

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, industri properti pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya aktivitas pada industri properti dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi.

Dengan kata lain, kegiatan di bidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Namun demikian, perkembangan industri properti perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda. Di satu sisi, industri properti dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi karena meningkatnya kegiatan di bidang properti akan mendorong naiknya berbagai kegiatan di sektor-sektor lain yang terkait.

Mulai dari perusahaan yang menjual 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 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 pengembangan 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 di dukung oleh fasilitas yang beragam dan lengkap bagi para penghuninya. Dalam tiga dasawarsa terakhir, Summarecon telah mengembangkan kemampuan disegala bidang *real estate* : 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, dan manajemen properti ke dalam pengembangan kota terpadu kami.

Kombinasi dari pengetahuan, keterampilan, karyawan yang berdedikasi 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 : Pengembangan Properti, Investasi dan Manajemen Properti, 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 di peroleh 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 yang saling berhubungan dan berpengaruh pada tingkat pengembalian atas investasi suatu perusahaan yaitu margin laba bersih, perputaran total aktiva dan tingkat hutang suatu perusahaan. Dengan mengetahui dan memahami elemen tersebut, dapat membantu manajemen dalam memutuskan kebijakannya dalam rangka untuk meningkatkan tingkat pengembalian atas investasi suatu perusahaan. Pada tingkat inilah elemen yang ada pada *Return On Investmen* akan dijelaskan secara rinci terlihat dimana letak elemen-elemen *Return On Investmen* 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 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.

Fenomena yang terjadi di perusahaan yaitu meningkatnya margin laba namun terjadi penurunan pada total asset turnover yang mengakibatkan tingkat pengembalian investasi menurun. Serta ketatnya persaingan di sektor properti dalam perolehan asset mengakibatkan sulitnya perusahaan untuk menambah asset perusahaan untuk di jual kembali dalam hal ini contohnya lahan. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas tentang **“ANALISIS LAPORAN KEUANGAN BERBASIS *RETURN ON INVESTMENT* PADA PT. SUMMARECON AGUNG TBK TAHUN 2010-2014”**

1.2 Identifikasi Dan Pembatasan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka dapat diidentifikasi masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Perluasan *expansi* perusahaan PT. Summarecon Agung Tbk yang menyebabkan tingkat pengembalian investasi menurun di tahun 2014.
2. Melihat kinerja keuangan perusahaan yang dicerminkan oleh *Return On Investment* yang diperbandingkan dengan rata-rata *Return On Investment* perusahaan pada industri yang sama.
3. Melihat hubungan antar *Net Profit Margin* dan *Total Asset Turn Over* dengan *Return On Investment*

1.2.2 Pembatasan Masalah

Karena luasnya pembahasan masalah mengenai element pembentuk *Return On Investment* maka, penulis melakukan pembatasan masalah yang akan diteliti:

1. Variabel dalam penelitian ini terbatas pada *Net Profit Margin* dan *Total Asset Turn Over* terhadap Tingkat Pengembalian Investasi.
2. Penelitian ini memiliki objek pada PT. Summarecon Agung Tbk.
3. Periode data yang diteliti mulai dari tahun 2010 sampai 2014

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana perkembangan *Profit Margin* dan *Asset Turn Over* pada PT. Summarecon Agung Tbk?
2. Bagaimana perkembangan dan perbandingan *Return On Investment* dengan rata-rata industri properti?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan peneliti adalah :

1. Untuk mengetahui perkembangan *Profit Margin* dan *Asset Turn Over* pada PT. Summarecon Agung Tbk.
2. Untuk mengetahui perkembangan dan perbandingan *Return On Investment* pada PT. Summarecon Agung Tbk.

1.5 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 di dapatkan ketika kuliah untuk dapat diaplikasikan dalam menyusun penelitian dan mengolah data yang ada untuk mencapai hasil yang di harapkan tentang analisis perbandingan berbagai elemen pembentuk *Return On Investment* pada PT. Summarecon Agung Tbk pada periode tahun 2010-2014.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan kesimpulan akhir yang dapat membantu manajemen perusahaan sebagai pertimbangan untuk

pengembalian keputusan mengetahui secara menyeluruh tentang *Return On Investment* 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 *Return On Investment*.