

## **Analisis Common Size dan Du Pont untuk Menilai Kinerja Keuangan PT Ciputra Development Tbk Periode 2020-2024**

**Wita Dwi Handayani<sup>1</sup>, Thoyibatun Nisa<sup>2</sup>, Era Yudistira<sup>3</sup>, Northa Idaman<sup>4</sup>**

<sup>1,2,3,4</sup>Program Studi Akuntansi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung, Indonesia

Email: <sup>1</sup>wita.2203030036@mhs.uinjusila.ac.id, <sup>2</sup>nisathoyibatun90@gmail.com,

<sup>3</sup>erayudistira@metrouniv.ac.id, <sup>4</sup>northaldaman@uinjusila.ac.id

### **Abstract**

*This study aims to assess the financial performance of PT Ciputra Development Tbk for the 2020–2024 period using Common Size Analysis and the Du Pont System. This study applies quantitative descriptive analysis with secondary data in the form of financial reports published by the Indonesia Stock Exchange. Common Size Analysis is used to examine the structure and composition of financial reports, while the Du Pont System is used to analyze profitability through Net Profit Margin, Total Asset Turnover, and Return on Investment. The results show that the company's asset structure and capital tend to improve, indicated by an increase in the proportion of current assets and equity and a decrease in long-term liabilities. NPM shows quite good performance and is relatively stable above 20%, but TATO is still low, indicating that asset utilization is not optimal. As a result, ROI has decreased by an average of 4.54% and is still below the industry standard. Overall, the company's financial performance is quite stable, but operational efficiency and asset optimization need to be improved to be able to generate a maximum return on investment.*

**Keywords:** *Common Size, Du Pont System, Financial Performance.*

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menilai kinerja keuangan PT Ciputra Development Tbk periode 2020–2024 menggunakan Analisis *Common Size* dan *Du Pont System*. Penelitian ini menerapkan deskriptif kuantitatif dengan data sekunder berupa laporan keuangan yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia. Analisis *Common Size* digunakan untuk melihat struktur dan komposisi laporan keuangan, sedangkan *Du Pont System* digunakan untuk menganalisis profitabilitas melalui *Net Profit Margin*, *Total Asset Turnover*, dan *Return on Investment*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur aset dan permodalan perusahaan cenderung membaik, ditandai dengan meningkatnya proporsi aset lancar dan ekuitas serta menurunnya liabilitas jangka panjang. NPM menunjukkan kinerja yang cukup baik dan relatif stabil di atas 20%, namun TATO masih rendah sehingga menunjukkan pemanfaatan aset belum optimal. Dampaknya, ROI mengalami fluktuasi dengan rata-rata 4,54% dan masih berada di bawah standar industri. Secara keseluruhan, kinerja keuangan perusahaan tergolong cukup stabil, namun efisiensi operasional dan optimalisasi aset perlu ditingkatkan agar mampu memperoleh tingkat pengembalian investasi yang lebih optimal.

**Kata Kunci:** *Common Size, Du Pont System, Kinerja Keuangan.*

### **1. PENDAHULUAN**

Perkembangan era globalisasi saat ini membawa dampak yang besar terhadap aspek kehidupan, khususnya dalam dunia bisnis. Kondisi ini menyebabkan persaingan yang ketat antar perusahaan di berbagai sektor. Perusahaan harus tetap kompetitif di tengah persaingan yang semakin ketat dengan ini mempunyai tujuan yaitu untuk memperoleh keuntungan [1]. Stabilitas ekonomi suatu

negara bergantung pada stabilitas keuangan perusahaan, sistem keuangan yang stabil dapat menjaga stabilitas perekonomian negara. Selain Lembaga keuangan seperti bank dan asuransi, para pelaku dalam sistem ini juga mencakup institusi non keuangan seperti rumah tangga, institusi *non finansial*, pemerintah, sektor publik, pasar keuangan, dan perusahaan [2]. Perusahaan merupakan suatu organisasi yang menjalankan kegiatan produksi, pengelolaan, serta penciptaan produk atau jasa bagi konsumen dengan tujuan memperoleh laba [3]. Dengan demikian, profitabilitas berfungsi sebagai indikator utama dalam mengevaluasi kinerja perusahaan karena mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dan memastikan keberlangsungan operasional [4].

Salah satu indikator utama untuk meningkatkan kesehatan perusahaan adalah kinerja keuangannya. Dengan demikian, laporan keuangan berperan sebagai instrumen untuk menilai kinerja bisnis. Laporan keuangan memberikan rincian mendalam mengenai kinerja dan status keuangan perusahaan sehingga memiliki signifikansi yang tinggi [5]. Selain itu, laporan keuangan memainkan peran yang sangat penting dalam memperoleh informasi terkait pencapaian keuangan suatu perusahaan. Selain itu, dokumen keuangan tersebut memfasilitasi evaluasi kelancaran operasional perusahaan. Laporan ini menawarkan gambaran yang akurat tentang kondisi entitas keuangan pada saat penyusunan [6].

Kinerja sebagai ukuran entitas bisnis dalam mengoptimalkan pemanfaatan asetnya dengan cara yang efektif dan efisien [7]. Selanjutnya, kinerja keuangan merupakan indikator utama yang menunjukkan seberapa baik perusahaan tersebut menjalankan aktivitas pembiayaan, investasi, dan operasionalnya. Dengan kata lain, kinerja keuangan mencerminkan hasil dari proses bisnis yang dijalankan perusahaan dalam periode tertentu serta menjadi dasar bagi manajemen dan investor dalam pengambilan keputusan [8]. Kesehatan keuangan suatu perusahaan merupakan elemen penting dalam mengevaluasi keberlanjutan Perusahaan secara keseluruhan. Untuk mengetahui tingkat kesehatan keuangan, sangat penting dilakukannya evaluasi terhadap kinerja keuangan karena mencerminkan efektivitas pemanfaatan aset dalam kegiatan operasional untuk meningkatkan pendapatan perusahaan [9]. Menurut Warsono, bahwa ada banyak cara untuk menilai kinerja keuangan, termasuk Analisis Rasio Keuangan, Analisis Indeks, Analisis *Common Size*, dan Analisis *Du Pont System* [10].

Analisis *Common Size* memungkinkan dilakukannya perbandingan laporan keuangan berdasarkan aspek-aspek yang menjadi perhatian investor, karena metode ini tidak terbatas pada rumus tertentu [11]. Analisis *Common Size* berfungsi sebagai pendekatan untuk mengevaluasi kinerja keuangan, di mana setiap item dalam laporan keuangan diubah menjadi persentase [12]. Analisis *Du Pont System* menawarkan secara menyeluruh mengenai semua variabel yang mempengaruhi perubahan kinerja keuangan perusahaan, khususnya penurunan kinerja suatu bisnis. Pendekatan ini menggabungkan *Net Profit Margin* dan *Total Asset Turnover*, untuk mengungkapkan dampaknya terhadap *Return on Investment*. Selain itu, melalui analisis ROI kinerja keuangan serta perubahan kondisi perusahaan dapat dievaluasi secara menyeluruh. Akibatnya, faktor-faktor yang mendorong peningkatan maupun penurunan profitabilitas perusahaan dapat diidentifikasi dengan jelas [13].

Dalam lima tahun terakhir, sektor properti mengalami dinamika yang signifikan akibat fluktuasi suku bunga, inflasi, serta penurunan daya beli masyarakat. Kenaikan suku bunga berdampak pada meningkatnya biaya kredit kepemilikan rumah (KPR) sehingga menekan permintaan properti, sementara penurunan daya beli memperlambat penjualan dan perputaran aset perusahaan. Kondisi ini menimbulkan permasalahan struktural berupa ketidakseimbangan antara pertumbuhan aset dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba secara optimal [14]. Salah satu perusahaan yang mencerminkan dinamika tersebut adalah PT Ciputra Development Tbk. Perusahaan ini bergerak di bidang properti perumahan dan komersial, dengan pencatatan di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 1994. Dalam menjalankan operasionalnya, PT Ciputra Development Tbk. menghadapi tantangan yang kompleks, termasuk kebutuhan untuk terus beradaptasi terhadap perubahan tren industri dan teknologi. Perusahaan telah menunjukkan komitmen terhadap efisiensi dan pengembangan berkelanjutan dengan mengimplementasikan pendekatan pemasaran yang efisien serta memanfaatkan inovasi teknologi terkini. Meskipun demikian, laporan keuangan perusahaan selama lima tahun terakhir menunjukkan adanya fluktuasi.

Tabel 1. Laporan Posisi Keuangan PT. Ciputra Development Tbk Periode 2020-2024 (Dalam Jutaan Rupiah)

Nama Akun	2020	2021	2022	2023	2024
<b>AKTIVA</b>					
Lancar	20.645.596	21.894.719	23.571.974	25.747.833	26.429.775
Tidak Lancar	18.609.591	18.773.692	18.330.408	18.367.382	20.592.927
Total Aset	39.255.187	40.668.411	41.902.382	44.115.215	47.022.702
<b>LIABILITAS</b>					
Jangka Pendek	11.609.414	10.963.375	10.780.802	10.625.396	13.308.121
Jangka Panjang	10.188.245	10.310.839	10.208.648	10.865.103	9.099.251
Jumlah Liabilitas	21.797.659	21.274.214	20.989.450	21.490.499	22.407.372
<b>EKUITAS</b>					
Jumlah Ekuitas	17.457.528	19.394.197	20.912.932	22.624.716	24.615.330
Total Liabilitas dan Ekuitas	39.255.187	40.668.411	41.902.382	44.115.215	47.022.702

Sumber data: Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk, 2025.

Tabel 2. Laporan Laba/Rugi PT. Ciputra Development Tbk Periode 2020-2024 (Dalam Jutaan Rupiah)

Nama Akun	2020	2021	2022	2023	2024
Pendapatan	8.070.737	9.729.651	9.126.799	9.245.032	11.187.565
Laba Usaha	2.648.089	3.358.181	3.063.607	2.951.424	3.447.050
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	1.427.625	2.396.714	2.309.573	1.967.643	2.393.831
Laba Tahun Berjalan	1.370.686	2.087.716	2.003.028	1.909.025	2.327.968
<b>Jumlah Laba</b>	<b>1.361.287</b>	<b>2.142.274</b>	<b>1.866.156</b>	<b>1.956.182</b>	<b>2.305.247</b>

Sumber data: Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk, 2025.

Berdasarkan data laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi PT. Ciputra Development Tbk. periode 2020-2024, menunjukkan pertumbuhan total aset dan ekuitas yang relatif konsisten setiap tahun. Namun demikian, pada tahun 2024 terjadi peningkatan liabilitas jangka pendek yang cukup signifikan setelah sebelumnya mengalami tren penurunan. Pergeseran struktur kewajiban ini berpotensi meningkatkan tekanan likuiditas serta risiko pembiayaan jangka pendek. Ketergantungan terhadap kewajiban jangka pendek yang lebih besar dapat mempersempit fleksibilitas keuangan perusahaan dalam menghadapi ketidakpastian ekonomi. Secara teoritis, peningkatan aset seharusnya mampu mendorong peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, karena aset merupakan sumber daya produktif yang digunakan untuk menciptakan pendapatan. Akan tetapi, fakta menunjukkan bahwa laba usaha dan laba tahun berjalan sempat mengalami penurunan pada tahun 2023 sebelum kembali meningkat pada tahun 2024. Pada tahun 2022–2023 terjadi penurunan laba usaha dari Rp. 3.063.607 menjadi Rp. 2.951.424, meskipun pendapatan mengalami peningkatan dari Rp. 9.126.799 menjadi Rp. 9.245.032. Kondisi ini menunjukkan bahwa pertumbuhan aset belum sepenuhnya diiringi oleh efektivitas dalam pengelolaannya dan adanya ketidakseimbangan antara pertumbuhan pendapatan dan pengendalian biaya operasional. Fenomena tersebut mengindikasikan terjadinya penurunan efisiensi operasional yang berpotensi menekan margin laba perusahaan. Jika kondisi ini berlanjut, maka dapat mempengaruhi stabilitas kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan.

Dengan demikian, fenomena yang muncul bukan sekadar fluktuasi angka keuangan, tetapi adanya indikasi ketidakseimbangan antara pertumbuhan aset, struktur pendanaan, dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba secara konsisten. Kondisi ini menunjukkan perlunya analisis kinerja keuangan yang lebih mendalam untuk menilai apakah pertumbuhan yang terjadi benar-benar mencerminkan peningkatan kinerja, atau justru menyimpan potensi penurunan efisiensi dan risiko keuangan di masa mendatang. Perkembangan kinerja keuangan perusahaan merupakan indikator utama dalam menilai keberhasilan manajemen dalam mengelola sumber daya yang dimiliki. Meskipun struktur permodalan semakin sehat yang ditunjukkan oleh meningkatnya ekuitas dan menurunnya proporsi utang jangka panjang, efektivitas pemanfaatan aset serta tingkat pengembalian investasi masih perlu dievaluasi lebih mendalam. Dengan demikian, pemilihan PT Ciputra Development Tbk sebagai objek penelitian didasarkan pada beberapa pertimbangan. Pertama, perusahaan ini merupakan salah satu perusahaan properti terbesar di Indonesia. Kedua, perusahaan memiliki struktur aset yang dominan pada persediaan dan properti investasi, sehingga menarik untuk dianalisis dari sisi efisiensi pemanfaatan aset. Ketiga, berdasarkan data laporan keuangan periode 2020-2024

terdapat fenomena ketidakseimbangan antara pertumbuhan aset yang konsisten dengan fluktuasi laba yang tidak stabil. Hal ini menunjukkan adanya indikasi efisiensi operasional yang menarik untuk dianalisis lebih lanjut menggunakan pendekatan *Du Pont System*. Dengan demikian, pemilihan objek penelitian ini tidak hanya didasarkan pada skala perusahaan, tetapi juga pada karakteristik struktur keuangan dan fenomena kinerja yang mencerminkan dinamika sektor properti.

Berdasarkan data rasio keuangan periode 2020–2024, PT Ciputra Development Tbk menunjukkan kestabilan kinerja yang relatif konsisten, namun menghadapi tantangan pada aspek profitabilitas akibat meningkatnya beban dan menurunnya efisiensi operasional. Likuiditas sempat menguat hingga tahun 2023 sebelum mengalami pelemahan pada 2024, sementara solvabilitas menunjukkan perbaikan yang tercermin dari menurunnya proporsi utang dan meningkatnya ekuitas. Kondisi ini mengindikasikan bahwa meskipun struktur permodalan semakin sehat, efektivitas pemanfaatan aset dan kemampuan menghasilkan pengembalian investasi masih perlu dievaluasi lebih mendalam. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang lebih komprehensif melalui penerapan metode *Common Size* dan *Du Pont System* untuk mengidentifikasi struktur keuangan perusahaan serta faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas dan efisiensi kinerja secara menyeluruh.

Dalam perspektif *agency theory* yang dikembangkan oleh Jensen dan Meckling menguraikan bahwa hubungan keagenan muncul ketika pemilik perusahaan menyerahkan tanggung jawab manajemen kepada pihak manajemen.[15] Berdasarkan teori ini dapat digunakan untuk menjamin tingkat pelaksanaan kewajiban oleh pihak manajemen terhadap pemilik melalui pengelolaan keuangan yang efisien dan transparan. Fenomena pada PT Ciputra Development Tbk yang menunjukkan ketidakseimbangan antara pertumbuhan aset dan laba mengindikasikan bahwa pemanfaatan aset oleh manajemen belum sepenuhnya optimal. Kondisi ini berpotensi menimbulkan konflik keagenan karena pemegang saham mengharapkan peningkatan kinerja seiring dengan pertumbuhan aset yang signifikan. Sedangkan teori kedua yang menjelaskan pengukuran kinerja adalah *signalling theory*. Menurut, Brigham dan Houston berpendapat bahwa teori sinyal (*signalling theory*) menjelaskan bahwa laporan keuangan merupakan sinyal penting bagi investor dalam menilai prospek perusahaan [16]. Fluktuasi laba yang terjadi ditengah peningkatan aset dan pendapatan dapat diinterpretasikan sebagai sinyal negatif terkait efisiensi operasional perusahaan. Oleh karena itu, transparansi informasi keuangan menjadi sangat penting untuk mengurangi asimetri informasi antara manajemen dan pemegang saham. Dalam konteks ini, penerapan analisis *Common Size* dan *Du Pont System* tidak hanya berfungsi sebagai alat evaluasi kinerja keuangan, tetapi juga sebagai mekanisme transparansi yang mampu memberikan sinyal yang lebih akurat kepada investor sekaligus mengurangi konflik keagenan. Melalui analisis tersebut, investor dapat menilai secara lebih mendalam efisiensi penggunaan aset (TATO), tingkat profitabilitas (NPM), serta kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pengembalian investasi (ROI), sehingga keputusan investasi dapat dilakukan secara lebih rasional dan berbasis informasi yang komprehensif.

Beberapa penelitian sebelumnya telah menelaah kinerja finansial melalui penerapan menggunakan metode *common size* dan *du pont system*. Misalnya, penelitian yang dilakukan oleh Maria, dkk menganalisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *common size*, dengan temuan bahwa komponen laba rugi tergolong kategori kurang sehat [17]. Selanjutnya penelitian oleh Velya dan Will menganalisis kinerja keuangan dengan menggunakan metode *Du Pont*, yang menunjukkan bahwa kinerja keuangan menggunakan metode *Du Pont system* pada PT KDB Tifa Finance Tbk lebih unggul dibandingkan bank lainnya [18]. Disisi lain, penelitian Dr. Cahyat dan Pelinda yang menggunakan metode *Du pont* mengungkapkan bahwa kinerja keuangan PT. Pakuwon Jati Tbk. yang lebih baik jika dibandingkan dengan perusahaan lainnya [19]. Namun, penelitian-penelitian tersebut masih terbatas pada penggunaan satu analisis, baik *Common Size* dan *Du pont*.

Namun demikian, sebagian besar penelitian terdahulu masih terbatas pada penggunaan satu metode analisis, yaitu *Common Size* atau *Du Pont System* secara terpisah, sehingga belum mampu memberikan gambaran secara komprehensif keterkaitan antara struktur keuangan, efisiensi aset, dan profitabilitas. Keterbatasan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian, yaitu belum adanya analisis terpadu yang mampu mengidentifikasi secara simultan bagaimana perubahan struktur keuangan mempengaruhi efisiensi operasional dan profitabilitas. Oleh karena itu, penelitian ini menggabungkan analisis *Common Size* dan *Du Pont System* untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai keterkaitan antara struktur keuangan, efisiensi operasional, dan profitabilitas perusahaan.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1 Metodologi Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menyajikan gejala-gejala, fakta-fakta atau kejadian-kejadian secara sistematis dan akurat. Penelitian ini tidak bertujuan untuk menguji hipotesis maupun menjelaskan hubungan sebab akibat antar variabel, melainkan menggambarkan kondisi atau fenomena yang diteliti. Sifat penelitian ini adalah kuantitatif. Penelitian yang sangat bergantung pada angka, mulai dari pengumpulan data hingga analisis dan presentasi dikenal sebagai penelitian kuantitatif. Penelitian ini menekankan penggunaan data numerik dalam seluruh proses dari tahap pengumpulan hingga penyajian hasil [20]. Objek penelitian ini adalah PT Ciputra Development Tbk yang menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan periode 2020-2024 yang telah dipublikasikan oleh website resmi perusahaan serta Bursa Efek Indonesia [21][22][23][24][25]. Pemilihan PT Ciputra Development Tbk sebagai objek penelitian didasarkan pada pertimbangan yaitu, perusahaan merupakan salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia dengan skala aset yang signifikan, memiliki karakteristik struktur aset yang didominasi oleh persediaan dan properti investasi, serta menunjukkan fenomena ketidakseimbangan antara pertumbuhan aset yang relatif konsisten dengan fluktuasi laba selama periode penelitian. Karakteristik tersebut menjadikan perusahaan ini relevan untuk dianalisis dalam menilai efisiensi pemanfaatan aset dan kemampuan menghasilkan profitabilitas, khususnya melalui pendekatan *Common Size* dan *Du Pont System*. Penelitian ini mendeskripsikan tentang kinerja keuangan pada PT. Ciputra Development Tbk Periode 2020-2024 dengan menggunakan analisis *Common size* dan *Du Pont*.

### 2.2 Teknik Analisis Data

Pengelolaan data dilakukan dengan menerapkan metode *common size* dan *du pont system*.

#### 1. Analisis *Common Size*

Analisis *common size* adalah menganalisis laporan keuangan untuk satu periode tertentu dengan cara membandingkan pos yang satu dengan pos lainnya. Perbandingan tersebut dilakukan dengan menggunakan persentase di mana salah satu pos ditetapkan patokan 100% [26]. Adapun rumus *common size* dalam penelitian ini yaitu [27]:

- a. Aktiva =  $\frac{\text{Komponen Aktiva}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$
- b. Pasiva =  $\frac{\text{Komponen Pasiva}}{\text{Total Pasiva}} \times 100\%$
- c. Ekuitas =  $\frac{\text{Komponen Ekuitas}}{\text{Total Pasiva}} \times 100\%$
- d. Laporan Laba Rugi =  $\frac{\text{Komponen Laba Rugi}}{\text{Pendapatan bersih}} \times 100\%$

#### 2. Analisis *Du pont system*

Menurut Hani, Analisis *Du Pont System* digunakan untuk mengukur kinerja suatu bisnis dengan kemampuan perusahaan untuk mencapai tingkat pengembalian aset. Analisis sistem *Du Pont System* dinyatakan sebagai alat yang menyeluruh untuk mengukur kinerja keuangan karena dapat menguraikan dua laporan keuangan utama, yaitu neraca dan laporan laba rugi. [28] Sedangkan untuk Rumus analisis *Du Pont* sebagai berikut [29]:

- a. *Net Profit Margin* (NPM) =  $\frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$

Menurut Kasmir (2019) dalam penelitian Yudhi Dwi, Standar industri untuk *Net Profit Margin* dikatakan baik apabila mencapai 20%. Sebaliknya, jika nilai *NPM* berada di bawah standar tersebut, kondisi keuangan perusahaan dapat dinilai kurang baik [30].

- b. *Total Asset Turnover* =  $\frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}} \times 1\text{kali}$

Menurut Kasmir (2019) dalam penelitian Ester Alfrida, Standar industri untuk *Total Aset Turnover* dikatakan baik apabila mencapai 2 kali. Sebaliknya, jika *TATO* berada di bawah standar tersebut, kondisi kinerja perusahaan dapat dinilai kurang baik [31]

$$c. \text{ Return On Investment (ROI)} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}}$$

Menurut Kasmir (2019) dalam penelitian Yudhi Dwi, Nilai standar industri untuk *Return On Equity* ini ialah 30%. Apabila nilai rasio rendah maka kinerja dapat dikatakan kurang baik, begitu pula sebaliknya [30].

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Hasil Perhitungan

##### 3.1.1. Hasil Perhitungan Metode *Common Size* Laporan Posisi Keuangan

Analisis *Common size* atas laporan posisi keuangan (aktiva) PT Ciputra Development Tbk disusun berdasarkan data yang diperoleh dari sumber penelitian, sebagai berikut:

Tabel 3. Laporan posisi keuangan (aktiva) *Common Size* PT. Ciputra Development Tbk. 2020-2024(disajikan dalam persentase)

Akun	Tahun				
	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %
Aktiva Lancar					
Kas dan Setara kas	13,63	17,63	21,58	24,03	21,89
Piutang usaha	6,12	6,19	5,20	4,47	4,71
Persediaan	31,18	28,47	27,78	27,47	26,66
Biaya dibayar dimuka	0,09	0,08	0,07	0,07	0,06
Uang muka lancar	0,36	0,25	0,51	1,19	1,13
Pajak dibayar dimuka	1,21	1,22	1,11	1,14	1,75
Jumlah aktiva lancar	52,59	53,84	56,25	58,36	56,21
Aktiva Tidak Lancar					
Piutang dari pihak berelasi	0,06	0,05	0,06	0,05	0,05
Piutang tidak lancar lainnya pihak ketiga	0,22	0,22	0,20	0,19	0,18
Investasi pada entitas asosiasi	1,26	2,35	2,57	2,45	2,43
Uang muka tidak lancar lainnya	1,22	1,14	1,31	0,74	0,81
Aset keuangan tidak lancar	4,64	3,70	2,93	2,72	2,74
Aset keuangan derivative	0,02	-	0,06	0,15	0,07
Aset pajak tangguhan	0,04	0,04	0,03	0,02	0,02
Aset real estate tidak lancar	19,27	18,91	17,69	17,12	20,40
Properti investasi	14,07	13,59	12,77	11,76	10,62
Aset tetap	6,61	6,16	6,13	6,43	6,47
Jumlah Aktiva tidak lancar	47,41	46,16	43,75	41,64	43,79
Jumlah Aktiva	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber Data: diolah oleh peneliti, tahun 2025.

Berdasarkan tabel 3, sisi aktiva pada tahun 2020 menunjukkan bahwa total aktiva lancar memiliki persentase sebesar 52,59% dan total aktiva tidak lancar sebesar 47,41%. Pada tahun tersebut, akun dengan persentase terkecil adalah Aset keuangan *derivative* sebesar 0,02%, sementara akun dengan persentase terbesar adalah persediaan sebesar 31,18%. Selanjutnya, pada tahun 2021 total aktiva lancar menunjukkan kenaikan hingga mencapai 53,84%, sementara total aset tidak lancar tercatat sebesar 46,16%. Dalam periode tersebut, proporsi paling rendah tercatat pada akun aset pajak tangguhan yaitu sebesar 0,04%, sedangkan proporsi tertinggi tercatat pada akun persediaan sebesar 28,47%.

Pada tahun 2022 persentase keseluruhan aktiva lancar tercatat mencapai 56,25%, sedangkan total aktiva tidak lancar sebesar 43,75%. Pada tahun tersebut, akun dengan persentase terkecil terdapat pada akun aset pajak tangguhan yaitu sebesar 0,03%, sementara akun dengan persentase terbesar adalah persediaan sebesar 27,78%. Selanjutnya, pada tahun 2023 total aktiva lancar meningkat menjadi 58,36%, sedangkan total aktiva tidak lancar menurun menjadi 41,64%. Persentase terkecil pada tahun ini terdapat pada akun aset pajak tangguhan sebesar 0,02% dan persentase terbesar pada akun persediaan sebesar 27,47%.

Pada tahun 2024 persentase total aktiva lancar mencapai 56,21%, sedangkan persentase total aktiva tidak lancar sebesar 43,79%. Diantara akun-akun tersebut, akun aset pajak tangguhan menunjukkan persentase terendah yaitu 0,02% selama periode tersebut. Sebaliknya, akun persediaan memiliki persentase tertinggi yaitu 26,66%. Hal ini sejalan dengan temuan dari analisis *common size* pada data laporan keuangan periode 2020-2024, dapat dinyatakan bahwa akun aktiva lancar menunjukkan tren meningkat. Sedangkan akun persediaan mengalami penurunan disetiap tahunnya dan aktiva tidak lancar cenderung menurun.

Analisis *Common size* atas laporan posisi keuangan (pasiva) PT Ciputra Development Tbk disusun berdasarkan data yang diperoleh dari sumber penelitian, sebagai berikut:

Tabel 4. Laporan posisi keuangan (Pasiva) Common Size PT. Ciputra Development Tbk. 2020-2024 (disajikan dalam persentase)

Akun	Tahun				
	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Jangka Pendek					
Pinjaman jangka pendek	2,02	0,81	0,88	0,71	0,87
Utang usaha	4,25	4,68	4,27	4,06	5,25
Liabilitas Kontrak	17,24	18,95	19,32	18,58	21,08
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	6,07	2,51	1,25	0,74	1,11
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	29,57	26,96	25,73	24,09	28,30
Liabilitas Jangka Panjang					
Liabilitas pajak tangguhan	0,07	0,06	0,06	0,07	0,06
Liabilitas jangka panjang atas utang bank	17,51	16,36	15,06	12,98	11,19
Uang jaminan jangka panjang	0,35	0,34	0,34	0,34	0,34
Uang muka pelanggan jangka panjang	8,03	4,75	4,78	7,29	3,98
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	25,95	25,35	24,36	24,63	19,35
Jumlah Liabilitas	55,53	52,31	50,09	48,71	47,65
<b>Ekuitas</b>					
Modal biasa	11,82	11,41	11,07	10,50	9,85
Tambahan modal disetor	9,09	8,78	8,52	8,02	7,53
Komponen ekuitas lainnya	0,23	0,23	0,23	0,21	0,20
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01
Saldo laba belum ditentukan penggunaannya	18,17	21,42	24,61	26,93	28,96
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	39,06	41,73	44,00	45,44	46,49
Kepentingan non-pengendali	5,41	5,96	5,91	5,85	5,86
Jumlah Ekuitas	44,47	47,69	49,91	51,29	52,35
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber: Data diolah oleh peneliti, tahun 2025.

Berdasarkan data yang disajikan dalam tabel 4, neraca sisi passiva pada tahun 2020 menunjukkan persentase total liabilitas jangka pendek mencapai 29,57%, liabilitas jangka panjang mencapai 25,95%, untuk Jumlah Liabilitas sebesar 55,53% dan total ekuitas sebesar 44,47%. Pada tahun tersebut, persentase terkecil terdapat pada akun saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar 0,00%, sedangkan persentase terbesar pada akun saldo laba belum ditentukan penggunaan sebesar 18,17%. Pada tahun 2021, total Liabilitas jangka pendek mencapai 26,96%, total Liabilitas jangka panjang mencapai 25,35%, untuk jumlah Liabilitas sebesar 52,31%, sedangkan total ekuitas sebesar 47,69%. Dalam periode ini, persentase terkecil terdapat pada akun saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar 0,00%, sementara persentase terbesar dicatat pada akun saldo laba belum ditentukan penggunaannya sebesar 21,42%.

Pada tahun 2022, komposisi struktur modal menunjukkan penurunan pada total Liabilitas jangka pendek mencapai 25,73%, total Liabilitas jangka panjang sebesar 24,36%, untuk jumlah Liabilitas sebesar 50,09% dan peningkatan pada total ekuitas sebesar 49,91%. Persentase terkecil dalam periode ini tetap berada pada akun saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar 0,01%, sedangkan persentase terbesar dicatat pada akun saldo laba belum ditentukan penggunaannya sebesar 24,61%. Selanjutnya pada tahun 2023, total Liabilitas jangka pendek mengalami penurunan menjadi 24,09%, total Liabilitas jangka panjang sementara tercatat sebesar 24,63%, untuk jumlah Liabilitas sebesar 48,71% dan total ekuitas sebesar 51,29%. Persentase terkecil pada periode ini masih terdapat pada akun saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar 0,01%, dengan persentase terbesar pada akun saldo laba belum ditentukan penggunaannya sebesar 26,93%.

Terakhir pada tahun 2024, total Liabilitas jangka pendek meningkat menjadi 28,30%, sedangkan untuk total Liabilitas jangka panjang mengalami penurunan sebesar 19,35%, untuk jumlah liabilitas sebesar 47,65% dan total ekuitas sebesar 52,35%. Persentase terkecil tetap berada pada akun saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar 0,01%, sedangkan persentase terbesar dicatat pada akun saldo laba belum ditentukan penggunaannya sebesar 28,96%.

### 3.1.2 Hasil Perhitungan Metode *Common Size* sisi Laba Rugi

Analisis *Common size* atas laporan laba rugi PT Ciputra Development Tbk disusun berdasarkan data yang diperoleh dari sumber penelitian, sebagai berikut:

Tabel 5. Laporan laba rugi *Common Size* PT. Ciputra Development Tbk. 2020-2024 (disajikan dalam persentase)

Akun	Tahun				
	2020	2021	2022	2023	2024
	%	%	%	%	%
Pendapatan	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Beban pokok penjualan	48,93	50,26	49,95	(50,69)	(52,96)
Laba kotor	51,07	49,74	50,05	49,31	47,04
Beban penjualan	(4,42)	(3,78)	(4,20)	(4,21)	(4,19)
Beban umum dan administrasi	(14,45)	(12,13)	(13,77)	(14,91)	(13,30)
Pendapatan lainnya	5,56	5,56	6,15	1,73	1,26
Beban lainnya	(4,95)	(4,88)	(4,66)	-	-
Laba usaha	32,81	34,51	33,57	31,92	30,81
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan	20,56	24,63	25,31	23,97	24,19
Laba sebelum pajak penghasilan	17,69	21,96	22,57	21,28	(2,79)
Beban pajak penghasilan neto	(0,71)	(0,51)	(0,62)	(0,63)	(0,59)
(rugi) penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	(0,12)	0,56	(1,50)	0,51	(0,20)
Laba tahun berjalan	16,98	21,46	21,95	20,65	20,81
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	16,87	22,02	20,45	21,16	20,61

Sumber: Data diolah oleh peneliti, tahun 2025.

Berdasarkan tabel 5, pada tahun 2020 persentase terkecil dicatat pada akun beban umum dan administrasi sebesar -14,45%, sementara persentase tertinggi yang diamati pada laba kotor mencapai 51,07%. Selanjutnya pada tahun 2021, persentase terendah terdeteksi pada akun beban pokok penjualan sebesar -50,26% dan persentase terbesar tercatat pada akun laba kotor sebesar 49,74%. Pada tahun 2022, pada akun beban umum dan administrasi mencatatkan persentase terendah sebesar -13,77%, sedangkan pada akun laba kotor menunjukkan persentase tertinggi sebesar 50,05%. Selanjutnya, pada tahun 2023, pada akun beban pokok penjualan terus mencatatkan persentase terendah sebesar -50,69%, sementara akun laba kotor mempertahankan persentase tertinggi sebesar 49,31%. Terakhir, pada tahun 2024 akun beban pokok penjualan mencatatkan persentase tertinggi sebesar -52,96%, sedangkan akun laba kotor menunjukkan persentase terendah sebesar 47,04%.

### 3.1.3 Hasil Perhitungan Metode *Du Pont System*

Berdasarkan hasil perhitungan metode *Du pont* menggunakan NPM sebagai berikut:

Tabel 6. Perhitungan *Net Profit Margin* (NPM) PT. Ciputra Development Tbk. Periode 2020-2024

Tahun	Laba Bersih	Penjualan	Hasil
2020	Rp. 1.370.686,00	Rp. 8.070.737,00	16,98
2021	Rp. 2.087.716,00	Rp. 9.729.651,00	21,46
2022	Rp. 2.003.028,00	Rp. 9.126.799,00	21,95
2023	Rp. 1.909.025,00	Rp. 9.245.032,00	20,65
2024	Rp. 2.327.968,00	Rp. 11.187.565,00	20,81
		RATA-RATA	20,37

Sumber: Data diolah peneliti, tahun 2025

Berdasarkan data yang disajikan dalam Tabel 6, *Net Profit Margin* PT. Ciputra Development Tbk. Untuk periode 2020-2024 mengalami naik turun yang cukup signifikan. Secara khusus, margin tersebut meningkat dari 16,98% pada tahun 2020 menjadi 21,46% pada tahun 2021. Peningkatan tersebut mencerminkan adanya kemajuan dalam perolehan laba bersih yang berasal dari aktivitas penjualan. Pada tahun 2022, rasio ini sedikit naik menjadi 21,95% namun mengalami sedikit penurunan pada tahun 2023 menjadi 20,61% dan stabil pada tahun 2024 sebesar 20,81%.

Berdasarkan hasil perhitungan metode *Du pont* menggunakan TATO sebagai berikut:

Tabel 7. Perhitungan *Total Aset Turnover* (TATO) PT. Ciputra Development Tbk. Periode 2020-2024

Tahun	Penjualan	Total Aset	Hasil
2020	Rp. 8.070.737,00	Rp. 39.255.187,00	0,21
2021	Rp. 9.729.651,00	Rp. 40.668.411,00	0,24
2022	Rp. 9.126.799,00	Rp. 41.902.382,00	0,22
2023	Rp. 9.245.032,00	Rp. 44.115.215,00	0,21
2024	Rp. 11.187.565,00	Rp. 47.022.702,00	0,24
RATA-RATA			0,22

Sumber: Data diolah peneliti, tahun 2025.

Berdasarkan data yang disajikan dalam Tabel 7, terlihat jelas bahwa *Total Aset Turnover* (TATO) PT. Ciputra Development Tbk. tahun 2020-2024 menunjukkan hasil yang relatif rendah dan stabil. Hal ini menunjukkan bahwa asetnya belum dimanfaatkan secara maksimal dalam menghasilkan penjualan. Walaupun dengan itu, nilainya masih tergolong tidak baik yang berarti efisiensi penggunaan aset masih rendah dan perlu peningkatan.

Berdasarkan hasil perhitungan metode *Du pont* menggunakan ROI sebagai berikut:

Tabel 8. Perhitungan *Return on Investment* (ROI) PT. Ciputra Development Tbk. Periode 2020-2024

Tahun	Laba Bersih	Total Aset	Hasil
2020	Rp. 1.370.686,00	Rp. 39.255.187,00	3,39
2021	Rp. 2.087.716,00	Rp. 40.668.411,00	5,13
2022	Rp. 2.003.028,00	Rp. 41.902.382,00	4,78
2023	Rp. 1.909.025,00	Rp. 44.115.215,00	4,33
2024	Rp. 2.327.968,00	Rp. 47.022.702,00	4,95
RATA-RATA			4,54

Sumber: Data diolah oleh, peneliti tahun 2025.

Berdasarkan data yang disajikan dalam Tabel 8, *Return on Investment* (ROI) mengalami peningkatan dari 3,49% pada tahun 2020 menjadi 5,13% di tahun 2021 dengan rata-rata perolehan *Return on Investment* dalam 5 tahun terakhir berada pada angka 4,54%. Angka tersebut menunjukkan bahwa *Return on Investment* yang didapat rendah. Kondisi tersebut mencerminkan bahwa kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba masih perlu ditingkatkan.

### 3.2 Pembahasan

#### 3.2.1 Analisis *Common size* Laporan Posisi Keuangan

Berdasarkan analisis *common size* pada sisi aktiva PT Ciputra Development Tbk, Kas dan Setara kas mengalami peningkatan disetiap tahunnya meskipun sedikit menurun pada tahun 2024, yang mencerminkan likuiditas perusahaan semakin membaik dan tersedianya dana yang cukup untuk mendukung kegiatan operasional. Persentase aktiva lancar terus mengalami kenaikan sampai tahun 2023, namun pada tahun 2024 mengalami penurunan walaupun tidak secara signifikan. Kondisi ini menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang cukup baik untuk menjamin pembayaran liabilitas jangka pendek serta mendukung kelancaran kegiatan operasionalnya. Temuan ini sejalan dengan penelitian Sulistiyorini yang menyatakan, jika terjadi peningkatan artinya terdapat kelancaran dalam operasional perusahaannya [32]. Hal tersebut juga sesuai dengan teori likuiditas yang dikemukakan oleh Mahmud M. Hanafi dan Halim yang menyatakan bahwa perusahaan dinilai likuid apabila aset lancarnya mampu memenuhi kewajiban lancarnya, sehingga perusahaan memiliki kemampuan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya [29]. Secara keseluruhan, kinerja keuangan dari sisi aktiva tergolong baik dan stabil serta memberikan sinyal positif bagi investor.

Berdasarkan analisis *common size* pada sisi passiva PT Ciputra Development Tbk, Liabilitas jangka pendek mengalami penurunan pada tahun 2021-2023 dan penurunan liabilitas jangka panjang secara bertahap, yang mencerminkan pengelolaan utang yang baik. Peningkatan liabilitas jangka pendek pada tahun 2024 tidak hanya menunjukkan perubahan struktur kewajiban, tetapi juga mengindikasikan adanya pergeseran strategi pendanaan perusahaan ke arah pembiayaan jangka pendek. Kondisi ini kemungkinan dipengaruhi oleh kenaikan suku bunga yang membuat pembiayaan jangka panjang menjadi lebih mahal, sehingga perusahaan cenderung memilih sumber dana yang lebih fleksibel dalam jangka pendek. Hal ini sejalan dengan penelitian Sulistiyorini yang menyatakan, jika terjadi nya penurunan pada liabilitas jangka panjang mengindikasikan bahwasanya perusahaan memiliki kemampuan melunasi liabilitas jangka panjang dan ketergantungan akan liabilitas rendah. Sedangkan ekuitas mengalami peningkatan disetiap tahun yang menandakan bahwasannya terdapat sumber dana yang

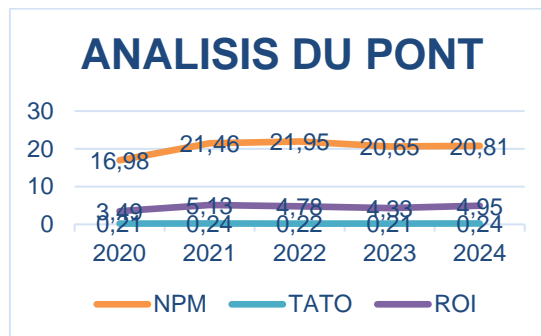
terdapat dialokasikan dalam aktiva demi kelancaran operasionalnya [32]. Dalam perspektif *agency theory*, kebijakan pengelolaan utang dan peningkatan ekuitas mencerminkan upaya manajemen dalam mengurangi risiko keuangan serta menjaga kepercayaan pemegang saham. Transparansi dalam struktur permodalan ini juga menjadi sinyal positif bagi investor dalam menilai stabilitas perusahaan.

### 3.2.2 Analisis *Common size* laporan laba rugi

Berdasarkan analisis *common size* pada laporan laba rugi PT Ciputra Development Tbk, bahwa perusahaan memiliki kemampuan pendapatan yang cukup baik. Namun menghadapi tekanan pada efisiensi biaya karena meningkatnya beban pokok penjualan yang menekan margin laba. Kondisi ini mencerminkan tantangan manajemen dalam mengoptimalkan pengelolaan biaya demi memaksimalkan kepentingan pemegang saham dan tren peningkatan biaya dan penurunan margin dapat menjadi sinyal peringatan bagi investor terhadap potensi tekanan profitabilitas di masa mendatang. Temuan ini sejalan dengan penelitian Jacklyn pada PT Hotel Sahid Jaya Internasional, menunjukkan bahwa terjadinya pergeseran struktur keuangan dan upaya efisiensi biaya, perusahaan tetap menghadapi tantangan dalam menjaga tingkat profitabilitas [33]. Pada sektor properti, kenaikan biaya tersebut tidak selalu dapat langsung dialihkan kepada konsumen karena keterbatasan daya beli masyarakat. Akibatnya, margin laba perusahaan cenderung tertekan meskipun pendapatan mengalami peningkatan.

### 3.2.3 Analisis Metode *Du pont system*

Berdasarkan hasil perhitungan menggunakan metode *Du Pont System*, disajikan grafik perkembangan kinerja keuangan yang menggambarkan tren *pergerakan Net Profit Margin, Total Asset Turnover, dan Return on Investment* selama periode 2020-2024 sehingga memudahkan dalam mengidentifikasi fluktuasi dalam analisis *Du Pont System*.



Sumber: Data diolah oleh, peneliti tahun 2025.

Berdasarkan grafik tersebut, hasil perhitungan *Net Profit Margin* (NPM), menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan berada dalam kategori baik. Hal ini ditunjukkan oleh nilai rata-rata NPM sebesar 20,37%. Artinya, perusahaan memiliki kemampuan yang cukup baik dalam menghasilkan laba bersih dari setiap penjualan. Dalam perspektif *signalling theory*, stabilitas NPM memberikan sinyal positif kepada investor mengenai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Sementara itu, dalam konteks *agency theory*, kondisi ini menunjukkan bahwa manajemen telah cukup efektif dalam mengendalikan biaya operasional guna memenuhi kepentingan pemegang saham. Hal ini sejalan dengan penelitian Velya pada Studi kasus bank yang diakuisisi oleh korea selatan bahwa kemampuan yang baik dalam mengendalikan biaya dan menghasilkan laba dari pendapatan, ini menandakan manajemen yang efektif dan stabilitas finansial yang baik [18].

Berdasarkan hasil perhitungan *Total Asset Turnover* (TATO) menunjukkan tingkat efisiensi pemanfaatan aset yang masih rendah. Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Total Asset Turnover*, yaitu memperoleh sebesar 0,22 kali, menunjukkan tingkat efisiensi pemanfaatan aset yang relatif rendah. Nilai TATO yang rendah tidak hanya ditemukan pada PT Ciputra Development Tbk, tetapi juga terjadi pada beberapa perusahaan properti lainnya seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Pakuwon Jati Tbk sebagaimana diungkapkan dalam penelitian Cahyat [19]. Hal ini menunjukkan bahwa rendahnya perputaran aset merupakan fenomena yang bersifat sistemik dalam industri properti. Namun demikian, perbedaan tingkat TATO antar perusahaan tetap menunjukkan adanya variasi efisiensi dalam pengelolaan aset. Dengan demikian, rendahnya TATO tidak sepenuhnya dapat dijelaskan oleh karakteristik industri, tetapi juga mencerminkan efektivitas strategi operasional dan manajerial masing-masing perusahaan. Oleh karena itu, meskipun faktor industri berperan, manajemen tetap memiliki tanggung jawab dalam

mengoptimalkan pemanfaatan aset agar lebih produktif dan mampu menghasilkan pendapatan yang lebih tinggi. Selain itu, TATO yang rendah juga menjadi sinyal kurang positif bagi investor karena mencerminkan bahwa aset yang besar belum sepenuhnya produktif. Oleh karena itu, perusahaan perlu meningkatkan strategi operasional dan pemasaran agar pemanfaatan aset menjadi lebih optimal dan mampu memperkuat kinerja keuangan serta kepercayaan pasar.

Berdasarkan hasil perhitungan *Return on Investment* (ROI), menunjukkan tren yang cenderung rendah selama periode penelitian, yang mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki masih belum optimal. Hal ini dikarenakan nilai rata-rata *Return on Investment* berada dalam kondisi yang relatif rendah dengan rata-rata sebesar 4,54%. Hal ini sejalan dengan penelitian Reka pada PT Wijaya Karya yang menunjukkan bahwa efektivitas manajemen perusahaan belum maksimal dan kurang efisien dalam menggunakan total aset yang dimiliki untuk memperoleh keuntungan [34]. Selain itu, ROI yang relatif rendah dapat memberikan sinyal bahwa tingkat pengembalian investasi masih terbatas. Rendahnya nilai ROI ini menunjukkan bahwa pertumbuhan aset yang terjadi belum diimbangi dengan peningkatan laba yang sepadan. Hal ini mengindikasikan adanya potensi inefisiensi dalam pengelolaan aset, terutama pada aset yang belum produktif atau masih dalam tahap pengembangan. Oleh karena itu, perusahaan perlu meningkatkan efektivitas strategi investasi dan percepatan konversi aset menjadi pendapatan agar mampu meningkatkan tingkat pengembalian investasi di masa mendatang.

Dalam perspektif *agency theory*, kondisi ini menunjukkan bahwa kinerja manajemen sebagai agen belum sepenuhnya optimal dalam memanfaatkan aset perusahaan untuk menghasilkan laba maksimal bagi pemegang saham. Hal ini berpotensi menimbulkan konflik keagenan, terutama ketika hasil yang diperoleh tidak sesuai dengan harapan investor. Sementara itu, berdasarkan *signalling theory*, rendahnya efisiensi penggunaan aset yang tercermin dari nilai TATO dan ROI memberikan sinyal negatif kepada investor terkait efektivitas pengelolaan sumber daya perusahaan. Oleh karena itu, transparansi laporan keuangan menjadi penting agar investor dapat memahami kondisi perusahaan secara lebih objektif. Dengan demikian, transparansi laporan keuangan melalui analisis *Common Size* dan *Du Pont System* tidak hanya berfungsi sebagai alat evaluasi kinerja, tetapi juga sebagai sarana untuk memahami hubungan antara struktur keuangan, efisiensi operasional dan profitabilitas secara lebih komprehensif.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan bahwasannya kondisi keuangan perusahaan tergolong cukup stabil dan relatif baik. Analisis *Common Size* menunjukkan perbaikan struktur aset dan permodalan, meskipun efisiensi biaya masih menjadi tantangan. Berdasarkan analisis *Du Pont System*, menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) berada dikategori cukup baik. Namun, *Total Asset Turnover* (TATO) menunjukkan tingkat perputaran aset yang rendah, sehingga mengindikasikan bahwa pemanfaatan aset dalam menghasilkan penjualan belum optimal. Dampaknya, *Return on Investment* (ROI) mengalami fluktuasi, meskipun menunjukkan kestabilan dalam beberapa tahun terakhir. Untuk meningkatkan *Total Asset Turnover*, perusahaan disarankan untuk mengoptimalkan strategi pemasaran, mempercepat penjualan persediaan properti, serta memaksimalkan pemanfaatan aset produktif. Selain itu, perusahaan juga perlu melakukan efisiensi biaya operasional guna meningkatkan *Net Profit Margin* dan pada akhirnya meningkatkan *Return on Investment*.

Penelitian ini memberikan kontribusi praktis sebagai bahan evaluasi bagi manajemen PT Ciputra Development Tbk dalam meningkatkan efisiensi operasional dan optimalisasi aset. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi investor dan kreditor dalam menilai tingkat profitabilitas, efektivitas penggunaan aset, serta stabilitas struktur keuangan perusahaan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan ekonomi. Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya berfokus pada satu perusahaan, sehingga hasil penelitian belum dapat digeneralisasi untuk seluruh sektor properti. Selain itu, penelitian ini hanya menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tanpa mempertimbangkan faktor eksternal seperti kondisi makroekonomi, suku bunga, dan daya beli masyarakat secara mendalam, yang pada kenyataannya turut memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas objek penelitian dengan membandingkan beberapa perusahaan dalam sektor yang sama, serta menambahkan periode penelitian yang lebih panjang agar hasil yang diperoleh lebih komprehensif. Selain itu, penelitian selanjutnya juga disarankan untuk memasukkan variabel eksternal guna memberikan analisis yang lebih mendalam terkait faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

## REFERENCES

- [1] N. I. F. Nur Qamariah, "Analisis Du Pont System dan Economic Value Added (EVA) Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT Adhi Karya (Persero) Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek," *POINT J. Ekon. dan Manaj.*, vol. 4, no. 2, pp. 46–58, 2022, doi: 10.46918/point.v4i2.1633.
- [2] E. S. C. Wati, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Stabilitas Sistem Keuangan di Indonesia Periode 2013-2018," *J. Berk. Ilm. Efisiensi*, vol. 19, no. 03, pp. 149–159, 2019.
- [3] Francis Tantri, *Pengantar Bisnis*. Jakarta: PT., Raja Grafindo Persada, 2010.
- [4] Hery, *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: CAPS (Center for Academic Publishing Service), 2015.
- [5] H. Herawati, "Pentingnya laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan," *JAZ J. Akunt. Unihaz*, vol. 2, no. 1, pp. 16–25, 2019.
- [6] S. R. Noor and M. J. M. Sinambela, "Analisis Laporan Keuangan Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Perusahaan Berdasarkan Rasio Profitabilitas Pada PT. Telkom Indoensia Tbk. Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020," *J. Akunt.*, vol. 14, no. 2, pp. 34–41, 2021, [Online]. Available: <https://ejurnal.poltekpos.ac.id/index.php/akuntansi/article/view/1902>
- [7] E. K. dan I. Wijaya, "Analisis Komparatif Laporan Keuangan Dalam Upaya Penilaian Kinerja Perusahaan Dengan Menggunakan Metode Dupont System (Studi Kasus : PT. Gudang Garam, TBK dan PT. HM Sampoerna, TBK)," *J. Ilm. Multidisiplin*, vol. 1, no. 4, p. 95, 2022.
- [8] D. Ida Farida, "Analisis Metode Common Size Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Pada Perusahaan," *Manag. J. Ilmu Manaj.*, vol. 2, no. 2, p. 56, 2019, doi: 10.32832/manager.v2i2.2561.
- [9] D. Puspita Cahyani, "Analisis Penerapan Du Pont System Terhadap," *J. Ekon. Akunt. Equity*, vol. 1, no. 1, pp. 106–117, 2015.
- [10] Warsono, *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Malang: Bayumedia, 2003.
- [11] D. Harley Agustian, "Analysis of Common Size on Bsi (Bank Syariah Indonesia) in 2020-2021," *J. Account. Res. Util. Financ. Digit. Assets*, vol. 1, no. 3, pp. 195–202, 2023, doi: 10.54443/jaruda.v1i3.28.
- [12] D. Ayu K. Krisna Prihastuti, "Analisis Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Common Size Pada Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Tahun 2016," *J. Pendidik. Ekon. Undiksha*, vol. 11, no. 1, p. 11, 2019, doi: 10.23887/jipe.v11i1.20040.
- [13] N. 'Izzah Lubis, "Analisis Pengukuran Kinerja Keuangan Menggunakan Dupont System," *J. Akunt. dan Keuang. Kontemporer*, vol. 1, no. 1, pp. 1–19, 2018, [Online]. Available: <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/JAKK/article/view/3806>
- [14] Aesia, "Dampak Tingginya Suku Bunga Pada Pasar Properti," Kementerian Keuangan. [Online]. Available: <https://share.google/Nkx3TOCwNz3FQTdZN>
- [15] J. Meckling, "Theory of Them Firm: Managerial Behavior, Agency Costs And Ownership Structure," *J. Financ. Econ.*, vol. 3, pp. 305–360, 1976.
- [16] E. F. dan J. F. Brigham Houston, *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Terjemahan Edisi 10*. Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- [17] D. Maria Septiani Elisa Sugo, *Analisis Common Size Untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan PT. Telekomunikasi Indonesia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2018-2022*, vol. 1, no. 5. 2023.
- [18] V. Febriyanti and W. A. Darniaty, "Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Metode Du Pont System ( Studi Kasus Pada 8 Bank Yang Diakuisisi Oleh Korea Selatan Yang Ada Di Indonesia Periode Tahun 2018-2023 )," pp. 93–102, 2023.
- [19] C. Rohyana and P. Norsipa, "Analisis Du Pont System Untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi Kasus Pada Tiga Perusahaan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015 –2019)," *J. Akunt.*, vol. 13, no. 2, pp. 1–14, 2020.
- [20] D. Hardani, *Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, no. March. Yogyakarta: CV Pustaka ilmu, 2020.
- [21] PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk., *Laporan Keuangan PT. CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk 2020*.

- [22] PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk., *Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk 2021*. 2021.
- [23] PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk., "Laporan Keuangan PT. CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk 2022," 2022.
- [24] PT CIPUTRA DEVELOPEMENT Tbk, *Laporan Keuangan PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk 2023*. 2023.
- [25] PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk, "Laporan Keuangan PT. CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk 2024," 2024.
- [26] P. A. Sari and I. Hidayat, *Analisis Laporan Keuangan*. Purbalingga: Eureka Media Aksara, 2022.
- [27] M. D. A. Dwi Dewianawati, *Analisis Laporan Keuangan*. Pekanbaru: CV. Bravo Press Indonesia, 2025.
- [28] S. Hani, *Teknik Analisa Laporan Keuangan, Jilid 1*. Jakarta: In Media, 2014.
- [29] D. Hadijah Febriana, *Dasar-dasar Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: CV. MEDIA SAINS INDONESIA, 2021.
- [30] F. Ekonomi, U. M. Ponorogo, Y. Dwi, and P. Budi, "Analisis Rasio Keuangan ( Likuiditas , Profitabilitas , dan Solvabilitas ) Sebagai Sarana Pengukuran Kinerja Keuangan PT . Sariguna Primatirta Tbk Tahun 2017-2021," no. 10, pp. 4–7, 2023.
- [31] E. A. Dominggus, L. Kalangi, and P. M. Kapojos, "Analisis rasio keuangan untuk mengukur kinerja keuangan pada PT. Telkom Indonesia (Persero) Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019- 2022," vol. 3, 2025, doi: 10.58784/rapi.267.
- [32] H. Sulistiyorini, "Analisis Common Size Statement dalam Menilai Kinerja Keuangan PT. Charoen Pokphand Indonesia, Tbk di Bursa Efek Indonesia," *J. Akunt. Indones.*, vol. 15, no. 1, pp. 25–32, 2019.
- [33] J. Gunadi, E. P. Ivada, G. O. Kurniawan, and D. Cahyasari, "Analisis Laporan Keuangan Kinerja dan Pertumbuhan dalam Industri Perhotelan dengan Metode Analisis Vertikal dan Horizontal pada PT Hotel Sahid Jaya Internasional," vol. 4, no. 1, pp. 77–86, 2025, doi: 10.54259/akua.v4i1.3697.
- [34] R. Nurul and I. Mayasari, "Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Du Pont System Pada Pt . Wijaya Karya ( Persero ) Tbk Financial Performance Analysis Using Du Pont System At PT Wijaya Karya ( Persero ) Tbk Period 2016-2020," pp. 43–51, 2020.