

**BAB V**  
**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Analisis Perkembangan Tingkat Pengembalian Investasi ( *Return On Investment* )**

Pada bab ini akan dibahas dan diuraikan mengenai analisa terhadap kinerja keuangan pada PT. Alam Sutera Realty berdasarkan data yang sudah diolah. Perkembangan keuangan perusahaan yang diolah terhitung dari tahun 2008 sampai dengan 2012, dimana data diolah dengan menggunakan metode du pont, metode yang digunakan untuk mengetahui tingkat kesehatan perusahaan atau seberapa besar variabel analisis du pont atas margin laba dan perputaran aset perusahaan PT. Alam Sutera Realty.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari laporan keuangan PT. Alam Sutera Realty periode 2008-2012 yang terdiri dari :

1. Neraca

Laporan yang menggambarkan posisi aset, kewajiban dan modal yang dimiliki oleh perusahaan

2. Laporan Laba rugi

Laporan yang menggambarkan pendapatan yang diperoleh perusahaan dan biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan operasi perusahaan dalam satu periode tertentu.

Tabel 5.1  
Tingkat Pengembalian Terhadap investasi (ROI)  
PT. Alam Sutera Realty  
Periode 2008-2012

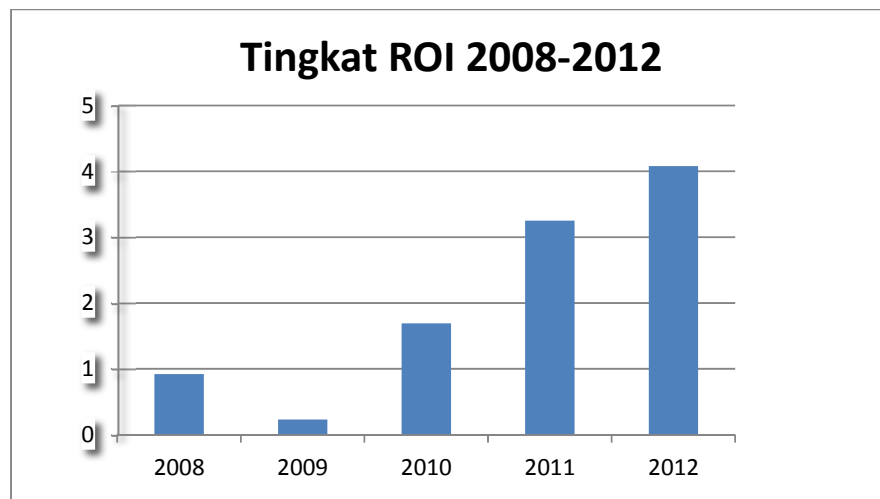
Tahun	ROI	Margin Laba Bersih (%)	Perputaran Asset (X)
2008	0.92 %	14.84 %	0.062
2009	0.23 %	14.57 %	0.016
2010	1.69 %	30.70 %	0.055
2011	3.25 %	39.19 %	0.083
2012	4.08 %	51.01 %	0.080

Sumber : data diolah

Tabel diatas menunjukkan perkembangan tingkat pengembalian investasi pada PT. Alam Sutera Realty setiap tahunnya mulai dari 2008 sampai dengan 2012. Pada tahun 2008 tingkat pengembalian investasi sebesar 0.92 % dan pada tahun 2009 sebesar 0.23 %. Dapat dilihat pada tahun 2009 memang mengalami penurunan dalam pendapatan laba dan pengembalian atas investasinya hal ini diakibatkan karena menurunnya jumlah penjualan yang dilakukan oleh PT. Alam Sutera Realty namun di tahun 2010 sampai tahun 2012 tingkat pengembalian investasi mengalami kenaikan. Pada tahun 2010 tingkat pengembaliannya sebesar 1.69 % kemudian meningkat ditahun 2011 menjadi 3.25 % dan kembali naik ditahun 2012 sebesar 4.08 %. Hal ini merupakan indikasi yang baik bagi perusahaan, dimana tingginya laba yang diterima disebabkan meningkatnya penjualan dari tahun ketahun dan

perusahaan dapat menambah aktiva yang berguna untuk meningkatkan hasil produksinya sehingga dengan meningkatnya hasil produksi membuat semakin besarnya penjualan dan meningkat pula laba bersih yang akan diterima oleh PT. Alam Sutera Realty.

Gambaran mengenai perkembangan tingkat pengembalian investasi perusahaan dari tahun 2008 sampai dengan 2012 dapat dilihat pada grafik di bawah ini :



Gambar 5.1 Grafik ROI PT. Alam Sutera Realty 2008-2012

## **B. Analisis Komponen Yang Membentuk Besarnya Margin Laba Bersih (*Net Profit Margin*)**

Dalam pembahasan ini berguna untuk melihat komponen-komponen yang membentuk besarnya margin laba bersih yang akan mengukur tingkat efektifitas dan produktivitas perusahaan dalam menghasilkan labanya.

Komponen yang membentuk besarnya margin laba bersih pada suatu periode adalah laba (rugi) bersih usaha yang dihasilkan dari penjualan pada periode tersebut. Berikut adalah perkembangan margin laba bersih PT. Alam Sutera Realty dari tahun 2008 sampai dengan 2012

Tabel 5.2  
Margin Laba Bersih (*net profit margin*)  
PT. Alam Sutera Realty  
Periode 2008-2012

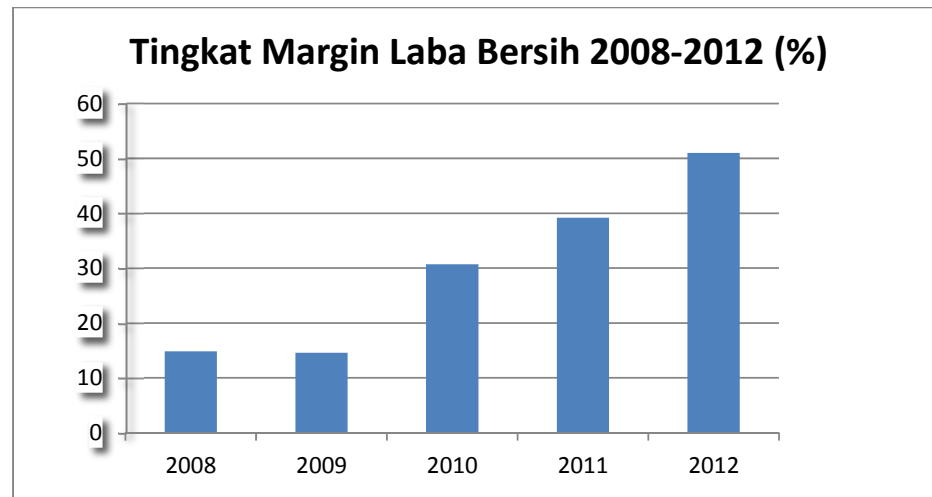
Tahun	Laba (rugi) Bersih (Rp)	Penjualan (Rp)	Margin laba
2008	27.614.969.525	186.038.934.594	14.84 %
2009	7.475.303.362	51.275.363.638	14.57 %
2010	62.973.849.884	205.096.741.193	30.70 %
2011	158.753.050.377	405.053.836.789	39.19 %
2012	344.128.946.147	674.670.746.961	51.01 %

Sumber : data diolah

Pada tahun 2008 margin laba sebesar 14.84 % yang didapat dari laba rugi bersih sebesar Rp. 27.614.969.525 dibagi dengan penjualan sebesar Rp. 186.038.934.594 kemudian dikalikan 100%. Pada tahun 2009 pendapatan laba pada PT. Alam Sutera Realty menurun menjadi 7.475.303.362 hal ini diikuti dengan menurunnya penjualan ditahun 2009 sebesar Rp. 51.275.363.638. Di tahun 2010 sampai dengan 2012 terjadi kenaikan atas margin laba yaitu sebesar 30.70% meningkat menjadi 39.19% ditahun 2011 dan meningkat lagi menjadi 51,01% ditahun 2012.

Gambaran lebih jelas mengenai margin laba yang dihasilkan PT.

Alam Sutera Realty dapat dilihat dari grafik dibawah ini :



Gambar 5.2 Grafik Margin Laba Bersih PT. Alam Sutera Realty 2008-2012

### C. Analisis Laba (Rugi) Usaha PT Alam Sutera Realty 2008-2012

Dari lampiran tabel laba rugi dapat dilihat laba kotor, laba usaha dan beban usaha PT. Alam sutera realty dari tahun 2008 sampai dengan 2012. Untuk tahun 2008 laba kotor sebesar Rp. 46.252.585.106 kemudian mengalami penurunan di tahun 2009 sebesar Rp. 14.304.481.945. laba kotor PT. Alam Sutera Realty mengalami kenaikan yang sangat baik ditahun 2010 yaitu sebesar Rp. 87.382.789.192 dan terus meningkat ditahun berikutnya yaitu sebesar Rp. 209.081.123.505 ditahun 2011 dan sebesar Rp. 413.754.906.890 ditahun 2012.

Pada tahun 2008 beban usaha yang dikeluarkan PT. Alam Sutera Realty adalah sebesar Rp. 10.740.477.588 sedangkan pada tahun 2009 terjadi penurunan terhadap beban usaha yaitu sebesar 10.047.469.067 hal ini disebabkan oleh menurunnya nilai penjualan yang dilakukan oleh PT. Alam Sutera Realty sehingga beban yang dikeluarkan pun lebih kecil yang secara otomatis berkurangnya laba yang diterima oleh perusahaan. Pada tahun 2010 beban usaha yang dikeluarkan oleh perusahaan dalam pembiayaan kegiatannya adalah sebesar Rp. 18.285.714.856 dengan nilai penjualan sebesar Rp. 205.096.741.193 ini berarti beban usaha yang dikeluarkan sebesar 8,92 % dari total penjualan yang dihasilkan. Pada tahun 2011 beban usaha PT. Alam Sutera Realty adalah sebesar Rp. 26.017.025.960 atau sebesar 6,42 % dari total penjualan yang dilakukan perusahaan pada tahun 2011 yaitu sebesar Rp. 405.053.836.789. pada tahun 2012 beban usaha yang dikeluarkan perusahaan adalah sebesar Rp. 42.296.214.636 atau sebesar 6,27 % dari total penjualan yang dilakukan pada tahun 2012 sebesar Rp. 674.670.746.961. Untuk penjelasan lebih jelas mengenai beban usaha dan hubungannya terhadap penjualan dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 5.3  
Beban Usaha  
PT. Alam Sutera Realty  
Periode 2008-2012

tahun	Penjualan	Beban Usaha			
		B. Penjualan	%	B. Adm. Umum	%
2008	186.038.934.594	4.697.176.983	2,52	6.043.300.605	3,25
2009	51.275.363.638	2.505.654.012	4,89	7.541.815.055	14,71
2010	205.096.741.193	7.715.359.963	3,76	10.570.354.893	5,15
2011	405.053.836.789	9.547.799.686	2,36	16.469.226.274	4,07
2012	674.670.746.961	14.395.063.870	2,13	27.901.150.766	4,14

Dari tabel diatas terlihat bahwa penjualan yang meningkat juga akan meningkatkan beban usaha yang harus dibiayai oleh perusahaan.

Pada tahun 2008 dari penjualan pada tahun tersebut perusahaan mengeluarkan beban usaha sebesar Rp. 10.740.477.588 atau sebesar 5,77 %. Yang terdiri atas beban penjualan sebesar Rp. 4.697.176.983 atau sebesar 2,52 % dari penjualan dan beban administrasi umum sebesar Rp. 6.043.300.605 atau sebesar 3,25 %.

Beban penjualan yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2008 meliputi : beban promosi dan iklan sebesar Rp. 3.665.276.380, beban komisi penjualan sebesar Rp. 762.181.459, beban keperluan kantor sebesar Rp. 142.592.192, beban telepon dan listrik sebesar Rp. 101.643.536, beban kendaraan sebesar Rp. 3.065.000, dan beban lainnya sebesar Rp. 22.418.416.

Beban administrasi yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2008 meliputi : beban gaji sebesar Rp. 4.120.483.669, iuran dan pajak daerah sebesar Rp. 210.970.942, keperluan proyek sebesar Rp. 103.867.630, penyusutan aktiva tetap sebesar Rp. 397.041.855, Beban Telepon, fax dan listrik sebesar Rp. 138.724.967 , beban transportasi sebesar Rp. 103.130.723, penyisihan imbalan karyawan pasca kerja karyawan sebesar Rp. 144.819.870, beban asuransi sebesar Rp. 37.803.627, beban pemeliharaan aktiva dan proyek sebesar rp. 78.336.096, beban keamanan dan kebersihan sebesar Rp. 53.861.750, beban konsultan sebesar Rp. 292.413.631 dan beban lain-lain sebesar Rp. 361.845.845.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa penjualan yang dihasilkan oleh PT. Alam Sutera Realty selama tahun 2008 sudah cukup baik karena hasil dari penjualan tersebut sudah mampu membiayai seluruh beban yang dikeluarkan dalam kegiatan usahanya dan menghasilkan laba untuk perusahaan.

Pada tahun 2009 dari penjualan pada tahun tersebut perusahaan mengeluarkan beban usaha sebesar Rp. 10.047.469.067 atau sebesar 19,60 %. Yang terdiri atas beban penjualan sebesar Rp. 2.505.654.012 atau sebesar 4,89 % dari penjualan dan beban administrasi umum sebesar Rp. 7.541.815.055 atau sebesar 14,71 %.

Beban penjualan yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2009 meliputi : beban promosi dan iklan sebesar Rp. 1.442.337.536, beban komisi penjualan sebesar Rp. 809.154.204, beban keperluan kantor sebesar Rp. 104.337.051,



beban telepon dan listrik sebesar Rp. 93.421.813, beban kendaraan sebesar Rp. 4.988.700, dan beban lainnya sebesar Rp. 51.414.708.

Beban administrasi yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2009 meliputi : beban gaji sebesar Rp. 5.421.886.849, iuran dan pajak daerah sebesar Rp. 109.186.410, keperluan proyek sebesar Rp. 97.850.725, penyusutan aktiva tetap sebesar Rp. 475.184.869, Beban Telepon, fax dan listrik sebesar Rp. 171.140.645, beban transportasi sebesar Rp. 105.665.711, penyisihan imbalan karyawan pasca kerja karyawan sebesar Rp. 354.726.000, beban asuransi sebesar Rp. 19.141.066, beban pemeliharaan aktiva dan proyek sebesar Rp. 41.985.694 , beban keamanan dan kebersihan sebesar Rp. 69.400.000, beban konsultan sebesar Rp. 233.200.000 dan beban lain-lain sebesar Rp. 442.897.086.

Adanya penurunan penjualan pada tahun 2009 dan kenaikan atas beban-beban yang harus dibiayai menyebabkan penurunan atas pendapatan laba perusahaan.

Pada tahun 2010 dari penjualan pada tahun tersebut perusahaan mengeluarkan beban usaha sebesar Rp. 18.285.714.856 atau sebesar 8,92 %. Yang terdiri atas beban penjualan sebesar Rp. 7.715.359.963 atau sebesar 3,76 % dari penjualan dan beban administrasi umum sebesar Rp. 10.570.354.893 atau sebesar 5,15 %.

Beban penjualan yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2010 meliputi : beban promosi dan iklan sebesar Rp. 4.595.020.355 , beban komisi penjualan

sebesar Rp. 2.660.334.373, beban keperluan kantor sebesar Rp. 231.184.255, beban telepon dan listrik sebesar Rp. 199.506.800, beban kendaraan sebesar Rp. 18.424.951, dan beban lainnya sebesar Rp. 10.889.229.

Beban administrasi yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2010 meliputi : beban gaji sebesar Rp. 7.709.538.150, iuran dan pajak daerah sebesar Rp. 293.789.903, keperluan proyek sebesar Rp. 24.807.117, penyusutan aktiva tetap sebesar Rp. 499.300.079, Beban Telepon, fax dan listrik sebesar Rp. 438.698.243, beban transportasi sebesar Rp. 103.615.348, penyesuaian imbalan karyawan pasca kerja karyawan sebesar Rp. 310.102.711, beban pemeliharaan aktiva dan proyek sebesar Rp. 50.602.253 , beban keamanan dan kebersihan sebesar Rp. 244.661.556, beban konsultan sebesar Rp. 144.250.000 dan beban lain-lain sebesar Rp. 750.989.533.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa adanya kenaikan dari penjualan 2010 yang membuat perusahaan mampu membiayai semua beban usahanya dan menghasilkan laba yang optimal.

Pada tahun 2011 dari penjualan pada tahun tersebut perusahaan mengeluarkan beban usaha sebesar Rp. 26.017.025.960 atau sebesar 6,42 %. Yang terdiri atas beban penjualan sebesar Rp. 9.547.799.686 atau sebesar 2,36 % dari penjualan dan beban administrasi umum sebesar Rp. 16.469.226.274 atau sebesar 4.07 %.

Beban penjualan yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2011 meliputi : beban promosi dan iklan sebesar Rp. 5.479.928.028, beban komisi penjualan

sebesar Rp. 3.405.143.238, beban keperluan kantor sebesar Rp. 267.322.259, beban telepon dan listrik sebesar Rp. 174.150.326, beban kendaraan sebesar Rp. 221.255.835.

Beban administrasi yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2011 meliputi : beban gaji sebesar Rp. 10.074.470.848, iuran dan pajak daerah sebesar Rp. 90.486.607, keperluan proyek sebesar Rp. 235.425.120, penyusutan aktiva tetap sebesar Rp. 733.321.932, Beban Telepon, fax dan listrik sebesar Rp. 657.075.791, beban transportasi sebesar Rp. 116.751.964, penyesuaian imbalan karyawan pasca kerja karyawan sebesar Rp. 661.183.089, beban pemeliharaan aktiva dan proyek sebesar Rp. 383.294.672, beban keamanan dan kebersihan sebesar Rp. 240.265.729, beban konsultan sebesar Rp. 648.798.000 dan beban lain-lain sebesar Rp. 2.628.152.522.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa adanya kenaikan dari total beban usaha yang dikeluarkan oleh perusahaan seiring dengan meningkatnya penjualan pada tahun 2011. Karena semakin besar penjualan yang dilakukan oleh perusahaan maka semakin besar pula beban usaha yang akan dikeluarkan oleh perusahaan PT. Alam Sutera Realty pada tahun tersebut.

Pada tahun 2012 dari penjualan pada tahun tersebut perusahaan mengeluarkan beban usaha sebesar Rp. 42.296.214.636 atau sebesar 6,27 %. Yang terdiri atas beban penjualan sebesar Rp. 14.395.063.870. atau sebesar 2,13 % dari penjualan dan beban administrasi umum sebesar Rp. 27.901.150.766 atau sebesar 4,14 %.

Beban penjualan yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2012 meliputi : beban promosi dan iklan sebesar Rp. 7.422.830.444, beban komisi penjualan sebesar Rp. 4.755.064.804, beban keperluan kantor sebesar Rp. 1.196.424.092 , beban telepon dan listrik sebesar Rp. 202.654.804, beban kendaraan sebesar Rp. 818.089.726

Beban administrasi yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2012 meliputi : beban gaji sebesar Rp. 10.268.531.143, iuran dan pajak daerah sebesar Rp. 387.544.113, keperluan proyek sebesar Rp. 252.461.692, penyusutan aktiva tetap sebesar Rp. 1.107.221.183, Beban Telepon, fax dan listrik sebesar Rp. 404.146.138, beban transportasi sebesar Rp. 384.985.062, penyisihan imbalan karyawan pasca kerja karyawan sebesar Rp.918.337.906, beban pemeliharaan aktiva dan proyek sebesar Rp. 413.922.663, beban keamanan dan kebersihan sebesar Rp. 639.146.744, beban konsultan sebesar Rp. 11.017.059.640 dan beban lain-lain sebesar Rp. 2.107.794.482.

Tabel 5.4  
Margin Laba Kotor (*bruto profit margin*)  
PT. Alam Sutera Realty  
Periode 2008-2012

Tahun	Penjualan (Rp)	HPP	%	Laba Kotor	%
2008	186.038.934.594	139.786.349.488	75,14	46.252.585.106	24,86
2009	51.275.363.638	36.970.881.693	72,10	14.304.481.945	27,90
2010	205.096.741.193	117.713.952.001	57,39	87.382.789.192	42,61
2011	405.053.836.789	195.972.713.284	48,38	209.081.123.505	51,62
2012	674.670.746.961	260.915.840.071	38,67	413.754.906.890	61,33

Sumber : Data diolah

Tabel 5.4 diatas menunjukkan laba kotor yang dihasilkan PT. Alam Sutera Realty terus mengalami peningkatan pada periode 2008 sampai dengan 2012. Meningkatnya laba kotor ini karena adanya kenaikan pada harga pokok penjualan dan juga penjualan pada PT. Alam sutera Realty yang secara otomatis meningkat pula laba kotor yang didapat.

Pada tahun 2008 perusahaan memiliki laba kotor sebesar Rp. 46.252.585.106 atau sebesar 24,86 % ( Rp. 46.252.585.106 / 186.038.934.594 x 100%). Dari penjualan, dimana laba kotor tersebut diperoleh dari penjualan dikurangi harga pokok penjualan (HPP) yang dikeluarkan perusahaan pada tahun 2008. Di tahun 2009 perusahaan memiliki laba kotor sebesar Rp. 14.304.481.945 atau sebesar 27,90% (Rp. 14.304.481.945 / Rp. 51.275.363.638 x 100%) dari penjualan yang dilakukan oleh perusahaan. Sedangkan di tahun 2010 adalah sebesar Rp. 87.382.789.192 atau sebesar 42,61 % dari penjualan.

Pada tahun 2011 PT. Alam Sutera Realty memperoleh laba kotor sebesar Rp. 209.081.123.505 atau sebesar 51,62 % dari penjualan tahun 2011. Pada tahun 2012 PT. Alam Sutera Realty kembali mengalami kenaikan dalam hal pendapatan laba kotor yaitu memperoleh laba kotor sebesar Rp. 413.754.906.890 atau sebesar 61,33 % dari total penjualan yang dilakukan oleh perusahaan.

**Tabel 5.5**  
**Total beban**  
**PT. Alam Sutera Realty**  
**Periode 2008-2012**

tahun	Penjualan	HPP	%	Beban Usaha				Beban Lain-lain					
				B. Penjualan	%	B. Adm. Umum	%	B. Bunga	%	Provisi	%	B. Pajak	%
2008	186.038.934.594	139.786.349.488	75,14	4.697.176.983	2,52	6.043.300.605	3,25	1.700.312.825	0,91	156.947.972	0,08	10.730.106.660	5,77
2009	51.275.363.638	36.970.881.693	72,10	2.505.654.012	4,89	7.541.815.055	14,71	6.742.545.528	13,15	69.136.075	0,13	2.563.768.182	5,00
2010	205.096.741.193	117.713.952.001	57,39	7.715.359.963	3,76	10.570.354.893	5,15	4.463.489.587	2,18	-	-	10.254.837.060	5,00
2011	405.053.836.789	195.972.713.284	48,38	9.547.799.686	2,36	16.469.226.274	4,07	18.283.488.888	4,51	215.081.911	0,05	21.150.707.846	5,22
2012	674.670.746.961	260.915.840.071	38,67	14.395.063.870	2,13	27.901.150.766	4,14	11.400.692.577	1,69	165.976.032	0,02	33.622.693.879	4,98

Sumber : data diolah

Dari tabel 5.5 di atas dapat dilihat total beban-beban yang dikeluarkan oleh PT. Alam Sutera Realty dari tahun 2008-2012. Pada tahun 2008 penjualan yang dihasilkan sebesar Rp. 186.038.934.594 dan beban usaha yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah HPP sebesar Rp. 139.786.349.488, beban penjualan sebesar Rp. 4.697.176.983 atau sebesar 2,52 %, beban administrasi umum sebesar Rp. 6.043.300.605 atau sebesar 3,25 % dari penjualan tahun 2008. Beban lain-lain yang dikeluarkan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan adalah : beban bunga sebesar Rp. 1.700.312.825 atau sebesar 0,91 % dari penjualan 2008, provisi sebesar Rp. 156.947.972 atau sebesar 0,08%, dan beban pajak sebesar Rp. 10.730.106.660 atau sebesar 5,77%.

Pada tahun 2009 penjualan yang dihasilkan sebesar Rp. 51.275.363.638 dan beban usaha yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah HPP sebesar Rp. 36.970.881.693, beban penjualan sebesar Rp. 2.505.654.012 atau sebesar 4,89 %, beban administrasi umum sebesar Rp. 7.541.815.055 atau sebesar 14,71 % dari penjualan tahun 2009. Beban lain-lain yang dikeluarkan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan adalah : beban bunga sebesar Rp. 6.742.545.528 atau sebesar 13,15 % dari penjualan 2009, provisi sebesar Rp. 69.136.075 atau sebesar 0,13% dan beban pajak sebesar Rp. 2.563.768.182 atau sebesar 5,00 % dari penjualan pada tahun 2009.

Pada tahun 2010 penjualan yang dihasilkan sebesar Rp. 205.096.741.193 dan beban usaha yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah HPP sebesar Rp. 117.713.952.001, beban penjualan sebesar Rp. 7.715.359.963 atau sebesar 3,76 %, beban administrasi umum sebesar Rp. 10.570.354.893 atau sebesar 5,15 % dari penjualan tahun 2010. Beban lain-lain yang dikeluarkan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan adalah : beban bunga sebesar Rp. 4.463.489.587 atau sebesar 2,18 % dari penjualan 2010 dan beban pajak sebesar Rp. 10.254.837.060 atau sebesar 5,00 % dari penjualan pada tahun 2010.

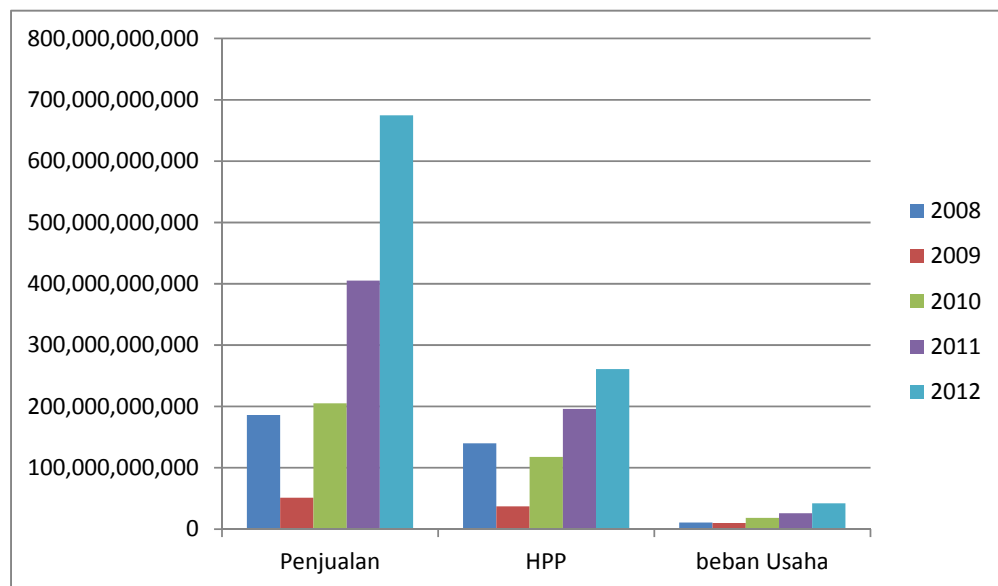
Pada tahun 2011 penjualan yang dihasilkan sebesar Rp. 405.053.836.789 dan beban usaha yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah HPP sebesar Rp. 195.972.713.284, beban penjualan sebesar Rp. 9.547.799.686 atau sebesar 2,36 %, beban administrasi umum sebesar Rp. 16.469.226.274 atau

sebesar 4,07 % dari penjualan tahun 2011. Beban lain-lain yang dikeluarkan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan adalah : beban bunga sebesar Rp. 18.283.488.888 atau sebesar 4,51 % dari penjualan 2011, provisi sebesar Rp. 215.081.911 atau sebesar 0,05%, dan beban pajak sebesar Rp. 21.150.707.846 atau sebesar 5,22 % dari penjualan pada tahun 2011.

Pada tahun 2012 penjualan yang dihasilkan sebesar Rp. 674.670.746.961 dan beban usaha yang harus dikeluarkan oleh perusahaan adalah HPP sebesar Rp. 260.915.840.071, beban penjualan sebesar Rp. 14.395.063.870 atau sebesar 2,13 %, beban administrasi umum sebesar Rp. 27.901.150.766 atau sebesar 4,14 % dari penjualan tahun 2012. Beban lain-lain yang dikeluarkan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan adalah : beban bunga sebesar Rp. 11.400.692.577 atau sebesar 1,69 % dari penjualan 2012, provisi sebesar Rp. 165.976.032 atau sebesar 0,02%, dan beban pajak sebesar Rp. 33.622.693.879 atau sebesar 4,98 % dari penjualan pada tahun 2012. Dari total beban yang dikeluarkan oleh perusahaan terlihat adanya perbedaan dari tahun ketahun selama periode 2008 sampai dengan 2012 hal ini karena adanya perbedaan atas penjualan yang berbeda juga dari tahun ketahunnya. Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa perusahaan PT. Alam Sutera Realty sudah mampu meminimalisir beban yang dikeluarkan untuk kegiatan operasional perusahaan sebagai bukti dapat terlihat dari laba yang diterima selalu positif dari tahun ketahun selama periode penelitian dari tahun 2008 sampai dengan 2012.



Untuk memperjelas penelitian mengenai laba usaha, Penjualan, beban usaha dan harga pokok penjualan dapat dilihat dari gambar grafik dibawah ini:



Gambar 5.3 Grafik penjualan, HPP dan Beban Usaha PT. Alam Sutera

Realty 2008-2012.

#### **D. Analisis Komponen Yang Terkandung di Dalam Aset Yang Mempengaruhi Perkembangan Kecepatan Perputaran Aktiva (Turnover asset)**

Analisis Perputaran aktiva merupakan alat untuk melihat ukuran efisiensi dari kecepatan perputaran aktiva dalam menghasilkan penjualan bagi perusahaan. Analisis ini juga akan memperlihatkan komponen-komponen apa saja yang mempengaruhi kecepatan perputaran aktiva perusahaan.

Sumber data yang digunakan penulis untuk menentukan perputaran aktiva adalah komponen-komponen yang berasal dari laporan neraca dan laporan laba rugi perusahaan. Dalam laporan neraca akan dilihat dari pos total aktiva dan dari laporan laba rugi dari pos penjualan bersih yang dilakukan perusahaan pada suatu periode. Penjelasan lebih lanjut dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 5.6  
Perputaran aktiva (*turnover asset*)  
PT. Alam Sutera Realty  
Periode 2008-2012

Tahun	Penjualan (Rp)	Total Aset	Turnover (X)
2008	186.038.934.594	2.968.978.529.922	0.062
2009	51.275.363.638	3.069.682.091.040	0.016
2010	205.096.741.193	3.703.002.050.714	0.055
2011	405.053.836.789	4.839.814.181.198	0.083
2012	674.670.746.961	8.430.103.782.235	0.080

Sumber : Data diolah

Tabel diatas dengan jelas menunjukkan kecepatan perputaran aset pada PT. Alam Sutera Realty mulai dari tahun 2008 sampai dengan 2012 berbeda pada setiap tahunnya. Hal tersebut terjadi karena modal yang ditanamkan pemilik dan penjualan yang dihasilkan oleh perusahaan berbeda pada setiap tahunnya.

Pada tahun 2008 modal yang ditanamkan oleh pemilik perusahaan adalah sebesar Rp. 2.968.978.529.922, dan mampu menghasilkan penjualan

sebesar Rp. 186.038.934.594; Dengan demikian kecepatan perputaran aktiva tahun 2008 dapat dihitung sebagai berikut :

Turnover = Penjualan bersih / Total Aktiva

Turnover = (Rp. 186.038.934.594 / Rp. 2.968.978.529.922)

Turnover = 0.062 x

Jadi kecepatan perputaran aktiva PT. Alam sutera Realty pada tahun 2008 sebesar 0.062 x.

Pada tahun 2009 kecepatan perputaran aktiva PT. Alam Sutera Realty menurun menjadi 0.016 x yang didapat dari ( Rp. 51.275.363.638 / Rp. 3.069.682.091.040). Meski pun modal yang ditanamkan pemilik meningkat dari tahun sebelumnya namun penjualan yang mampu dihasilkan menurun sehingga sangat mempengaruhi kecepatan perputaran aktiva pada perusahaan.

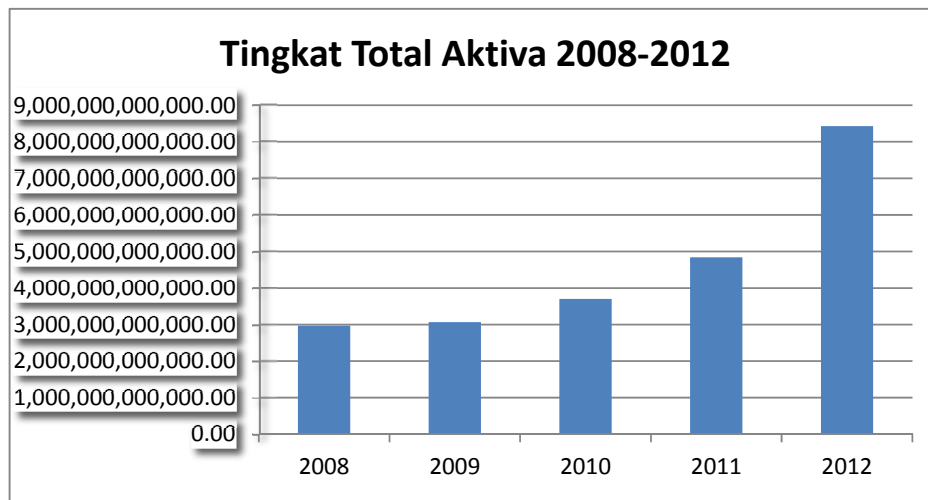
Pada tahun 2010 perusahaan mengalami kenaikan atas perputaran aktiva yaitu sebesar 0.055 x. Hal ini terjadi karena meningkatnya modal yang ditanamkan oleh pemilik yaitu sebesar Rp. 3.073.002.050.714 dan mampu menghasilkan penjualan sebesar Rp. 205.096.741.193.

Pada tahun 2011 PT. Alam Sutera Realty kembali mengalami kenaikan dalam kecepatan perputaran aktiva yaitu sebesar 0.083 x hal ini sehubungan dengan modal yang ditanamkan sebesar Rp. 4.839.814.181.198 dan mampu menghasilkan penjualan sebesar Rp. 405.053.836.789.

Pada tahun 2012 kecepatan perputaran aktiva pada PT. Alam Sutera Realty adalah sebesar 0.080 x dengan modal sebesar Rp.

8.430.103.782.235 dan mampu menghasilkan penjualan sebesar Rp. 674.670.746.961.

Dibawah ini penulis menjelaskan mengenai total aset dan kecepatan perputaran aset dalam bentuk gambar grafik yang dapat disajikan sebagai berikut :



Gambar grafik 5.4 Total Aset PT. Alam Sutera Realty 2008-2012



Gambar grafik 5.5 Turnover PT. Alam Sutera Realty 2008-2012

#### **E. Analisis Komponen Yang Mempengaruhi Nilai Total Aktiva PT. Alam Sutera Realty**

Nilai total aktiva sangat dipengaruhi oleh komponen-komponen yang terkandung didalamnya. Total aktiva terdiri atas aset lancar dan aset tidak lancar. Aset tidak lancar terdiri atas pos kas, piutang usaha, persediaan dan beberapa akun lainnya.

Tabel 5.7  
Total Aktiva, Aset lancar & Aset Tidak Lancar  
PT. Alam Sutera Realty  
Periode 2008-2012

Tahun	Total Aset (Rp)	Aset Lancar (Rp)	%	Aset Tidak Lancar (Rp)	%
2008	2.968.978.529.922	1.633.220.406.647	55,01	1.335.758.123.275	44,99
2009	3.069.682.091.040	1.915.488.692.842	62,40	1.154.193.398.198	37,60
2010	3.703.002.050.714	2.435.253.588.832	65,76	1.267.748.461.882	34,24
2011	4.839.814.181.198	3.087.838.130.830	63,80	1.751.976.050.368	36,20
2012	8.430.103.782.235	5.324.384.963.923	63,16	3.105.718.818.312	36,84

Sumber : data diolah

Tabel diatas menunjukkan nilai masing-masing jenis aset yang merupakan bagian dari total aset PT. Alam Sutera Realty, yang terdiri dari 55.01 % atau sebesar Rp. 1.633.220.406.647 aset lancar dan 44.99 % atau sebesar Rp.1.335.758.123.275 aset tidak lancar ditahun 2008.

Aset lancar yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2008 yaitu : Kas sebesar Rp. 381.005.442.892, deposito berjangka sebesar Rp. 38.302.781.175, investasi jangka pendek sebesar Rp. 17.649.915.293, piutang usaha sebesar Rp. 17.033.652.087, piutang lain-lain sebesar Rp. 2.718.263.198, pajak dibayar dimuka sebesar Rp. 6.232.401.332, piutang hubungan istimewa sebesar Rp. 640.390.529 dan persediaan sebesar Rp. 1.169.637.560.141.

Aset Tidak lancar PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2008 meliputi : Aktiva Pajak Tangguhan sebesar Rp. 1.451.445.155, tanah untuk dikembangkan sebesar Rp. 1.244.785.857.321, aktiva tetap sebesar Rp. 14.621.874.299 dan aktiva lain-lain sebesar Rp. 74.898.946.500

Pada tahun 2009 aset lancar yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty sebesar 62.40 % atau sebesar Rp. 1.915.488.692.842 dan 37.60 % (Rp. 1.154.193.398.198) aset tidak lancar

Aset lancar yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2009 yaitu : Kas sebesar Rp. 298.724.666.159, deposito berjangka sebesar Rp. 36.561.869.488, investasi jangka pendek sebesar Rp. 2.219.676.281, piutang usaha sebesar Rp. 10.911.100.014, piutang lain-lain sebesar Rp. 2.907.819.640, pajak dibayar dimuka sebesar Rp. 7.221.122.028, piutang hubungan istimewa sebesar Rp. 1.656.974.044 dan persediaan sebesar Rp. 1.555.285.465.188.

Aset Tidak lancar PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2009 meliputi : Tanah untuk dikembangkan sebesar Rp. 1.112.414.337.229, aktiva tetap sebesar Rp. 41.111.992.639 dan aktiva lain-lain sebesar Rp. 667.068.330.

Pada tahun 2010 aset lancar yang dimiliki oleh PT. Alam Sutera Realty adalah sebesar 65.76 % atau sebesar Rp. 2.435.253.588.832 dan 34.24% atau sebesar Rp. 1.267.748.461.882.

Aset lancar yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2010 yaitu : Kas sebesar Rp. 385.180.655.959, deposito berjangka sebesar Rp. 80.752.034.453, investasi jangka pendek sebesar Rp. 59.995.000.000, piutang usaha sebesar Rp. 19.617.501.155, piutang lain-lain sebesar Rp. 3.673.730.393, pajak dibayar dimuka sebesar Rp. 45.482.612.410, piutang hubungan istimewa sebesar Rp. 369.729.983 dan persediaan sebesar Rp. 1.840.182.324.479.

Aset Tidak lancar PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2010 meliputi :  
Tanah untuk dikembangkan sebesar Rp. 1.026.192.275.214, aktiva tetap sebesar Rp. 52.119.477.346 dan aktiva lain-lain sebesar Rp. 189.436.709.322.

Pada tahun 2011 aset lancar diwakili sebesar 63.80 % atau sebesar Rp. 3.087.838.130.830 dan aset tidak lancar sebesar 36.20 % atau sebesar Rp. 1.751.976.050.368

Aset lancar yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2011 yaitu :  
Kas sebesar Rp. 490.215.827.266, deposito berjangka sebesar Rp. 165.747.594.507, investasi jangka pendek sebesar Rp. 29.040.850.411, piutang usaha sebesar Rp. 8.018.218.181, piutang lain-lain sebesar Rp. 3.423.517.246, pajak dibayar dimuka sebesar Rp. 52.462.163.076, piutang hubungan istimewa sebesar Rp. 3.576.686.014 dan persediaan sebesar Rp. 2.335.353.274.129

Aset Tidak lancar PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2011 meliputi :  
Tanah untuk dikembangkan sebesar Rp. 952.422.211.168, aktiva tetap sebesar Rp. 216.153.250.083 dan aktiva lain-lain sebesar Rp. 583.400.589.117

Pada tahun 2012 aset lancar yang dimiliki sebesar 63.16 % atau sebesar Rp. 5.324.384.963.923 dan aset tidak lancar sebesar 36.84 % atau sebesar Rp. 3.105.718.818.312. Naik secara signifikan dari tahun sebelumnya

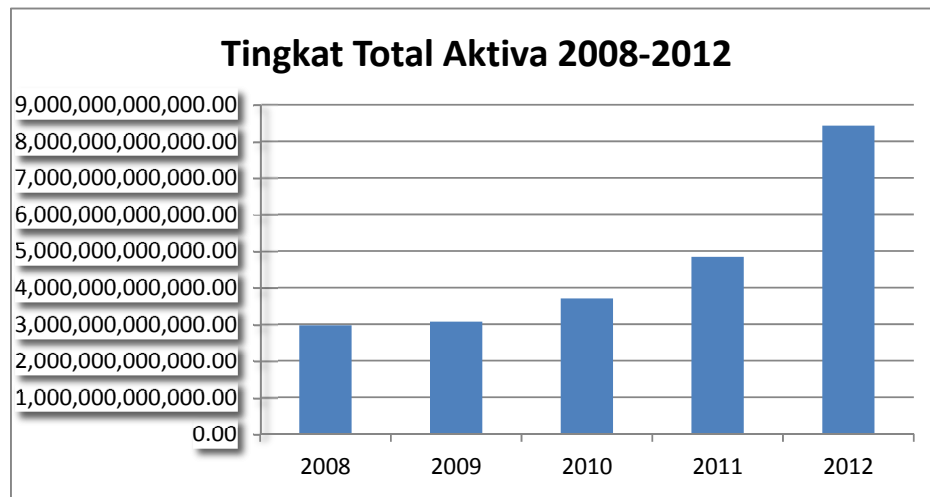
Aset lancar yang dimiliki PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2012 yaitu :  
Kas sebesar Rp. 2.607.406.954.956, deposito berjangka sebesar Rp. 268.995.701.878, investasi jangka pendek sebesar Rp. 31.122.978.920,



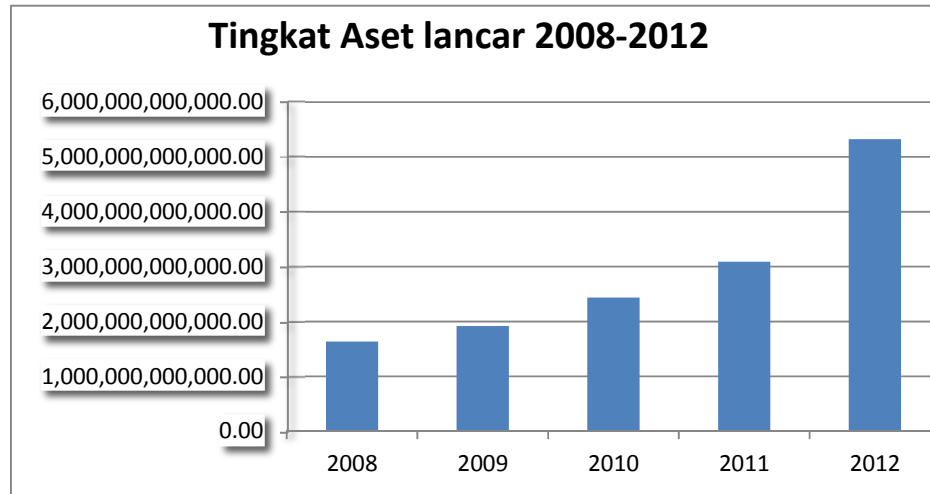
piutang usaha sebesar Rp. 25.331.643.698, piutang lain-lain sebesar Rp. 16.212.660.542, pajak dibayar dimuka sebesar Rp. 109.430.660.716, piutang hubungan istimewa sebesar Rp. 8.675.477.403 dan persediaan sebesar Rp. 2.257.208.885.810.

Aset Tidak lancar PT. Alam Sutera Realty pada tahun 2012 meliputi : Tanah untuk dikembangkan sebesar Rp. 1.164.887.959.690, aktiva tetap sebesar Rp. 402.488.516.839, properti investasi sebesar Rp. 27.346.112.964 dan aktiva lain-lain sebesar Rp. 1.510.996.228.819.

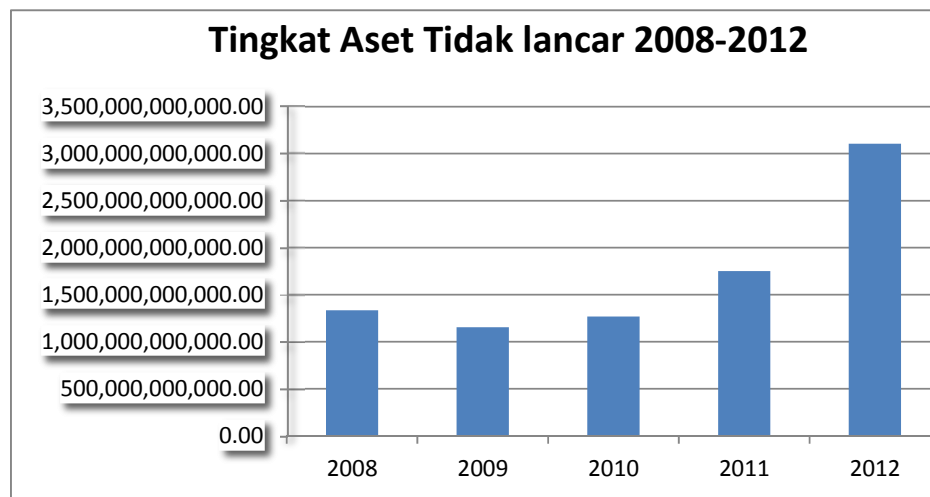
Gambaran lebih jelas mengenai total aktiva dan aset lancar dan aset tidak lancar pada periode 2008 sampai dengan 2012, dapat dilihat dari grafik dibawah ini :



Gambar grafik 5.6 Total Aktiva PT. Alam Sutera Realty 2008-2012



Gambar grafik 5.7 Aset Lancar PT. Alam Sutera Realty 2008-2012



Gambar grafik 5.8 Aset Lancar PT. Alam Sutera Realty 2008-2012

#### **F. Analisis Pertumbuhan Penjualan dan Biaya PT. Alam Sutera Realty Periode 2008-2012**

Dari data lampiran perkembangan atas penjualan dapat dilihat besar naik turunnya penjualan pada periode tahun 2008-2012 pada perusahaan PT. Alam

Sutera Realty. Pada tahun 2009 terjadi penurunan atas penjualan sebesar 72,43 % dari tahun 2008 yaitu sebesar Rp. 186.038.934.594 menjadi sebesar Rp. 51.275.363.638. hal ini disebabkan oleh kurang maksimalnya penggunaan modal yang ditanamkan pemilik sehingga menyebabkan turunnya nilai penjualan yang dilakukan dalam periode tersebut.

Pada tahun 2010 penjualan yang dihasilkan oleh PT. Alam Sutera Realty adalah sebesar Rp. 205.096.741.193 atau naik sebesar 299,99 % dari penjualan yang dihasilkan dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2009. Perusahaan meningkatkan penjualan untuk mengoptimalkan laba yang diterima pada tahun 2010 sudah cukup baik hal ini terbukti dengan meningkatnya penjualan pada tahun 2010 maka meningkat pula laba yang dihasilkan pada tahun tersebut.

Pada tahun 2011 penjualan pada PT. Alam Sutera Realty naik sebesar 97,49% dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp. 405.053.836.789

Pada tahun 2010 adalah persentase kenaikan tertinggi dari penjualan yang dilakukan oleh PT. Alam Sutera Realty yaitu kenaikan atas penjualan naik sebesar 299,99 % dari tahun sebelumnya atau sebesar Rp 205.096.741.193.

Dari segi penjualan dapat dilihat bahwa pertumbuhannya cukup baik karena perusahaan terus berusaha menaikkan penjualannya dari tahun ke tahun untuk memperoleh laba yang optimal bagi perusahaan. Penjualan terendah pada PT. Alam Sutera Realty terjadi pada tahun 2009 yaitu sebesar Rp. 51.275.363.638 dan penjualan tertinggi terjadi pada tahun 2012 sebesar Rp. 674.670.746.961.

Pertumbuhan atas laba usaha, Hpp dan beban usaha yang diperoleh oleh PT. Alam Sutera Realty akan membentuk besar kecilnya margin laba dan secara otomatis akan menentukan besarnya tingkat pengembalian investasi (ROI) pada perusahaan tersebut.

Berikut adalah penjelasan lebih jelas mengenai pertumbuhan HPP, beban usaha dan laba usaha pada PT. Alam Sutera Realty periode 2008-2012 :

#### 1. Perkembangan Harga Pokok Penjualan PT. Alam Sutera Realty Periode 2008-2012

Dari hasil perhitungan diketahui bahwa nilai HPP pada tahun 2009 menurun sebesar 73.55 % dari HPP tahun sebelumnya yaitu pada tahun 2008. Hal ini disebabkan berkurangnya kemampuan perusahaan dalam meningkatkan penjualan sehingga penjualan yang diperoleh pun kurang maksimal.

Dari hasil perhitungan tahun 2010 terlihat HPP mengalami kenaikan sebesar 318.39 % dari HPP pada tahun sebelumnya hal ini karena perusahaan memiliki peningkatan atas penjualan di tahun 2010 sebesar Rp 205.096.741.193.

Pada tahun 2011 perkembangan atas HPP pada perusahaan PT. Alam Sutera Realty meningkat sebesar 66, 48 % dari tahun sebelumnya. Hal tersebut karena penjualan di tahun 2011 meningkat dari tahun 2010. Sehingga dapat diketahui bahwa HPP tertinggi diterima pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp 260.915.840.071 dan HPP terendah pada tahun 2009 yaitu sebesar Rp. 36.970.881.693.

## 2. Perkembangan beban Usaha PT. Alam Sutera Realty periode 2008-2012

Dari hasil perhitungan diketahui bahwa nilai beban usaha pada tahun 2009 menurun sebesar 6.45 % dari tahun sebelumnya di 2008. Hal ini disebabkan berkurangnya penjualan pada tahun tersebut karena perusahaan kurang mampu memaksimalkan modal yang dimiliki untuk menghasilkan penjualan yang optimal sehingga beban yang dikeluarkan semakin kecil.

Perhitungan perkembangan beban usaha tahun 2010 menjelaskan bahwa beban usaha pada tahun 2010 meningkat sebesar 81.99 % dari tahun sebelumnya yang disebabkan usaha perusahaan yang meningkatkan penjualan secara maksimal guna memperoleh laba yang maksimal bagi perusahaan

Peningkatan beban usaha dari tahun ketahun secara jelas dapat terlihat dari lampiran tabel perkembangan atas beban usaha. Pada tahun 2008 beban usaha yang dikeluarkan perusahaan PT. Alam sutera Realty untuk membiayai kegiatan operasionalnya adalah sebesar Rp. 10.740.477.588 kemudian menurun di tahun 2009 beban usaha yang dikeluarkan selama tahun 2009 adalah sebesar Rp. 10.047.469.067. beban usaha pada tahun 2010 adalah sebesar Rp. 18.285.714.856 kemudian meningkat ditahun 2011 beban usaha menjadi Rp. 26.017.025.960 dan pada tahun 2012 beban usaha PT. Alam Sutera Realty sebesar Rp. 42.296.214.636.

### 3. Pertumbuhan Laba Kotor PT. Alam Sutera Realty periode 2008-2012

Pada lampiran tabel perkembangan atas laba kotor PT. Alam Sutera Realty dapat dilihat laba usaha yang diterima perusahaan pada tahun 2008 adalah sebesar Rp. 46.252.585.106 pada tahun 2009 pendapatan atas laba kotor mengalami penurunan menjadi Rp. 14.304.481.945 hal ini terjadi karena berkurangnya penjualan pada perusahaan tersebut ditahun 2009.

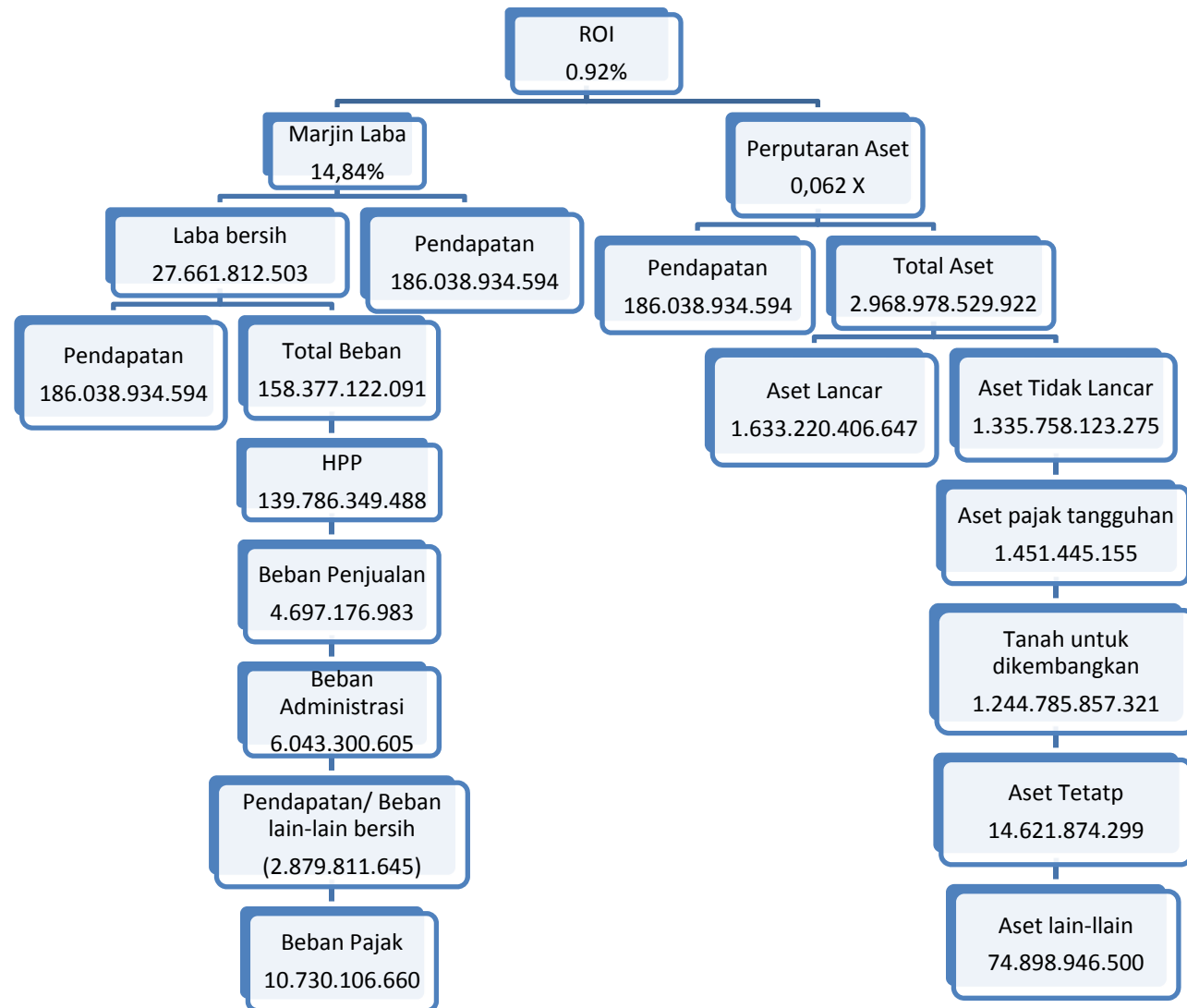
Pada tahun 2010 seiring meningkatnya penjualan yang dilakukan oleh perusahaan maka meningkat pula laba kotor yang diterima oleh PT. Alam Sutera Realty. Laba kotor yang dihasilkan pada tahun 2010 adalah sebesar Rp. 87.382.789.192 pada tahun 2011 pendapatan atas laba kotor sebesar Rp. 209.081.123.505. Laba pada tahun 2011 membuktikan bahwa laba meningkat dari tahun sebelumnya. Peningkatan laba dari tahun ketahun akan memberikan dampak yang positif bagi perkembangan kemajuan perusahaan. Keseriusan PT. Alam Sutera Realty dalam kegiatan usahanya kembali dibuktikan dengan meningkat kembali laba kotor yang dihasilkan pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp. 413.754.906.890.

Dari hasil penelitian mengenai pertumbuhan atas laba kotor pada PT. Alam Sutera Realty dapat diketahui yaitu : Laba kotor terendah yang dihasilkan oleh PT. Alam sutera Realty diterima pada tahun 2009 yaitu sebesar Rp. 14.304.481.945 dan laba kotor terbesar diterima pada tahun 2012 sebesar Rp 413.754.906.890.

### **G. Analisis Flowchart PT. Alam Sutera Realty Tbk periode 2008-2012**

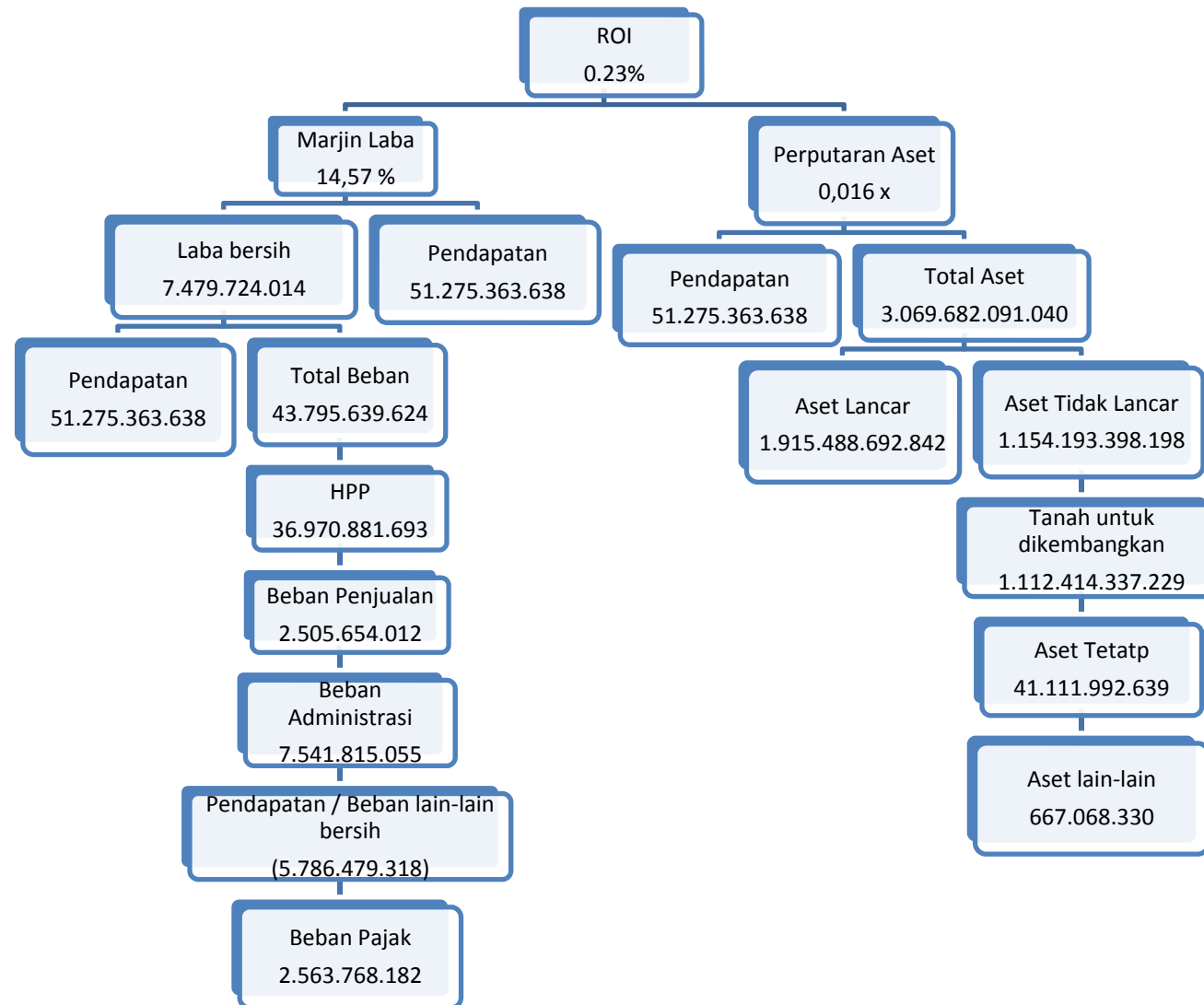
Dibawah ini penulis merangkum keterangan mengenai tingkat pengembalian investasi (ROI) dan elemen-elemen pembentuknya. Flowchart dibuat untuk memperlihatkan dengan jelas alur pembentukan tingkat pengembalian investasi (ROI) pada PT. Alam Sutera Realty selama periode penelitian dari tahun 2008 sampai dengan 2012.

## FLOW CHART PT. ALAM SUTERA REALTY TAHUN 2008

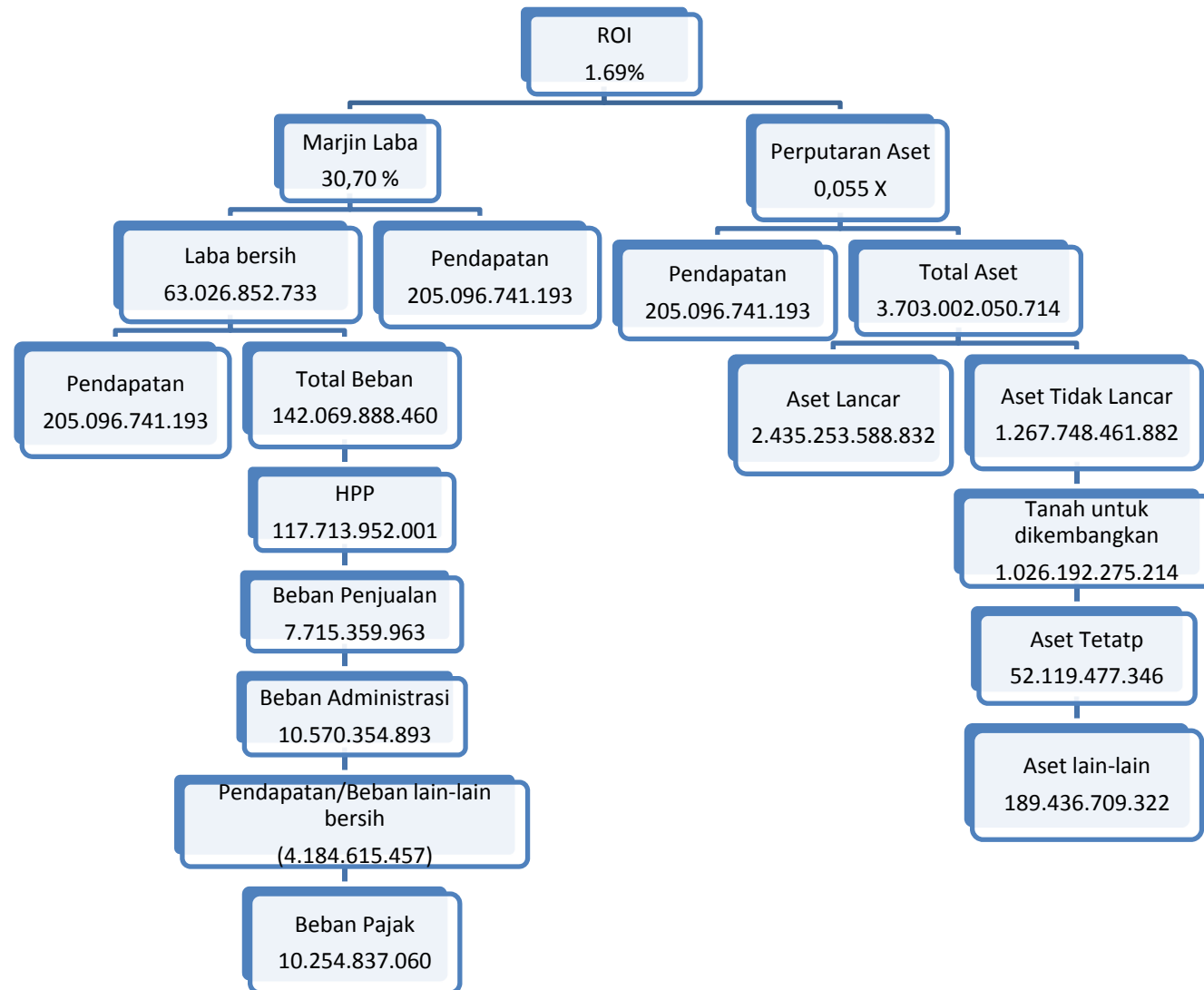




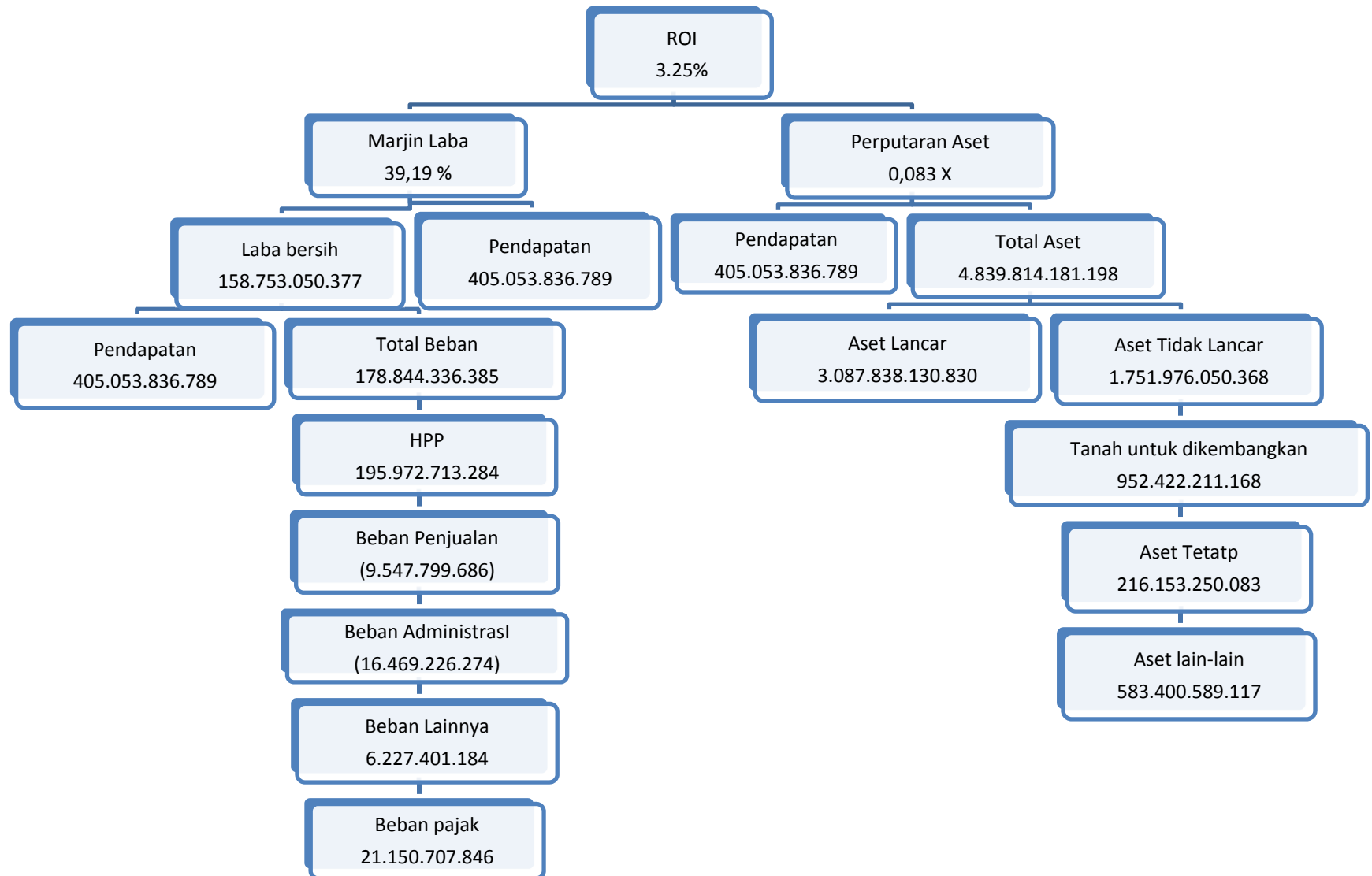
## FLOW CHART PT. ALAM SUTERA REALTY TAHUN 2009



## FLOW CHART PT. ALAM SUTERA REALTY TAHUN 2010



## FLOW CHART PT. ALAM SUTERA REALTY TAHUN 2011



## FLOW CHART PT. ALAM SUTERA REALTY TAHUN 2012

