

ANALISIS TINGKAT PENGEMBALIAN INVESTASI PT. CIPUTRA DEVELOPMENT TBK SEBELUM DAN SESUDAH PENGUMUMAN PANDEMI COVID-19

Oleh : Nur Haliza¹, Eka Yudhyani², Camelia Verahastuti³

¹Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda,
² dan ³ Dosen Fakultas Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda
nurhaliza0501@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the rate of return on investment at PT. Ciputra Development Tbk before and after the announcement of the covid-19 pandemic by comparing the Return On Investment Ratio with The Industry Average Ratio. The analytical tool used in this study is the profitability ratio, namely the Return On Investment (ROI) Ratio and using The Industry Average Ratio. Data collection techniques are carried out by means of literature research, by collecting secondary data in the form of financial reports of PT. Ciputra Development Tbk and companies in the property industry sector which are used as the calculation of the industry average ratio. The analytical tool used in this study is the profitability ratio, namely the Return On Investment (ROI) Ratio and using The Industry Average Ratio. The results of this study is the rate of return on investment at PT. Ciputra Development Tbk in 2019 the first quarter of the company was in good condition, in 2019 the second quarter of the company was in poor condition, while in 2019 the third quarter to 2020 the third quarter of the company was back in good condition. The conclusion of this study is that the condition of the company is not good in 2019 the second quarter, because the return on investment ratio is below the industry average ratio.

Keywords: *Return on Investment Ratio, Industry Average Ratio, Rate of Return On Investment*

I. PENDAHULUAN

Masa sekarang adalah masa yang menuntut untuk melakukan persaingan yang ketat di dalam usaha, mempertahankan dan memajukan kinerja perusahaan dengan mencapai laba yang besar untuk memenangkan persaingan. Salah satu cara untuk melakukan perubahan yang dapat dilakukan oleh pengusaha untuk bertahan dan memenangkan persaingan ialah dengan cara investasi. Mengukur tingkat pengembalian investasi ini biasanya sangat penting bagi pihak manajemen dalam pengelolaan suatu

investasi keuangan.

Pengusaha pada umumnya menggunakan Rasio *Return On Investment* (ROI), karena dengan mengetahui ROI, pengusaha dapat mengetahui seberapa efisien perusahaan guna memanfaatkan aktiva untuk kegiatan operasional dan dapat memberikan informasi ukuran profitabilitas perusahaan. Menurut Kasmir (2019:204) pengertian Rasio *Return On Investment* (ROI) adalah “Rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. ROI juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya”. Maka dapat dikatakan bahwa *Return On Investment* (ROI) dapat digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian suatu investasi. Dan mengukur tingkat pengembalian investasi dengan membandingkan perusahaan atau industri sejenis umumnya menggunakan Analisis Rasio Industri. Analisis Rasio Industri menurut Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim (2018:111) mengemukakan bahwa Analisis Rasio Industri adalah : “Perbandingan dengan perusahaan atau industri yang sejenis yang bermanfaat untuk melihat prestasi perusahaan relatif terhadap industri”

Penelitian ini menggunakan perusahaan industri properti dikarenakan Pandemi Covid-19 turut menekan bisnis properti di tanah air. Indonesia dikejutkan dengan adanya Pandemi Covid-19 (*Coronavirus disease 2019*). Tepat pada tanggal 02 Maret 2020, Presiden Joko Widodo mengumumkan kasus pertama Covid-19 di Indonesia dan dikeluarkan Keppres Nomor 12 Tahun 2020 mengenai Pandemi Covid-19 sebagai bencana nasional pada 13 April 2020 dan pemerintah menghimbau masyarakat untuk *work from home* dan karena adanya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sangat berpengaruh besar oleh perolehan laba pada perusahaan industri properti khususnya pada Tahun 2020 Triwulan I.

Akibat dari Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) ini sangat berpengaruh pada perusahaan-perusahaan di sektor industri properti. Industri properti dianggap sebagai industri yang terkena dampak terparah akibat pengetatan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) di Jakarta yang akan diberlakukan pada Jilid II pada hari Senin, tanggal 14 September 2020. Pemberlakuan PSBB Jakarta jilid I pun sudah diberlakukan sejak April hingga awal Juni 2020.

Hendro S Gondokusumo, Ketua Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Bidang Properti, juga mengungkapkan kepada Kompas.com, Minggu, 13 September 2020, bahwa industri properti bakal kembali terpukul akibat adanya PSBB Jakarta Jilid II ini, sebagaimana terjadi ketika PSBB Jakarta Jilid I diberlakukan. Pada saat itu, industri properti mengalami penurunan sampai 70%. Namun ketika ada PSBB transisi, terlihat sedikit peningkatan walaupun baru mencapai 40% - 50%. Bapak hendro pun mengatakan bahwa jadi kalau sekarang dilakukan PSBB Pengetatan atau Tahap II, maka kami

khawatir industri properti bisa terjun lagi menjadi hanya 30%.

PSBB Jakarta Jilid I maupun Jilid II memberikan dampak yang sangat besar bagi perusahaan di industri properti, terutama laba pada perusahaan pada sektor industri properti khususnya pada PT. Ciputra Development Tbk. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa adanya Pandemi Covid-19, PSBB, serta pernyataan dari Bapak Hendro S Gondokusumo dapat dikatakan kondisi PT. Ciputra Development Tbk yang juga termasuk ke dalam perusahaan industri properti, bisa berdampak dengan kondisi perusahaan karena mendapat dampak dari Pandemi Covid-19.

PT. Ciputra Development Tbk atau yang biasa dikenal dengan nama Ciputra Grup adalah salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia. Perusahaan ini berkantor pusat di Jl. Prof. Dr. Satrio Kav 3-5, Jakarta Selatan. Dan saat ini perusahaan telah memperluas operasi dan mengembangkan properti perumahan dan komersial dalam kota besar di seluruh Indonesia maupun internasional. Lingkup bisnis yang dijalankan meliputi aktivitas perusahaan *holding*, *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, kawasan industri seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, perumahan, lapangan golf dan *sport centre*, *real estate* atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial.

Tabel 1.1 menampilkan data laba PT. Ciputra Development Tbk saat Sebelum dan Sesudah Pengumuman Pandemi Covid-19.

Tabel 1. Data Laba PT. Ciputra Development Tbk Saat Sebelum Dan Sesudah Pengumuman Pandemi Covid-19 Di Indonesia

No.	Tahun	Laba Perusahaan	Keterangan
1	2019 Triwulan I	Rp. 297.518.000.000	Sebelum Covid-19
2	2019 Triwulan II	Rp. 320.259.000.000	Sebelum Covid-19
3	2019 Triwulan III	Rp. 462.486.000.000	Sebelum Covid-19
4	2019 Triwulan IV	Rp. 1.283.281.000.000	Sebelum Covid-19
5	2020 Triwulan I	Rp. 184.050.000.000	Selama Covid-19
6	2020 Triwulan II	Rp. 161.859.000.000	Selama Covid-19
7	2020 Triwulan III	Rp. 248.069.000.000	Selama Covid-19

Sumber : Idx.co.id, Laporan Keuangan 2019 Triwulan dan 2020 Triwulan

Laba yang ditampilkan pada tabel 1.1 mencakup seluruh lingkup bisnis yang dijalankan PT. Ciputra Development Tbk. Data laba perusahaan saat sebelum dan sesudah Pandemi Covid-19 pada tabel 1.1 di atas PT. Ciputra Development Tbk cenderung mengalami penurunan laba perusahaan.

Penyebab dari penurunan tersebut akan sangat berdampak pada

manajemen perusahaan dan pihak-pihak yang terkait khususnya pada investor yang sudah menanamkan investasi ke perusahaan.

Melihat pentingnya penilaian tingkat pengembalian investasi menggunakan Analisis *Return On Investment* terhadap suatu perusahaan dan dengan adanya Pandemi Covid-19 maka akan sangat berdampak dengan laba suatu perusahaan, oleh karena itu dalam penelitian ini peneliti ingin mengangkat judul “**Analisis Tingkat Pengembalian Investasi PT. Ciputra Development Tbk Sebelum dan Sesudah Pengumuman Pandemi Covid-19**”. Peneliti juga ingin mengetahui “Apakah Tingkat Pengembalian Investasi pada PT. Ciputra Development Tbk mengalami kondisi kurang baik (ROI PT. Ciputra Development < ROI Standar Industri) pada saat sebelum dan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19”.

II. KERANGKA DASAR TEORI

Laporan Keuangan

Munawir (2014:2) mengemukakan bahwa Laporan Keuangan adalah : “Hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk berkomunikasi antara data keuangan atau aktivitas suatu perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan data atau aktivitas perusahaan tersebut”.

Neraca

Pengertian Neraca menurut Kasmir (2019:58) adalah : “Neraca merupakan laporan yang menunjukkan jumlah aktiva (harta), kewajiban (utang), dan modal perusahaan (ekuitas) perusahaan pada saat tertentu”.

Laporan Laba Rugi

Laporan Laba Rugi menurut Kasmir (2019:58) adalah : “Laporan yang menunjukkan kondisi suatu usaha dalam suatu periode tertentu yang tergambar dari jumlah pendapatan yang diterima dan biaya yang telah dikeluarkan sehingga dapat diketahui apakah perusahaan dalam keadaan laba (keuntungan) atau rugi”.

Return On Investment (ROI)

Kasmir (2019:204) mengemukakan bahwa pengertian *Return On Investment (ROI)* adalah : “Rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. ROI juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya”.

Analisis Rasio Industri

Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim (2018:89) mengemukakan bahwa Analisis Rasio Industri adalah : “Rata-rata perusahaan yang ada dalam industri. Rata-rata bukan merupakan standar yang selalu baik, yang seharusnya diikuti oleh perusahaan karena rata-rata industri hanya rata-rata

perusahaan di industri. Perusahaan yang ingin sukses dan dikatakan baik biasanya harus di atas rata-rata industri. Angka yang lebih rendah dibandingkan rata-rata industri juga tidak selalu berarti jelek”.

Pandemi

World Health Organization (2020) mengungkapkan bahwa : “Pandemi adalah skala penyebaran penyakit secara global di seluruh dunia. Namun, ini tidak memiliki sangkut paut dengan perubahan pada karakteristik penyakitnya”.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di PT. Ciputra Development Tbk yang bergerak pada sektor industri properti. Dalam penelitian ini, peneliti ingin mengetahui apakah tingkat pengembalian modal investasi dengan membandingkan ROI dan ROI Industri dari tahun ke tahun pada PT. Ciputra Development Tbk dalam kondisi baik atau kurang baik.

Jangkauan Penelitian

Peneliti menggunakan data yang berhubungan dengan laporan keuangan, khususnya laporan neraca dan laporan laba rugi saat sebelum dan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19. Laporan keuangan sebelum pengumuman Pandemi Covid-19 peneliti mengambil data keuangan tahun 2019 Triwulan I, Triwulan II, Triwulan III, Triwulan IV. Untuk laporan keuangan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19 peneliti mengambil data keuangan pada tahun 2020 yaitu Triwulan I, Triwulan II, dan Triwulan III. Seluruh data keuangan dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 sangat menunjang dalam perhitungan analisis *Return On Investment* (ROI) dan Rata-rata Industri.

Rincian Data yang Diperlukan

Data penelitian yang diperlukan oleh peneliti pada PT. Ciputra Development Tbk diperlukan data dan informasi. Adapun yang diperlukan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Gambaran umum PT. Ciputra Development Tbk,
2. Struktur organisasi PT. Ciputra Development Tbk,
3. Laporan Posisi Keuangan PT. Ciputra Development Tbk saat sebelum dan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19 tahun 2019 Triwulan I, Triwulan II, Triwulan III, Triwulan IV (sebelum pengumuman Pandemi Covid-19) dan tahun 2020 pada Triwulan I, Triwulan II, dan Triwulan III (sesudah pengumuman Pandemi Covid-19),

4. Laporan Laba Rugi PT. Ciputra Development Tbk saat sebelum dan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19 tahun 2019 Triwulan I, Triwulan II, Triwulan III, Triwulan IV (sebelum pengumuman Pandemi Covid-19) dan tahun 2020 pada Triwulan I, Triwulan II, dan Triwulan III (sesudah pengumuman Pandemi Covid-19),
5. Data Laba Sesudah Pajak dan Total Aset perusahaan sektor industri properti yang dijadikan perhitungan Rata-rata Industri saat sebelum dan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19 tahun 2019 Triwulan I, Triwulan II, Triwulan III, Triwulan IV (sebelum pengumuman Pandemi Covid-19) dan tahun 2020 pada Triwulan I, Triwulan II, dan Triwulan III (sesudah pengumuman Pandemi Covid-19).

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*Library Research*). Peneliti menggunakan cara dengan mengumpulkan data-data sekunder berupa laporan keuangan PT. Ciputra Development Tbk, dan perusahaan-perusahaan sektor industri properti yang dijadikan perhitungan Rata-rata Industri serta informasi yang berkaitan dengan penelitian ini. Data penelitian ini diperoleh dari laporan keuangan perusahaan saat sebelum dan sesudah pengumuman Pandemi Covid-19 tahun 2019 Triwulan I, Triwulan II, Triwulan III, Triwulan IV (sebelum pengumuman Pandemi Covid-19) dan tahun 2020 pada Triwulan I, Triwulan II, dan Triwulan III (sesudah pengumuman Pandemi Covid-19) melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id).

Alat Analisis

Analisis untuk menilai tingkat pengembalian investasi ini pada PT. Ciputra Development Tbk menggunakan rasio profitabilitas yaitu dengan menggunakan metode Analisis *Return On Investment* (ROI). Rumus untuk mencari *Return On Investment* (ROI) menurut Kasmir (2019:204) dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Return On Investment (ROI)} = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{Total assets}} \times 100\%$$

Melakukan perbandingan nilai suatu perusahaan atau industri sejenis menggunakan Analisis Rasio Industri. Pada penelitian ini peneliti menghitung Rata-rata Industri dengan cara menghitung rata-rata aritmatika.

Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim (2018:117) mengemukakan bahwa menghitung rata-rata aritmatika adalah : “Perhitungan rata-rata industri menggunakan perhitungan aritmatika dari data suatu industri yang terdiri dari beberapa perusahaan, penulis menginterpretasikan perhitungan

tersebut dengan cara menambahkan seluruh angka persentase yang ingin diteliti dan dibagi sesuai dengan banyaknya perusahaan yang ingin diteliti, kemudian angka tersebut dapat dipakai sebagai standar untuk perhitungan”. Kriteria pemilihan perusahaan untuk perhitungan rata-rata industri yang akan digunakan sebagai berikut:

1. Perusahaan yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) di sektor industri properti,
2. Menyediakan laporan keuangan lengkap pada tahun 2019 Triwulan I, Triwulan II, Triwulan III, Triwulan IV (sebelum pengumuman Pandemi Covid-19) dan tahun 2020 pada Triwulan I, Triwulan II, dan Triwulan III (sesudah pengumuman Pandemi Covid-19),
3. Memiliki data yang lengkap terkait dengan perhitungan rata-rata industri.

Berdasarkan hasil perhitungan perbandingan dari Rasio *Return On Investment* (ROI) dengan Rasio Industri, maka peneliti membuat kriteria sebagai berikut: Jika $ROI \geq rr$ industri, maka perusahaan akan dikatakan baik. Dan sebaliknya jika $ROI \leq rr$ industri maka perusahaan akan dikatakan kurang baik. Kriteria tersebut peneliti buat tidak lepas dari teori. Mamduh M. Hanafi dan Abdul Halim (2018:89) mengemukakan bahwa Analisis Rasio Industri adalah sebagai berikut : “Rata-rata perusahaan yang ada dalam industri. Rata-rata bukan merupakan standar yang selalu baik, yang seharusnya diikuti oleh perusahaan karena rata-rata industri hanya rata-rata perusahaan di industri. Perusahaan yang ingin sukses dan dikatakan baik biasanya harus di atas rata-rata industri. Angka yang lebih rendah dibandingkan rata-rata industri juga tidak selalu berarti jelek.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 2. Rekapitulasi Perbandingan *Return On Investment* (ROI) PT. Ciputra Development Tbk Dengan Rata-rata Industri Sebelum Dan Sesudah Pengumuman Pandemi Covid-19

Tahun	ROI (%)	Rata-rata Industri (%)	Keterangan	Keputusan
2019 Triwulan 1	0,86	0,58	$ROI \geq rr$ industri	Baik
2019 Triwulan 2	0,91	1,10	$ROI \leq rr$ industri	Kurang Baik
2019 Triwulan 3	1,30	0,89	$ROI \geq rr$ industri	Baik
2019 Triwulan 4	3,55	0,95	$ROI \geq rr$ industri	Baik
2020 Triwulan 1	0,49	0,07	$ROI \geq rr$ industri	Baik
2020 Triwulan 2	0,43	-0,03	$ROI \geq rr$ industri	Baik
2020 Triwulan 3	0,64	0,10	$ROI \geq rr$ industri	Baik

Sumber: Diolah Peneliti, 2021

Berdasarkan Tabel 1, maka dapat diketahui bahwa pada sebelum pengumuman Pandemi Covid-19 tahun 2019 triwulan I PT. Ciputra Development Tbk masih dalam perusahaan yang masih dalam kategori baik, tetapi pada tahun 2019 triwulan II perusahaan dalam kategori kurang baik, dikarenakan rasio *Return On Investment* (ROI) PT. Ciputra Development Tbk di bawah rasio rata-rata industri, dikarenakan laba perusahaan dibanding perusahaan sejenis nilainya lebih kecil dan rendahnya rasio ini disebabkan rendahnya margin laba karena rendahnya perputaran aktiva. Pada tahun 2019 triwulan III dan triwulan IV, kondisi perusahaan kembali baik, dikarenakan persentase *Return On Investment* (ROI) di atas Rata-rata Industri. Kemudian, pada saat sesudah pengumuman Pandemi Covid-19 pada tahun 2020 triwulan I, triwulan II, triwulan III, PT. Ciputra Development Tbk mengalami kondisi baik, dikarenakan persentase *Return On Investment* (ROI) di atas Rata-rata Industri, karena perusahaan tidak mengalami laba yang bernilai minus, sedangkan pada perusahaan di industri sejenis banyak yang mengalami minus pada pendapatan (laba) sehingga nilai rasio rata-rata industri kecil atau menurun.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil perhitungan dapat diketahui bahwa tingkat pengembalian investasi pada PT. Ciputra Development Tbk pada tahun 2019 triwulan I kondisi perusahaan baik, triwulan II perusahaan dalam kondisi kurang baik, sedangkan pada tahun 2019 triwulan III dan triwulan IV dan tahun 2020 triwulan I, triwulan II, triwulan III perusahaan kembali dalam kondisi baik. Kurang baiknya kondisi perusahaan pada tahun 2019 triwulan II, dikarenakan rasio *Return On Investment* (ROI) di bawah rasio rata-rata industri.

B. Saran

Bagi perusahaan, jika perusahaan dalam kondisi baik hendaknya mempertahankan kondisi keuangannya, namun dalam kondisi kurang baik hendaknya meningkatkan dan memperbaiki kondisi keuangannya. Untuk meningkatkan atau mempertahankan laba perusahaan, manajemen perusahaan harus terus berusaha mempertahankan dan meningkatkan kinerjanya agar apa yang menjadi tujuan perusahaan bisa tercapai.

DAFTAR ISI

Adiwinata dkk. 2017. *Analisis Return On Investment (ROI) dan Residual Income (RI) Guna Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi Kasus PT. Nippon Indosari Carpindo, Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2015)*. Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol. 45 No. 1, April 2017. Malang: Universitas Brawijaya Fakultas Ilmu Administrasi Bisnis.

Alexander, Hilda B. 2020. "Industri Properti Bakal Anjlok hingga 30 Persen akibat PSBB Pengetatan". *Kompas.com*.

<https://properti.kompas.com/read/2020/09/13/1651097/industri-properti-bakal-anjlok-hingga-30-persen-akibat-psbb-pengetatan?page=all>. Diakses pada hari Senin, 14 September 2020, jam 15.13 WITA.

Anonim. Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. 2016-2020. "Pandemi". kbbi.kemendikbud.go.id. Diakses pada hari Jum'at, 19 Maret 2021, jam 10.10 WITA.

_____. Bursa Efek Indonesia. 2018, 2019, 2020. "Laporan Keuangan

- Tahunan". www.idx.co.id. Diakses pada hari Senin, 14 September 2020, jam 15.00 WITA.
- _____. Komite Penanganan Covid-19 dan Pemulihan Ekonomi Nasional, Satuan Tugas Penangan Covid-19. 2020. "Tanya Jawab". Covid19.go.id. Diakses pada hari Minggu, 21 Maret 2021, jam 19.45 WITA.
- _____. PT. Ciputra Development Tbk. 2021. "Tentang". ciputradevelopment.com. Diakses pada hari Jum'at, 26 Maret 2021, jam 14.15 WITA.
- Dolway, Agustina M. dkk. 2015. *Analisis Tingkat Pengembalian Invetasi dalam Perusahaan Karet Kabupaten Maluku Tengah*. Jurnal Vol. 4 No. 1. Ambon: Politeknik Negeri Ambon Jurusan Akuntansi.
- Hanafy, Mamduh M. dan Abdul Halim. 2018. *Analisis Laporan Keuangan*, Cetakan Kedua Edisi Kelima. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Kasmir. 2019. *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi Revisi. Depok: Rajawali Pers.
- Munawir. 2014. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Satiti, Novita Ratna. 2016. *Penerapan Analisis Du Point pada Industri Property dan Real Estate*. Jurnal Volume 10, No. 2, Desember 2016. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Fakultas Ekonomi dan Bisnis.
- Sebayang, Rehia. 2020. "WHO Nyatakan Wabah Covid-19 jadi Pandemi, Apa Maksudnya?". *CNBC Indonesia*.
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20200312075307-4-144247/who-nyatakan-wabah-civid-19-jadi-pandemi-apa-maksudnya>. Diakses pada hari Jum'at, 19 Maret 2021, jam 09.54 WITA.