

Analisis Rasio Profitabilitas untuk Menilai Kinerja Keuangan pada PT Metropolitan Land Tbk Periode 2021–2023

Wahyu Rizki Nanda Tri Putra ⁽¹⁾, Linda santioso ⁽²⁾

Pendidikan Profesi Akuntansi, Universitas Tarumanagara Jakarta*

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis rasio profitabilitas PT Metropolitan Land Tbk (Metland) selama periode 2021 hingga 2023 untuk menilai kinerja keuangan perusahaan setelah pandemi COVID-19. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan laporan keuangan meliputi neraca dan laba rugi pada Metland. Analisis dilakukan pada penelitian ini adalah rasio profitabilitas dengan menghitung *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Gross Profit Margin* (GPM), *Operating Profit Margin* (OPM), *Net Profit Margin* (NPM). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Metland mampu menjaga stabilitas kinerja keuangan meskipun sektor properti menghadapi tantangan besar selama periode pemulihan pasca-pandemi. Studi ini memberikan wawasan penting mengenai strategi perusahaan dalam mengatasi tantangan tersebut dan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efisiensi dan profitabilitas.

Keywords: *Kinerja Keuangan, Return On Assets (ROA), Return On Equity (ROE), Gross Profit Margin (GPM), Operating Profit Margin (OPM), Net Profit Margin (NPM).*

Pendahuluan

Kinerja perusahaan mencerminkan bagaimana perusahaan memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya untuk menghasilkan laba yang berkontribusi pada kemajuan bisnis (Alwiyah et al., 2021). Namun, kinerja tidak hanya diukur dari besarnya laba, tetapi juga dari seberapa efektif perusahaan menjalankan operasionalnya. Hal ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa sumber daya perusahaan digunakan secara optimal dalam menghadapi dinamika perubahan lingkungan. Rasio keuangan, seperti Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Rasio Aktivitas, dan Rasio Profitabilitas, dapat dijadikan alat ukur yang efektif untuk mengevaluasi kinerja perusahaan secara menyeluruh (Thian, 2022).

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang terdampak secara signifikan oleh pandemi ini. Menurut Andika dan Widya (2017), bisnis properti didefinisikan sebagai aset yang meliputi tanah, bangunan, serta fasilitas pendukung yang menjadi bagian tak terpisahkan dari tanah atau bangunan tersebut. Meskipun sektor properti termasuk dalam kebutuhan sekunder dalam kehidupan, selama pandemi Covid-19, permintaan terhadap produk properti menurun karena berkurangnya minat masyarakat terhadap pembelian properti.

Coronavirus muncul pertama kali di kota Wuhan, Tiongkok. Virus yang merupakan jenis baru ini menyebar ke berbagai belahan dunia yang menyebabkan World Health Organization (WHO) menetapkan pandemi *Coronavirus Disease 2019* (Covid-19) sejak tanggal 11 Maret 2020.

Covid-19 menyebar sangat cepat ke seluruh dunia pada Juni 2021 dan telah menyebabkan lebih dari 178 juta kasus yang dikonfirmasi dan 3,9 juta kematian. Kasus infeksi pertama Covid-19 pertama kali terkonfirmasi di Indonesia pada bulan Februari 2020. Pada tanggal 31 Maret 2020, pemerintah Indonesia resmi menyatakan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat akibat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) melalui KEPRES RI No. 11 tahun 2020.

Dampak dari pernyataan tersebut pemerintah daerah di seluruh Indonesia mulai menerapkan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang membatasi aktivitas masyarakat secara fisik.

Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) mengatur sejumlah aktivitas masyarakat di luar rumah, seperti kebijakan menjaga jarak di sekolah, kendaraan umum, tempat bekerja, tempat beribadah dan tempat umum lainnya. Sehingga masyarakat dianjurkan untuk lebih banyak beraktivitas atau berkomunikasi di dalam rumah secara daring. Kebijakan pembatasan tersebut berdampak secara signifikan terhadap ekonomi Indonesia dikarenakan terbatasnya pergerakan masyarakat di luar rumah tentunya mengganggu siklus bisnis secara keseluruhan yang akhirnya berkontribusi terhadap resesi ekonomi pada tahun 2020.

Namun, setelah pembatasan aktivitas sosial mulai dilonggarkan pada triwulan IV-2021, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) menunjukkan tanda-tanda pemulihan dengan didukung oleh kebijakan pemerintah seperti suku bunga rendah dan insentif pajak properti. Bahkan Bank Indonesia (BI) memberi memperpanjang kebijakan uang muka (down payment) 0% atau Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV) kredit atau pembiayaan properti maksimal 100%, kebijakan ini berlaku untuk semua jenis properti seperti rumah susun, rumah tapak, ruko, dan rukan. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia juga mengeluarkan kebijakan golden visa dimana Warga Negara Asing yang menanamkan modal di Indonesia dengan besaran tertentu bisa mendapatkan izin tinggal 5-10 tahun. Sehingga menjadi angin segar bagi sektor property untuk bangkit kembali pascapandemi Covid-19.

Sebagai salah satu pemain utama di sektor properti, PT Metropolitan Land Tbk (Metland) tentunya mendapatkan sentiment positif dari kebijakan-kebijakan tersebut sehingga menarik untuk dianalisis kinerjanya selama periode pascapandemi Covid-19. Sebagai perusahaan yang mampu bertahan menghadapi tantangan sekaligus peluang dalam pasar yang dinamis, kinerja keuangan Metland yang dapat dilihat dengan analisis rasio keuangan menjadi indikator penting untuk mengukur adaptabilitas perusahaan dan efektivitas strateginya dalam menghadapi dinamika pasar properti pascapandemi Covid-19.

Analisis Rasio Keuangan adalah teknik analisis penggabungan antara satu unsur dengan unsur lainnya yang terdapat di dalam laporan keuangan dalam bentuk matematis yang sederhana dalam periode atau kurun waktu tertentu.

Dengan cara membandingkan dua variabel yang terdapat pada laporan keuangan perusahaan, baik dalam daftar neraca maupun laba rugi atau pun hasil-hasil usaha dan suatu perusahaan pada periode tertentu yang dapat dimanfaatkan sebagai alat ukur kondisi keuangan suatu Perusahaan (Dwiningwarni & Jayanti, 2019).

Rasio yang dikenal sebagai rasio profitabilitas digunakan untuk menilai potensi keuntungan perusahaan. Keputusan dan kebijakan perusahaan tercermin dalam rasio profitabilitas ini, yang dapat digunakan untuk menilai seberapa baik manajemen bisnis menggunakan sumber dayanya untuk menghasilkan laba (Pitoyo et al., 2018).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan Metland melalui rasio profitabilitas, khususnya ROA, ROE, GMP, OPM dan NPM, sebagai indikator utama untuk mengevaluasi efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan aset dan modalnya guna menghasilkan laba pascapandemi Covid-19. Meskipun terlihat terdapat banyak dukungan dari kebijakan pemerintah di sektor properti, namun jika perusahaan tidak dapat mengelola aset dan modalnya dengan baik, tentunya semua dukungan tersebut tidak memberikan dampak positif yang signifikan dalam bisnis perusahaan. Oleh karena itu, analisa rasio keuangan secara teliti diperlukan untuk melihat seberapa efektif perusahaan mengelola sumber daya mereka dan peluang yang ada untuk menciptakan pertumbuhan bisnis yang mengagumkan.

Landasan Teori

Laporan Keuangan

Laporan keuangan merupakan tolak ukur keberhasilan suatu perusahaan dalam mencapai tujuannya. Laporan keuangan juga berguna sebagai informasi dalam pengambilan keputusan untuk kelanjutan perusahaan di masa mendatang. Diana & Lilis (2017;17) mengatakan bahwa “Laporan keuangan merupakan suatu penyajian struktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas”. Dikuti dengan Wardiyah (2016;89) mengemukakan secara sederhana bahwa “Laporan keuangan merupakan catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode akuntansi untuk menjelaskan kinerja perusahaan tersebut. Kinerja keuangan adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengendalikan sumber daya yang dimilikinya. Ikatan Akuntan Indonesia, (2007).

Dengan pengelolaan yang adaptif dan inovasi berkelanjutan, Metland memiliki potensi untuk terus meningkatkan profitabilitas dan memperkuat posisinya dalam industri properti.

Rekomendasi:

1. Perusahaan perlu terus meningkatkan efisiensi operasional melalui inovasi teknologi.
2. Diversifikasi portofolio properti ke segmen pasar yang lebih luas untuk meningkatkan daya saing.
3. Memperkuat strategi pemasaran digital untuk memperluas jangkauan konsumen.
4. Mengelola risiko inflasi dengan strategi pengendalian biaya yang lebih efektif.
5. Perusahaan dapat memaksimalkan manfaat dari kebijakan pemerintah seperti insentif pajak dan suku bunga rendah untuk mendukung pertumbuhan penjualan properti residensial dan komersial.
6. Dengan meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya keberlanjutan, Metland dapat mengembangkan proyek properti yang ramah lingkungan untuk menarik pasar yang peduli pada aspek keberlanjutan.
7. Perusahaan dapat memperkenalkan program pembiayaan inovatif seperti skema cicilan tanpa bunga atau kerja sama dengan lembaga keuangan syariah untuk memperluas aksesibilitas bagi konsumen dengan daya beli yang lebih rendah.
8. Metland dapat bermitra dengan perusahaan teknologi, bank, atau institusi pendidikan untuk meningkatkan efisiensi operasional dan nilai tambah proyek.

Daftar Pustaka

- Alwiyah, T., & Sari, D. P. (2021). Analisis Kinerja Keuangan pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 5(2), 123-135.
- Andika & Widya (2017). *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo
- Badan Pusat Statistik (BPS). (2022). *Statistik Properti dan Perumahan Indonesia*. Jakarta: BPS.
- Bank Indonesia. (2021). *Survei Harga Properti Residensial*. Diakses dari www.bi.go.id.
- Bisnis Indonesia. (2020). *Industri Properti Mengalami Penurunan Terendah Sejak 5 Tahun Terakhir*. Diakses dari ekonomi.bisnis.com.
- Bursa Efek Indonesia. (2023). *Laporan Keuangan PT Metropolitan Land Tbk Tahun 2021-2023*. Jakarta: Bursa Efek Indonesia.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2020). *Pasar Properti Residensial di Tengah Pandemi COVID-19*. Diakses dari djkn.kemenkeu.go.id.
- Diana, A., & Setiawati, L. (2017). *Akuntansi Keuangan Menengah: Berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Terbaru*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Dwiningwarni, S. S., & Jayanti, R. D. (2019). Analisis Rasio Keuangan Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Koperasi Serba Usaha. *J-MACC : Journal of Management and Accounting*, 2(2), 125–142.
- Ghozali, I. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 26*. Semarang: Universitas Diponegoro.

- Handoko, R. (2021). Transformasi Digital dalam Industri Properti: Strategi dan Dampaknya. *Jurnal Ekonomi Digital*, 5(2), 45-56.
- Harahap, R., & Putri, A. (2021). *Efisiensi Operasional dan Profitabilitas pada Perusahaan Properti*. *Jurnal Manajemen Properti*, 5(2), 89-101.
- Harahap, S. (2019). Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hery. (2016). Analisis Laporan Keuangan: Integrated and Comprehensive Edition. Jakarta: Grasindo.
- Hery. (2018). Analisis Laporan Keuangan: Integrated and Comprehensive Edition. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2022). *Standar Akuntansi Keuangan per 1 September 2022*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kasmir. (2012). Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). Laporan Pemulihan Ekonomi Nasional. Jakarta: Kementerian Keuangan RI.
- Lestari, D., Sudarmawan, D., & Kurniawan, B. (2023). *Transformasi Digital dalam Industri Properti*. *Jurnal Teknologi dan Bisnis*, 7(3), 45-60.
- Pratama, W. A., & Sari, D. (2022). Pengaruh Return on Assets (ROA) dan Operating Profit Margin (OPM) terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 24(1), 45-60.
- Pitoyo, M. M., & Lestari, H. S. (2017). Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Skripsi, Universitas Trisakti.
- Rahman, F. (2020). Analisis Efisiensi Aset pada Sektor Properti di Indonesia. *Jurnal Manajemen Properti*, 8(1), 23-34.
- Rahmawati, A. (2023). *Analisis Dampak Inflasi pada Sektor Properti*. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 9(1), 22-33.
- Rodif, H., Sientje Catharina, N., & Altje Lenny, T. (2014). Kinerja keuangan menggunakan analisis rasio likuiditas, leverage, aktivitas, dan profitabilitas untuk pengambilan keputusan pada PT. PLN Area Manado, 2(1), 283-294.
- Santoso, A. (2021). Pengelolaan Modal dan Implikasinya pada ROE Perusahaan Properti. *Jurnal Keuangan dan Bisnis*, 12(3), 78-89.
- Sari, M., & Pratama, Y. (2022). *Strategi Digitalisasi pada Pemasaran Properti di Indonesia*. *Jurnal Pemasaran Modern*, 8(2), 67-80.
- Setiawan, D. (2020). Optimalisasi Biaya Operasional dalam Meningkatkan Profitabilitas. *Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, 7(4), 112-119.
- STIE AAS Surakarta. (2020). Analisis Perubahan Harga Saham Sektor Properti selama Pandemi COVID-19. *Jurnal Ekonomi dan Investasi*. Diakses dari jurnal.stie-aas.ac.id.
- Sugiyono. (2021). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Suparman, D., & Widyastuti, A. (2021). *Strategi Optimalisasi Aset dalam Sektor Properti*. *Jurnal Ekonomi Terapan*, 6(4), 34-46.

- Thian, A. (2022). Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta: ANDI
- Wahyudi, T., & Nurhayati, E. (2022). *Pengelolaan Ekuitas dan Kinerja Keuangan Perusahaan Properti*. Jurnal Keuangan dan Investasi, 11(1), 15-29.
- Wardiyah, M. L. (2016). Analisis Laporan Keuangan. Bandung: Pustaka Setia.
- Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. PT Grasindo : Jakarta.
- Darmawan, Dadan. 2009. *Karya Dari Bisnis Properti. Katalog Dalam Ternitam (KDT)* : Jakarta Selatan.
- World Bank. (2023). *Post-COVID-19 Economic Recovery in Southeast Asia*. Washington, D.C.: World Bank Group.