

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Di sekitar kita terdapat begitu banyak perusahaan dengan berbagai aktivitas dan bidang usaha serta produk yang berbeda. Mulai dari perusahaan yang menjual jasa sebagai sumber penghasilannya (perusahaan jasa), perusahaan yang membeli dan mendistribusikan barang (perusahaan dagang), hingga perusahaan yang membeli bahan mentah, memprosesnya menjadi barang jadi, dan menjualnya kepada konsumen (perusahaan manufaktur).

Apapun jenis dan ukuran perusahaannya, supaya bisa hidup dan tetap bertahan dalam jangka panjang setiap perusahaan harus menciptakan suatu produk dan kekayaan yang dibutuhkan masyarakat. Agar bisa menghasilkan produk tertentu, setiap perusahaan harus memiliki sumber daya yang dibutuhkan untuk menghasilkan produk tersebut. Tanpa memiliki sumber daya dan produk, suatu organisasi tidak dapat disebut perusahaan, karena perusahaan adalah organisasi dimana sumber daya seperti bahan baku dan tenaga kerja digabungkan untuk proses menghasilkan barang atau jasa pelanggan. Sebagai institusi pencipta kekayaan, perusahaan harus mampu menghasilkan laba. Itu berarti setiap perusahaan harus mampu menghasilkan produk yang dapat dijual kepada masyarakat agar tujuan perusahaan dapat tercapai yaitu menghasilkan laba. Secara umum, tujuan suatu perusahaan

didirikan adalah menciptakan kekayaan. Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan harus memiliki produk yang dapat dijual kepada masyarakat. Produk adalah segala sesuatu yang dihasilkan oleh perusahaan yang dapat dijual kepada masyarakat sebagai sumber pendapatan bagi perusahaan. Tujuan perusahaan dinilai tercapai atau tidak dapat dilihat dari suatu laporan keuangan perusahaan tersebut, yang menghasilkan penilaian tentang kinerja perusahaan tersebut baik kinerja keuangan maupun kinerja perusahaan.

PT. Alam Sutera Realty Tbk adalah anak perusahaan dari grup Argo Manunggal yang bergerak di bidang property developer, didirikan oleh Harjanto Tirtohadiguno pada 3 November 1993. Awalnya perusahaan ini bernama PT Adhihutama Manunggal, kemudian berganti nama menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk pada 19 September 2007. Pada tahun 1994 Perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah kawasan terpadu bernama Alam Sutera yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan, provinsi Banten dan berlanjut hingga saat ini. Selain itu Alam Sutera juga melakukan pengembangan ke daerah Riau, Batam, Cianjur, dan Bali. Perusahaan ini menjadi perusahaan publik dan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 18 Desember 2007. Saat ini perumahan Alam Sutera merupakan price leader untuk kawasan Serpong dimana harga tanah di Alam Sutera mencapai 8 jt/m<sup>2</sup> pada tahun 2011. Hal ini karena dibukanya akses tol langsung (Via tol Jakarta-Merak) ke

kawasan Alam Sutera pada tahun 2009. Konsep bisnis ke depannya adalah untuk membangun properti yang mendatangkan nilai sewa seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan exhibition center. Kawasan yang telah berhasil dikembangkan adalah perumahan, apartemen, mall, dan superbloc di kawasan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dengan posisi yang berdekatan dengan beberapa pengembang besar, antara lain BSD, Summarecon Serpong, Paramount Serpong, dan Lippo Village. Lokasi yang menjadi pusat pengembangan saat oleh Alam Sutera adalah Alam Sutera Superblock (kawasan komersial dan juga perumahan Sutera Victoria) dan perumahan Suvarna Padi Golf Estate di Pasar Kemis Tangerang. Perumahan ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial seperti rumah ibadah, taman bermain, rumah sakit, mal dan hotel. Penulis memilih perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk karena perusahaan tersebut bergerak dibidang properti yang pada saat ini di Indonesia sedang banyak pembangunan-pembangunan gedung, rumah, mall, hotel dll.

Keberhasilan suatu perusahaan dapat dilihat dari kegiatan operasionalnya serta kinerja keuangan perusahaan tersebut. Pihak manajemen perusahaan memerlukan berbagai informasi yang dapat digunakan untuk mengambil keputusan yang relevan dan tepat dengan kebutuhan dan situasi yang dihadapi. Karena itu, sangatlah penting pihak manajemen perusahaan mendapatkan informasi tentang laporan keuangan. Laporan keuangan dapat

memberikan informasi mengenai keadaan keuangan perusahaan berupa Neraca (*Balance Sheet*) yang mencerminkan nilai aktiva, kewajiban dan modal pada periode tertentu. Laba Rugi (*Income Statement*) yang mencerminkan pendapatan usaha, beban usaha dan laba usaha yang diperoleh. Manajemen perusahaan, para pemegang saham, calon investor dan kreditor perlu menyadari akan pentingnya analisis atas kinerja perusahaan. Analisis laporan keuangan pada dasarnya diperlukan untuk mengetahui kondisi perusahaan pada saat ini dibandingkan masa lalu dan dapat digunakan untuk mengestimasi kondisi keuangan di masa yang akan datang, Laporan keuangan merupakan bentuk pertanggung jawaban pihak manajemen kepada pemegang saham sebagai representasi dari aktivitasnya selama periode tertentu. Laporan ini menjadi sumber informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengetahui suatu kinerja perusahaan dan perkembangan kinerja perusahaan tersebut. Karena dari laporan keuangan tersebut dapat diketahui informasi yang berkaitan dengan perusahaan terutama dibagian keuangan seperti posisi keuangan, kinerja perusahaan serta perubahan posisi keuangan. Informasi mengenai kinerja keuangan serta tingkat kesehatan perusahaan tersebut dibutuhkan oleh pemakai laporan keuangan karena sangat membantu dalam proses pengambilan keputusan ekonominya.

Salah satu cara untuk menilai kinerja keuangan perusahaan adalah dengan menggunakan Analisis sistem Du Pont. Sistem Du Pont merupakan

suatu pendekatan yang dikembangkan oleh Du Pont company untuk mengukur tingkat efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Sistem ini memberikan gambaran elemen-elemen yang saling berhubungan dan berpengaruh pada tingkat pengembalian atas investasi suatu perusahaan (ROI) yaitu marjin laba bersih, perputaran total aktiva dan tingkat hutang suatu perusahaan. Dengan mengetahui dan memahami elemen-elemen tersebut, dapat membantu manajemen dalam memutuskan kebijakannya dalam rangka untuk meningkatkan tingkat pengembalian atas investasi suatu perusahaan. Pada tingkat inilah elemen-elemen yang pada ROI akan terjelaskan secara rinci agar tingkat pengembalian investasi terlihat dimana letak elemen elemen ROI yang sangat berpengaruh. Du Pont dapat memberikan informasi mengenai berbagai faktor yang menyebabkan perubahan tingkat kinerja keuangan suatu perusahaan. Du Pont memiliki cara sendiri dalam menganalisa laporan keuangan. Caranya sebenarnya hampir sama dengan analisa laporan keuangan biasa, namun pendekatannya lebih integratif dengan menggunakan komposisi laporan keuangan sebagai elemen analisisnya dan tingkat pengembalian investasi (ROI) sebagai salah satu faktor didalam metode du pont tersebut. Perusahaan dapat mengetahui berbagai faktor yang mempengaruhi efektifitasnya dalam mengelola sumber daya yang dimiliki dan dalam perencanaan keuangan perusahaan di masa mendatang dengan lebih baik. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk

membahas tentang “ **ANALISIS PERBANDINGAN BERBAGAI ELEMEN PEMBENTUK *RETURN ON INVESTMENT* (ROI) PADA PT. ALAM SUTERA REALTY TBK PERIODE 2008 - 2012 YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**”

## **B. Identifikasi dan Pembatasan Masalah**

### 1. Identifikasi Masalah

Dengan menganalisa rasio keuangan suatu perusahaan lebih lanjut berdasarkan metode Du Pont, Metode Du Pont dapat menilai kinerja keuangan dengan melihat seberapa besar Tingkat Pengembalian Investasi (*Return On Investment*). Proporsi pembentuk ROI, komponen-komponennya seperti margin laba, dan *asset turnover*. Maka penulis akan menganalisa elemen-elemen pembentuk tingkat pengembalian investasi (*Return On Investment*) pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012.

### 2. Pembatasan Masalah

Karena luasnya pembahasan masalah mengenai elemen-elemen pembentuk *Return On Investment* (ROI) maka, penulis melakukan pembatasan masalah yang akan diteliti hanya elemen-elemen yang menjadi komponen pembentuk margin laba, elemen-elemen yang menjadi

komponen pembentuk *asset turnover* dan elemen-elemen yang membentuk *Return On Investment* (ROI) secara keseluruhan. Rasio yang dihitung dengan membagi jumlah laba yang diperoleh perusahaan pada suatu periode tertentu dengan jumlah dana yang diinvestasikan didalam perusahaan PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tersebut.

### C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perbandingan proporsi elemen yang membentuk margin laba pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012 berdasarkan metode *Du Pont*?
2. Bagaimanakah perbandingan proporsi elemen yang membentuk *asset turnover* pada PT. PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012 berdasarkan metode *Du Pont* ?
3. Bagaimanakah perbandingan proporsi elemen yang membentuk *Return On Investment* (ROI) pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012 berdasarkan metode *Du Pont* ?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang diharapkan peneliti adalah :

1. Untuk mengetahui perbandingan proporsi elemen apa saja yang menjadi pembentuk marjin laba pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012 berdasarkan metode *Du Pont*.
2. Untuk mengetahui perbandingan proporsi elemen apa saja yang menjadi pembentuk *asset turnover* pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012 berdasarkan metode *Du Pont*.
3. Untuk mengetahui perbandingan proporsi elemen apa saja yang menjadi komponen pembentuk *Return On Investment (ROI)* dan pada PT. Alam Sutera Realty Tbk pada periode tahun 2008 – 2012 secara keseluruhan berdasarkan metode *Du Pont*.

#### **E. Manfaat dan Kegunaan Penelitian**

Adapun manfaat dan kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Dapat memperkaya wawasan dan memberikan tambahan pengetahuan yang telah didapatkan ketika kuliah untuk dapat diaplikasikan dalam menyusun penelitian dan mengolah data yang ada untuk mencapai hasil yang di harapkan tentang analisis perbandingan berbagai elemen-elemen



pembentuk *Return On Investment* (ROI) pada PT. Alam Sutera Realty Tbk Tahun 2008-2012.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan kesimpulan akhir yang dapat membantu manajemen perusahaan sebagai pertimbangan untuk pengambilan keputusan dan mengetahui secara menyeluruh tentang elemen-elemen pembentuk margin laba, *asset turnover* dan *Return On Investment* (ROI) secara keseluruhan.

3. Bagi Kalangan Akademik dan Masyarakat

Dapat dijadikan sebagai salah satu acuan dan contoh untuk referensi bagi peneliti lainnya, yang ingin melakukan penelitian dengan tema yang sama dan diharapkan dari hasil akhir penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai elemen-elemen *Return On Investment* (ROI).

## **F. Sistematika Penulisan**

Maksud dari pada pembuatan sistematik penulisan ini adalah untuk memberikan gambaran yang ringkas dan jelas mengenai isi dari bab per bab. Sistematik pembahasannya adalah sebagai berikut :

**BAB I           PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan pembahasan umum penyusunan skripsi mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan dan pembahasan yang disusun secara jelas.

**BAB II           LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini menguraikan tentang dasar-dasar teori yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Bab ini juga menyajikan mengenai tinjauan pustaka yang memuat landasan teori yang menjadi dasar konsep pemikiran yang berkaitan langsung dengan bidang ilmu atau masalah yang akan diteliti, antara lain yaitu membahas tentang pengertian, tujuan, pemakai serta jenis laporan keuangan, analisis Du Pont serta kerangka pemikiran.

**BAB III          METODE PENELITIAN**

Bab ini menyajikan mengenai objek atau lokasi penelitian dilakukan serta teknik pengumpulan data dan teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian.

**BAB IV            GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini menguraikan secara singkat mengenai sejarah singkat perusahaan, visi dan misi perusahaan, moto perusahaan, dewan komisaris dan kegiatan usaha perusahaan.

**BAB V             HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan menguraikan pembahasan dan hasil penelitian mengenai laporan keuangan, penelitian terhadap elemen-elemen pembentuk *Return On Investment* (ROI) secara menyeluruh pada perusahaan yang diteliti.

**BAB VI            KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini penulis akan memberikan kesimpulan dari pembahasan serta saran-saran yang diharapkan dapat berguna dan menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi pihak – pihak yang berkepentingan.