BAB I

PENDAHULUAN

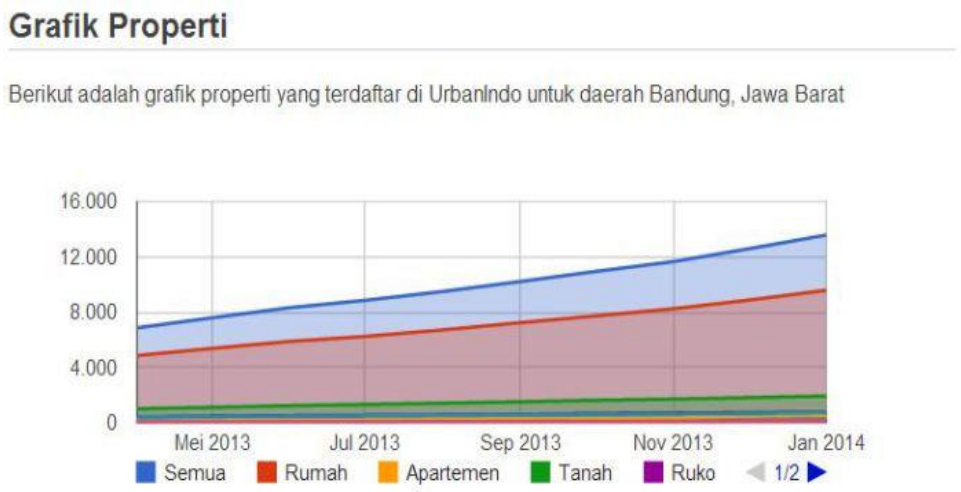
1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat signifikan pada tahun-tahun terakhir. Indikator ini terlihat dari banyaknya permintaan pasar atas ketersediaan bangunan berupa rumah hunian, apartment maupun resort. Pesatnya bisnis properti ini di dorong oleh kebutuhan pokok terhadap papan. Kebutuhan ini merupakan kebutuhan utama yang harus terpenuhi bagi setiap individu selain kebutuhan sandang dan pangan. Dalam perkembangannya, bisnis properti mendapat dukungan positif dari pemerintah berupa kemudahan dalam sistem pembelian atau yang lebih di kenal dengan KPR serta percepatan pembangungan infrastuktur secara serentak. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari berkualitasnya insfrastruktur adalah usaha di bidang properti terutama pada perumahan, apartemen dan resort. Insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaatnya. Namun di pihak lain perkembangan infrasuktur yang cepat tentunya membutuhkan dana yang besar, hal ini berimbas pada kenaikan bahan bakar minyak yang di belakukan sejak tanggal 17 November 2014 kemarin sebesar 28,7 %, keputusan ini akan berakibat langsung terhadap biaya kontruksi, harga lahan dan harga jual properti itu sendiri.

Seiring dengan perumbuhan jumlah penduduk indonesia yang semakin besar dan juga dibarengi oleh meningkatnya permintaan dari para konsumen akan properti , semakin membuat bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang paling menjanjikan di indonesia dan memiliki daya tarik tersendiri bagi para onsumen yang mengiginkan hunian yang aman dan nyaman ,baik untuk saat ini dan juga di masa depan. Hal ini juga dibarengi oleh kenyataan bahwa properti menjadi sebuah tren tersendiri juga merupakan bagian dari gaya hidup dan juga tentunya sebagai hunian yang nyaman dan aman. Bahkan pada tahun 2013, indonesia memimpin pertumbuhan properti hunian tertinggi di Asia Tenggara (ASEAN) dalam daftar negara dengan pertumbuhan sepanjang 2013. Dalam daftar Global House Price Index keluaran Knight Frank, Indonesia tercatat mengalami pertumbuhan harga rumah tahunan dua digit, yakni sebesar 11,5 persen pada kuartal keempat 2013 dari periode yang sama tahun sebelumnya. Posisi Indonesia jauh di atas Malaysia (10,1%), dan Singapura (1,9%). Sementara secara global, dari 56 negara yang disurvei, Indonesia berada di posisi ketujuh. Diikuti Kolombia, Amerika Serikat, dan Polandia dalam sepuluh besar dengan catatan pertumbuhan harga masing-masing 11,5%, 11,3%, dan 10,2%. Di posisi puncak, terdapat Dubai dengan pertumbuhan 34,8%. China, Taiwan, Estonia, Turki, dan Brasil mengikuti di belakang dengan pencapaian 14,5%, 13,8%, dan 12,7%. (**tribunjabar.com).**

Pertumbuhan properti yang besar juga melanda hampir semua kota kota besar di indonesia contohnya seperti yang terjadi di kota bandung. Berdasaran data yang diperoleh urbanindo, pertumbuhan properti di kota ini cukup signifikan.

Tercatat sejak bulan mei 2013 hingga januari 2014, pertumbuhan nya cukup menjanjikan dan signifikan.



Gambar 1.1
grafik properti yang terdaftar di urbanindo

Masih banyaknya ruang yang tersedia juga menjadi salah satu faktor meningkatnya terus pembangunan properti di indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, maka setiap perusahaan dituntut untuk dapat mempertaruhkan kelangsungan usahanya dan melakukan strategi bisnis yang tepat agar dapat bersaing dengan perusahaan lain. Strategi-strategi yang tepat tersebut dapat memicu kinerja manajemen menjadi semakin baik dan dapat menghasilkan laba yang besar bagi perusahaan.

Menurut Kasmir (2008 : 4) : "Laba dapat dilihat pada laporan laba rugi yang merupakan salah satu laporan keuangan utama perusahaan yang melaporkan hasil kegiatan dalam meraih keuntungan untuk periode tertentu." Manajemen keuangan sangat berpengaruh terhadap kelangsungan kegiatan dan eksistensi suatu perusahaan serta berpengaruh pula pada setiap individu yang ada dalam

perusahaan tersebut. Oleh karena itu, seorang manajer keuangan dituntut untuk dapat menjalankan manajemen keuangan dengan baik, hal ini dilakukan agar perusahaan dapat melaksanakan kegiatan operasional perusahaan dengan lebih efektif dan efisien, sehingga perusahaan dapat mengembangkan dan mempertahankan aktivitas serta keberadaan perusahaan.

Selain manajemen yang baik, dalam suatu perusahaan juga memerlukan analisis terhadap laporan keuangan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mengatasi masalah-masalah keuangan perusahaan serta mengambil keputusan yang cepat dan tepat. Melalui analisis laporan keuangan, manajemen dapat mengetahui posisi keuangan, kinerja keuangan dan kekuatan keuangan (*financial strength*) yang dimiliki perusahaan. Selain berguna bagi perusahaan dan manajemennya, analisis laporan keuangan juga diperlukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan lain seperti kreditor, investor dan pemerintah untuk menilai kondisi keuangan perusahaan dan perkembangan dari perusahaan tersebut.

Untuk mencapai tahapan sebuah perusahaan yang sehat, penting untuk mengedapankan efektivitas dan efisiensi perusahaan. Semua itu akan tercapai bila sebuah perusahaan dapat mencapai profitabilitas dan aktivitas yang akan berdampak pada kinerja perusahaan tersebut . Kinerja perusahaan merupakan suatu gambaran tentang kondisi keuangan suatu perusahaan yang dianalisis dengan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui mengenai baik buruknya keadaan keuangan suatu perusahaan yang mencerminkan prestasi kerja dalam periode tertentu. Memon, Bhutta, dan Abbas (2012) menyatakan kinerja adalah kualitas dari setiap perusahaan yang dapat dicapai dengan hasil yang

membanggakan. Sebagai salah satu alat untuk menilai kinerja keuangan salah satu perusahaan, rasio keuangan terutama rasio profitabilitas merupakan salah satu bentuk informasi yang baik dan relevan dalam menganalisa kinerja sebuah perusahaan sehingga dapat dijadikan sebuah acuan untuk pengambilan sebuah keputusan. Tentunya untuk dapat mengukur keberhasilan suatu perusahaan, maka di perlukan suatu alat analisa yang pasti, seperti yang di kutip dari Kasmir (2008 : 4) : " Untuk dapat menilai kinerja perusahaan, perlu dianalisis terlebih dahulu dengan berbagai alat analisis yang biasa digunakan. Salah satu alat analisis tersebut dikenal dengan nama analisis laporan keuangan." Analisis laporan keuangan yang biasa digunakan menurut Mamduh M. Hanafi & Abdul Halim (2007: 76) adalah rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio pasar. Analisis rasio keuangan pada dasarnya karena ingin mengetahui tingkat profitabilitas (keuntungan) dan tingkat resiko atau tingkat kesehatan suatu perusahaan (Mamduh M. Hanafi & Abdul Halim. 2007:5). Menurut van horne (2005:234) rasio keuangan adalah alat yang digunakan untuk menganalisis kondisi keuangan dan kinerja perusahaan.

Analisis rasio laporan keuangan yang lazim digunakan adalah analisis rasio likuiditas atau rasio modal kerja, analisis rasio solvabilitas, dan analisis rasio profitabilitas. Analisis rasio likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek perusahaan. Analisis rasio solvabilitas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjang perusahaan. Tinjauan Analisis rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk

mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang dihasilkan dari penjualan. Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba atau keuntungan selama periode tertentu dibandingkan dengan modal dan aktiva yang merupakan hasil bersih dari berbagai kebijakan dan keputusan yang diterapkan oleh manajemen perusahaan.

Salah satu rasio profitabilitas yang sering digunakan untuk menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan adalah net profit margin atau NPM. Martono (2010:13) Net Profit Margin (NPM) atau marjin laba bersih merupakan keuntungan penjualan setelah menghitung seluruh biaya dan pajak penghasilan. Rasio ini menunjukkan berapa besar persentase laba bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini, maka dianggap semakin baik kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba yang tinggi.Hubungan antara laba bersih sesudah pajak dan penjualan bersih menunjukkan kemampuan manajemen dalam mengemudikan perusahaan secara cukup berhasil untuk menyisakan margin tertentu sebagai kompensansi yang wajar bagi pemilik yang telah menyediakan modalnya untuk suatu resiko.

Return on Asset (ROA) merupakan rasio yang mengukur kemampuan bank dalam memperoleh laba bersih atas total aset yang dimiliki bank dan mengindikasikan perusahaan menggunakan seluruh aset yang tersedia dengan baik. ROA digunakan untuk mengevaluasi aktivitas keseluruhan perusahaan. *Return on Equity* (ROE) mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengelola ekuitas yang ada untuk mendapatkan laba bersih. ROE menunjukkan efektivitas dan efisiensi pemakaian modal untuk menghasilkan laba. ROE

berhubungan langsung dengan kekayaan pemegang saham. Semakin tinggi ROE suatu perusahaan, maka semakin baik perusahaan dalam mengelola manajemennya (Keown *et al.*, 2001). sebuah perusahaan di masa lalu dan di masa yang akan datang.

Tabel 1.1
Perkembangan NPM, ROA dan ROE
PT. Putra Darma Propertindo
Periode 2010-2014

TAHUN	NPM (%)	ROA(%)	ROE (%)
2010	1,71	0,35	5,59
2011	2,99	0,45	6,73
2012	11,30	10,66	60,07
2013	12,36	21,97	58,03 ↓
2014	10,97	17,86	32,39 ↓

Berdasarkan tabel perkembangan diatas, tercatat NPM,ROA dan ROE pada PT Putra Darma Propertindo mengalami fluktuasi atau naik turun dari setiap periode. NPM dan ROA tertinggi tercatat pada tahun 2013 sebesar 12,36 % dan 21,97 %, sedangkan ROE tertinggi tercatat pada tahun 2012 sebesar 60,07 %. Dan NPM,ROA dan ROE terendah terjadi di tahun awal yaitu 2010. Kemudian pada tahun 2013 dan 2014, terjadi fenomena dimana adanya penurunan return on equity (ROE) dari 60,07 % pada tahun 2012 menjadi 58,03 % di tahun 2013 dan kembali menurun cukup signifikan di tahun 2014 menjadi 32,39 %. Hal ini kemungkinan disebabkan adanya penurunan kinerja keuangan PT Putra Darma Propertindo yang artinya kemampuan perusahaan dalam menghasilan laba atau keuntungan juga menurun yang mungkin terjadi karena kurang optimalnya penggunaan modal

yaitu modal para investor yang dikelola, juga efektivitas dan efisiensi pengelolaan modal yang kurang baik sehingga tentunya berdampak pada menurunnya keuntungan yang dinikmati oleh para investor.

Dari semua teori teori dan juga kajian yang ada juga didukung oleh fenomena fenomena yang terjadi, Maka penulis dalam hal ini tertarik untuk melakuan penelitian dengan judul penelitian "**Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Profitabilitas Pada Pt. Putra Darma Propertindo"**

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikkasi masalah

Tahun 2013 dan 2014, terjadi penurunan return on equity (ROE) dari 60,07 pada tahun 2012 menjadi 58,03 dan 32,39 pada tahun 2013 dan 2014. Hal ini disebabkan adanya penurunan kinerja keuangan PT Putra Darma Propertindo yang mungkin disebabkan oleh kurang optimalnya penggunaan modal yaitu modal para investor yang dikelola dan juga efektivitas dan efisiensi pengelolaan modal yang kurang baik

1.2.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini terbatas pada :

1. Bagaimana kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dengan menggunakan Net Profit margin (NPM) Pada PT. Putra Darma Propertindo

2. Bagaimana kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dengan menggunakan Return On Assets Pada (ROA) Pada PT. Putra Darma Propertindo
3. Bagaimana kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dengan menggunakan Return On Equity pada (ROE) Pada PT. Putra Darma Propertindo

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Penulis melakukan kegiatan penelitian ini untuk mendapatkan data dan informasi yang relevan mengenai Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Profitabilitas Pada Pt. Putra Darma Propertindo untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya, yang merupakan salah satu tugas perkuliahan di Universitas Komputer Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dengan menggunakan Net Profit margin (NPM) Pada PT. Putra Darma Propertindo
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dengan menggunakan Return On Assets Pada (ROA) Pada PT. Putra Darma Propertindo
3. Untuk mengetahui kinerja keuangan berdasarkan rasio profitabilitas dengan menggunakan Return On Equity pada (ROE) Pada PT. Putra Darma Propertindo

1.4 Kegunaan Penelitian

Penulis berharap agar penulisan skripsi ini dapat memberikan kontribusi bagi berbagai pihak, antara lain :

1. Kegunaan Praktis :
    a. Bagi Penulis

        Untuk memperoleh pengalaman bagi penulis dalam mengembangkan daya fikir kreatif dan inovatif dalam mencermati dunia kerja khususnya dalam bidang properti.

    b. Bagi Pembaca

        Diharapkan dapat memberikan sumbangan wawasan bagi mahasiswa jurusan manajemen keuangan dan perbankan yang akan memasuki dunia kerja.

    c. Bagi PT. Putra Darma Propertindo

        Diharapkan dapat dijadikan bahan evaluasi yang bermanfaat ,terutama mengenai kinerja keuangan, untuk senantiasa meningatkan efisiensi dan efektivitas kinerja keuangan perusahaan tersebut.

2. Kegunaan Teoritis
    a. Bagi Institusi

        Semoga Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu yang bermanfaat dan juga menambah wawasan khususnya mengenai kinerja keuangan dan rasio keuangan suatu perusahaan dengan segala problematikanya.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.2 Lokasi Penelitian

Dalam rangka melakukan penelitian penulis telah memperoleh data yang diperlukan sebagai dasar untuk melakukan penelitian, dan penulis mengadakan penelitian di PT. Putra Darma Propertindo yang berlokasi di Sunrise Paradise Boulevard Blok AA 10/71 Grand Wisata-Bekasi Jawa Barat Indonesia

1.5.3 Waktu Penelitian

Tabel 1.2

No	BULAN	OKTOBER				NOVEMBER				DESEMBER				JANUARI				FEBRUARI			
	Kegitan/ Minggu ke	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	**Persiapan**																				
	a.Penyusunan UP	■	■																		
	b.Pengumpulan UP	■	■																		
2	**Tahap Pelaksanaan**																				
	Pengumpulan Data	■	■	■	■	■	■	■	■												
3	**Tahap Pelaporan**																				
	a.Bimbingan Laporan Tugas Akhir					■	■	■	■	■	■	■	■								
	b.Pengumpulan Laporan Tugas Akhir													■	■	■	■				
4	**Tahap Pengujian**																				
	a. Sidang													■	■	■	■				
	b. Revisi Laporan Tugas Akhir																	■	■	■	■

Tabel jadwal pengumpulan data