DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3
P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062

Analisis Laporan Keuangan Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate (Studi Kasus PT. Deltacendana Citapersada)

Ir. Prihadmadi Anggoro Seno, S.T., M.T.
Zulmi Savitri, S.Ikom., M.Ikom.
prihadmadi.aseno@mercubuana.ac.id
zulmi.savitri@mercubuana.ac.id

Abstrak – Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan PT Deltacendana Citapersada pada tahun 2025 serta membandingkannya dengan entitas induk (PT Jaya Real Property Tbk) dan rata-rata industri properti dan real estate di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif dengan teknik analisis horizontal, analisis tren, dan analisis rasio keuangan (likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas) menggunakan data laporan keuangan tahun 2022–2025. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Deltacendana Citapersada memiliki fundamental yang solid dengan pertumbuhan kas yang signifikan (92%) dan tren pemulihan ekuitas yang kuat. Dari sisi rasio, perusahaan menunjukkan keunggulan pada Cash Ratio (0,81) serta efisiensi operasional yang sangat tinggi, dicerminkan oleh Account Receivable Turnover (511,94 kali), Return On Assets (ROA 11%), dan Return On Equity (ROE 19%) yang jauh melampaui entitas induk dan rata-rata industri. Meskipun Debt to Equity Ratio (DER 0,71) berada di atas rata-rata industri (0,62), sebagian besar liabilitas berasal dari uang muka pelanggan, bukan utang berbunga, sehingga risiko likuiditas tetap terkendali dengan baik.

Kata kunci : Analisis Tren, Kinerja Keuangan, PT Deltacendana Citapersada, Properti dan Real Estate, Rasio Keuangan

Abstract *– This study aims to analyze the financial performance of PT Deltacendana Citapersada in 2025 and compare it with its parent entity (PT Jaya Real Property Tbk) and the property and real estate industry average in Indonesia. The research method utilized is descriptive quantitative, employing horizontal analysis, trend analysis, and financial ratio*

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

analysis (liquidity, solvency, activity, and profitability) based on financial statement data from 2022 to 2025. The results indicate that PT Deltacendana Citapersada demonstrates solid fundamentals, highlighted by significant cash growth (92%) and a strong equity recovery trend. In terms of financial ratios, the company excels in Cash Ratio (0.81) and operational efficiency, as evidenced by an Account Receivable Turnover of 511.94 times, Return On Assets (ROA) of 11%, and Return On Equity (ROE) of 19%, outperforming both the parent entity and the industry average. Although the Debt to Equity Ratio (DER 0.71) is slightly above the industry average (0.62), the majority of liabilities stem from customer advances rather than interest-bearing debt, maintaining a well-controlled liquidity risk.

Keywords : *Financial Performance, Financial Ratios, PT Deltacendana Citapersada, Property and Real Estate, Trend Analysis*

DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3
P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062

I. PENDAHULUAN

Dewasa ini persaingan antar perusahaan semakin ketat, terutama persaingan antar perusahaan sejenis. Ditambah lagi dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil membuat perusahaan dituntut agar dapat bertahan dalam ketatnya persaingan. Untuk dapat bertahan, perusahaan harus memperhatikan faktor dari dalam maupun luar perusahaan. Tanpa mengabaikan faktor dari luar perusahaan, faktor dari dalam perusahaan yang perlu diperhatikan salah satunya adalah kinerja perusahaan.

Penilaian kinerja keuangan perusahaan merupakan aspek penting bagi manajemen, investor, dan pemangku kepentingan lainnya. Analisis rasio keuangan merupakan salah satu metode yang umum digunakan untuk mengevaluasi kondisi dan prospek kinerja perusahaan. Penelitian ini berfokus pada PT Deltacendana Citapersada salah satu perusahaan pengembang properti dan real estate di Indonesia.

PT Deltacendana Citapersada adalah anak usaha PT Jaya Garden Polis dan dibawah naungan entitas PT Jaya Real Property yang berfokus pada pengembangan kawasan hunian di wilayah Tangerang.

PT Deltacendana Citapersada memiliki nama produk Puri Jaya yang merupakan salah satu kawasan hunian yang dikembangkan di Pasar Kemis, Tangerang. Memiliki lahan pengembangan hingga 900an hektar. Hingga tahun 2016, Puri Jaya telah membuka lahan untuk perumahan sekitar 300an hektar. Beberapa klaster perumahan yang telah dikembangkan, antara lain Taman Merpati, Taman Walet, Graha Teluk Jakarta, dan Graha Batavia. Sejak pertengahan tahun 2015, Puri Jaya mengembangkan konsep perumahan baru berskala distrik, yaitu Grand Batavia. Lengkap dengan segala sarana dan prasarana pendukung.

Dalam jangka panjang, PT Jaya Garden Polis melalui PT Deltacendana Citapersada akan mengembangkan kawasan hunian Puri Jaya dengan konsep dan kualitas hunian yang lebih baik. Fasilitas pendukung perumahan pun akan semakin dilengkapi. Baik itu pusat pertokoan, perbelanjaan, pendidikan, kesehatan, perbankan, maupun fasilitas olah raga dan rekreasi.



Gambar 1. Produk pengembang properti PT Deltacendana Citapersada

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

II. TUJUAN

Di Indonesia, beberapa penelitian telah dilakukan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan menggunakan rasio keuangan, namun sebagian besar berfokus pada sektor perbankan dan manufaktur. Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kinerja keuangan PT Deltacendana Citapersada di tahun 2025.
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan berdasarkan industri properti dan real estate lainnya di tahun 2025.

Perbedaan penelitian ini dengan laporan tahunan perusahaan yaitu dalam penelitian ini menganalisis rasio keuangan berdasarkan data yang tertulis dalam laporan tahunan perusahaan tersebut seperti laporan posisi keuangan, laba rugi, dan arus kas dalam periode tertentu. Analisa terhadap kinerja keuangan ini akan diukur dengan analisis profitabilitas, likuiditas, aktivitas, aliran kas, solvabilitas dan rasio pasar.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengisi celah penelitian yang ada dan memberikan gambaran yang lebih mendalam mengenai kondisi keuangan perusahaan di sektor properti dan real estate di Indonesia.

III. LANDASAN TEORI

A. Laporan Keuangan

Laporan keuangan (*financial statements*) merupakan produk akhir dari serangkaian proses pencatatan dan pengikhtisaran data transaksi bisnis. Seorang akuntan

Laporan keuangan pada dasarnya adalah hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain, laporan keuangan ini berfungsi sebagai alat informasi yang menghubungkan perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan, yang menunjukkan kondisi kesehatan keuangan perusahaan dan kinerja perusahaan (Safitri, 2022)

Laporan keuangan mendeskripsikan keadaan keuangan serta hasil kerja entitas selama selang waktu tertenttu. Jenis laporan keuangan banyak diketahui yaitu neraca, laporan rugi laba, laporan perubahan ekuitas serta laporan arus kas. (Harahap, 2018)

B. Analisis Laporan Keuangan

Analisis rasio keuangan berfokus pada aspek keuangan dan mengabaikan faktor-faktor non-keuangan yang juga dapat mempengaruhi kinerja perusahaan. Faktor-faktor seperti kualitas manajemen, strategi perusahaan, lingkungan persaingan, dan peraturan pemerintah dapat memiliki dampak signifikan terhadap kinerja perusahaan, namun tidak tercermin dalam analisis rasio keuangan yang hanya berfokus pada data keuangan.

Secara umum, metode analisis laporan keuangan dapat diklasifikasikan menjadi dua klasifikasi, berikut ini;

A. Metode analisis secara horizontal (dinamis)

Merupakan metode analisis yang dilakukan dengan cara mengkomparasikan laporan keuangan untuk beberapa tahun (periode),

sehingga dapat diketahui trend dan kecenderungannya.

Metode analisis horisontal ini adalah meliputi:

1. Teknik analisis perbandingan
2. Analisis trend (index)

B. Metode analisis vertikal (statis)

Hal ini merupakan metode analisis yang dilakukan melalui cara menganalisis laporan keuangan pada tahun (periode) tertentu, dengan mengkoparasikan antara pos yang satu dengan pos lainnya pada laporan keuangan yang sama pada tahun (periode) yang sama.

Metode ini adalah berikut ini

1. Teknik Analisis Persentase perkomponen.
2. Analisis Rasio

Analisis rasio keuangan dibagi berbagai macam, diantaranya yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas. Likuiditas mendeskripsikan kemampuan entitas dalam menutup hutang jangka pendek. Solvabilitas menghitung sejauh mana aset entitas di biayai oleh hutang. Profitabilitas mengukur kemampuan entitas dalam menghasilkan laba/keuntungan.

C. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas merupakan indikator fundamental yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat jatuh tempo. Menurut Kasmir (2019), rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar utang-utang jangka pendeknya yang jatuh tempo atau rasio untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membiayai dan memenuhi kewajiban pada saat ditagih.

Rasio likuiditas dapat terbagi menjadi:

- Current ratio merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan.
- Quick ratio atau Acid-Test Ratio merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi atau membayar kewajiban atau utang lancar dengan aktiva lancar tanpa memperhitungkan nilai persediaan.
- Rasio yang paling ketat dan konservatif. Mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendek secara langsung menggunakan uang tunai dan instrumen yang sangat likuid saat itu juga.

D. Rasio Solvabilitas (Leverage Ratio)

Rasio solvabilitas atau leverage ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Munawir (2014) mendefinisikan solvabilitas sebagai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasikan, baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang. Rasio likuiditas dapat terbagi menjadi:

- Debt to Asset Ratio merupakan rasio solvabilitas/laverase yang membandingkan total utang (kewajiban)

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

perusahaan dengan total modal bersihnya (ekuitas).

- Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas.
- Equity to Asset Ratio adalah rasio yang menunjukkan proporsi total aset perusahaan yang didanai langsung oleh pemilik modal/pemegang saham (ekuitas)

E. Rasio Aktivitas (Activity Ratio)

Rasio Aktivitas ini digunakan untuk menilai bagaimana perusahaan mengelola aset yang dimiliki. Menurut Harahap (2015), rasio aktivitas menggambarkan aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam menjalankan operasinya baik dalam kegiatan penjualan, pembelian dan lainnya.

Menurut Brigham dan Joel (2010) jika perusahaan memiliki terlalu banyak aset, maka biaya modalnya terlalu tinggi dan labanya akan tertekan. Di lain pihak, jika aset terlalu rendah, penjualan yang menguntungkan akan hilang.

F. Rasio Profitabilitas

Profitabilitas dimaksudkan sebagai hasil akhir dari kegiatan operasional perusahaan. menurut Munawir (2014), rasio profitabilitas adalah rasio untuk mengukur profit yang diperoleh dari modal-modal yang digunakan untuk operasi.

IV. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kuantitatif yaitu untuk menganalisis laporan keuangan dengan menggunakan rasio keuangan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data time series dan data sekunder. Sampel yang digunakan yakni laporan keuangan perusahaan PT. Deltacendana Citapersada tahun 2022-2025.

Alat analisis pada penelitian ini menggunakan analisis horizontal, analisis vertical dan rasio keuangan.

Penelitian ini juga melakukan komparasi terhadap data beberapa perusahaan lain data di Industri serupa. Dengan mengacu pada daftar emiten properti dengan *market cap* cukup tinggi saat ini (detik.com) antara lain:

- PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (PANI) nilai kapitalisasi pasar Rp 105 triliun
- PT Maha Properti Indonesia Tbk (MPRO) nilai kapitalisasi pasar Rp 86,5 triliun
- PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) nilai kapitalisasi pasar Rp 19,41 triliun
- PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK) nilai kapitalisasi pasar Rp 18,9 triliun
- PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) nilai kapitalisasi pasar Rp 13,94 triliun
- PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (RISE) nilai kapitalisasi pasar Rp 13,93 triliun

DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3
P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062

- PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) nilai kapitalisasi pasar Rp 11,56 triliun
- PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) nilai kapitalisasi pasar Rp 11,53 triliun
- PT Ciputra Development Tbk (CTRA) nilai kapitalisasi pasar Rp 10,28 triliun
- PT Sentul City Tbk (BKSL) nilai kapitalisasi pasar Rp 9,55 triliun.

V. PEMBAHASAN

Langkah permulaan dalam melakukan analisis laporan keuangan adalah dengan menyajikan laporan keuangan secara komparatif, contohnya untuk dua tahun. Dengan penyajian laporan keuangan seperti ini akan dapat didapatkan gambaran yang untuk mengenai pergerakan dan kecenderungan serta memberikan arah yang berharga dalam rangka memprediksikan masa depan, keuntungan yang akan didapatkan.

Analisis perbandingan Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada tahun 2025 dan 2024 dapat dilihat seperti pada tabel 1 berikut:

Tabel 1. Neraca Perbandingan Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada

Neraca	Tahun (Jutaan Rupiah)		Perubahan	
	2025	2024	Naik (Turun)	(%)
ASET				
Kas	188.417,21	98.034,01	90.383,20	92%
Piutang	454,05	-	454,05	#DIV/0!
Persediaan	156.838,90	153.623,14	3.215,76	2%
Aset Lancar Lainnya	4.437,68	3.898,93	538,75	14%
Total Aset Lancar	**350.147,84**	**255.556,08**	**94.591,76**	**37%**
Tanah untuk Pengembangan	114.496,61	109.639,99	4.856,62	4%
Properti Investasi	20.048,05	20.105,19	(57,14)	(0%)
Aset Tetap	31.196,81	30.510,40	686,42	2%
Aset Tidak Lancar Lainnya	57.022,38	70.754,42	(13.732,04)	(19%)
Total Aset Tidak Lancar	**222.763,85**	**231.009,99**	**(8.246,14)**	**(4%)**
TOTAL ASET	**572.911,69**	**486.566,07**	**86.345,62**	**18%**
LIABILITAS				
Utang Usaha	21.420,56	13.424,44	7.996,11	60%
Uang Muka dari Pelanggan	181.238,74	165.226,02	16.012,72	10%
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	31.104,94	34.786,34	(3.681,40)	(11%)
Total Liabilitas Jangka Pendek	**233.764,24**	**213.436,81**	**20.327,43**	**10%**
Total Liabilitas Jangka Panjang	**3.874,00**	**3.107,44**	**766,56**	**25%**
TOTAL LIABILITAS	**237.638,23**	**216.544,25**	**21.093,99**	**10%**
EKUITAS				
Modal Saham	120.000,00	119.000,00	1.000,00	1%
Saldo Laba	215.273,46	151.021,83	64.251,63	43%
TOTAL EKUITAS	**335.273,46**	**270.021,83**	**65.251,63**	**24%**
TOTAL LUABILITAS DAN EKUITAS	**572.911,69**	**486.566,07**	**86.345,62**	**18%**

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan PT Deltacendana Cita Persada

Perubahan dalam rupiah membantu analisis untuk memfokuskan diri pada faktor-faktor kunci yang telah mempengaruhi posisi keuangan dan profitabilitas perusahaan.

Dari tabel 1, dapat diketahui bahwa di laporan posisi keuangan tahun 2025. Perubahan cukup besar terjadi pada kas perusahaan. Kas mengalami pertumbuhan sebesar 92% dibandingkan tahun sebelumnya, yaitu sebesar 90,38 milyar rupiah.

Selain itu, utang usaha juga meningkat sebesar 60% yaitu sebesar 7,9 milyar rupiah.

Sedangkan analisis perbandingan untuk Laporan Rugi Laba PT Deltacendana Citapersada tahun 2025 dan 2024 dapat dilihat seperti pada tabel 2 berikut:

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

Tabel 2. Neraca Perbandingan Laporan Rugi Laba PT Deltacendana Citapersada

Neraca	Tahun (Jutaan Rupiah)		Perubahan	
	2025	2024	Naik (Turun)	(%)
Pendapatan Usaha	232.445,51	239.988,38	(7.542,87)	(3%)
Beban Pokok Pendapatan dan Beba	139.285,61	144.535,95	(5.250,34)	(4%)
Laba Bruto	**93.159,90**	**95.452,43**	**(2.292,53)**	**(2%)**
Beban Usaha - Neto	29.684,89	29.763,81	(78,92)	(0%)
Penghasilan Lainnya - Neto	2.230,89	1.986,06	244,83	12%
Laba Usaha	**65.705,89**	**67.674,68**	**(1.968,79)**	**(3%)**
Pendapatan (Beban) Lain-lain	112,04	(3.215,48)	3.327,52	103%
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	**65.817,93**	**64.459,21**	**1.358,73**	**2%**
Beban Pajak Penghasilan	1.284,58	1.048,92	235,66	22%
Laba Tahun Berjalan	**64.533,36**	**63.410,29**	**1.123,07**	**2%**

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan PT Deltacendana Cita Persada

Dari tabel 2, dapat diketahui bahwa di laporan rugi laba tahun 2025. Perubahan cukup besar terjadi pada Pendapatan lain-lain sebesar 103% dibandingkan tahun sebelumnya, yaitu sebesar 3,32 milyar rupiah.

A. Analisis Trend (perkembangan)

Analisis perkembangan merupakan salah satu teknik analisis laporan keuangan dan termasuk metode analisis horizontal. Analisis ini mendeskripsikan kecenderungan perubahan suatu pos laporan keuangan dari beberapa periode (*from year to year*). Pada teknik analisis ini, data laporan keuangan dalam beberapa periode dinyatakan dalam satuan persentase atas dasar tahun dasar. Data Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada tahun 2022 – 2025 dapat dilihat pada tabel 3 berikut:

Tabel 3. Perbandingan Per Tahun Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada

Neraca	Tahun (Jutaan Rupiah)			
	2025	2024	2023	2022
ASET				
Kas	188.417,21	98.034,01	42.386,18	157.473,81
Piutang	454,05	-	-	-
Persediaan	156.838,90	153.623,14	141.805,07	154.545,47
Aset Lancar Lainnya	4.437,68	3.898,93	4.548,09	5.411,14
Total Aset Lancar	**350.147,84**	**255.556,08**	**188.739,34**	**317.430,42**
Tanah untuk Pengembangan	114.496,61	109.639,99	100.444,88	90.723,87
Properti Investasi	20.048,05	20.105,19	19.020,92	18.994,84
Aset Tetap	31.196,81	30.510,40	31.874,29	33.203,25
Aset Tidak Lancar Lainnya	57.022,38	70.754,42	71.426,62	62.430,46
Total Aset Tidak Lancar	**222.763,85**	**231.009,99**	**222.766,72**	**205.352,43**
TOTAL ASET	**572.911,69**	**486.566,07**	**411.506,05**	**522.782,85**
LIABILITAS				
Utang Usaha	21.420,56	13.424,44	22.888,18	15.454,28
Uang Muka dari Pelanggan	181.238,74	165.226,02	162.691,62	172.638,43
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	31.104,94	34.786,34	35.059,52	32.069,87
Total Liabilitas Jangka Pendek	**233.764,24**	**213.436,81**	**220.639,32**	**220.162,58**
Total Liabilitas Jangka Panjang	**3.874,00**	**3.107,44**	**3.714,22**	**3.182,77**
TOTAL LIABILITAS	**237.638,23**	**216.544,25**	**224.353,54**	**223.345,35**
EKUITAS				
Modal Saham	120.000,00	119.000,00	100.000,00	100.000,00
Saldo Laba	215.273,46	151.021,83	87.152,51	199.437,50
TOTAL EKUITAS	**335.273,46**	**270.021,83**	**187.152,51**	**299.437,50**
TOTAL LUABILITAS DAN EKUITAS	**572.911,69**	**486.566,07**	**411.506,05**	**522.782,85**

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan PT Deltacendana Cita Persada

Saldo masing-masing pos pada tahun dasar (untuk kasus ini tahun 2022) dinyatakan dalam persentase *trend* sebesar 100%, sedangkan saldo pos yang sama tahun selanjutnya dinyatakan dalam *percentages on the basis*. Analisis Trend terhadap Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada dapat dilihat seperti pada tabel 4 berikut:

DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3
P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062

Tabel 4. Analisis *Trend* Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada

Neraca	Tahun (%)			
	2025	2024	2023	2022
ASET				
Kas	120%	62%	27%	100%
Piutang	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Persediaan	101%	99%	92%	100%
Aset Lancar Lainnya	82%	72%	84%	100%
Total Aset Lancar	**110%**	**81%**	**59%**	**100%**
Tanah untuk Pengembangan	126%	121%	111%	100%
Properti Investasi	106%	106%	100%	100%
Aset Tetap	94%	92%	96%	100%
Aset Tidak Lancar Lainnya	91%	113%	114%	100%
Total Aset Tidak Lancar	**108%**	**112%**	**108%**	**100%**
TOTAL ASET	**110%**	**93%**	**79%**	**100%**
LIABILITAS				
Utang Usaha	139%	87%	148%	100%
Uang Muka dari Pelanggan	105%	96%	94%	100%
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	97%	108%	109%	100%
Total Liabilitas Jangka Pendek	**106%**	**97%**	**100%**	**100%**
Total Liabilitas Jangka Panjang	**122%**	**98%**	**117%**	**100%**
TOTAL LIABILITAS	**106%**	**97%**	**100%**	**100%**
EKUITAS				
Modal Saham	120%	119%	100%	100%
Saldo Laba	108%	76%	44%	100%
TOTAL EKUITAS	**112%**	**90%**	**63%**	**100%**
TOTAL LUABILITAS DAN EKUITAS	**110%**	**93%**	**79%**	**100%**

Sumber: Data diolah dari Laporan Keuangan PT Deltacendana Cita Persada

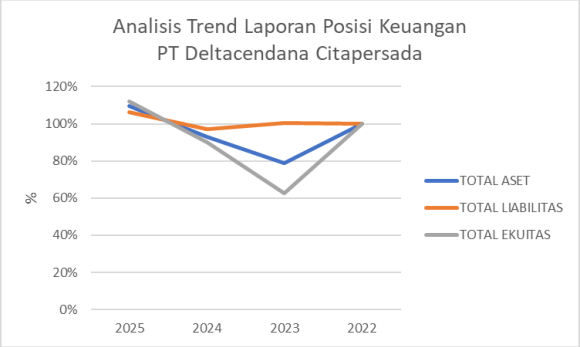
Jadi untuk pos Kas tahun 2022 misalnya, bila dinyatakan dalam persentase menjadi:

= Saldo Pos Kas pada tahun 2025 / Saldo Pos Kas pada tahun 2022 (tahun dasar)

= Rp 188.417,21 / Rp 157.473,81

= 119,6 % dibulatkan 120%

Jika Total Aset, Total Liabilitas dan Ekuitas disajikan dalam bentuk grafik, dapat dilihat seperti pada gambar 1 berikut:



Gambar 2. Grafik Analisis Trend Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada

Berdasarkan grafik pada gambar 2, menunjukkan perkembangan tiga komponen utama laporan posisi keuangan PT Deltacendana Citapersada, yaitu Total Aset, Total Liabilitas, dan Total Ekuitas dengan menggunakan tahun 2022 sebagai tahun dasar (100%). Dapat dipahami sebagai 3 fase perkembangan yaitu:

- **Periode 2022–2023 (Penurunan Signifikan)**
  - Total Ekuitas mengalami penurunan paling tajam pada tahun 2023 hingga menyentuh titik terendah di kisaran 63%.
  - Total Aset ikut mengalami penurunan hingga sekitar 79%. Sebaliknya, Total Liabilitas cenderung stabil dan tetap bertahan di angka 100%.
  - Penurunan aset yang selaras dengan ekuitas ini mengindikasikan adanya pengurangan modal atau kerugian operasional pada periode tersebut tanpa adanya pengurangan beban kewajiban/utang.

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

- **Periode 2023–2024 (Pemulihan Awal)**
  - Total Ekuitas dan Total Aset mulai menunjukkan tren pemulihan berlanjut. Ekuitas naik signifikan ke kisaran 90%, sedangkan Total Aset meningkat ke kisaran 93%.
  - Total Liabilitas sedikit bergerak turun ke kisaran 97%, menunjukkan mulai adanya pelunasan kewajiban atau efisiensi struktur utang.
- **Periode 2024–2025 (Pertumbuhan Positif)**
  - Pada tahun 2025, seluruh komponen berhasil melampaui posisi tahun dasar 2022.
  - Total Ekuitas mencatatkan kenaikan tertinggi hingga mencapai sekitar 112%.
  - Total Aset menyusul naik hingga kisaran 110%.
  - Total Liabilitas juga naik tipis ke angka 106%.

Data Laporan Rugi Laba PT Deltacendana Citapersada tahun 2022 – 2025 dapat dilihat pada tabel 5 berikut:

Tabel 5. Perbandingan Per Tahun Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada

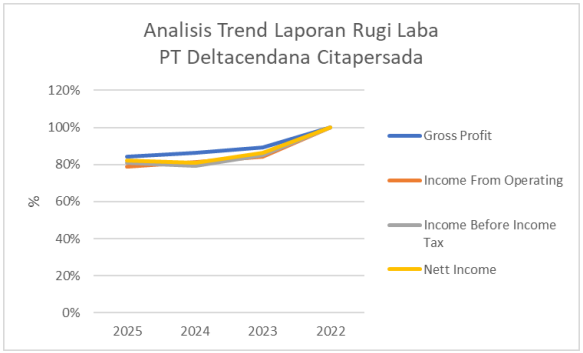
Neraca	Tahun (Jutaan Rupiah)			
	2025	2024	2023	2022
Pendapatan Usaha	232.445,51	239.988,38	239.371,02	253.848,72
Beban Pokok Pendapatan dan Beba	(139.285,61)	(144.535,95)	(140.833,22)	(143.253,54)
Laba Bruto	**93.159,90**	**95.452,43**	**98.537,80**	**110.595,17**
Beban Usaha - Neto	(29.684,89)	(29.763,81)	(29.389,70)	(28.308,12)
Penghasilan Lainnya - Neto	2.230,89	1.986,06	971,20	1.068,34
Laba Usaha	**65.705,89**	**67.674,68**	**70.119,31**	**83.355,40**
Pendapatan (Beban) Lain-lain	112,04	(3.215,48)	(1.189,41)	(2.146,11)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	**65.817,93**	**64.459,21**	**68.929,89**	**81.209,29**
Beban Pajak Penghasilan	(1.284,58)	(1.048,92)	(1.106,81)	(2.768,24)
Laba Tahun Berjalan	**64.533,36**	**63.410,29**	**67.823,08**	**78.441,05**

Analisis Trend terhadap Laporan Posisi Keuangan PT Deltacendana Citapersada dapat dilihat seperti pada tabel 6 berikut:

Tabel 6. Analisis *Trend* Laporan Rugi-Laba PT Deltacendana Citapersada

Neraca	Tahun (%)			
	2025	2024	2023	2022
Pendapatan Usaha	92%	95%	94%	100%
Beban Pokok Pendapatan dan Beba	97%	101%	98%	100%
Laba Bruto	**84%**	**86%**	**89%**	**100%**
Beban Usaha - Neto	105%	105%	104%	100%
Penghasilan Lainnya - Neto	209%	186%	91%	100%
Laba Usaha	**79%**	**81%**	**84%**	**100%**
Pendapatan (Beban) Lain-lain	-5%	150%	55%	100%
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	**81%**	**79%**	**85%**	**100%**
Beban Pajak Penghasilan	46%	38%	40%	100%
Laba Tahun Berjalan	**82%**	**81%**	**86%**	**100%**

Jika *Gross Profit, Income from operating* dan *Nett Income* disajikan dalam bentuk grafik, dapat dilihat seperti pada gambar 3 berikut:



Gambar 3. Grafik Analisis Trend Laporan Rugi-Laba PT Deltacendana Citapersada

Berdasarkan grafik pada gambar 3, menggambarkan pergerakan tren empat komponen utama dalam Laporan Rugi Laba PT Deltacendana Citapersada selama periode 2022 hingga 2025, dengan menjadikan tahun 2022 sebagai tahun dasar (100%) dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3
P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062

- **Periode 2022–2023 (Penurunan Awal)**
  - Seluruh komponen profitabilitas mengalami penurunan serentak dari posisi 100% pada tahun 2022.
  - Gross Profit turun ke kisaran 89%, Income Before Income Tax dan Nett Income tertekan ke kisaran 85%–86%, sementara Income From Operating mencatatkan penurunan terendah di kisaran 84%. Penurunan ini mengindikasikan adanya tekanan pada pendapatan atau peningkatan pada beban pokok dan operasional.
- **Periode 2023–2024 (Stagnasi dan Titik Terendah)**
  - Gross Profit tetap berada di posisi tertinggi di antara komponen lainnya meski sedikit turun ke kisaran 86%.
  - Income From Operating dan Nett Income mengalami stagnasi di kisaran 81%.
  - Income Before Income Tax menyentuh titik terendahnya pada tahun ini di kisaran 79%, sebelum akhirnya mulai bergerak stabil.
- **Periode 2024–2025 (Konsolidasi Akhir)**
  - Pergerakan seluruh indikator laba cenderung melandai dan bergerak dalam rentang yang sangat sempit (berkisar antara 79% hingga 84%).
  - Pada tahun 2025, Gross Profit berada di posisi puncak sekitar 84%, diikuti oleh Nett Income (~82%) dan Income Before Income Tax (~81%).
  - Income From Operating berada di level terkecil yaitu 79%.

Secara umum, profitabilitas PT Deltacendana Citapersada mengalami penurunan bertahap sejak tahun 2022 dan belum kembali ke level tahun dasarnya hingga 2025. Kendati demikian, pasca penurunan tajam di tahun 2023, pergerakan laba perusahaan relatif terkendali dan mulai naik di kisaran 80%–84% pada rentang 2024–2025.

B. Rasio Keuangan

Analisis rasio dapat mengungkap kaitan dan sekaligus menjadi dasar komparasi yang menunjukkan kondisi atau kecenderungan yang tidak dapat dideteksi bila kita hanya melihat komponen-komponen itu sendiri. Secara umum, menggabungkan analisis komparatif (pembanding industri) dengan analisis tren (membandingkan rasio perusahaan dari tahun ke tahun) akan memberikan gambaran analisis keuangan yang jauh lebih akurat.

Rasio Keuangan perusahaan yang bergerak di bidang sejenis atau industri properti dan real estate dapat di lihat seperti pada tabel 7 berikut:

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

Tabel 7. Rasio Keuangan Industri Perusahaan Properti dan Real Estate

Perusahaan		Rasio Likuiditas		
		Current Ratio	Quick Ratio	Cash Ratio
JRPT	PT Jaya Real Property	1,25	0,38	0,34
ASRI	PT Alam Sutera Realty	0,94	0,56	0,28
BSDE	PT Bumi Serpong Damai	3,38	1,49	1,06
CTRA	PT Ciputra Development	1,92	1,01	0,73
PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua	1,92	0,43	0,24
PWON	PT Pakuwon Jati	3,02	1,70	1,48
MKPI	PT Metropolitan Kentjana	2,38	2,37	2,10
BKSL	PT Sentul City	1,36	0,70	0,16
SMRA	PT Summarecon Agung	1,08	0,33	0,23
Rata-rata Industri		**1,92**	**1,00**	**0,74**

Perusahaan		Rasio Solvabilitas		
		Debt to Asset Ratio	Debt to Equity Ratio	Equity to Asset Ratio
JRPT	PT Jaya Real Property	0,28	0,38	0,72
ASRI	PT Alam Sutera Realty	0,50	0,99	0,50
BSDE	PT Bumi Serpong Damai	0,34	0,51	0,66
CTRA	PT Ciputra Development	0,44	0,78	0,56
PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua	0,37	0,60	0,63
PWON	PT Pakuwon Jati	0,29	0,40	0,71
MKPI	PT Metropolitan Kentjana	0,18	0,22	0,82
BKSL	PT Sentul City	0,25	0,33	0,75
SMRA	PT Summarecon Agung	0,58	1,40	0,42
Rata-rata Industri		**0,36**	**0,62**	**0,64**

Perusahaan		Rasio Aktivitas					
		Inventory Turnover	Account Receivable Turnover	Payable Turnover	Working Capital Turnover	Fix Asset Turnover	Total Asset Turnover
JRPT	PT Jaya Real Property	0,42	103,44	4,41	3,33	5,40	0,22
ASRI	PT Alam Sutera Realty	0,83	21,76	3,91	-12,13	2,38	0,13
BSDE	PT Bumi Serpong Damai	0,25	90,71	4,85	0,55	10,35	0,16
CTRA	PT Ciputra Development	0,51	19,12	5,19	0,96	3,88	0,26
PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua	0,07	2392,30	2,67	0,30	9,00	0,09
PWON	PT Pakuwon Jati	0,29	11,48	4,02	0,44	1,14	0,09
MKPI	PT Metropolitan Kentjana	74,47	11,98	20,46	1,42	0,57	0,28
BKSL	PT Sentul City	0,51	6,72	3,31	2,19	8,87	0,13
SMRA	PT Summarecon Agung	0,39	41,86	64,41	7,66	13,78	0,23
Rata-rata Industri		**8,64**	**38,38**	**12,58**	**0,52**	**6,15**	**0,17**

Perusahaan		Rasio Profitabilitas				
		Gross Profit Margin	Operating Margin	Net Profit Margin	Return On Assets (ROA)	Return on Equity (ROE)
JRPT	PT Jaya Real Property	0,55	0,42	0,41	0,09	0,12
ASRI	PT Alam Sutera Realty	0,53	0,11	0,11	0,01	0,03
BSDE	PT Bumi Serpong Damai	0,64	0,27	0,22	0,04	0,05
CTRA	PT Ciputra Development	0,48	0,30	0,22	0,06	0,10
PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua	0,60	0,50	0,47	0,04	0,06
PWON	PT Pakuwon Jati	0,57	0,44	0,37	0,03	0,05
MKPI	PT Metropolitan Kentjana	0,54	0,53	0,43	0,12	0,14
BKSL	PT Sentul City	0,57	0,38	0,30	0,04	0,05
SMRA	PT Summarecon Agung	0,50	0,29	0,14	0,03	0,08
Rata-rata Industri		**0,55**	**0,36**	**0,30**	**0,05**	**0,08**

Tabel 8. Summary Rasio Keuangan berdasarkan Industri di Indonesia (Des 25)

Summary Financial Ratio by Industry - Dec 2025

Sector/Sub Sector	EPS, IDR	Book Value, IDR	P/E Ratio, X	Price to BV, X	D/E Ratio, X
A. Energy	17,25	213,29	19,96	3,75	0,61
A1. Oil, Gas & Coal	17,93	225,92	19,98	3,75	0,61
G1. Banks	16,65	623,16	13,78	1,68	3,83
G2. Financing Service	24,69	429,48	10,94	0,85	1,33
G3. Investment Service	30,84	293,88	11,71	2,93	0,40
G4. Insurance	39,97	393,96	10,27	0,29	1,97
G5. Holding & Investment Companies	2,40	179,91	35,04	3,26	0,38
H. Properties & Real Estate	1,84	195,43	19,01	1,78	0,38
H1. Properties & Real Estate	1,84	195,43	19,01	1,78	0,38
I. Technology	2,02	92,55	31,31	4,89	0,44
J4. Utilities	14,24	146,27	46,83	18,86	0,50
K. Transportation & Logistic	4,16	117,70	15,38	15,77	0,72
K1. Transportation	10,42	169,08	10,16	-2,63	0,77
K2. Logistics & Deliveries	2,98	105,12	23,84	1,29	0,72

Market PER	**16,43**
Market PBV	**2,48**

Sumber: Data diolah dari Summary Financial Ratio by Industry - Dec 2025. https://idx.co.id/id/data-pasar/laporan-statistik/digital-statistic/monthly/financial-report-and-ratio-of-listed-companies/summary-financial-ratio-by-industry?filter=eyJ5ZWFyIjoiMjAyMyIsIm1vbnRoIjoiNCIsInF1YXJ0ZXIiOjAsInR5cGUiOiJtb250aGx5In0%3D

Rasio likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas dan profitabilitas PT Deltacendana Citapersada di tahun 2025 dengan entitas induk (PT Jaya Real Property) dan Rata-rata industri yang dijadikan sampel dapat dilihat seperti pada tabel 8.

Tabel 8. Rasio PT Deltacendana Citapersada terhadap Entitas Induk dan Rata-rata Industri (Des 25)

DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3
P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062

Rasio	PT Delta cendana Cita persada	Entitas Induk (PT Jaya Real Property)	Rata - Rata Industri
Rasio Likuiditas			
Current Ratio	1,50	1,25	1,92
Quick Ratio	0,83	0,38	1,00
Cash Ratio	0,81	0,34	0,74
Rasio Solvabilitas			
Debt to Asset Ratio	0,41	0,28	0,36
Debt to Equity Ratio (DER)	0,71	0,38	0,62
Equity to Asset Ratio	0,59	0,72	0,64
Rasio Aktivitas			
Inventory Turnover	0,89	0,42	8,64
Account Receivable Turnover	511,94	103,44	38,38
Payable Turnover	6,50	4,41	12,58
Working Capital Turnover	2,00	3,33	0,52
Fix Asset Turnover	7,45	5,40	6,15
Total Asset Turnover	0,41	0,22	0,17
Rasio Profitabilitas			
Gross Profit Margin	40%	55%	55%
Operating Margin	28%	42%	36%
Net Profit Margin	28%	41%	30%
Return On Assets (ROA)	11%	9%	5%
Return on Equity (ROE)	19%	12%	8%

Berdasarkan nilai yang tertera pada tabel 8, dapat dijelaskan kondisi keuangan berdasarkan rasio yang ada sebagai berikut:

1. Rasio Likuiditas (Kemampuan Membayar Utang Jangka Pendek)
    - Current Ratio: PT Deltacendana Citapersada mencatatkan angka 1,50, lebih unggul dibandingkan Entitas Induk (1,25), namun masih berada di bawah rata-rata industri (1,92).
    - Quick Ratio: Sebesar 0,83, berada di atas Entitas Induk (0,38) tetapi di bawah rata-rata industri (1,00).
    - Cash Ratio: Mencapai 0,81, paling tinggi dibanding Entitas Induk (0,34) maupun rata-rata industri (0,74).
    - Analisis: Likuiditas PT Deltacendana Citapersada berada pada posisi aman. Ketersediaan kas tunainya tergolong sangat kuat untuk menutup kewajiban jangka pendek.

2. Rasio Solvabilitas (Struktur Utang dan Modal)
    - Debt to Asset Ratio (DAR) & Debt to Equity Ratio (DER): DAR perusahaan sebesar 0,41 dan DER sebesar 0,71. Nilai ini lebih tinggi dibanding Entitas Induk (DAR 0,28; DER 0,38) dan rata-rata industri (DAR 0,36; DER 0,62).
    - Equity to Asset Ratio (EAR): Sebesar 0,59, lebih rendah dari Entitas Induk (0,72) dan rata-rata industri (0,64).
    - Analisis: Perusahaan memiliki leverage (tingkat penggunaan utang) yang sedikit lebih tinggi dibandingkan industri dan induknya, namun rasio utangnya masih berada pada rentang terukur (< 1,00).

3. Rasio Aktivitas (Efisiensi Pengelolaan Aset)
    - *Account Receivable Turnover* (Penagihan Piutang): Mencapai 511,94 kali, sangat jauh melampaui Entitas Induk (103,44 kali) dan rata-rata industri (38,38 kali). Ini menunjukkan manajemen penagihan piutang sangat cepat dan efektif.
    - *Working Capital & Total Asset Turnover*: Working Capital Turnover (2,00 kali) dan Total Asset Turnover (0,41 kali) unggul dibanding industri (0,52 kali dan 0,17 kali) serta induknya.
    - *Inventory Turnover*: Tercatat sebesar 0,89 kali, sejalan dengan Entitas Induk (0,42 kali) tetapi berada jauh di bawah

P-ISSN :2597-5064
E-ISSN :2654-8062 DOI: https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v9i3

rata-rata industri (8,64 kali). Hal ini wajar mengingat karakteristik bisnis properti/real estat yang memiliki siklus perputaran persediaan (bangunan/lahan) lebih lambat dibanding sektor industri umum.

4. Rasio Profitabilitas (Kemampuan Menghasilkan Laba)

- Margin Laba (GPM, OPM, NPM): Gross Profit Margin (40%), Operating Margin (28%), dan Net Profit Margin (28%) berada di bawah Entitas Induk dan rata-rata industri.
- Imbal Hasil (ROA & ROE): Meskipun margin labanya lebih rendah, Return On Assets (ROA) perusahaan mencapai 11% dan Return on Equity (ROE) mencapai 19%. Capaian ini secara signifikan melampaui Entitas Induk (ROA 9%, ROE 12%) serta rata-rata industri (ROA 5%, ROE 8%).
- Analisis: PT Deltacendana Citapersada sangat efisien dalam memutarkan aset dan modal pemilik untuk menghasilkan laba bersih bagi pemegang saham.

PT Deltacendana Citapersada menunjukkan kinerja keuangan yang solid. Keunggulan utamanya terletak pada efisiensi penagihan piutang (perputaran piutang sangat tinggi) serta efektivitas penciptaan nilai imbal hasil (ROA dan ROE yang melampaui industri dan entitas induk). Meskipun penggunaan utang sedikit di atas rata-rata industri, ketersediaan kas yang tinggi (Cash Ratio 0,81) menjaga risiko likuiditas tetap terkendali dengan baik.

VI. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Kinerja keuangan PT Deltacendana Citapersada di tahun 2025 menunjukkan fundamental operasional yang kuat dengan kondisi profitabilitas tinggi, kas meningkat sangat signifikan, ekuitas tumbuh, dan beban utang berbunga sangat rendah.
2. Kinerja keuangan PT Deltacendana Citapersada dibandingkan industri properti lainnya di tahun 2025 adalah:
   a. Kelemahan yang perlu diperhatikan adalah DER 0,71x yang berada di atas rata-rata industri 0,62x. Namun sebagian besar solvabilitas atau leverage tersebut berasal dari uang muka pelanggan Rp181,2 miliar, bukan pinjaman berbunga.
   b. Dibandingkan entitas induk dan rata-rata industri, PT Deltacendana Citapersada menghasilkan ROA dan ROE yang lebih tinggi tetapi menggunakan leverage yang lebih besar.

VII. DAFTAR PUSTAKA

[1] Harahap, S. S. (2018). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan* (Edisi Keempat Belas). Raja Grafindo Persada.

[2] Kasmir. (2018). Analisis Laporan Keuangan. PT. Raja Grafindo Persada.

[3] Munawir, Analisa Laporan Keuangan, 4 ed. Yogyakarta: Liberty, 2014.

[4] Safitri, Rosi & Susanti, Sheilla & Zulfatunisa, Sukma. (2022). Analisis Laporan Keuangan untuk Mengukur Kinerja Kuangan PT Astra Internasional TBK. Istithmar : Jurnal Studi Ekonomi Syariah. 6. 137-145. 10.30762/istithmar.v6i2.198.

[5] https://www.detik.com/properti/berita/d-8578577/10-perusahaan-properti-terkaya-di-indonesia/amp