

# ANALISIS PROFITABILITAS PADA PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk SELAMA TAHUN 2019-2021

Jihan Irana Dewi<sup>1</sup>, Catur Kumala Dewi<sup>2</sup>, Yuyun Hadi Suparto<sup>3</sup>  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda  
Email : [iranajihan8@gmail.com](mailto:iranajihan8@gmail.com)

---

**Keywords :**

*Profitability Return On Assets, Net Profit Margin, Return On Equity*

**ABSTRACT**

*The purpose of this study was to determine and analyze: 1) Profitability in terms of Return On Assets (ROA) PT Ciputra Development Tbk in 2019-2021. 2) Profitability in terms of Net Profit Margin (NPM) of PT Ciputra Development Tbk in 2019-2021. 3) Profitability in terms of Return On Equity (ROE) of PT Ciputra Development Tbk in 2019-2021.*

*The theoretical basis used in this study is financial management. The analytical tool used in this study is a profitability ratio consisting of return on assets, net profit margin and return on equity. The required research data is 3 years, namely in 2019, 2020 and 2021. The results showed: 1) Profitability in terms of Return On Assets (ROA), Net Profit Margin (NPM), and Return On Equity (ROE) in 2019-2020 has decreased and Profitability in terms of Return On Assets (ROA), Net Profit Margin (NPM), and Return On Equity (ROE) in 2021 has increased.*

*The results showed that the profitability ratio in terms of Return On Assets (ROA), Net Profit Margin (NPM) and Return On Equity (ROE) in PT Ciputra Development Tbk during 2019-2020 experienced a decline and profitability in terms of Return On Assets (ROA), Net Profit Margin (NPM) and Return On Equity (ROE) in PT Ciputra Development Tbk during 2021 has increased.*

---

**PENDAHULUAN**

Pandemi covid-19 muncul pertama kali di Wuhan, Cina, pada akhir tahun 2019. Penyebaran pandemi virus ini dari manusia ke manusia, dari satu Negara ke Negara lain sehingga menyebar ke seluruh dunia termasuk Indonesia, masuknya kasus wabah covid-19 ke Indonesia diumumkan pada 2 Maret 2020. PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) membuat aktivitas bisnis sangat lesu dan bisa dikatakan bahwa beberapa pelaku bisnis mengalami kerugian, virus ini juga berdampak serius pada bisnis properti di Indonesia. Tingginya biaya operasional bisnis properti tidak bersamaan dengan pemasukan, karena tingkat penjualan juga ikut turun. Kondisi ini tentu membuat industri properti Indonesia mengalami penurunan. Beberapa perusahaan properti di Indonesia yang cukup besar salah satunya PT Ciputra Development Tbk yang terkena imbas dari adanya pandemi ini.

Menurut Hery (2015:192) : “Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas normal bisnisnya”.

PT Ciputra Development Tbk merupakan perusahaan yang bergerak dibidang properti perumahan dan komersial. Properti yang dikembangkan antara lain pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, kompleks pergudangan dan lapangan golf. PT Ciputra Development memiliki reputasi yang sangat baik sebagai hasil dari nilai strategi dan tim manajemen berpengalaman untuk mendukung ekspansi bisnis. Perusahaan ini tercatat di Bursa Efek Indonesia pada 1994. Menurut laporan laba rugi PT Ciputra Development Tbk, pada tahun 2019 perusahaan menghasilkan laba sebesar Rp1.283.281,- sedangkan pada tahun 2020 laba meningkat menjadi Rp1.370.686,- terjadi kenaikan laba dalam kurun waktu satu tahun, akan tetapi dari peningkatan laba tersebut belum dapat dikatakan perusahaan tumbuh dan berkembang dengan baik, oleh karena itu peneliti merasa perlu menganalisis laporan keuangan dari perusahaan tersebut dengan menggunakan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas yang digunakan adalah *return on assets*, *net profit margin*, *return on equity*.

a. *Return On Assets*

Fahmi (2012:98) menyatakan : “*Return on assets* melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan yang diharapkan dan investasi tersebut sebenarnya sama dengan aset perusahaan yang ditanamkan atau ditempatkan”.

b. *Net profit margin*

Hery (2016:198) mengatakan : “*Net profit margin* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentase laba bersih atas penjualan bersih”.

c. *Return On Equity*

Menurut Kasmir (2016:2014) menyatakan : “*Return on equity* merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya”.

Analisis ini ditujukan agar dapat mengetahui bagaimana keuntungan (*profit*) perusahaan selama tahun 2019-2021 sehingga peneliti dapat mengetahui keuntungan (*profit*) perusahaan dilihat dari kinerja keuangannya. Berdasarkan uraian maka dapat disimpulkan pentingnya menganalisis rasio-rasio yang hasilnya dapat dijadikan referensi oleh pemilik dan manajemen perusahaan.

## METODE

### 1. Jangkauan Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian ini, maka jangkauan penelitian pada PT Ciputra Development Tbk hanya terbatas dari aspek keuangan rasio profitabilitas dengan menggunakan *return on assets*, *net profit margin* dan *return on equity* dari laporan keuangan, perhitungan neraca dan laporan laba rugi selama 3 tahun yaitu, dari tahun 2019, 2020 dan 2021 yang tercatat di BEI (Bursa Efek Indonesia).

### 2. Rincian Data Yang diperlukan

Data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Gambaran umum perusahaan PT Ciputra Development Tbk.
2. Laporan keuangan perusahaan PT Ciputra Development Tbk yang tercatat di BEI (Bursa Efek Indonesia) selama periode 2019-2021.
  - a. Data laporan laba rugi tahun 2019-2021.
  - b. Data laporan neraca tahun 2019-2021.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka berupa pengumpulan data PT Ciputra Development Tbk yang tercatat di BEI (Bursa Efek Indonesia) melalui web [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

### 4. Alat Analisis

Alat analisis yang digunakan adalah rasio profitabilitas yang terdiri dari *return on assets*, *return on equity* dan *net profit margin*. Untuk mengetahui rasio profitabilitas digunakan rumus sebagai berikut :

1. Hasil pengembalian atas aset (*return on assets*)

$$\text{Return on assets} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

2. Margin laba bersih (*net profit margin*)

$$\text{Net profit margin} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan Bersih}}$$

3. Hasil pengembalian atas ekuitas (*return on equity*)

$$\text{Return on equity} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}}$$

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Hasil Penelitian

#### a. Perhitungan *Return On Assets* (ROA)

$$\text{Return on assets} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

1) <i>Return on assets</i> (2018)	=	<u>Rp1.302.702,-</u> Rp34.286.017,-
	=	3,799%
2) <i>Return on assets</i> (2019)	=	<u>Rp1.283.281,-</u> Rp36.196.024,-
	=	3,545%
3) <i>Return on assets</i> (2020)	=	<u>Rp1.370.686,-</u> Rp39.255.187,-
	=	3,491%
4) <i>Return on assets</i> (2021)	=	<u>Rp2.087.716,-</u> Rp40.668.411,-
	=	5,133%

### b. Perhitungan *Net Profit Margin* (NPM)

$$\text{Net profit margin} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan Bersih}}$$

- 1) *Net profit margin* (2018) =  $\frac{\text{Rp1.302.702,-}}{\text{Rp7.670.405,-}}$   
= 16,983%
- 2) *Net profit margin* (2019) =  $\frac{\text{Rp1.283.281,-}}{\text{Rp7.608.237,-}}$   
= 16,866%
- 3) *Net profit margin* (2020) =  $\frac{\text{Rp1.370.686,-}}{\text{Rp8.070.737,-}}$   
= 16,983%
- 4) *Net profit margin* (2021) =  $\frac{\text{Rp2.087.716,-}}{\text{Rp9.729.651,-}}$   
= 21,457%

### c. Perhitungan *Return On Equity* (ROE)

$$\text{Return on equity} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan Ekuitas}}$$

- 1) *Return on equity* (2018) =  $\frac{\text{Rp1.302.702,-}}{\text{Rp16.644.276,-}}$   
= 7,826%
- 2) *Return on equity* (2019) =  $\frac{\text{Rp1.283.281,-}}{\text{Rp17.761.568,-}}$   
= 7,225%
- 3) *Return on equity* (2020) =  $\frac{\text{Rp1.370.686,-}}{\text{Rp17.457.528,-}}$   
= 7,851%
- 4) *Return on equity* (2021) =  $\frac{\text{Rp2.087.716,-}}{\text{Rp19.394.197,-}}$   
= 10,764%

## B. Pembahasan

Perbandingan Profitabilitas berdasarkan ROA, NPM dan ROE dapat dilakukan berdasarkan tabel berikut:

**Tabel 1 : Rekapitulasi Perhitungan Profitabilitas**

No	<i>Return On Assets</i> (ROA)	<i>Net Profit Margin</i> (NPM)	<i>Return On Equity</i> (ROE)
2018	3,799%	16,983%	7,826%
2019	3,545%	16,866%	7,225%
<b>Perubahan</b>	<b>(0,254%)</b>	<b>(0,117%)</b>	<b>0,601%</b>
<b>Profitabilitas</b>	<b>Turun</b>	<b>Turun</b>	<b>Turun</b>

<b>Hipotesis</b>	<b>Diterima</b>	<b>Diterima</b>	<b>Diterima</b>
2019	3,545%	16,866%	7,225%
2020	3,491%	16,983%	7,851%
<b>Perubahan</b>	<b>(0,054%)</b>	<b>0,117%</b>	<b>0,626%</b>
<b>Profitabilitas</b>	<b>Turun</b>	<b>Naik</b>	<b>Naik</b>
<b>Hipotesis</b>	<b>Diterima</b>	<b>Ditolak</b>	<b>Ditolak</b>
2020	3,491%	16,983%	7,851%
2021	5,133%	21,457%	10,764%
<b>Perubahan</b>	<b>1,642%</b>	<b>4,474%</b>	<b>2,913%</b>
<b>Profitabilitas</b>	<b>Naik</b>	<b>Naik</b>	<b>Naik</b>
<b>Hipotesis</b>	<b>Diterima</b>	<b>Diterima</b>	<b>Diterima</b>

Sumber : Diolah Peneliti 2022

**1. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Assets* (ROA) tahun 2019 dibandingkan tahun 2018**

*Return On Assets* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2019 terjadi penurunan sebesar 0,254% menjadi 3,545% dibandingkan tahun 2018 yaitu sebesar 3,799%. Penurunan tersebut terjadi karena rendahnya margin laba yang disebabkan rendahnya perputaran aktiva sehingga menurunnya *return on assets* menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang baik karena laba bersih setiap penjualan yang diperoleh perusahaan menurun.

**2. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Assets* (ROA) tahun 2020 dibandingkan tahun 2019**

*Return On Assets* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2020 terjadi penurunan sebesar 0,054% menjadi 3,491% dibandingkan tahun 2019 yaitu sebesar 3,545%. Penurunan tersebut terjadi karena rendahnya margin laba yang disebabkan rendahnya perputaran aktiva sehingga menurunnya *return on assets* menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang baik karena laba bersih setiap penjualan yang diperoleh perusahaan menurun. Penurunan tersebut terjadi karena adanya pandemi *corona* virus pada tahun 2020 yang membuat industri properti Indonesia mengalami penurunan salah satu diantaranya, yaitu PT Ciputra Development Tbk dan terjadi penurunan karena rendahnya margin laba yang disebabkan rendahnya perputaran aktiva sehingga menurunnya *return on assets* menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang baik karena laba bersih setiap penjualan yang diperoleh perusahaan menurun.

**3. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Assets* (ROA) tahun 2021 dibandingkan tahun 2020**

*Return On Assets* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2021 terjadi kenaikan sebesar 1,642% menjadi 5,133% dibandingkan tahun 2020 yaitu sebesar 3,491%. Kenaikan tersebut terjadi karena PT Ciputra Development Tbk telah mampu bangkit dari pascapandemi *corona* virus dan margin laba dari setiap penjualannya bertumbuh.

**4. Profitabilitas yang ditinjau dari *Net Profit Margin* (NPM) tahun 2019 dibandingkan tahun 2018**

*Net Profit Margin* (NPM) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2019 terjadi penurunan sebesar 0,117% menjadi 16,866% dibandingkan tahun 2018 yaitu sebesar 16,983%. Penurunan tersebut terjadi karena adanya peningkatan biaya yang menyebabkan rendahnya margin laba sehingga menurunnya *net profit margin* menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang baik karena laba bersih dari setiap penjualan yang diperoleh perusahaan menurun.

**5. Profitabilitas yang ditinjau dari *Net Profit Margin* (NPM) tahun 2020 dibandingkan tahun 2019**

*Net Profit Margin* (NPM) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2020 terjadi kenaikan sebesar 0,117% menjadi 16,983% dibandingkan tahun 2019 yaitu sebesar 16,866%. Kenaikan tersebut terjadi karena margin laba perusahaan naik sehingga meningkatnya net profit margin menunjukkan kinerja perusahaan yang baik karena laba bersih dari setiap penjualan yang diperoleh perusahaan naik.

**6. Profitabilitas yang ditinjau dari *Net Profit Margin* (NPM) tahun 2021 dibandingkan tahun 2020**

*Net Profit Margin* (NPM) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2021 terjadi kenaikan sebesar 4,474% menjadi 21,457% dibandingkan tahun 2020 yaitu 16,983%. Kenaikan tersebut terjadi karena PT Ciputra Development Tbk telah mampu bangkit dari pascapandemi *corona* virus dan margin laba perusahaan naik sehingga meningkatnya *net profit margin* menunjukkan kinerja perusahaan yang baik karena laba bersih dari setiap penjualan yang diperoleh perusahaan naik.

**7. Profitabilitas yang ditinjau *Return On Equity* (ROE) tahun 2019 dibandingkan tahun 2018**

*Return On Equity* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2019 terjadi penurunan sebesar 0,601% menjadi 7,225% dibandingkan tahun 2018 yaitu sebesar 7,826%. Penurunan tersebut terjadi karena kurang mengoptimalkan modal sendiri untuk menghasilkan laba sehingga menurunnya return on equity menunjukkan kinerja perusahaan yang kurang baik karena laba bersih dari setiap penjualan yang diperoleh perusahaan menurun.

**8. Profitabilitas yang ditinjau *Return On Equity* (ROE) tahun 2020 dibandingkan tahun 2019**

*Return On Equity* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2020 terjadi kenaikan sebesar 0,625% menjadi 7,851% dibandingkan tahun 2019 yaitu sebesar 7,225%. Kenaikan tersebut terjadi karena PT Ciputra Development Tbk telah mampu menghasilkan laba bersih dari modal sendiri yang dimiliki sehingga penghasilan perusahaan naik.

**9. Profitabilitas yang ditinjau *Return On Equity* (ROE) tahun 2021 dibandingkan tahun 2020**

*Return On Equity* (ROA) pada PT Ciputra Development Tbk tahun 2021 terjadi kenaikan sebesar sebesar 2,193% menjadi 10,764% dibandingkan tahun 2020 yaitu sebesar 7,851%. Kenaikan tersebut terjadi karena PT Ciputra telah mampu bangkit dari pascapandemi *corona* virus dan perusahaan telah mampu menghasilkan laba bersih dari modal sendiri yang dimiliki sehingga penghasilan perusahaan naik.

## SIMPULAN DAN SARAN

### A. Simpulan

Hasil analisis dan pembahasan sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Assets* (ROA) pada tahun 2019 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2018 maka hipotesis diterima.
2. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Assets* (ROA) pada tahun 2020 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2019 maka hipotesis diterima.
3. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Assets* (ROA) pada tahun 2021 mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2020 maka hipotesis diterima.

4. Profitabilitas yang ditinjau dari *Net Profit Margin* (NPM) pada tahun 2019 mengalami penurunan dibandingkan pada tahun 2018 maka hipotesis diterima.
5. Profitabilitas yang ditinjau dari *Net Profit Margin* (NPM) pada tahun 2020 mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2019 maka hipotesis ditolak.
6. Profitabilitas yang ditinjau dari *Net Profit Margin* (NPM) pada tahun 2021 mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2020 maka hipotesis diterima.
7. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Equity* (ROE) pada tahun 2019 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2018 maka hipotesis diterima.
8. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Equity* (ROE) pada tahun 2020 mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2019 maka hipotesis ditolak.
9. Profitabilitas yang ditinjau dari *Return On Equity* (ROE) pada tahun 2021 mengalami kenaikan dibandingkan tahun 2020 maka hipotesis diterima.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka kiranya peneliti dapat memberikan saran ataupun masukan sebagai berikut :

1. Bagi perusahaan :  
Bagi perusahaan PT Ciputra Development Tbk disarankan untuk harus dapat meningkatkan penjualan sehingga dapat meningkatkan laba yang akan diperoleh, dan hendaknya memilih strategi perusahaan yang akan berdampak pada periode berikutnya sehingga tujuan dari perusahaan akan tercapai dengan baik, serta terus menerus menjaga rasio-rasio yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan bagi perusahaan itu sendiri. Karena pada tahun 2019-2020 PT Ciputra Development Tbk mengalami penurunan *return on assets* dan pada tahun 2019 *net profit margin* dan *return on equity* juga mengalami penurunan.
2. Bagi peneliti selanjutnya :  
Bagi peneliti selanjutnya yang hendak melakukan penelitian sejenis disarankan untuk melakukan pengukuran kinerja keuangan dengan variabel dari rasio keuangan yang lain atau dengan metode yang lain serta periode yang lebih panjang.

## REFERENCES

- Brigham, EF and Houston, JF. 2013. *Fundamentals Of Financial Management*. 11<sup>th</sup> Edition. Thomson South-Western, Ohio, USA
- Fahmi, Irham. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*, Cetakan Ke-2. Bandung : Alfabeta.
- Harahap, Sofyan Safri. 2016. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Hery. 2016. *Analisis Laporan Keuangan integrated and comprehensive edition*. Jakarta : PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Kasmir. 2016. *Analisis Laporan Keuangan*. Cetakan kesembilan. Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.
- Sudana, I. 2015. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta : Erlangga.
- Tampubolon, Manahan. 2013. *Manajemen Keuangan*. Jakarta : Mitra Wacana Media.