



Prosiding Seminar Nasional Manajemen

Vol 4 No. 2 Tahun 2025: 2183-2192

<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/PSM/index>

ISSN: 2830-7747; e-ISSN: 2830-5353



Analisis Ratio Profitabilitas Dan Solvabilitas Pada PT Pakuwon Jati TBK Tahun 2019-2024

Joane Adrina^{1*}, Luthfia Inaya², Nabilah Marwa³

Universitas Pamulang, Email :Joaneadrinaa19@gmail.com¹, Universitas Pamulang, Email:
Luthfiainaya7@gmail.com², Universitas Pamulang, Email: Biebii103@gmail.com³

INFO ARTIKEL

Diterima April 2025
Disetujui Mei 2025
Diterbitkan Juni 2025

Kata Kunci: Kinerja keuangan, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk dengan menggunakan analisis rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas selama periode tertentu. PT Pakuwon Jati Tbk merupakan salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia, yang kegiatan operasionalnya mencakup pembangunan, pengelolaan, dan pengoperasian pusat perbelanjaan, perkantoran, apartemen, dan hotel. Analisis ini penting dilakukan untuk mengetahui sejauh mana efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan serta kemampuannya dalam memenuhi kewajiban jangka panjang terhadap pihak ketiga. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif deskriptif dengan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan PT Pakuwon Jati Tbk selama lima tahun terakhir. Rasio-rasio yang dianalisis meliputi *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) untuk mengukur profitabilitas, serta *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) untuk mengukur solvabilitas. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun sempat mengalami penurunan kinerja selama masa pandemi COVID-19, PT Pakuwon Jati Tbk mampu menjaga tingkat profitabilitas yang kompetitif dan menunjukkan pemulihan signifikan pasca-pandemi. Dari sisi solvabilitas, perusahaan juga tercatat memiliki struktur modal yang cukup sehat dan risiko finansial yang terkendali. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi investor, manajemen, serta pihak-pihak yang berkepentingan dalam mengevaluasi kondisi dan prospek keuangan perusahaan secara lebih objektif dan menyeluruh.

ABSTRACT

Keywords:

Financial performance,
profitability ratio, solvency
ratio

This study aims to evaluate the financial performance of PT Pakuwon Jati Tbk by analyzing its profitability and solvency ratios over a specific period. PT Pakuwon Jati Tbk is one of Indonesia's leading property development companies, engaged in the construction, management, and operation of shopping centers, office buildings, apartments, and hotels. This analysis is essential to assess how effectively the company generates profits and its ability to meet long-term obligations.

The research uses a descriptive quantitative method, utilizing secondary data in the form of the company's annual financial statements over the past five years. The profitability ratios examined include Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), and Net Profit Margin (NPM), while the solvency ratios include Debt to Asset Ratio (DAR) and Debt to Equity Ratio (DER). The results show that although the company experienced a decline in performance during the COVID-19 pandemic, PT Pakuwon Jati Tbk managed to maintain competitive profitability levels and demonstrated significant recovery in the post-pandemic period. In terms of solvency, the company maintained a healthy capital structure and controlled financial risk.

This study is expected to serve as a reference for investors, management, and other stakeholders in evaluating the company's financial condition and future prospects in a more objective and comprehensive manner.

PENDAHULUAN

PT Pakuwon Jati Tbk merupakan salah satu perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang memiliki rekam jejak panjang dan kuat dalam pembangunan berbagai proyek properti berskala besar, terutama di wilayah Surabaya dan Jakarta. Didirikan pada 20 September 1982 oleh Alexander Tedja, perusahaan ini bermula dari visi untuk menghadirkan pusat-pusat komersial modern di Indonesia, terutama dalam bentuk pusat perbelanjaan dan kawasan terpadu (superblok). Proyek perdana yang menjadi titik awal perkembangan perusahaan adalah pembangunan Tunjungan Plaza I di Surabaya yang mulai beroperasi pada tahun 1986. Tunjungan Plaza menjadi pelopor pusat perbelanjaan modern di kota tersebut dan terus berkembang hingga kini menjadi salah satu kompleks pusat perbelanjaan terbesar di Indonesia.

Pada tahun 1989, PT Pakuwon Jati Tbk mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta (kini Bursa Efek Indonesia) dengan kode saham PWON, menjadikannya perusahaan properti pertama yang melantai di bursa saham Indonesia. Langkah ini tidak hanya menunjukkan pertumbuhan yang pesat, tetapi juga menandai komitmen perusahaan terhadap tata kelola perusahaan yang baik serta keterbukaan informasi kepada publik dan investor.

Pada dekade 1990-an hingga awal 2000-an, PT Pakuwon Jati terus memperluas portofolio proyeknya di Surabaya, termasuk pengembangan Tunjungan Plaza II dan III serta proyek superblok Tunjungan City.

Keberhasilan ini menjadi dasar strategi jangka panjang perusahaan untuk mengembangkan kawasan superblok terpadu yang menggabungkan fungsi komersial, residensial, perkantoran, dan hotel dalam satu kawasan. Strategi ini kemudian menjadi ciri khas Pakuwon Jati yang membedakannya dari banyak pengembang lainnya.

Tahun 2007 menjadi titik penting dalam ekspansi geografis perusahaan, ketika PT Pakuwon Jati Tbk mulai mengembangkan proyek di Jakarta melalui pembangunan Gandaria City, sebuah superblok yang terdiri dari pusat perbelanjaan, apartemen, hotel, dan perkantoran. Proyek ini diresmikan pada tahun 2010 dan berhasil menarik perhatian sebagai salah satu destinasi gaya hidup dan bisnis terintegrasi di ibu kota. Keberhasilan Gandaria City disusul oleh proyek Kota Kasablanka yang mulai beroperasi pada tahun 2012, memperkuat posisi Pakuwon sebagai pengembang superblok papan atas di Jakarta.

Dalam perkembangannya, PT Pakuwon Jati Tbk juga melakukan ekspansi ke beberapa kota besar lainnya di Indonesia seperti Yogyakarta, Bekasi, Solo, Batam, dan Bali. Dengan strategi akuisisi dan pengembangan berkelanjutan, perusahaan membangun portofolio properti yang mencakup pusat perbelanjaan (mall), apartemen, perumahan, hotel, dan perkantoran.

Hingga kini, Pakuwon Jati dikenal sebagai pelopor dan pemimpin dalam pengembangan kawasan superblok di Indonesia. Komitmennya terhadap inovasi, kualitas, dan keberlanjutan telah membawa perusahaan ini meraih berbagai penghargaan bergengsi, termasuk "Indonesia's Best Managed Companies 2024" dari Deloitte. Dengan fondasi yang kuat, strategi ekspansi yang terukur, serta kepemimpinan yang visioner, PT Pakuwon Jati Tbk terus menjadi aktor utama dalam membentuk lanskap properti modern di Indonesia.

Sejalan dengan itu, dalam ranah kajian akademik dan industri terkait pengembangan properti dan manajemen kawasan superblok, sejumlah penelitian telah menyoroti strategi pertumbuhan dan dampak sosial-ekonomi dari model pengembangan terpadu ini. Beberapa studi menekankan pentingnya integrasi fungsi residensial, komersial, dan rekreasi dalam satu kawasan sebagai respons terhadap urbanisasi dan keterbatasan lahan di kota-kota besar (Setiawan, 2016; Lim & Ang, 2018). Model superblok terbukti dapat meningkatkan efisiensi lahan, mengurangi kebutuhan mobilitas harian, serta menciptakan nilai ekonomi yang berkelanjutan.

Penelitian oleh Handayani & Prabowo (2019) mengkaji keberhasilan Pakuwon Jati dalam menerapkan strategi mixed-use development melalui proyek Tunjungan City di Surabaya. Proyek ini menjadi contoh nyata penerapan pengembangan terintegrasi yang responsif terhadap kebutuhan pasar dan mampu menopang pertumbuhan kota secara berkelanjutan. Di Jakarta, studi oleh Wijaya (2020) menunjukkan bahwa proyek Gandaria City dan Kota Kasablanka tidak hanya berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal dan penciptaan lapangan kerja, tetapi juga turut membentuk pola konsumsi masyarakat urban yang semakin kompleks.

Dari sisi tata kelola perusahaan, riset oleh Simanjuntak & Lestari (2021) menyoroti Pakuwon Jati sebagai salah satu entitas yang berhasil menjaga standar transparansi dan akuntabilitas tinggi sejak menjadi perusahaan terbuka. Konsistensi dalam keterbukaan informasi dan kinerja keuangan yang solid menjadikan perusahaan ini sebagai contoh baik dalam praktik tata kelola korporasi di sektor properti Indonesia. Meskipun demikian, masih terdapat ruang bagi penelitian lanjutan yang mendalam terkait dampak jangka panjang pengembangan superblok terhadap transformasi lanskap perkotaan, kualitas hidup masyarakat, serta bagaimana perusahaan seperti Pakuwon Jati merespons tantangan masa depan seperti digitalisasi, tren gaya hidup baru, dan tuntutan terhadap pembangunan yang lebih ramah lingkungan. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk melengkapi literatur yang ada dengan pendekatan yang lebih komprehensif, khususnya dalam konteks dinamika pembangunan berkelanjutan dan peran perusahaan dalam menciptakan ekosistem kota modern di Indonesia.

KAJIAN LITERATUR

Analisis rasio profitabilitas dan solvabilitas pada PT Pakuwon Jati mencakup beberapa komponen penting. Pertama, rasio keuangan terutama rasio profitabilitas seperti margin laba bersih, *return on assets*, dan *return on equity*, digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan relatif terhadap pendapatan, aset, atau ekuitas pemegang saham. Di sisi lain, rasio solvabilitas meliputi *debt to equity ratio*, *debt to asset ratio*, dan *interest coverage ratio*, mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka

panjangnya. Perusahaan properti seperti PT Pakuwon Jati, rasio-rasio ini sangat penting karena model bisnis perusahaan yang melibatkan pembelian, pengembangan, dan penjualan properti, yang sangat dipengaruhi oleh siklus pasar properti dan kondisi ekonomi. Studi literatur menunjukkan bahwa kinerja profitabilitas perusahaan properti dipengaruhi oleh fluktuasi harga properti dan permintaan pasar, sementara solvabilitas sangat bergantung pada struktur utang perusahaan yang digunakan untuk membiayai proyek-proyek properti.

Kajian ini juga mencakup laporan keuangan tahunan PT Pakuwon Jati selama periode tersebut, yang dapat memberikan wawasan mendalam mengenai tren rasio keuangan perusahaan. Riset pasar dan laporan analisis dapat memberikan perspektif lebih luas mengenai kinerja perusahaan di pasar properti Indonesia. Faktor eksternal, seperti kebijakan ekonomi, suku bunga, dan dampak pandemi COVID-19, juga mempengaruhi rasio-rasio ini, terutama dalam hal biaya utang dan permintaan pasar properti. Metodologi yang digunakan dalam analisis ini meliputi analisis tren rasio keuangan perusahaan, perbandingan dengan perusahaan sejenis, dan teknik DuPont untuk memecah faktor-faktor yang mempengaruhi return on equity. Kesimpulannya, kajian literatur ini menggarisbawahi pentingnya memahami rasio keuangan dalam konteks pasar properti Indonesia, serta pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap kinerja keuangan pada PT Pakuwon Jati Tbk.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk berdasarkan rasio-rasio keuangan, khususnya rasio profitabilitas dan rasio solvabilitas. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan longitudinal, yaitu dengan mengamati data keuangan perusahaan secara berurutan selama periode tertentu, yakni dari tahun 2018 hingga 2023. Pendekatan ini dipilih untuk mengetahui bagaimana tren kinerja keuangan perusahaan berkembang sebelum, selama, dan setelah pandemi COVID-19.

Objek penelitian ini adalah laporan keuangan tahunan PT Pakuwon Jati Tbk, yang dipublikasikan secara resmi melalui situs Bursa Efek Indonesia (BEI) dan situs resmi perusahaan. Fokus utama dalam penelitian ini terletak pada pengukuran rasio profitabilitas yang terdiri atas Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), dan Net Profit Margin (NPM), serta rasio solvabilitas yang mencakup Debt to Asset Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER).

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang telah diaudit. Selain itu, sumber data juga mencakup jurnal-jurnal ilmiah, artikel akademik, serta buku-buku yang mendukung landasan teori dan analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui metode dokumentasi, yaitu dengan cara mengakses, mengunduh, dan mengkaji laporan keuangan resmi yang tersedia secara online di situs BEI dan situs perusahaan. Data yang dikumpulkan meliputi komponen-komponen penting dalam laporan keuangan, seperti laba bersih, total aset, ekuitas, total utang, dan penjualan bersih.

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis rasio keuangan. Rasio profitabilitas dihitung dengan menggunakan rumus ROA (laba bersih dibagi total aset), ROE (laba bersih dibagi ekuitas), dan NPM (laba bersih dibagi penjualan bersih). Sementara itu, untuk rasio solvabilitas, digunakan rumus DAR (total utang dibagi total aset) dan DER (total utang dibagi ekuitas). Seluruh hasil perhitungan rasio ini kemudian dianalisis secara deskriptif untuk melihat perkembangan tren kinerja keuangan dari tahun ke tahun.

Dalam rangka menjaga keabsahan data, penelitian ini hanya menggunakan laporan keuangan yang telah diaudit dan diterbitkan secara resmi oleh perusahaan serta terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa data yang digunakan valid, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik maupun praktis. Melalui metode ini, diharapkan penelitian dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kondisi keuangan PT Pakuwon Jati Tbk dan sejauh mana perusahaan mampu beradaptasi terhadap perubahan ekonomi yang disebabkan oleh pandemi maupun faktor eksternal lainnya.

1. Rasio Profitabilitas

- a. ***Return On Asset:*** Seorang ahli bernama Mardiyanto mengatakan bahwa, ROA ini adalah rasio yang dipakai untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba karena pada rasio tersebut mewakili atas seluruh aktivitas pada perusahaan.

RUMUS: $\frac{\text{LABA BERSIH}}{\text{TOTAL ASET}} \times 100\%$

Tahun	Laba bersih	Total Aset	ROA	%
2019	3,239,796,227	26,095,153,343	0.12415318	12.4153178
2020	1,119,113,010	26,458,805,377	0.04229643	4.2296430
2021	1,550,434,339	28,866,081,129	0.05371129	5.3711286
2022	1,831,130,001	30,602,179,916	0.05983659	5.9836587
2023	2,381,869,254	32,710,786,983	0.07281602	7.2816018
2024	2,421,707,853	35,371,085,149	0.06846575	6.8465749

Sumber: Data diolah penulis 2025

Berdasarkan tabel diatas mengenai perhitungan *return on asset* (ROA) PT. Pakuwon Jati Tbk selama periode 2019 hingga 2024, terlihat bahwa efisiensi Perusahaan dalam memanfaatkan total asset untuk menghasilkan laba bersih mengalami penurunan dan kemudian perlahan membaik. Pada tahun 2019, ROA mencapai angka tertinggi sebesar 12,42%, menunjukkan bahwa Perusahaan sangat efektif dalam mengelola asetnya. Namun, pada 2020 terjadi penurunan bersih yang kemungkinan besar dipengaruhi oleh pandemi. Sejak tahun 2021 hingga 2024, ROA terus mengalami peningkatan secara bertahap : di 2021 5,37%, di 2022 5,98%, di 2023 7,28%, dan di 2024 6,85%. Meskipun belum kembali ke tahun 2019 12,42%, peningkatan ini mencerminkan adanya perbaikan kinerja operasional dan pengelolaan asset yang lebih efisien dalam beberapa tahun terakhir.

- b. ***Return On Equity:*** Sebuah rasio profitabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba (profit) dengan ekuitas (shareholders equity) yang dimiliki.

RUMUS: $\frac{\text{LABA BERSIH}}{\text{TOTAL EKUITAS}} \times 100\%$

Tahun	Laba Bersih	Total Ekuitas	ROE	%
2019	3,239,796,227	18,095,643,057	0.179037364	17.90373637
2020	1,119,113,010	17,598,695,271	0.063590681	6.35906806
2021	1,550,434,339	19,178,438,459	0.080842574	8.084257445
2022	1,831,130,001	20,718,276,011	0.088382354	8.838235382
2023	2,381,869,254	22,795,334,366	0.104489332	10.44893317
2024	2,421,707,853	24,741,997,338	0.09787843	9.787842994

Sumber: Data diolah penulis 2025

Berdasarkan Tabel diatas mengenai perhitungan *Return on Equity* (ROE) PT. Pakuwon Jati Tbk dari tahun 2019 hingga 2024, terlihat bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal sendiri mengalami fluktuasi. Pada tahun 2019, ROE perusahaan mencapai 17,90%, menunjukkan efisiensi tinggi dalam penggunaan ekuitas. Namun, pada tahun 2020 terjadi penurunan signifikan menjadi 6,36%, yang kemungkinan besar disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 terhadap laba bersih perusahaan. Pada tahun-tahun berikutnya, ROE perlahan meningkat: 8,08% di 2021, 8,83% di 2022, dan mencapai puncaknya di 2023 sebesar 10,45%. Di tahun 2024, ROE sedikit menurun menjadi 9,79%. Meskipun tidak kembali ke angka tahun 2019,

tren peningkatan dari 2020 hingga 2023 mencerminkan adanya pemulihan dan perbaikan dalam kinerja perusahaan, serta efektivitas pengelolaan ekuitas yang lebih baik.

- c. ***Net Profit Margin:*** Rasio keuangan yang membandingkan keuntungan perusahaan dengan jumlah total uang yang dihasilkannya, mengukur seberapa efektif perusahaan beroperasi dengan mengukur perbandingan laba setelah pajak dengan penjualan yang dihasilkan.

RUMUS: $\frac{\text{LABA BERSIH}}{\text{PENDAPATAN}} \times 100\%$

Tahun	Laba Bersih	Pendapatan	NPM	%
2019	3,239,796,227	7,202,001,193	0.449846666	44.98466663
2020	1,119,113,010	3,977,211,311	0.28138133	28.13813304
2021	1,550,434,339	5,713,272,952	0.271374106	27.13741059
2022	1,831,130,001	5,987,432,707	0.305828907	30.58289071
2023	2,381,869,254	6,200,438,405	0.384145297	38.41452972
2024	2,421,707,853	6,670,808,930	0.363030613	36.30306127

Sumber: Data diolah penulis 2025

Dari table diatas, mengenai perhitungan *Net Profit Margin (NPM)* PT Pakuwon Tbk dari tahun 2019 hingga 2024, terlihat bahwa profitabilitas bersih perusahaan mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. Pada tahun 2019, NPM berada pada tingkat yang tinggi sebesar 44,98%, menunjukkan efisiensi tinggi dalam menghasilkan laba bersih dari pendapatan. Namun, pada tahun 2020 terjadi penurunan tajam menjadi 28,13%, yang kemungkinan besar dipengaruhi oleh kondisi ekonomi saat itu, seperti dampak pandemi. Tahun 2021 NPM kembali menurun ke 27,13%, menandakan bahwa perusahaan belum sepenuhnya pulih. Di tahun-tahun berikutnya, terjadi peningkatan secara bertahap, yaitu 30,58% di 2022, 38,41% di 2023, dan sedikit menurun menjadi 36,30% pada 2024. Meskipun belum kembali ke tingkat tahun 2019, tren kenaikan ini menunjukkan pemulihan kinerja keuangan perusahaan dan peningkatan kemampuan dalam menghasilkan laba bersih dari total pendapatan

- d. ***Gross Profit Margin:*** Rasio keuangan untuk membantu mengevaluasi keuangan perusahaan secara komprehensif selain net profit margin dan operating profit margin. Perusahaan dapat mengetahui sejauh mana perkembangan bisnis serta efisiensi operasional perusahaan berjalan.

RUMUS: $\frac{\text{LABA KOTOR}}{\text{PENDAPATAN}} \times 100\%$

Tahun	Laba Kotor	Pendapatan	GPM	%
2019	4,057,834,971	7,202,001,193	0.563431588	56.34315883
2020	1,940,892,818	3,977,211,311	0.488003444	48.80034442
2021	2,764,044,220	5,713,272,952	0.483793483	48.37934829
2022	3,218,740,942	5,987,432,707	0.537582817	53.75828171
2023	3,400,687,953	6,200,438,405	0.548459275	54.84592751
2024	3,769,178,115	6,670,808,930	0.565025644	56.50256445

Sumber: Data diolah penulis 2025

Berdasarkan table diatas Menunjukan perhitungan profit margin (GPM) PT Pakuwon Jati. Tbk dari tahun 2019 hingga 2024. Terlihat bahwa margin laba kotor Perusahaan mengalami fluktuasi. Pada tahun 2019 GPM tercatat sebesar 56,34%, menunjukan bahwa lebih dari setengah pendapatan menjadi laba kotor. Namun,

pada tahun 2020 terjadi penurunan drastic menjadi 48,80%, yang kemungkinan disebabkan oleh penurunan penjualan atau pengingkatan beban penjualan. Ditahun 2021, GPM Kembali turun menjadi 48,37% menunjukkan performa yang belum sepenuhnya pulih. Mulai tahun 2022 hingga 2024, GPM Kembali menujukan peran peningkatan masing-masing sebesar 53,76%, 54,58% dan 56,50%. Ini menujukan bahwa Perusahaan mulai meningkatkan efisiensi dalam mengelola beban pokok penjualan dan meningkatkan profitabilitasnya. Kenaikan ini juga menjadi sinyal positif terhadap kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan margin keuntungan dari kegiatan operasionalnya

2. Rasio Solvabilitas

- a. ***Debt To Asset Ratio:*** Indikator keuangan yang digunakan untuk mengukur sejauh mana suatu perusahaan menggunakan utang dalam membiayai asetnya. Rasio ini menunjukkan persentase total aset yang dibiayai oleh utang, baik utang jangka pendek maupun jangka panjang.

RUMUS: **TOTAL UTANG**
TOTAL ASET

Tahun	Total Utang	Total Aset	DAR
2019	7,999,510,286	26,095,153,343	0.306551572
2020	8,860,110,106	26,458,805,377	0.334864329
2021	9,687,642,670	28,866,081,129	0.335606438
2022	9,883,903,905	30,602,179,916	0.322980387
2023	9,915,452,617	32,710,786,983	0.303124857
2024	10,629,087,811	35,371,085,149	0.300502169

Sumber: Data diolah penulis 2025

Berikut dari tabel tersebut menunjukkan nilai total utang, total aset, dan hasil perhitungan rasio DAR (*debt to asset ratio*) PT Pakuwon Jati Tbk dari tahun 2019 hingga 2024. DAR dihitung dengan rumus total utang dibagi total aset, yang bertujuan untuk mengetahui seberapa besar proporsi aset perusahaan yang dibiayai oleh utang. Pada tahun 2019, DAR sebesar 0,31 atau 31%, artinya 31% aset perusahaan dibiayai oleh utang. Pada tahun 2020 dan 2021 terjadi peningkatan rasio sebesar 33,56%, yang menunjukkan sedikit kenaikan ketergantungan pada utang. Namun, mulai tahun 2022 hingga 2024, rasio ini terus menurun secara perlahan, dan pada tahun 2024 mencapai 30,05%. Penurunan ini menunjukkan bahwa perusahaan semakin efisien dalam mengelola keuangannya dan menurunkan proporsi utang dalam struktur modalnya.

- b. ***Debt To Equity Ratio:*** Memberikan gambaran tentang seberapa besar perusahaan menggunakan utang dibandingkan dengan ekuitasnya untuk mendanai operasional dan investasi.

RUMUS: **TOTAL UTANG**
TOTAL EKUITAS

Tahun	Total Utang	Total Ekuitas	DER
2019	7,999,510,286	18,095,643,057	0.442068307
2020	8,860,110,106	17,598,695,271	0.503452669
2021	9,687,642,670	19,178,438,459	0.505131984
2022	9,883,903,905	20,718,276,011	0.477062083
2023	9,915,452,617	22,795,334,366	0.434977283
2024	10,629,087,811	24,741,997,338	0.429596999

Sumber: Data diolah penulis 2025

Dari table diatas Mengenai perhitungan *Dept To Equity Ratio* (DER) PT. Pakuwon Jati Tbk dari tahun 2019 hingga 2024, terlihat bahwa nilai DER Perusahaan cenderung stabil dan berada pada level yang cukup baik. Pada tahun 2019, DER tercatat sebesar 0,44 yang berarti bahwa setiap Rp.1 ekuitas digunakan untuk membiayai Rp.0,44 utang nilai ini mengalami kenaikan ditahun 2020 dan 2021 menjadi masing-masing 0,50, yang menunjukkan sedikit peningkatan dalam penggunaan utang disbanding ekuitas. Namun ditahun 2022 DER mulai menurun secara bertahap menjadi 0,47, lalu ditahun 2023 dan 2024 menurun lagi menjadi 0,43, penurunan ini menunjukkan bahwa Perusahaan semakin mengandalkan pendanaan dari ekuitas disbanding utang, yang mencerminkan kondisi struktur modal yang sehat dan resiko keuangan yang relative rendah. Secara keseluruhan, DER yang berada dibawah 1 menunjukkan bahwa Perusahaan memiliki struktur modal yang konseratif dan berada dalam kondisi keuangan yang stabil.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan analisis terhadap rasio profitabilitas, dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan perusahaan menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan selama periode 2019 hingga 2024. *Return on Assets (ROA)* tertinggi terjadi pada tahun 2019 sebesar 12,46%, yang mencerminkan efisiensi penggunaan aset yang optimal. Namun, pada tahun 2020, ROA menurun drastis menjadi 4,22%, kemungkinan besar akibat dampak pandemi. Meskipun demikian, ROA mengalami peningkatan secara bertahap hingga mencapai 6,84% pada tahun 2024, menunjukkan adanya pemulihan kinerja.

Return on Equity (ROE) juga menunjukkan tren yang serupa. Pada tahun 2019, ROE mencapai 17,91%, kemudian menurun tajam menjadi 6,28% di tahun 2020. Tren ini berangsur membaik setiap tahunnya, dan mencapai 9,78% pada tahun 2024, menandakan perusahaan semakin efektif dalam menghasilkan laba dari modal sendiri.

Sementara itu, *Net Profit Margin (NPM)* yang mencerminkan efisiensi laba bersih terhadap pendapatan, berada pada level tertinggi di tahun 2019 sebesar 44,39%, kemudian merosot tajam di tahun 2020 menjadi 15,47%. Setelahnya, NPM terus menunjukkan peningkatan, dan pada tahun 2024 kembali melonjak ke angka 38,30%, mendekati kinerja terbaik di tahun 2019.

Gross Profit Margin (GPM) juga mengikuti pola serupa. GPM tertinggi terjadi pada tahun 2019 dan 2024 dengan angka di atas 56%, yang menunjukkan efisiensi tinggi dalam menghasilkan laba kotor dari pendapatan. Namun, pada periode 2020 hingga 2023, margin ini sempat menurun, kemungkinan karena peningkatan biaya pokok penjualan. Secara keseluruhan, rasio-rasio ini menunjukkan bahwa tahun 2019 dan 2024 merupakan periode paling menguntungkan bagi perusahaan. Tahun 2020 mencerminkan tantangan berat yang dihadapi, tetapi pemulihan yang konsisten dari tahun 2021 hingga 2024 menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam mengelola strategi operasional dan keuangan dengan baik.

Rasio solvabilitas mencerminkan kemampuan jangka panjang perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau utang-utang yang dimilikinya. Dua rasio utama yang digunakan dalam analisis ini adalah *Debt to Asset Ratio (DAR)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)*.

Debt to Asset Ratio (DAR) mengukur proporsi total aset yang dibiayai oleh utang. Pada tahun 2019, DAR sebesar 0,31 menunjukkan bahwa 31% aset perusahaan dibiayai oleh utang, dan sisanya oleh ekuitas. Nilai DAR ini sedikit meningkat pada tahun 2020 menjadi 0,33, dan mencapai puncaknya pada 2021 di angka 0,34. Namun, mulai tahun 2022 hingga 2024, rasio ini menurun secara bertahap, hingga mencapai angka 0,30 di tahun 2024. Penurunan ini merupakan sinyal positif, karena menunjukkan perusahaan mulai mengurangi ketergantungannya pada utang dalam pembiayaan aset, yang menandakan tingkat risiko keuangan perusahaan semakin rendah.

Debt to Equity Ratio (DER) menggambarkan perbandingan antara utang dan ekuitas. DER tertinggi tercatat pada tahun 2020 sebesar 0,50, yang berarti setiap satu rupiah ekuitas membiayai utang sebesar 50 sen. Rasio ini juga mengalami penurunan setelah tahun 2021 dan kembali berada di kisaran yang lebih rendah pada tahun 2024 sebesar 0,43. Meskipun ada sedikit fluktuasi, tren ini menunjukkan bahwa struktur pendanaan perusahaan

semakin sehat karena ketergantungan terhadap utang mulai berkurang dan peran modal sendiri menjadi lebih dominan dalam mendukung operasional perusahaan.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengidentifikasi bagaimana PT Pakuwon Jati Tbk mengelola kinerja keuangannya dalam menghadapi tantangan yang disebabkan oleh fluktuasi pasar properti, kebijakan ekonomi, dan perubahan kondisi makroekonomi. Analisis ini memberikan informasi yang sangat berguna bagi manajemen perusahaan dalam membuat keputusan yang lebih baik terkait pengelolaan struktur utang dan peningkatan profitabilitas, serta memberikan panduan bagi investor untuk menilai risiko dan peluang investasi di sektor properti yang rentan terhadap perubahan kondisi pasar.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dapat diperluas untuk menganalisis perusahaan properti lainnya, baik yang beroperasi di Indonesia maupun di pasar global, guna membandingkan praktik dan strategi keuangan yang digunakan oleh perusahaan-perusahaan besar di sektor ini. Dengan demikian, temuan-temuan yang dihasilkan tidak hanya relevan bagi perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk, tetapi juga memberikan wawasan penting yang dapat diterapkan oleh perusahaan properti lainnya di pasar internasional.

Langkah selanjutnya, Penelitian ini menyarankan eksperimen lebih lanjut yang dapat menggali lebih dalam dampak dari variabel makroekonomi, seperti perubahan suku bunga, inflasi, dan kebijakan pemerintah terhadap kinerja keuangan perusahaan properti. Penelitian ini juga membuka kemungkinan untuk memperluas perbandingan antar perusahaan properti di pasar yang berbeda untuk memahami bagaimana berbagai kondisi ekonomi dan kebijakan dapat mempengaruhi kinerja dan strategi finansial perusahaan properti. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memperkaya pengetahuan akademik mengenai analisis keuangan di sektor properti, tetapi juga memberikan kontribusi praktis dalam perencanaan dan pengambilan keputusan strategis di industri proper

REFERENSI

- Andhika, P. (2023, Agustus 3). *Gross Profit Margin: Pengertian, Fungsi, Rumus, Contoh, Cara Kerja*. Retrieved from Mekari Jurnal: <https://www.jurnal.id/id/blog/gross-profit-margin/>
- Dwi, E. (2023, May 26). *Debt to Asset Ratio: Pengertian, Analisis & Interpretasi*. Retrieved from majoo indonesia: <https://majoo.id/solusi/detail/debt-to-asset-pengertian-analisis-dan-interpretasi>
- Khaura, S. (2024, April 22). *Net Profit Margin: Pengertian, Formula, dan Perbedaanya Dengan Gross Profit Margin*. Retrieved from accurate: <https://accurate.id/akuntansi/pengertian-net-profit-margin-dan-perbedaanya-dengan-gross-profit/>
- Mekari. (2023, Agustus 2023). *Pengertian ROA (Return On Asset) beserta Rumus dan Contohnya*. Retrieved from Mekari klikpajak: <https://klikpajak.id/blog/return-on-asset/>
- Nur, A. (2022, Februari 2). *Profil PT Pakuwon Jati Tbk*. Retrieved from Dataindonesia.id: <https://dataindonesia.id/profil-perusahaan/detail/profil-pt-pakuwon-jati-tbk>
- Saras, S. (2020). *Apa Itu ROE (Return on Equity)? Pengertian, Rumus, Ide Penelitian*. Retrieved from ESG Intelligence: <https://www.esgi.ai/apa-itu-return-on-equity/>