengan analisis *Dupont System*. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui perbandingan kinerja keuangan menggunakan metode analisis *Dupont System* pada sektor perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2018-2021.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Akuntansi. Akuntansi adalah seni pencatatan, pengklasifikasian dan peringkasan dalam suatu cara yang signifikan dan dalam ukuran uang, transaksi-transaksi dan peristiwa-peristiwa yang paling tidak sebagian bersifat keuangan, dan penginterpretasian hasil-hasilnya (Hamonangan, 2020: 3). Menurut AAA mengemukakan akuntansi sebagai bidang kegiatan yang menghasilkan informasi yang kemudian dikomunikasikan. Sehingga pendekatan yang digunakan dalam pengertian ini disebut dengan pendekatan proses komunikasi (Hamonangan, 2020: 5).

Akuntansi Keuangan. Akuntansi keuangan berorientasi pada pelaporan pihak eksternal. Beragamnya pihak eksternal dengan tujuan spesifik bagi masing-masing pihak membuat pihak penyusun laporan keuangan menggunakan prinsip dan asumsi-asumsi dalam penyusunan laporan keuangan. Untuk itu diperlukan standar akuntansi yang dijadikan pedoman baik oleh penyusun maupun oleh pembaca laporan keuangan. Laporan yang dihasilkan berupa laporan keuangan untuk tujuan umum (*general purpose financial statement*) (Martani, 2012: 8).

Manajemen Keuangan. Akuntansi keuangan berorientasi pada pelaporan pihak eksternal. Beragamnya pihak eksternal dengan tujuan spesifik bagi masing-masing pihak membuat pihak penyusun laporan keuangan menggunakan prinsip dan asumsi-asumsi dalam penyusunan laporan keuangan. Untuk itu diperlukan standar akuntansi yang dijadikan pedoman baik oleh penyusun maupun oleh pembaca laporan keuangan. Laporan yang dihasilkan berupa laporan keuangan untuk tujuan umum (*general purpose financial statement*) (Martani, 2012: 8).

Laporan Keuangan. Laporan keuangan sangat penting bagi perusahaan karena dengan

adanya laporan keuangan, perusahaan dapat mengetahui kondisi keuangan dalam keadaan baik atau tidak sehingga pemimpin dapat memprediksi kinerja keuangan perusahaan tersebut dapat bertahap untuk di masa mendatang. Laporan keuangan juga menjadi kunci untuk perusahaan melihat kinerja keuangan karena cara menilainya melibatkan laporan keuangan dalam perhitungan rasio keuangan. Laporan keuangan merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan, dimana informasi tersebut dapat dijadikan sebagai gambaran kinerja keuangan suatu perusahaan (*Wastam Wahyu Hidayat, 2018 : 2*). Menurut Wastam (2018:4-5), tujuan laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi kepada pihak yang membutuhkan tentang kondisi suatu perusahaan dari sudut angka-angka dalam satuan moneter.

Analisis Laporan Keuangan. Analisis Laporan Keuangan adalah suatu proses yang dengan penuh pertimbangan dalam rangka untuk membantu mengevaluasi posisi keuangan dan hasil aktivitas perusahaan pada masa sekarang dan masa lalu, dengan tujuan utama untuk menentukan perkiraan dan prediksi yang paling mungkin mengenai kondisi dan *performance* perusahaan pada masa yang akan datang (Kariyoto, 2017 : 21). Analisis Laporan Keuangan (*Financial Statement Analysis*) merupakan proses penganalisaan atau penyidikan terhadap laporan keuangan yang terdiri dari neraca dan laporan laba rugi, serta lampirannya untuk mengetahui posisi keuangan dan tingkat kesehatan perusahaan yang tersusun secara sistematis dengan teknik tertentu (Adila Septiana, 2018 : 28).

Kinerja Keuangan. Menurut Adila Septiana (2018 : 27), kinerja keuangan merupakan hasil kegiatan operasi perusahaan yang disajikan dalam bentuk angka-angka keuangan. Menurut Francis Hutabarat (2020 : 2), kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Menurut Endah Prawesti Ningrum (2021 : 10) yang dikutip dari (Novarianto & Duwimulyani, 2019), nilai perusahaan sangat penting karena nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Pada awalnya perusahaan didirikan dengan tujuan untuk memaksimalkan kekayaan pemilik perusahaan atau pemegang saham.

Analisis Dupont System. Menurut Michael Chibili (2019 : 138), *Dupont Analysis is a method of performance measurement that was started by the Dupont Corporation (USA) in the 1920s. the Dupont system of analysis is used to determine the return on assets (ROA) and the return on equity (ROE) by multiplying related ratios.* Menurut I Gusti Ketut, Ety, Yunika (2021 : 105) yang dikutip dari Krisnaryatko & Kristianti (2019), Analisis *Dupont* digunakan untuk menganalisis nilai perusahaan. *Dupont System* adalah sebuah alat yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan yang menggabungkan rasio-rasio keuangan, yaitu rasio profitabilitas dan rasio aktivitas. Rasio Dupont System. Rasio yang digunakan dalam analisis *Dupont* adalah menggabungkan rasio-rasio keuangan (Arief & Edy, 2008 : 79) yaitu :

1. *Asset Turnover*, menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola seluruh asset/investasi untuk menghasilkan penjualan.
2. *Net Profit Margin (Return on Sales)*, menunjukkan berapa besar keuntungan bersih yang diperoleh perusahaan.
3. *Return on Investment (Return on Asset)*, untuk mengukur tingkat pengembalian dari bisnis atas seluruh asset yang ada.
4. *Equity Multiplier*, menggambarkan seberapa besar ekuitas atau modal dibandingkan dengan total aktivitas perusahaan atau seberapa besar aktiva dibiayai oleh hutang.
5. *Return on Equity*, mengukur tingkat pengembalian dari bisnis atas seluruh modal yang ada.

ROE dalam *Dupont system* dihitung dengan mengalikan ROA dengan *Equity Multiplier*.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan sumber data

Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif, yaitu data yang berbentuk angka, data statistik dan data yang dapat dilakukan analisis. Data yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah laporan keuangan, seperti Neraca dan Laporan Laba/Rugi. Sumber data yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan dalam sampel penelitian pada periode 2018-2021 yang ada website Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id.

3.2. Sampel dan Teknik pengambilan sampel

Populasi penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021 sebanyak 28 perusahaan. Teknik dalam menentukan kriteria sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021;
2. Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang menerbitkan laporan keuangan lengkap selama tahun 2018-2021; dan
3. Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang termasuk dalam papan pengembangan.

Berdasarkan kriteria sampel di atas, berikut nama-nama perusahaan yang akan digunakan sebagai sampel penelitian ini sesuai dengan kriteria sampel:

Tabel 1. Daftar Sampel Perusahaan Sektor Property dan Real Estate

| Nomor | Kode | Nama Perusahaan |
|-------|------|-----------------------------------|
| 1 | ASPI | Andalan Sakti Primaindo Tbk |
| 2 | BAPI | Bhakti Agung Propertindo Tbk |
| 3 | CPRI | Capri Nusa Satu Properti Tbk |
| 4 | CSIS | Cahayasakti Investindo Sukses Tbk |
| 5 | INDO | Royalindo Investa Wijaya Tbk |
| 6 | LAND | Trimitra Propertindo Tbk |
| 7 | POSA | Bliss Properti Indonesia Tbk |
| 8 | REAL | Repower Asia Indonesia Tbk |
| 9 | SATU | Kota Satu Properti Tbk |
| 10 | URBN | Urban Jakarta Propertindo Tbk |

Sumber : Bursa Efek Indonesia, diolah

Metode sampling yang digunakan adalah metode *purposive sampling*, yaitu teknik penentu sampel yang berdasarkan pertimbangan peneliti yang menggunakan sampel paling sesuai untuk mewakili suatu populasi.

3.2. Metode analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis *Dupont* untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* berdasarkan laporan keuangan yang terdiri dari laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi tahun 2018-2021. Metode analisis data yang digunakan deskriptif dan komparatif yaitu analisis laporan keuangan dan membandingkan antara 10 perusahaan terhadap kinerja keuangan pada tahun 2018-2021 menggunakan analisis *Dupont*. Tahap peneliti menganalisis data adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data, yaitu berupa laporan keuangan perusahaan yang diunduh langsung melalui website Bursa Efek Indonesia.

2. Menghitung rasio keuangan dengan menggunakan metode *Dupont System* yang menggunakan rasio-rasio sebagai berikut:
 - a. *Net Profit Margin* (NPM) = $\frac{Net\ Income}{Sales}$
 - b. *Total Asset Turnover* (TATO) = $\frac{Sales}{Total\ Assets}$
 - c. *Equity Multiplier* (EM) = $\frac{Total\ Asset}{Total\ Equity}$
 - d. *Return on Investment* (ROI) = NPM x TATO
 - e. *Return on Equity* (ROE) = NPM x TATO x EM atau ROI x EM
3. Hasil perhitungan tersebut kemudian akan menilai kinerja keuangan dan membandingkan variabel-variabel yang diteliti.

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

Rata-Rata Industri. Tabel berikut ini hasil perhitungan rata-rata industri dari sepuluh perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* dalam sampel penelitian ini periode tahun 2018-2021 yang akan dijadikan pembanding dalam menilai kinerja keuangan perusahaan. Hasil pada tabel berikut didapatkan dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

1. Rata-rata industri NPM = $\frac{Total\ NPM\ Perusahaan\ Sektor\ Properti\ dan\ Real\ Estate}{Total\ Perusahaan\ Properti\ dan\ Real\ Estate}$
2. Rata-rata industri TATO = $\frac{Total\ TATO\ Perusahaan\ Sektor\ Properti\ dan\ Real\ Estate}{Total\ Perusahaan\ Properti\ dan\ Real\ Estate}$
3. Rata-rata industri EM = $\frac{Total\ EM\ Perusahaan\ Sektor\ Properti\ dan\ Real\ Estate}{Total\ Perusahaan\ Properti\ dan\ Real\ Estate}$
4. Rata-rata industri ROI = $\frac{Total\ ROI\ Perusahaan\ Sektor\ Properti\ dan\ Real\ Estate}{Total\ Perusahaan\ Properti\ dan\ Real\ Estate}$
5. Rata-rata industri ROE = $\frac{Total\ ROE\ Perusahaan\ Sektor\ Properti\ dan\ Real\ Estate}{Total\ Perusahaan\ Properti\ dan\ Real\ Estate}$

Dengan menggunakan rumus di atas, maka hasil perhitungan rata-rata industri tahun 2018-2021 pada sepuluh perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang dijelaskan pada tabel berikut:

Tabel 2. Rata-Rata Industri

| Tahun | NPM (%) | TATO (kali) | EM (kali) | ROI (%) | ROE (%) |
|-------|---------|-------------|-----------|---------|---------|
| 2018 | -231,6 | 0,16 | 5,81 | -5,17 | -22,35 |
| 2019 | 1503,1 | 0,08 | 1,84 | 0,44 | -4,59 |
| 2020 | 103,5 | 0,04 | 2,23 | -1,59 | -12,19 |
| 2021 | -27,6 | 0,05 | -3,95 | -1,97 | 84,31 |

Sumber : Data diolah, 2022

4.2. Pembahasan

Perbandingan kinerja keuangan diukur dengan variabel Net Profit Margin (NPM).

Berdasarkan hasil penilaian kinerja keuangan atas tingkat *Net Profit Margin* menunjukkan bahwa PT Royalindo Investa Wijaya Tbk dapat menghasilkan laba bersih dari penjualan lebih maksimal selama periode tahun 2018-2021, dapat dilihat dari nilai *Net Profit Margin* dari PT Royalindo Investa Wijaya Tbk yang selalu di atas rata-rata industri mengungguli perusahaan lain yang termasuk dalam sampel dan artinya PT Royalindo Investa Wijaya Tbk memiliki kemampuan menghasilkan pendapatan maksimal dan juga meminimalkan biaya operasional lebih baik dibandingkan 9 perusahaan lain.

Tabel 3. Perbandingan Kinerja Keuangan diukur dengan NPM

| Nama Perusahaan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Andalan Sakti Primaindo Tbk (ASPI) | 6,11 | -36,84 | -124,09 | -11,42 |
| Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI) | 2,36 | 19,03 | -18,50 | -20,35 |
| Capri Nusa Satu Properti Tbk (CPRI) | -2041,1 | -552,67 | -93,15 | -108,78 |
| Cahayasakti Investindo Sukses Tbk (CSIS) | -102,75 | -13,63 | 14,57 | 23,71 |
| Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) | 269,29 | 15820,51 | 1544,71 | 114,42 |
| Trimitra Propertindo Tbk (LAND) | 35,56 | 6,11 | -65,92 | -27,24 |
| Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) | -499,49 | -204,55 | -228,09 | -262,60 |
| Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) | 6,57 | 13,64 | 8,05 | 5,28 |
| Kota Satu Properti Tbk (SATU) | -7,26 | -47,26 | -79,25 | -79,20 |
| Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) | 13,89 | 27,18 | 76,98 | 89,97 |
| Rata-Rata Industri | -231,68 | 1503,15 | 103,53 | -27,62 |

Sumber : Data diolah, 2022

Tabel 3 menunjukkan PT Royalindo Investa Wijaya Tbk dapat mengungguli baik 9 perusahaan lain dan juga rata-rata industri. Walaupun dari tahun 2018-2021 terjadi fluktuasi, akan tetapi perusahaan itu dapat mempertahankan semaksimal mungkin dalam meningkatkan *Net Profit Margin* yang berada di atas rata-rata industri.

Perbandingan kinerja keuangan diukur dengan variabel Total Asset Turnover (TATO)

Berdasarkan hasil penilaian kinerja keuangan atas tingkat TATO menunjukkan bahwa PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki kemampuan dalam mendayagunakan aset-asetnya untuk menghasilkan penjualan lebih baik dibandingkan dengan 9 perusahaan lainnya. Walaupun PT Kota Satu Properti Tbk juga mengungguli dengan tingkat TATO yang selalu berada di atas rata-rata industri, akan tetapi PT Kota Satu Properti Tbk masih harus meningkatkan efektivitas penggunaan asetnya dalam menghasilkan penjualan karena penurunan dari tahun ke tahun.

Tabel 4. Perbandingan Kinerja Keuangan diukur dengan TATO

| Nama Perusahaan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Andalan Sakti Primaindo Tbk (ASPI) | 0,80 | 0,16 | 0,01 | 0,05 |
| Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI) | 0,02 | 0,03 | 0,02 | 0,01 |
| Capri Nusa Satu Properti Tbk (CPRI) | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| Cahayasakti Investindo Sukses Tbk (CSIS) | 0,07 | 0,14 | 0,15 | 0,15 |
| Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) | 0,0003 | 0,002 | 0,003 | 0,007 |
| Trimitra Propertindo Tbk (LAND) | 0,09 | 0,06 | 0,03 | 0,05 |
| Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) | 0,07 | 0,07 | 0,06 | 0,06 |
| Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) | 0,15 | 0,02 | 0,03 | 0,06 |
| Kota Satu Properti Tbk (SATU) | 0,15 | 0,12 | 0,09 | 0,08 |
| Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) | 0,20 | 0,18 | 0,03 | 0,01 |
| Rata-Rata Industri | 0,16 | 0,08 | 0,04 | 0,05 |

Sumber : Data diolah, 2022

Tabel 4 menunjukkan PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki tingkat TATO yang lebih baik dibandingkan 9 perusahaan lain dengan tingkat TATO tertinggi sebesar 0,15 kali. Hasil tersebut juga terlihat berada di atas rata-rata industri pada tahun 2019-2021 yang artinya, kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari mendayagunakan aset-asetnya membaik dari tahun ke tahun.

Perbandingan kinerja keuangan diukur dengan variabel Equity Multiplier (EM)

Berdasarkan hasil penilaian kinerja keuangan atas tingkat EM menunjukkan bahwa PT Repower Asia Indonesia Tbk mampu secara efektif mendayagunakan ekuitas pemegang saham sehingga potensi pembayaran bunga semakin kecil bagi pemegang saham. Dengan rendahnya nilai EM tersebut menunjukkan bahwa perusahaan ini memiliki hutang yang rendah untuk membiayai aset. Hal ini juga memasukkan PT Royalindo Investa Wijaya Tbk yang memiliki EM dengan nilai kecil, akan tetapi PT Repower Asia Indonesia dikatakan memiliki EM lebih baik dari PT Royalindo Investa Wijaya Tbk karena selama tahun 2019-2021 nilai EM PT Repower Asia Indonesia Tbk konstan pada nilai 1,00 kali yang artinya aktivitas perusahaan didanai melalui ekuitas dan perusahaan memiliki hutang yang rendah.

Tabel 5. Perbandingan Kinerja Keuangan diukur dengan EM

| Nama Perusahaan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Andalan Sakti Primaindo Tbk (ASPI) | 1,17 | 1,31 | 1,41 | 1,43 |
| Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI) | 24,87 | 1,35 | 1,46 | 1,52 |
| Capri Nusa Satu Properti Tbk (CPRI) | 1,25 | 1,24 | 1,17 | 1,14 |
| Cahayasakti Investindo Sukses Tbk (CSIS) | 1,87 | 2,28 | 2,00 | 1,83 |
| Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) | 3,42 | 1,15 | 1,00 | 1,00 |
| Trimitra Propertindo Tbk (LAND) | 1,27 | 1,32 | 1,55 | 1,6 |
| Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) | 6,02 | 4,04 | 7,86 | -54,73 |
| Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) | 14,03 | 1,01 | 1,00 | 1,00 |
| Kota Satu Properti Tbk (SATU) | 2,77 | 2,83 | 3,02 | 3,75 |
| Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) | 1,50 | 1,84 | 1,88 | 2,00 |
| Rata-Rata Industri | 5,81 | 1,84 | 2,23 | -3,95 |

Sumber : Data diolah, 2022

Tabel 5 menunjukkan PT Repower Asia Indonesia Tbk memiliki tingkat EM yang lebih baik dibandingkan 9 perusahaan lain. Sebab semakin kecil nilai EM yang dimiliki suatu perusahaan artinya perusahaan menggunakan dana dari ekuitas rendah. Dengan rendahnya EM, potensi bunga yang dibayar pemegang saham juga semakin kecil. Tingkat EM pada tahun 2018-2021 juga berada di atas rata-rata industri yang berarti perusahaan lebih unggul.

Perbandingan kinerja keuangan diukur dengan variabel Return on Investment (ROI)

Berdasarkan hasil penilaian kinerja keuangan atas tingkat ROI menunjukkan bahwa PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki nilai ROI lebih baik dibandingkan 9 perusahaan lainnya. Artinya PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk mampu menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba bersih yang terlihat dengan membaiknya tingkat ROI dari tahun ke tahun, sehingga informasi tersebut dapat menjadi pengukur keberhasilan dan pertimbangan investor dalam berinvestasi karena PT Cahayakti Investindo Sukses Tbk berkemungkinan memberikan return dengan membaiknya tingkat ROI yang dimiliki. Walaupun berdasarkan rata-rata industri masih diungguli oleh PT Royalindo Investa Wijaya Tbk dan Urban Jakarta Propertindo Tbk di setiap tahunnya, akan tetapi kedua perusahaan tersebut mengalami penurunan yang menampilkan ketidakstabilan perusahaan dalam penggunaan asetnya yang masih harus ditingkatkan lebih baik lagi. Sehingga kedua perusahaan tersebut juga dapat dikatakan baik dalam memberikan return yang tinggi untuk investor untuk pertimbangan dalam berinvestasi.

Tabel 6. Perbandingan Kinerja Keuangan diukur dengan ROI

| Nama Perusahaan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------|------|------|------|------|
|-----------------|------|------|------|------|

| | | | | |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Andalan Sakti Primaindo Tbk (ASPI) | 4,88 | -5,89 | -1,24 | -0,57 |
| Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI) | 0,04 | 0,57 | -0,37 | -0,20 |
| Capri Nusa Satu Properti Tbk (CPRI) | -20,41 | -5,52 | -0,93 | -1,08 |
| Cahayasakti Investindo Sukses Tbk (CSIS) | -7,19 | -1,90 | 2,18 | 3,55 |
| Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) | 0,08 | 31,64 | 4,63 | 0,80 |
| Trimitra Propertindo Tbk (LAND) | 3,2 | 0,36 | -1,97 | -1,36 |
| Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) | -34,96 | -14,31 | -13,68 | -15,75 |
| Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) | 0,98 | 0,27 | 0,24 | 0,31 |
| Kota Satu Properti Tbk (SATU) | -1,08 | -5,67 | -7,13 | -6,33 |
| Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) | 2,77 | 4,89 | 2,30 | 0,89 |
| Rata-Rata Industri | -5,17 | 0,44 | -1,59 | -1,97 |

Sumber : Data diolah, 2022

Tabel 6 menunjukkan PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki tingkat ROI yang membaik menandakan perusahaan itu berusaha memaksimalkan dalam menghasilkan laba dari penggunaan asetnya. Walaupun tidak dapat mengungguli rata-rata industri setiap tahun, akan tetapi ini memperlihatkan pada tahun 2020-2021 perusahaan membaik dengan nilai yang berada di atas rata-rata industri. Dan terlihat dalam tabel juga, PT Royalindo Investa Wijaya Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk lebih mengungguli tingkat ROI berdasarkan rata-rata industri, tetapi kedua perusahaan tersebut mengalami penurunan sampai di akhir 2021 dengan nilai 0,80% dan 0,89%. Jadi, berdasarkan hasil penilaian PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk dapat dikatakan lebih unggul dengan meningkatnya ROI dari tahun 2020-2021.

Perbandingan kinerja keuangan diukur dengan variabel Return on Equity (ROE)

Berdasarkan hasil penilaian kinerja keuangan atas tingkat ROE menunjukkan bahwa PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki nilai ROE lebih baik dibandingkan 9 perusahaan lain. Artinya PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk mampu menghasilkan penjualan secara efektif dan efisien dari penggunaan aktiva atas modal pemegang saham sehingga berpotensi baik bagi investor karena ROE yang tinggi membuat posisi pemilik modal perusahaan semakin kuat.

Tabel 7. Perbandingan Kinerja Keuangan diukur dengan ROE

| Nama Perusahaan | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Andalan Sakti Primaindo Tbk (ASPI) | 5,70 | -7,71 | -1,74 | -0,81 |
| Bhakti Agung Propertindo Tbk (BAPI) | 0,99 | 0,76 | -0,54 | -0,30 |
| Capri Nusa Satu Properti Tbk (CPRI) | -25,51 | -6,84 | -1,08 | -1,23 |
| Cahayasakti Investindo Sukses Tbk (CSIS) | -13,44 | -4,33 | 4,36 | 6,49 |
| Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) | 0,27 | 36,38 | 4,63 | 0,80 |
| Trimitra Propertindo Tbk (LAND) | 4,06 | 0,47 | -3,05 | -2,17 |
| Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) | -210,45 | -57,81 | -107,52 | 861,99 |
| Repower Asia Indonesia Tbk (REAL) | 13,74 | 0,27 | 0,24 | 0,31 |
| Kota Satu Properti Tbk (SATU) | -2,99 | -16,04 | -21,53 | -23,73 |
| Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) | 4,15 | 8,99 | 4,32 | 1,78 |
| Rata-Rata Industri | -22,35 | -4,59 | -12,19 | 84,31 |

Sumber : Data diolah, 2022

Tabel 7 menunjukkan PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki tingkat ROE yang membaik dari tahun ke tahun. Pada tahun 2018-2019 tingkat ROE berada di atas rata-rata walau masih dalam hasil negatif kemudian naik sampai di tahun 2021 dengan tingkat ROE tertinggi

sebesar 6,49%. Walaupun PT Urban Jakarta Propertindo Tbk memiliki tingkat ROE yang selalu berada di atas rata-rata industri, akan tetapi nilai tersebut mengalami fluktuasi yang cenderung menurun. Berdasarkan hasil tersebut, perusahaan memiliki kemampuan lebih baik dan berkembang setiap tahun dibandingkan 9 perusahaan lain dalam menghasilkan laba dan secara efektif dan efisien menggunakan aktiva atas modal pemegang saham.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka penulis dapat menarik kesimpulan bahwa PT Royalindo Investa Wijaya Tbk dan PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk memiliki kondisi keuangan yang lebih baik dibandingkan perusahaan lain, walaupun selama periode berjalan terjadi fluktuasi tetapi PT Royalindo Investa Wijaya Tbk dapat mempertahankan hasil penjualan dengan baik untuk menghasilkan laba bersih dan mampu memanfaatkan ekuitas pemegang saham sehingga potensi pemegang saham semakin besar dan kinerja semakin baik. Sementara itu PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk mampu menghasilkan laba dari penjualannya lebih baik dari tahun ke tahun dan kemampuan dalam memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan penjualan sangat tinggi sehingga dapat menjadi pertimbangan baik bagi investor untuk mendapatkan pengembalian imbal yang tinggi.

5.2. Saran

Atas kesimpulan yang diambil maka penulis memberikan beberapa saran yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan sebagai berikut :

1. PT Andalan Sakti Primaindo Tbk sebaiknya dapat meningkatkan kemampuannya dalam menghasilkan laba dari penjualan sehingga dapat memperoleh keuntungan yang maksimal. Dan dapat meningkatkan kemampuan mendayagunakan ekuitasnya secara efektif agar pemegang saham semakin kuat dan kinerja semakin baik. Sementara ROI dan ROE mengalami fluktuasi yang cenderung menurun, sehingga diharapkan meningkatkan kemampuan pengelolaan aset yang lebih efektif.
2. PT Bhakti Agung Propertindo Tbk sebaiknya dapat meningkatkan kemampuan dalam menghasilkan laba dari penjualan sehingga dapat memperoleh keuntungan yang maksimal karena terjadi penurunan selama periode 2018-2021. Sementara dengan menurunnya ROI dan ROE diharapkan meningkatkan kemampuannya secara efektif dalam mengelola aset-aset dan daya guna ekuitas pemegang saham.
3. PT Capri Nusa Properti Tbk sebaiknya dapat meningkatkan kemampuan penjualan untuk menghasilkan laba karena nilai NPM memperlihatkan nilai negatif sehingga berpengaruh pada perolehan keuntungan yang kurang maksimal. Sementara dengan berfluktuasinya ROI dan ROE diharapkan dapat meningkatkan efektivitas dalam pengelolaan aset dan pendayagunaan ekuitas agar terhindar dari kerugian.
4. PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk diharapkan dapat mempertahankan kemampuan dalam penjualan untuk menghasilkan laba karena dari tahun ke tahun menunjukkan hasil yang lebih baik serta mempertahankan efektivitas dalam pengelolaan aktiva dan pendayagunaan ekuitas agar mendapatkan hasil lebih maksimal dibandingkan dengan perusahaan sejenis.
5. PT Royalindo Investa Wijaya Tbk sebaiknya dapat meningkatkan pengelolaan aset yang lebih efektif agar hasil penjualan lebih baik dan diharapkan dapat mempertahankan kemampuan menghasilkan laba dari penjualan serta mendayagunakan ekuitas yang efektif. Terjadinya penurunan ROI dan ROE diharapkan agar meningkatkan lebih efektif dan efisien

- lagi pengelolaan aset dan ekuitas agar lebih baik lagi.
6. PT Trimitra Propertindo Tbk sebaiknya meningkatkan kemampuan mendayagunakan ekuitas pemegang saham secara efektif lagi. Dengan turunnya ROI dan ROE yang berhubungan dengan NPM dan TATO yang juga rendah sehingga diharapkan meningkatkan kemampuan dalam mengelola aset-asetnya untuk menghasilkan penjualan dan memperoleh laba yang maksimal.
 7. PT Bliss Properti Indonesia Tbk menunjukkan nilai negatif selama periode tahun 2018-2021 sehingga diharapkan dapat meningkatkan kemampuan mendayagunakan aset-asetnya dalam menghasilkan penjualan. ROI dan ROE yang dimiliki sudah membaik dari tahun ke tahun akan tetapi diharapkan untuk bisa secara efektif meningkatkan kemampuan penggunaan aktiva untuk meminimalisir kerugian.
 8. PT Repower Asia Indonesia Tbk diharapkan dapat mempertahankan kemampuan memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan penjualan karena membaik dari tahun ke tahun dan mempertahankan efektivitas penggunaan ekuitas pemegang saham sehingga dapat menghasilkan keuntungan lebih maksimal. Sementara ROI dan ROE masih harus ditingkatkan dengan menghasilkan laba dari penjualan atas penggunaan aset-asetnya.
 9. PT Kota Satu Properti Tbk sebaiknya meningkatkan kemampuan penjualan asetnya untuk memperoleh keuntungan dan meningkatkan efektivitas pengelolaan aset serta ekuitas pemegang saham sehingga ROI dan ROE dapat meningkat lebih baik dan meminimalisir kerugian.
 10. PT Urban Jakarta Propertindo Tbk diharapkan dapat mempertahankan kemampuan penjualannya dalam menghasilkan laba yang lebih maksimal dan meningkatkan manfaat perputaran asetnya dan mendayagunakan ekuitas lebih efektif lagi untuk menghasilkan penjualan sehingga ROI dan ROE dapat meningkat dan tidak mempengaruhi pengembalian investor.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, M. (2019). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Perusahaan*. Prenada Media.
- Astuti, Sembiring, D. L., Supitriyani, Azwar, K., & Susanti, E. (2021). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Media Sains Indonesia.
- Febriana, H. (2021). *Dasar-Dasar Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Media Sains Indonesia.
- Handini, S. (2020). *Buku Ajar : Manajemen Keuangan*. Scopindo Media Pustaka.
- Hantono. (2018). *Konsep Analisa Laporan Keuangan dengan Pendekatan Rasio dan SPSS*. Deepublish.
- Hartono, & Rahmi, N. U. (2018). *Pengantar Akuntansi*. Deepublish.
- Hartono, W. (2021). *Evaluasi Laporan Keuangan dengan Menggunakan CAGR, Analisis Rasio, dan Sistem Du Pont (Studi Empiris PT. Adira Dinamika Multi Finance (ADMF) Tbk. Tahun 2010-2019)*. *Jurnal Sekuritas*, 4(2), 134-141. doi:<https://doi.org/10.32493/skt.v4i2.6838>
- Hidayat, A. Y., Aminah, I., & Novitasari. (2019). *Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan Analisis Du Pont System Studi Kasus Pada Empat Perusahaan Telekomunikasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2014-2018*. *Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Perbankan*, 6(2), 1151-1153. doi:<https://doi.org/10.32722/acc.v6i2.2484>
- Hidayat, W. W. (2018). *Dasar-Dasar Analisa Laporan Keuangan*. Uwais Inspirasi Indonesia.

- Hutabarat, F. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan. Banten: Desanta Publisher.
- Indonesia Stock Exchange (IDX). (n.d.). Retrieved Mei 2022, from www.idx.co.id
- Kariyoto. (2017). Analisa Laporan Keuangan. Universitas Brawijaya Press.
- Lilipory, N. V. (2019). Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Metode Du Pont System Pada PT. Astra International, Tbk Periode 2013-2017. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 8(1), 3-5. doi:<https://doi.org/10.35797/jab.8.1.2019.23507.1-6>
- Martani, D. (2012). Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK. Jakarta: Salemba Empat.
- Miranda, J. V., Oktafiyani, M., & Noviani, G. I. (2021). Analisis DuPont dan Evaluasi Nilai Perusahaan : Studi Empiris pada Perusahaan Hotel, Retoran, dan Parawisata di Indonesia. *Proceeding Sendiu*, 7(2), 139-140. Retrieved from <https://www.unisbank.ac.id/ojs/index.php/sendiu/article/view/8584>
- Ompusunggu, H., & Wage, M. S. (2021). Manajemen Keuangan. CV Batam Publisher.
- Rahmawati, A., & Martaseli, E. (2021). Pengaruh Return On Equity Dupont System Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Batu Bara Yang Terdaftar Di Indonesia Stock Exchange (IDX). *Syntax Idea*, 3(8), 1777-1779. doi:<https://doi.org/10.36418/syntax-idea.v6i8.1404>
- Santhi, P., & Amruthavarshini, T. S. (2021). Financial Performance of Automobile Companies in India using Extended DuPont Approach. *Anvesha-a Multidisciplinary E-Journal for all Researches*, 2(2), 82-84. Retrieved from <http://anveshaejournal.com/dist/images/pdf/AMJR3-dec-2021.pdf>
- Setiawan, R. (n.d.). Retrieved Agustus 30, 2022, from Investasimu.com: <http://www.investasimu.com/>
- Siallagan, H. (2020). Teori Akuntansi. Medan: LPPM UHN Press.
- Spetiana, A. (2018). Analisis Laporan Keuangan (Pemahaman dasar dan analisis kritis laporan keuangan). Duta Media Publishing.
- Stiawan, E., & Magfiroh, V. E. (2020, Juli). Pengukuran Kinerja Keuangan PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk Menggunakan Model Analisis DuPont System. *Telaah Bisnis*, 21(1), 48-51. doi:<https://doi.org/10.35917/tb.v21i1.212>
- Sugiono, A., & Untung, E. (2008). Panduan Praktis Dasar Analisa Laporan Keuangan Pengetahuan Dasar bagi Mahasiswa dan Praktisi Perbankan. Jakarta: Grasindo.