



Analisis Penjualan, Biaya Operasional dan Laba Bersih Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* Periode 2021 - 2024

Hieronimus Erwin Indrawan*, Nazwa Adhistry Putri, Amalia Tresna Fadhilah, Intan Kusuma Dewi, Indra Prana

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Akuntansi, Universitas Bina Sarana Informatika, Jakarta Pusat, Indonesia
Jl. Kramat Raya No.98, Kwitang, Kec. Senen, 10450, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia
Email: ^{1,*}hieronimus.hei@bsi.ac.id, ²nazwaadystie5@gmail.com, ³amalia.itf@bsi.ac.id, ⁴intan.ikd@bsi.ac.id, ⁵indra.ipa@bsi.ac.id
Email Penulis Korespondensi: hieronimus.hei@bsi.ac.id

Abstrak—Kinerja keuangan suatu Perusahaan dapat dilihat melalui analisis Laporan Keuangan. Pendapatan, Biaya dan Keuntungan Adalah tiga akun yang saling terkait, Dimana perubahan pendapatan dan biaya akan berpengaruh terhadap keuntungan Perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis laporan keuangan perusahaan selama periode 2022-2024 guna mengetahui kondisi serta kinerja keuangan Perusahaan. Analisis difokuskan pada pendapatan, biaya operasional, dan laba bersih dengan tujuan untuk mengidentifikasi adanya peningkatan atau penurunan dari tahun ke tahun. Metode penelitian yang digunakan Adalah deskriptif kuantitatif dengan sumber data sekunder, sedangkan Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis dilakukan menggunakan metode Horizontal Trend. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perusahaan mengalami fluktuasi yang signifikan dalam pendapatan, laba bersih, dan biaya operasional selama periode 2022-2024. Lonjakan biaya operasional yang besar pada tahun 2024 sebesar 506% mempengaruhi kinerja keuangan Perusahaan namun masih menghasilkan kenaikan laba bersih diatas 100%. Evaluasi kinerja keuangan perusahaan periode 2022-2022 menunjukkan keadaan keuangan yang sedikit kurang baik, karena Laba yang dihasilkan cenderung naik turun, tahun 2023 turun sebesar 4,75% dan naik lagi sebesar 85% pada tahun berikutnya begitu pun dengan pendapatan yang dihasilkan cenderung mengalami penurunan. Kinerja keuangan Perusahaan cenderung mengalami peningkatan pada pendapatan dan laba bersih, meskipun terdapat fluktuasi pada biaya operasional. Kenaikan biaya operasional yang begitu tinggi bisa disebabkan karena kondisi perekonomian mulai bangkit pasca pandemi covid. Pengeluaran biaya yang besar perlu dilakukan untuk meningkatkan penjualan. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya pendapatan dari transaksi penjualan dan sewa property yang dikelola Perusahaan yang memiliki cabang di Jakarta dan Jawa barat.

Kata Kunci: Laporan Keuangan; Analisis Tren; Kinerja Keuangan; Real Estate; Properti

Abstract—The financial performance of a Company can be seen through the analysis of Financial Statements. Income, Expenses and Profit are three interrelated accounts, where changes in income and expenses will affect the Company's profits. This research aims to analyze the company's financial statements for the 2022-2024 period to determine the Company's financial condition and performance. The analysis is focused on revenue, operating expenses, and net profit with the aim of identifying an increase or decrease from year to year. The research method used is quantitative descriptive with secondary data sources, while the data collection technique is carried out through interviews, observations, and documentation. The analysis was carried out using the Horizontal Trend method. The results of the study show that the Company experienced significant fluctuations in revenue, net profit, and operating expenses during the 2022-2024 period. A large surge in operating costs in 2024 of 506% affected the Company's financial performance but still led to an increase in net profit above 100%. The evaluation of the company's financial performance for the 2022-2022 period shows a slightly poor financial situation, because the profit generated tends to go up and down, in 2023 it will decrease by 4.75% and increase again by 85% in the following year as well as the revenue generated tends to decrease. The Company's financial performance tends to experience an increase in revenue and net profit, despite fluctuations in operating costs. The increase in operational costs is so high that it can be caused by economic conditions starting to rise after the covid pandemic. A large expense needs to be made to increase sales. The increase was mainly due to increased revenue from property sales and rental transactions managed by the Company which has branches in Jakarta and West Java.

Keywords: Financial Statements; Trend Analysis; Financial Performance; Real Estate; Property

1. PENDAHULUAN

Sebuah Perusahaan adalah organisasi yang terlibat dalam kegiatan tertentu untuk mencapai tujuan tertentu. Tujuan dari operasi bisnis adalah untuk memaksimalkan keuntungan agar dapat mempertahankan keberadaan bisnis tersebut dalam jangka waktu yang lama (C. Arisandi & Mimba, 2021). Laporan keuangan Perusahaan mencakup informasi yang menggambarkan kondisi suatu perusahaan, dan dapat menunjukkan suatu posisi perusahaan sepanjang periode tertentu (Y. I. Rahmawati et al., 2023). Pengguna informasi dapat menggunakan laporan keuangan sebagai dasar untuk membuat Keputusan tentang bagaimana situasi keuangan Perusahaan akan berkembang di masa depan, semakin meyakinkan laporan keuangan tentang kinerja keuangan Perusahaan, semakin baik mereka disajikan. Bisnis harus lebih efisiensi dalam operasi mereka dan memanfaatkan sumber daya mereka semaksimal mungkin di lingkungan bisnis yang semakin ketat. Tujuan utama dari setiap bisnis adalah untuk memaksimalkan laba bersih. Laba atau rugi biasanya digunakan untuk mengevaluasi keberhasilan suatu Perusahaan. Laba terdiri dari dua komponen: pendapatan dan biaya, sebuah bisnis tidak dapat mencapai tujuan lainnya, termasuk ekspansi yang berkelanjutan, jika tidak menguntungkan (F. Rahmawati et al., 2021)

Laporan keuangan Perusahaan dapat diperiksa untuk mengevaluasi kinerja keuangannya. Penulis juga sudah menulis bagaimana membuat laporan keuangan sederhana (H. E. Indrawan & Sujiarko, 2021). Seperti yang diketahui, setiap laporan keuangan memiliki tujuan tertentu. Dalam kenyataannya, ada sejumlah tujuan yang dimaksudkan untuk





dipenuhi, terutama untuk pemilik dan manajemen perusahaan. Menurut Syaharman (2021), laporan keuangan dimaksudkan untuk: 1) Menguraikan jenis dan jumlah asset yang saat ini dimiliki Perusahaan. 2) Berikan rincian mengenai jenis dan jumlah ekuitas serta kewajiban yang saat ini dimiliki Perusahaan. 3) Memberikan rincian tentang jenis dan jumlah uang yang diterima dalam jangka waktu tertentu. 4) Memberikan informasi tentang perubahan-perubahan yang terjadi terhadap aktiva, pasiva, dan modal Perusahaan. 5) Memberikan informasi tentang catatan-catatan atas laporan keuangan informasi keuangan lainnya. Sesuai dengan PSAK No. 1 tahun 2009, laporan keuangan terdiri dari format penyajian berikut: Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, laporan Arus kas, dan Catatan atas laporan keuangan (Rosanie & Kurniawan, 2021). Informasi yang diberikan dalam laporan keuangan dapat digunakan untuk menganalisis dan mengevaluasi struktur modal Perusahaan, hasil operasi atau laba, biaya tetap yang harus dibayar, nilai masing-masing saham Perusahaan, struktur modal, distribusi asset Perusahaan, dan kemampuan Perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek (Putra et al., 2021).

Biaya adalah komponen krusial yang harus dikorbankan demi keuntungan dan efisiensi operasi bisnis. Dalam hal ini mendapatkan keuntungan, biaya juga merupakan penghalang utama. Semua pengorbanan yang dilakukan untuk membiayai operasional bisnis guna mencapai tujuan yang diinginkan Perusahaan disebut sebagai biaya operasional. Biaya operasional adalah salah satu faktor paling penting dalam meraih keuntungan dan memiliki dampak signifikan terhadap profitabilitas Perusahaan. Manein et al. (2020) menyatakan dalam artian luas biaya adalah pengorbanan sumber ekonomis, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi dengan tujuan tertentu dalam pikiran. Biaya dapat didefinisikan secara sempit sebagai sumber daya keuangan yang dikorbankan untuk mendapatkan asset. Pengorbanan sumber daya keuangan untuk memperoleh asset disebut 'biaya' untuk membedakan makna biaya dalam arti yang lebih luas. 'Biaya' juga dapat merujuk pada sumber daya keuangan yang dikorbankan dalam proses mengubah bahan mentah menjadi barang jadi. Sebuah biaya dapat diukur sebagai jumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh produk atau layanan. Biaya operasional adalah pengeluaran yang terkait dengan aktivitas sehari-hari dari bisnis, bukan dari produk itu sendiri. Operasional Perusahaan mempengaruhi biaya operasional. Oleh karena itu, semakin banyak aktivitas yang dilakukan Perusahaan, semakin tinggi biaya operasional. Biaya operasional dapat mempengaruhi laba bersih Perusahaan. Andarsita & Rendra Erdkhadifa (2024) Dua jenis biaya operasional yaitu: 1) Secara langsung, Biaya langsung adalah pengeluaran yang timbul, mereka juga dikenal sebagai pengeluaran yang manfaatnya dapat terkait dengan item tertentu atau pusat biaya. 2) Biaya tidak langsung adalah pengeluaran yang terkait dengan item atau pusat biaya tertentu, atau yang manfaatnya tidak dapat ditentukan secara langsung. Baik biaya tetap maupun biaya variable dianggap sebagai biaya operasional. Tergantung pada volume penjualan atau proses produksi, biaya variable mengikuti kenaikan atau penurunan apa pun. Sementara itu, apakah jumlah penjualan output naik atau turun, biaya tetap tetap sama.

Jenis biaya operasi digolongkan sesuai dengan fungsi pokok kegiatan Perusahaan (A. Arisandi, 2019). Dalam hal ini biaya pada suatu Perusahaan terbagi menjadi 2 kelompok besar, yaitu: 1) Biaya produksi, Semua biaya yang terkait dengan fungsi manufaktur yaitu, biaya yang dikeluarkan dalam mengubah bahan baku menjadi barang jadi yang siap dijual, disertakan dalam biaya produksi. Ada berbagai kategori di mana biaya produksi dapat dibagi, termasuk: a) Biaya bahan baku, adalah harga di mana berbagai jenis bahan mentah dibeli untuk digunakan dalam proses produksi suatu produk dikenal sebagai biaya bahan mentah. b) Biaya tenaga kerja langsung adalah semua pengeluaran yang dikeluarkan oleh bisnis untuk membayar gaji atau upah, tunjangan, dan pengeluaran terkait tenaga kerja lainnya yang secara langsung terkait dengan proses produksi atau penyampaian layanan dianggap sebagai biaya tenaga kerja langsung. c) Biaya overhead pabrik (BOP) adalah biaya produksi seperti bahan baku dan tenaga kerja langsung yang tidak terhubung langsung dengan pembuatan produk. BOP mencakup biaya-biaya seperti utilitas, sewa pabrik, pemeliharaan mesin, gaji staf administrasi pabrik, dan depresiasi asset pabrik. 2) Biaya non produksi adalah biaya yang dikeluarkan untuk aktivitas yang tidak terkait dengan proses produksi barang atau jasa dikenal sebagai biaya non-produksi. Biaya ini mencakup berbagai jenis biaya, termasuk pemasaran, distribusi, penjualan, dan biaya administrasi.

Dengan membandingkan pendapatan di tahun tertentu dengan pendapatan sebelum dan setelah tahun tersebut, Perusahaan dapat menentukan besarnya keuntungan Perusahaan dalam evaluasi kinerja keuangannya (Sudarsono et al., 2023) Ketika manajemen diminta untuk meningkatkan kinerjanya dalam mengelola semua dana Perusahaan, termasuk asset, uang, dan modal, operasi bisnis dievaluasi berdasarkan kemampuannya (Hadinata & Marianti, 2020) kemampuan sebuah bisnis untuk menghasilkan keuntungan dikenal sebagai kinerja keuangan, dan itu dinilai menggunakan sejumlah metrik yang berfungsi sebagai standar keberhasilan bisnis. Rasio yang disebut pertumbuhan laba menggambarkan kemampuan Perusahaan untuk meningkatkan laba bersih dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Selisih antara pendapatan dan biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan pendapatan atau laba dikenal sebagai laba (Zain et al., 2019). Pertumbuhan laba adalah peningkatan laba dibandingkan dengan periode sebelumnya. Laba adalah pendapatan bersih yang diperoleh dari operasi bisnis dikenal sebagai sebagai keuntungan. Proses produksi dan inisiatif pemasaran untuk penjualan produk adalah beberapa aktivitas yang disebutkan. Setelah mengurangi biaya operasional Perusahaan dari nilai ini, Perusahaan akan memiliki angka yang lebih bersih. Dengan kata lain, keuntungan juga dapat dianggap sebagai selisih antara total biaya Perusahaan dan pendapatannya.

Adapun laba bersih (*Net profit*) merupakan laba yang telah dikurangi biaya-biaya yang merupakan beban Perusahaan dalam suatu periode tertentu termasuk pajak. Selanjutnya, laba bersih dapat didefinisikan sebagai selisih antara biaya dan pendapatan (Riskiya & Africa, 2022).

Analisis laporan keuangan adalah pemisahan komponen laporan keuangan yang melibatkan neraca dan laba rugi untuk mendapatkan informasi kondisi keuangan suatu perusahaan lebih dalam yang sangat penting dalam proses





menghasilkan keputusan yang sangat tepat (Hendri et al., 2022) Ada beberapa jenis teknik analisis laporan keuangan yang dapat disajikan, beberapa diantaranya yaitu analisis vertikal, common size dan analisis trend. Analisis Trend adalah Teknik analisis yang digunakan untuk memperkirakan atau meramalkan peristiwa di masa depan (Irmayana & Akhriana, 2018). Analisis Trend adalah sejenis analisis data yang melihat data masa lalu dari laporan keuangan untuk memprediksi arah pergerakan data di masa depan. Kita dapat menggunakan beberapa Teknik, termasuk analisis rasio keuangan, analisis vertical, dan analisis horizontal, saat melakukan analisis trend pada laporan keuangan.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Yusrizal et al. (2023) menyatakan bahwa terdapat pengendalian biaya operasional yang baik di Perusahaan yang sedang diteliti, yang dibuktikan dengan fakta bahwa biaya operasional actual selama periode yang diperiksa tidak melebihi jumlah yang dianggarkan. Namun, ini tidak berdampak pada peningkatan pendapatan Perusahaan, karena Perusahaan yang sedang diteliti melihat peningkatan keuntungan dari penjualan dan biaya operasionalnya. Penelitian lain yang dilakukan oleh Octaviani et al., (2019) hasil analisis trend yang telah dilakukan oleh peneliti diketahui kinerja keuangan pada perusahaan yang diteliti dengan periode tahun 2022-2024 secara garis besar menunjukkan bahwa kinerja perusahaan tersebut cenderung mengalami penurunan yang disebabkan oleh keinginan Masyarakat yang ingin mencari rumah dengan harga murah akan tetapi ingin membeli atau sewa rumah dengan tanah yang luas. Secara keseluruhan jika dilihat dari laporan keuangan perusahaan yang diteliti periode 2022 hingga 2024 bisnis itu tidak stabil. Selanjutnya laba bersih juga dipengaruhi oleh biaya promosi dan gaji karyawan penelitian dilakukan dengan metode kuantitatif (H. Indrawan & Nainggolan, 2019). Periode pandemi 2020–2021 menjadi titik terendah bagi rasio likuiditas dan aktivitas perusahaan, yang disebabkan oleh perlambatan penjualan dan tekanan arus kas. Namun, sejak 2022 terlihat perbaikan signifikan pada hampir seluruh indikator, terutama pada profitabilitas dan rasio pasar, yang menunjukkan peningkatan kepercayaan investor (Aprila et al., 2026).

Hasil penelitian lainnya menunjukkan bahwa secara parsial Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Return On Asset (ROA), Ukuran Perusahaan (UP) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Return On Asset (ROA), Pertumbuhan Penjualan (PP) tidak berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Return On Asset (ROA) dan Total Asset Turnover (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Return On Asset (ROA). Secara simultan variabel Debt to Equity Ratio (DER), Ukuran Perusahaan (UP), Pertumbuhan Penjualan (PP) dan Total Asset Turnover (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Return On Asset (ROA) (Saputra & Ardiles, 2024). Dari penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan kinerja keuangan selama periode covid belum stabil, walaupun terjadi kenaikan baik penjualan, biaya operasional dan laba Perusahaan. Pada penelitian ini metode yang digunakan penulis lebih sederhana menganalisa data dengan Laporan Keuangan dengan Analisa trend untuk mengetahui apakah terjadi kenaikan penjualan, biaya operasional dan laba Perusahaan? Kemudian apakah kenaikan penjualan, biaya operasional dan laba tersebut saling terait?

2. METODE PENELITIAN

2.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif, metode yang dipergunakan adalah analisis data. Data penelitian (penjualan, total biaya dan laba bersih) dihitung perkembangannya (naik dan turun) tiap tahunnya dengan menentukan angka indeks (tahun 2021) sebagai tahun dasar atau sebagai pembanding. Analisis ini disebut analisis horizontal atau trend atau angka indeks. Hasil penelitiannya berupa perhitungan Tabel dan diagram. Diagram dipergunaan agar lebih mudah dalam melihat perubahan atau tren.

Trend adalah pergerakan jangka Panjang yang menunjukkan kecenderungan umum untuk pertumbuhan dan penurunan. Sebuah garis regresi yang cocok dengan titik-titik dapat digunakan untuk menggambarkan elemen-elemen dari trend ini. Untuk menentukan apakah keuangan sebuah Perusahaan cenderung meningkat atau menurun, analisis trend adalah metode yang digunakan dalam analisis laporan keuangan yang menunjukkan kemajuan finansial organisasi dalam bentuk persentase (Octaviani et al., 2019)

Ada tiga jenis analisis trend: 1) Upward trend: menunjukkan bahwa pasar keuangan sedang bergerak naik dari waktu ke waktu. 2) Downward trend: Ketika pergerakan data dari waktu ke waktu terus menjadi semakin buruk. 3) Horizontal trend: Pergerakan harga asset (seperti saham atau komoditas) yang cenderung stagnan atau tidak bergerak secara signifikan naik atau turun.

Dapat disimpulkan, analisis trend merupakan salah satu metode yang memanfaatkan perbandingan keuangan Perusahaan dari waktu ke waktu (A. Arisandi, 2019). Rumus yang digunakan untuk menganalisis laporan keuangan dengan Teknik *Trend analysis* yaitu sebagai berikut:

$$\text{Trend (trendensi)} = \frac{x_n}{x_{n-1}} \times 100\% \quad (1)$$

X_n merupakan Tahun Analisa yang merujuk pada tahun berikutnya dalam suatu periode pengamatan, sedangkan X_{n-1} merupakan Tahun Dasar yang merujuk pada tahun awal sebagai titik acuan. Kedua istilah ini digunakan untuk membandingkan kondisi atau nilai antara tahun awal dan tahun setelahnya, sehingga memudahkan dalam melihat perubahan, pertumbuhan, atau penurunan yang terjadi dari tahun dasar ke tahun analisa. X_n Adalah Tahun Analisa atau tahun berikutnya dan X_{n-1} adalah sebagai Tahun Dasar atau tahun awal.





2.2 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah prosedur untuk mengatur dan menganalisis data non-numerik (seperti teks, wawancara, observasi) untuk memahami makna dan pola di dalamnya. Ini melibatkan reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan dari data, serta penggunaan berbagai metode seperti analisis konten, analisis wacana, dan analisis tematik. Analisis *trend* (*trend analysis*) adalah Teknik dalam menganalisis laporan keuangan yang menyajikan kemajuan dari keuangan milik Perusahaan dalam bentuk persentase digunakan untuk menilai apakah situasi keuangan Perusahaan cenderung membaik atau memburuk. Analisis *Trend* (*trend analysis*) merupakan salah satu metode yang menggunakan data laporan keuangan dari beberapa periode dan mengekspresikan temuan sebagai persentase, analisis trend adalah salah satu cara untuk menilai keberhasilan suatu Perusahaan. Perusahaan dapat mengetahui apakah situasi keuangannya menunjukkan trend ke depan, stabil, atau menurun dengan menggunakan analisis trend (Octaviani et al., 2019).

Berikut adalah metodologi analisis yang paling digunakan, yaitu: 1) Evaluasi komparatif catatan keuangan. 2) Trend dan perkembangan keuangan untuk Perusahaan. 3) Laporan persentase komponen keuangan. 4) Pemeriksaan sumber aplikasi modal kerja. 5) Memeriksa sumber dan aplikasi dana. 6) Analisis rasio

Perhitungan analisis trend dilakukan dalam dua Langkah, yaitu sebagai berikut: 1) Sebagai informasi pertama dalam akun keuangan, tentukan tahun dasar. 2) Sebuah angka indeks 100 diberikan kepada setiap item atau komponen laporan yang akan diperiksa.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Struktur Perusahaan property umumnya mencakup departemen seperti direksi, manajemen pengembangan, risiko, keuangan, administrasi. Tata kerja Perusahaan property melibatkan berbagai tahapan, mulai dari perolehan property, perencanaan, konstruksi, hingga penjualan, dengan fokus pada efisiensi dan profesionalisme. Tata Kerja Perusahaan Properti: 1) Perolehan Properti: Mencakup proses pencairan, negosiasi, dan akuisisi lahan atau property yang sesuai dengan rencana bisnis. 2) Perencanaan: Mencakup perencanaan proyek, desain, dan pengembangan konsep property. 3) Konstruksi: Pelaksanaan Pembangunan fisik property, termasuk pengawasan kualitas dan kepatuhan terhadap standar. 4) Pemasaran dan Penjualan: Promosi property dan pemasaran kepada calon pembeli atau penyewa. Kegiatan Perusahaan property mencakup berbagai aspek, mulai dari pengembangan dan Pembangunan property, penjualan dan pemasaran, hingga manajemen property. Perusahaan property juga dapat melakukan kegiatan seperti sewa-menyewa property, pengolaan property, dan bahkan investasi property. Berikut adalah beberapa kegiatan utama yang dilakukan oleh Perusahaan property: 1) Pengembangan property: Ini meliputi perencanaan, perancangan, Pembangunan, dan penyelesaian proyek property, seperti perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, atau perkantoran. 2) Pemasaran dan Penjualan: Perusahaan property akan mempromosikan proyek mereka melalui berbagai saluran seperti iklan, media social, atau kegiatan promosi langsung. Mereka kemudian menjual property tersebut kepada pembeli atau investor. 3) Sewa-menyewa: Beberapa Perusahaan property juga menawarkan property untuk disewa, baik di masa depan dekat maupun jauh. Secara umum, kegiatan Perusahaan property bertujuan untuk menciptakan nilai tambah dari kepemilikan dan pemanfaatan asset property, baik melalui penjualan, sewa, atau investasi.

3.1 Hasil Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perhitungan trend, yang merupakan salah satu cara untuk mengevaluasi keberhasilan Perusahaan menggunakan data laporan keuangan dari beberapa periode, digunakan dalam studi ini. Hasilnya ditunjukkan dalam persentase, Perusahaan dapat menggunakan analisis trend untuk mengetahui apakah situasi keuangannya sedang meningkat, stabil, atau menurun. Hasil analisis ini menggambarkan kinerja keuangan salah satu perusahaan property dan real estate. Data yang digunakan dalam perhitungan trend adalah Laporan Laba Bersih, Biaya Operasional, dan periode tahun 2022-2024.

Tabel 1. Laporan Keuangan Periode Tahun 2022-2024

No	Periode	Pendapatan	Biaya Operasional	Laba bersih
1	2021	Rp96,039,738	Rp10.456.049	Rp42,798,884
2	2022	Rp260.700.000	Rp15.736.043	Rp144.564.456
3	2023	Rp418.744.200	Rp23.905.394	Rp137.693.061
4	2024	Rp1.268.007.500	Rp121.168.099	Rp255.716.335

Berdasarkan Tabel 1, menunjukkan besarnya jumlah pendapatan, biaya operasional dan laba bersih perusahaan dilihat dari laporan keuangannya. Setiap tahunnya selalu meningkat jumlahnya. Namun peningkatannya tidak proposional. Terutama pada tahun terakhir 2025 pendapatan meningkat sebesar 302%, biaya operasional 506% dan laba bersih 185%. Peningkatan biaya operasional lebih besar dari pendapatan seharusnya laba bersih bisa turun.

3.2 Hasil Perhitungan Analisis Trend Pendapatan

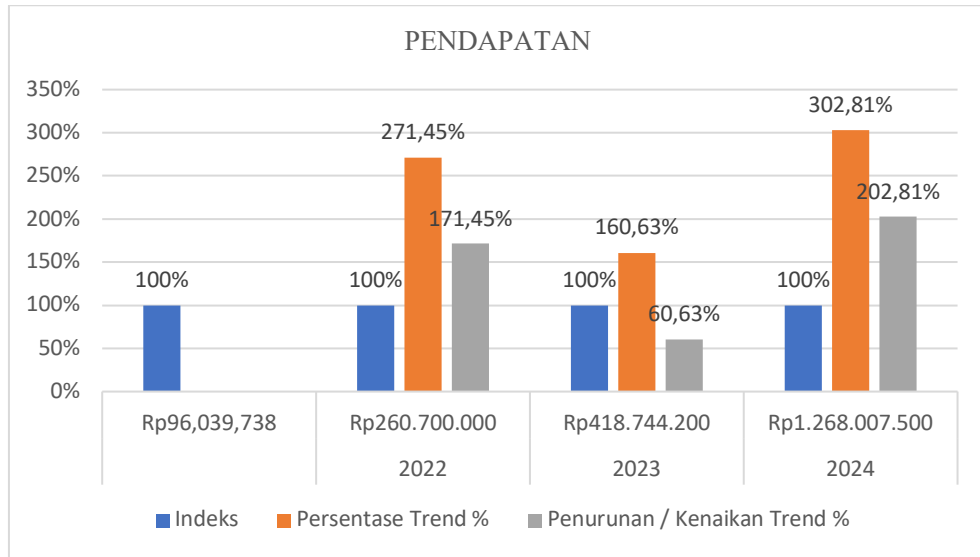
Perhitungan Analisis Trend pada pendapatan perusahaan dengan tahun dasar ($x_n - 1$) adalah sebagai berikut:





Tabel 2. Analisis Trend Pendapatan Periode Tahun 2022-2024

Tahun	Pendapatan	Indeks	Persentase Trend %	Penurunan / Kenaikan Trend %
	Rp96,039,738	100%		
2022	Rp260.700.000	100%	271.45%	171.45%
2023	Rp418.744.200	100%	160.63%	60.63%
2024	Rp1.268.007.500	100%	302.81%	202.81%



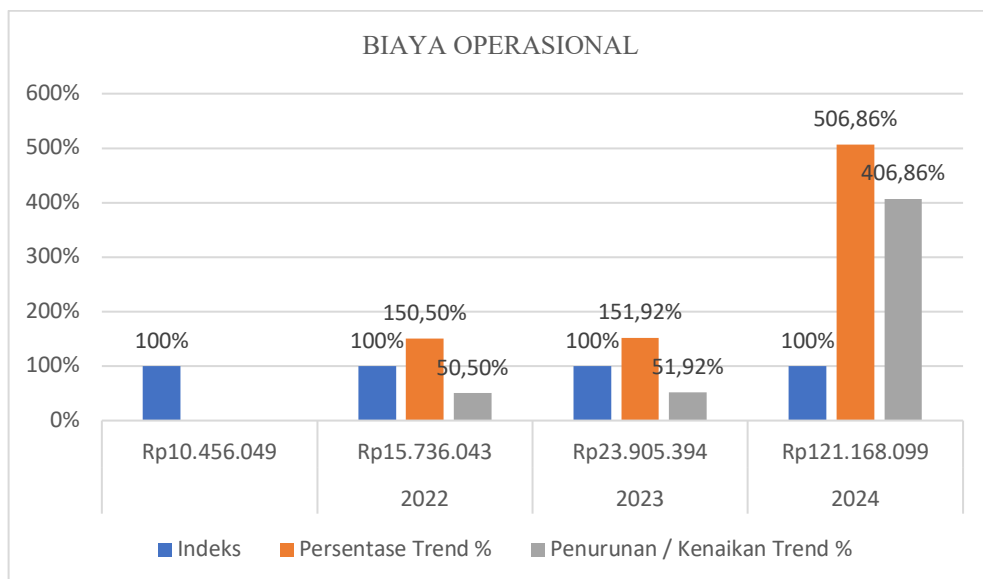
Gambar 1. Grafik Pendapatan

3.3 Hasil Perhitungan Analisis Trend Biaya Operasional

Perhitungan Analisis Trend pada Biaya Operasional Perusahaan tahun dasar ($x_n - 1$) adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Analisis Trend Biaya Operasional Periode Tahun 2022-2024

Tahun	Biaya Operasional	Indeks	Persentase Trend %	Penurunan / Kenaikan Trend %
	Rp10.456.049	100%		
2022	Rp15.736.043	100%	150.50%	50.50%
2023	Rp23.905.394	100%	151.92%	51.92%
2024	Rp121.168.099	100%	506.86%	406.86%



Gambar 2. Grafik Biaya Operasional



Berdasarkan Tabel 3 dan Gambar 2, maka diketahui hasil dari analisis trend pada biaya operasional perusahaan dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa: 1) Tahun 2021-2022 menunjukkan bahwa biaya operasional naik 50.50% dari angka indeks 100% menjadi 150.50% kenaikan ini dikarenakan adanya hasil operasi komisis dan tracking. 2) Tahun 2022-2023 menunjukkan bahwa biaya operasional naik 51.92% dari angka indeks 100% menjadi 151.92% sama halnya dengan tahun sebelumnya adanya kenaikan dikarenakan adanya peningkatan persen komisi. 3) Tahun 2023-2024 menunjukkan bahwa biaya operasional sangat menaik 406.86% dari angka indeks 100% hal ini dikarenakan adanya kenaikan dalam tracking jual beli property.

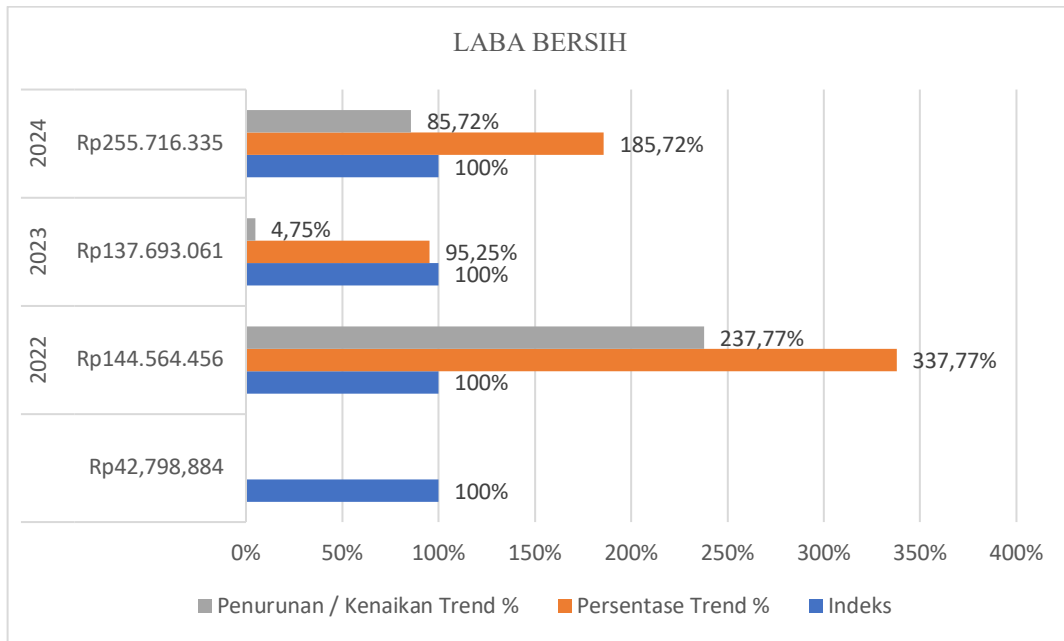
3.4 Hasil Perhitungan Analisis Trend Laba Bersih

Perhitungan Analisis Trend pada Laba Bersih perusahaan tahun dasar ($x_n - 1$) adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Analisis Trend Laba Bersih Periode Tahun 2022-2024

Tahun	Lab Bersih	Indeks	Persentase Trend %	Penurunan / Kenaikan Trend %
	Rp42,798,884	100%		
2022	Rp144.564.456	100%	337.77%	237.77%
2023	Rp137.693.061	100%	95.25%	4.75%
2024	Rp255.716.335	100%	185.72%	85.72%

Berdasarkan Tabel 4 dan Gambar 3, maka diketahui hasil dari analisis trend pada laba bersih perusahaan dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa: 1) Tahun 2021-202 menunjukkan bahwa laba bersih naik 237.77% dari angka indeks 100% menjadi 337.77% kenaikan ini dikarenakan adanya kenaikan hasil sewa property. 2) Tahun 2022-2023 menunjukkan bahwa laba bersih menurun 4.75% dari angka indeks 100% menjadi 95.25% hal ini dikarenakan adanya penurunan pada pendapatan bisnis yang terkait dengan adanya penurunan atas jual beli. 3) Tahun 2023-2024 menunjukkan bahwa laba bersih menaik 85.72% dari angka indeks 100% menjadi 185.72% tahun ini berbeda kenaikannya dengan tahun 2022. Kenaikan ini karena adanya peminat menjadi agen property dan setiap agen harus mempunyai target, maka di tahun ini banyaknya transaksi atas jual/sewa.



Gambar 3. Grafik Laba Bersih

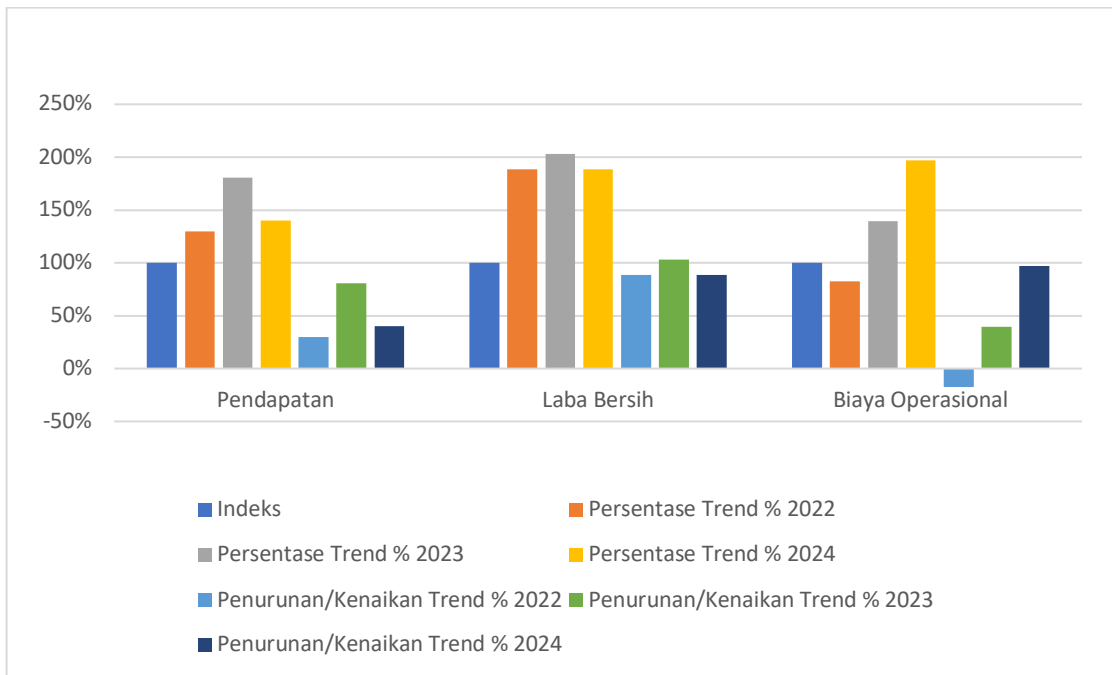
3.5 Pembahasan Analisis Trend Pendapatan, Laba Bersih dan Biaya Operasional

Hasil seluruh Analisis Trend Pendapatan, Laba Bersih dan Biaya Operasional pada perusahaan dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Analisis Keseluruhan Analisis Trend Pendapatan, Laba Bersih dan Biaya Operasional 2022-2024

Keterangan	Indeks	Persentase Trend %			Penurunan/Kenaikan Trend %		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024
Pendapatan	100%	129.79%	180.57%	139.95%	29.79%	80.57%	39.95%
Lab Bersih	100%	188.47%	203.05%	188.55%	88.47%	103.05%	88.55%
Biaya Operasional	100%	82.61%	139.34%	197.14%	-17.39%	39.34%	97.14%





Gambar 5. Grafik Laba Bersih

Berdasarkan Tabel 5 dan Gambar 5 dapat diketahui hasil analisis trend pada pendapatan dari tahun menunjukkan pada Tahun 2022-2024 pendapatan perusahaan adanya peningkatan setiap tahunnya. Terjadi peningkatan sebesar 25,77% pada tahun tersebut. Kemudian pada Laba Bersih terjadi lonjakan yang besar dari tahun 2021 ke 2022 (80,57%).

Pada Biaya Operasional di tahun 2022 meningkat sebesar 39,95%. Kemudian terus meningkat pada tahun berikutnya. Meningkat sebesar 45,71% pada tahun 2023 kemudian terjadi lonjakan besar pada tahun 2024 yaitu sebesar 63,78%. Biaya Operasional mengalami fluktuasi yang cukup besar, terutama dengan penurunan pada tahun 2022, kemudian mengalami peningkatan moderat pada tahun 2023. Dari hasil di atas yang menunjukkan hasil yang cenderung naik turun, penelitian terdahulu yang menunjukkan hal serupa yaitu Tahun 2013-2014 menunjukan bahwa laba operasi pada perusahaan yang diteliti naik dari indeks 100% menjadi 105%, kenaikan 5%. Laba operasional turun 40% dari nilai indeks 100% menjadi 60% pada tahun 2021, yang sama dengan tahun sebelumnya, saat itu turun dari 105% menjadi 60%. Antara tahun 2022 dan 2023, laba operasional turun 53 persen dari hasil indeks 100 persen menjadi 47 persen. Laba operasi berkurang dari 47% menjadi 40% di tahun sebelumnya, dan turun 80% dari nilai indkes 100% menjadi 40% pada periode 2023-2024.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan temuan dari penelitian dan analisis yang dilakukan terhadap metode analisis trend dalam analisis laporan keuangan pada perusahaan Periode 2022-2024 maka dapat disimpulkan: 1) Pendapatan Perusahaan terus meningkat bila dibandingkan dengan angka indeks atau tahun dasar (2021) sebagai tahun pembanding. Namun pada tahun 2023 pendapatan perusahaan menurun sebesar 60% setelah tahun sebelumnya (2022) mengalami kenaikan sebesar 171%. Pada tahun 2024 pendapatan kembali naik sebesar 202% dari tahun 2022. 2) Total biaya Perusahaan juga selalu naik tiap tahunnya rata-rata 50% namun pada tahun 2024 terjadi kenaikan yang cukup besar yaitu 406%. 3) Laba bersih perusahaan bila dibandingkan dengan tahun indeks selalu mengalami kenaikan. Namun bila dibandingkan pertahun maka sesungguhnya terjadi penurunan pendapatan Dimana tahun 2022 naik sebesar 237% namun pada tahun 2023 turun sebesar 4% dan tahun 2024 sebesar 85%. 4) Bila dilakukan Analisa menyeluruh apabila kenaikan pendapatan lebih besar dari kenaikan biaya maka secara teori laba bersih akan naik dan sebaliknya apabila kenaikan biaya lebih besar dari kenaikan pendapatan maka laba bersih akan turun. Namun yang terjadi pada tahun 2024 kenaikan pendapatan sebesar 40%, dan kenaikan biaya operasional sebesar 100% namun laba bersih masih mengalami kenaikan sebesar 80%. Hal ini bisa dijelaskan karena biaya operasional hanya sebagian dari total biaya Perusahaan, dan masih ada faktor lain yang mempengaruhi laba bersih yaitu biaya bunga dan pajak Perusahaan. Kinerja keuangan yang tidak stabil tersebut bisa terjadi dikarenakan diawal tahun 2023 pandemi covid mulai berakhir dan kondisi perekonomian mulai bangkit sehingga terjadi lonjakan biaya yang besar untuk menaikkan penjualan yang berakibat pada kenaikan laba Perusahaan. Untuk memastikan hal tersebut kedepannya perlu dilakukan penelitian lagi dengan metode kuantitatif supaya dapat dipastikan apakah naik turunnya laba bersih Perusahaan disebabkan oleh Penjualan dan Total biaya atukah ada variable lain yang mempengaruhinya. Serta merubah variabel biaya operasional menjadi total biaya Perusahaan.



REFERENCES

- Andarsita, N., & Rendra Erdkhadifa. (2024). Pengaruh Modal Kerja Dan Biaya Operasional Terhadap Laba Bersih PT Matahari Putra Prima, Tbk. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*. <https://doi.org/10.47467/Alkharaj.V6i4.1035>
- Aprila, D., Suciati, R., & Darapalgia, N. K. M. (2026). Analisis Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk Pada Sektor Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia : Studi. 5(1), 1–13. <https://doi.org/10.30630/Jabei.V5i1.322>
- Arisandi, A. (2019). Analisis Trend Biaya Operasional Dan Peningkatan Laba Pada PT. Jasmine Zhapira Makassar. In *Universitas Muhammadiyah Makassar*.
- Arisandi, C., & Mimba, N. P. S. H. (2021). Kinerja Keuangan, Tipe Industri Dan Sustainability Report. *E-Jurnal Akuntansi*, 31(11), 2736. <https://doi.org/10.24843/EJA.2021.V31.I11.P05>
- Hadinata, S., & Marianti, M. M. (2020). Analisis Dampak Hilirisasi Industri Kakao Di Indonesia. *Jurnal Akuntansi Maranatha*. <https://doi.org/10.28932/Jam.V12i1.2287>
- Hendri, N., Sa'diah, K., Jodi, I. W. G. A. S., Hidayat, A., Nasution, S. W. P., & Mujiani, S. (2022). Evaluation Of Financial Management Information System Using Modification Of The Delone & Mclean Model During The COVID-19 Pandemic. *International Journal Of Professional Business Review*, 7(5), E0732. <https://doi.org/10.26668/Businessreview/2022.V7i5.E732>
- Indrawan, H. E., & Sujiarko, A. (2021). Membuat Laporan Keuangan Sederhana Bagi Karang Taruna Taman Sari Jakarta Barat. *Jurnal Karya Untuk Masyarakat (Jkum)*, 2(1), 15–25. <https://doi.org/10.36914/Jkum.V2i1.465>
- Indrawan, H., & Nainggollan, K. (2019). Biaya Bunga, Biaya Promosi, Dan Biaya Gaji Karyawan Berpengaruh Terhadap Pendapatan Bunga Bersihpada Bank Permata Jakarta. *Jurnal Administrasi Kantor*, 7(1), 21–30. <http://ejournal-binainsani.ac.id/Index.Php/JAKBI/Article/View/1118>
- Irmayana, A., & Akhriana, A. (2018). Sistem Prediksi Alat Promosi Pada Unit Consumer Care And Marketing PT.Telkom Regional VII KTI Menggunakan Pendekatan Trend Linear. *Proceeding Seminar Nasional Sistem Informasi Dan Teknologi Informasi*, 1(1), 275–280. <http://sisfotek.stmikpontianak.ac.id/Index.Php/Sensitek/Article/View/289>
- Manein, J. O., Saerang, D. P. E., & Runtu, T. (2020). Penentuan Harga Pokok Produksi Dengan Menggunakan Metode Full Costing Pada Pembuatan Rumah Kayu (Studi Kasus Pada CV. Rajawali Tunggal Perkasa- Woloan 1 Utara). *Indonesia Accounting Journal*, 2(1), 37. <https://doi.org/10.32400/Iaj.27557>
- Octaviani, N. I., Sunarya, E., & Komariah, K. (2019). Analisis Laporan Keuangan Dengan Menggunakan Metode Trend Sebagai Dasar Menilai Kondisi Perusahaan. *Journal Of Economic, Bussines And Accounting (COSTING)*, 3(1), 93–97. <https://doi.org/10.31539/Costing.V3i1.696>
- Putra, M. W., Darwis, D., & Priandika, A. T. (2021). Pengukuran Kinerja Keuangan Menggunakan Analisis Rasio Keuangan Sebagai Dasar Penilaian Kinerja Keuangan (Studi Kasus: CV Sumber Makmur Abadi Lampung Tengah). *Jurnal Ilmiah Sistem Informasi Akuntansi*, 1(1), 48–59. <https://doi.org/10.33365/Jimasia.V1i1.889>
- Rahmawati, F., Sari, Y. K. E., Sopian, D., S1, S., Stieb, A., & Mandiri, P. (2021). Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Laba Bersih (Studi Kasus Pada Perum Jasa Tirta II Jatiluhur Purwakarta Periode 2012-2019). *Jurnal Bisnis*, 9(1), 75–85. https://stieb-perdanamandiri.ac.id/Media/Jurnal/2021/8-2021-Yuliana_Dede_Fera.Pdf
- Rahmawati, Y. I., Hafid, R., Mahmud, M., Moonti, U., & Panigoro, M. (2023). Pengaruh Financial Literacy Terhadap Pengelolaan Keuangan Mahasiswa Rantau. *Journal Of Economic And Business Education*, 1(3), 145–157. <https://doi.org/10.37479/Jebe.V1i3.21416>
- Riskiyya, F. U., & Africa, L. A. (2022). Fator-Fator Yang Mempengaruhi Persistensi Laba Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi. *Ekuitas (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan)*, 6(1), 96–113. <https://doi.org/10.24034/J25485024.Y2022.V6.I1.4911>
- Rosianie, A., & Kurniawan, E. (2021). Analisis Laporan Keuangan Menurut Psak 01 Pada Pt Metropolitan Kentjana Tbk. *Remittance: Jurnal Akuntansi Keuangan Dan Perbankan*, 2(1), 81–85. <https://doi.org/10.56486/Remittance.Vol2no1.198>
- Saputra, D., & Ardiles, A. (2024). Pengaruh Leverage , Ukuran Perusahaan , Pertumbuhan Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang. 15(1), 71–80. <https://doi.org/10.36277/Geoekonomi.V15i1.2024.434>
- Sudarsono, A., Harwini, D., Yulianti, O., Rahman, A., Kurniawan, K., & Al Fikri, A. (2023). Pelatihan Pembuatan Laporan Keuangan Bagi Pelaku Usaha Depot Air Minum Di Bengkulu. *Jurnal Dehasen Untuk Negeri*, 2(1), 13–16. <https://doi.org/10.37676/Jdun.V2i1.3416>
- Syaharman, S. (2021). Analisis Laporan Keuangan Sebagai Dasar Untuk Menilai Kinerja Perusahaan Pada Pt. Narasindo Mitra Perdana. *Juripol*, 4(2), 283–295. <https://doi.org/10.33395/Juripol.V4i2.11151>
- Yusrizal, Dewanti, S., Sudarno, S., & Wati, Y. (2023). Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Profitabilitas Dan Biaya Operasional Terhadap Beban Pajak Penghasilan Badan Terutang Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Aneka Industri Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2020. *Jurnal Bansi - Jurnal Bisnis Manajemen Akuntansi*, 3(1), 64–78. <https://doi.org/10.58794/Bns.V3i1.462>
- Zain, A., Harahap, S., & Nasution, H. B. (2019). The Relation Of The Majority And Minority Of Religious People In Aceh Singkil. *Budapest International Research And Critics Institute (Birci-Journal) : Humanities And Social Sciences*, 2(2), 56–65. <https://doi.org/10.33258/Birci.V2i2.237>