

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 Summarecon Agung Tbk. (Summarecon) adalah kepala perusahaan dari Summarecon Group yang bergerak di bidang property developer dan real estate didirikan pada tahun 1975 oleh Bapak Ir. Soetjipto Nagaria dan rekan-rekannya. Dimulai dengan memiliki luas lahan 10 hektar di kawasan rawa-rawa di daerah Kelapa Gading, para pendiri Perusahaan berhasil mengubah kawasan tersebut menjadi salah satu daerah hunian dan bisnis paling bergengsi di Jakarta. Dan seiring dengan berjalannya waktu, Summarecon berhasil membangun reputasi sebagai salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia, khususnya dalam pengembangan kota terpadu atau lebih dikenal dengan '*township*'. Summarecon membangun kota terpadu yang mengintegrasikan pengembangan perumahan dengan komersial, yang didukung oleh fasilitas yang beragam dan lengkap bagi para penghuninya. Dalam tiga dasawarsa terakhir, Summarecon telah mengembangkan kemampuan di segala bidang real estat: meliputi pengembangan, arsitek,

teknik, manajemen proyek dan konstruksi, perencanaan tata kota, infrastruktur, teknik desain yang berkelanjutan, manajemen kota terpadu, dan manajemen properti ke dalam pengembangan kota terpadu kami. Kombinasi dari pengetahuan, ketrampilan, karyawan yang berdidikasi dan komitmen kepada pelanggan serta pemasok, Summarecon dikenal atas keandalannya, keahliannya dan kemampuannya dalam melaksanakan dan menyelesaikan proyek pengembangan properti di wilayah Jakarta dan sekitarnya. Unit bisnis Summarecon saat ini dikelompokkan berdasarkan tiga aktivitas yang berbeda, yaitu:

1. Pengembangan Properti
2. Investasi dan Manajemen Properti
3. Rekreasi, Rumah Sakit 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 efektivitasnya dalam mengelola sumber daya yang dimiliki dan dalam perencanaan keuangan perusahaan di masa mendatang dengan lebih baik. Fenomena yang terjadi di perusahaan yaitu terdapat banyaknya pesaing serta ketatnya persaingan di sektor properti dalam perolehan aset mengakibatkan sulitnya perusahaan untuk menambah aset

perusahaan untuk di jual kembali dalam hal ini contohnya lahan. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas tentang **“ANALISIS PERBANDINGAN ELEMEN - ELEMEN PEMBENTUK *RETURN ON INVESTMENT* (ROI) PADA PT SUMMARECON AGUNG TBK DAN ANAK PERUSAHAAN PADA TAHUN 2009 - 2013 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*) dan dibandingkan dengan tingkat pengembalian investasi industri properti. ROI dipengaruhi oleh komponen-komponen seperti margin laba, dan *asset turnover*. Maka penulis akan menganalisa komponen-komponen yang mempengaruhi tingkat pengembalian investasi (*Return On Investment*) pada PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan dengan dibandingkan dengan tingkat pengembalian investasi industri properti pada periode tahun 2009 - 2013

2. Pembatasan Masalah

Karena luasnya pembahasan masalah mengenai elemen-elemen pembentuk *Return On Investment* (ROI) maka, penulis melakukan pembatasan masalah yang akan diteliti hanya komponen elemen-elemen yang menjadi pembentuk *Return On Investment* (ROI). Rasio yang dihitung dengan membagi jumlah laba yang diperoleh perusahaan pada suatu periode tertentu dengan jumlah dana yang diinvestasikan didalam perusahaan PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tersebut.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Elemen-elemen apa saja yang menjadi pembentuk margin laba di PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013 berdasarkan metode *Du Pont*?
2. Elemen-elemen apa saja yang menjadi pembentuk *asset turnover* diPT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013 berdasarkan metode *Du Pont* ?
3. Elemen-elemen apa saja yang menjadi komponen pembentuk *Return On Investment* (ROI) di PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013 berdasarkan metode *Du Pont* ?

4. Perbandingan antara tingkat pengembalian investasi PT Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan dengan rata – rata tingkat pengembalian investasi pada Industri Properti tahun 2009 - 2013

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan peneliti adalah :

1. Untuk mengetahui elemen-elemen apa saja yang menjadi pembentuk marjin laba di PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013 berdasarkan metode *Du Pont*.
2. Untuk mengetahui elemen-elemen apa saja yang menjadi pembentuk *asset turnover* di PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013 berdasarkan metode *Du Pont*.
3. Untuk mengetahui elemen-elemen apa saja yang menjadi komponen pembentuk *Return On Investment (ROI)* di PT. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013 secara keseluruhan berdasarkan metode *Du Pont*.
4. Untuk mengetahui kemampuan perusahaan seberapa besar mendapatkan tingkat pengembalian dalam investasi perusahaan dari rata - rata industri

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. Summarecon Agung Tbk dan Anak Perusahaan pada periode tahun 2009 – 2013.

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.