

PENERAPAN ANALISIS DU PONT PADA INDUSTRI *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*

Novita Ratna Satiti

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Malang

E-mail: satiti.umm@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana analisis *Du Pont System* menilai kinerja keuangan industry property dan real estate, apakah analisis tersebut dapat mengetahui perusahaan mana yang memiliki kinerja keuangan yang paling baik. Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menentukan ROI yang diperoleh dari penggabungan rasio aktivitas dan rasio profitabilitas. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Time Series* dan *Cross Section*.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa analisis *Du Pont System* bisa digunakan sebagai alat evaluasi kinerja, akan tetapi penggunaannya kurang dapat memenuhi beberapa kriteria. Analisis du pont dapat menunjukkan empat perusahaan Property & Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia memiliki kinerja yang paling sehat yaitu Cowell Development Tbk, Ciputra Development dan Lippo Karawaci Tbk yang ditunjukkan dengan nilai ROI perusahaan lebih besar dari ROI rata-rata industri. Saran yang diajukan adalah analisis du pont paling baik diterapkan pada perusahaan yang memiliki perputaran, margin dan leverage yang tinggi. dengan meningkatnya dan memperbaiki kondisi keuangannya dalam menggunakan asset yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan penjualan.

Kata kunci: kinerja keuangan, *Du Pont System* dan tingkat kesehatan perusahaan

PENDAHULUAN

Memaksimalkan nilai perusahaan dengan pengukuran kinerja, akan membantu pengambilan keputusan bagi pihak kreditur, pemegang saham maupun bagi pihak intern perusahaan dengan lebih mudah, sehingga akan berdampak pada kondisi perusahaan yang lebih baik. Mengetahui kondisi kinerja perusahaan merupakan hal yang penting dan harus dilakukan oleh suatu perusahaan sebelum memutuskan suatu kebijakan, maka diperlukan analisis kinerja perusahaan dari tahun-tahun yang lalu sehingga dapat diketahui kelemahan serta potensi yang dimiliki oleh perusahaan.

Berbagai metode dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan antara lain, Analisis Rasio, EVA maupun CAMLES. Metode lain dari analisis laporan keuangan yang dapat digunakan dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan adalah analisis *Du Pont System* yang merupakan analisis yang digunakan untuk mengontrol perubahan dalam rasio aktivitas dan net profit margin dan dapat menunjukkan bagaimana pengaruhnya terhadap Return On

Invesment (ROI). ROI merupakan faktor yang sangat penting dalam analisis keuangan yang bersifat menyeluruh.

Analisis *Du Pont System* bersifat menyeluruh karena mencakup tingkat efisiensi perusahaan dalam penggunaan aktivitya dan dapat mengukur tingkat keuntungan atas penjualan yang dihasilkan oleh perusahaan. Analisis ini menggolongkan industri dalam tiga golongan, yaitu: 1) *High turnover industries* adalah Industri yang memiliki *turnover* tinggi, salah satunya adalah *retail*. Persaingan pada industri ini begitu ketat sehingga ROE yang tinggi tidak bisa didapatkan dengan mengenakan harga premium kepada konsumen. Untuk mendapatkan ROE yang tinggi mereka bermain di volume penjualan. Ciri khas industri ini (sesuai dengan formula ROE) adalah tingginya *assets turnover*.

2) *High margin industries* adalah Industri tertentu yang bisa mendapatkan *profit margin* yang tinggi. Mereka tidak terlalu bergantung pada volume penjualan. Industri jenis ini ditandai dengan tingginya *net profit margin*. 3) *High leverage industries* adalah Industri perbankan. Bagi bank, tabungan dari nasabah diperlakukan sebagai utang yang dapat dipergunakan sebagai modal untuk menyalurkan kredit. Keuntungan yang didapatkan oleh bank adalah selisih antara bunga kredit dengan bunga tabungan/deposito. Industri yang masuk ke dalam golongan ini ditandai oleh tingginya *equity multiplier*. Dengan mengetahui karakteristik industri, kita akan dapat mengetahui dengan lebih akurat apabila komponen penting yang merupakan sumber keuntungannya turun, pengaruhnya akan signifikan ke kinerjanya.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *Property & Real Estate* sebagai objek penelitian dikarenakan perusahaan Property & Real Estate memiliki potensi yang menjanjikan. Dalam kategori industri oleh Du Pont system, industri ini termasuk pada industri high margin industries. Adanya prospek bisnis yang menjanjikan akan menjadi daya tarik para investor untuk menanamkan modalnya. Faktor yang mendasari antara lain adalah populasi penduduk Indonesia yang sangat besar sehingga dapat menciptakan potensi pasar yang besar pula. Property & Real Estate di Indonesia merupakan perusahaan property yang bergerak dalam penyediaan, pengadaan, serta pengo-lahan tanah bagi keperluan-keperluan usaha industry.

Tabel 1. Penjualan dan Laba Industri Property dan Real Estate
(dalam ribuan rupiah)

Kode Perusahaan	penjualan		
	2012	2013	2014
COWL	Rp 311,479,199	Rp 330,837,427	Rp 566,385,701
CTRA	Rp 3,123,322,669	Rp 5,077,062,064	Rp 6,344,235,902
GWSA	Rp 713,853,560	Rp 91,916,072	Rp 176,000,943
LPKR	Rp 6,160,214,023	Rp 6,666,214,436	Rp 11,655,041,747
Kode Perusahaan	Laba		
	2012	2013	2014
COWL	Rp 69,675,152	Rp 48,711,921	Rp 35,397,041
CTRA	Rp 849,382,875	Rp 413,388,450	Rp 394,142,840
GWSA	Rp 434,314,925	Rp 144,360,310	Rp 121,745,364
LPKR	Rp1,322,847,018	Rp 592,491,214	Rp 135,215,910

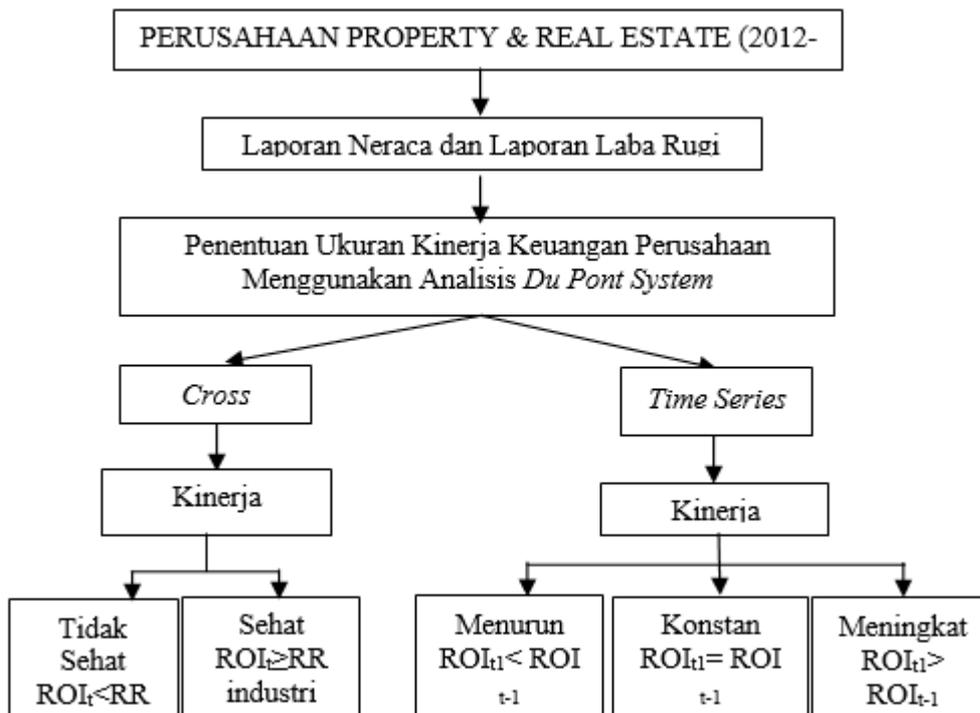
Sumber: Laporan Keuangan yang terdaftar di BEI

Tingkat penjualan dan laba dapat menjadi salah satu alat untuk mengetahui kondisi suatu perusahaan. Pada industry property, data dapat dilihat pada Tabel 1 yang menunjukkan peningkatan penjualan yang baik, meskipun tidak diiringi dengan peningkatan laba. Penelitian ini mencermati temuan bahwa biaya-biaya operasional yang dikeluarkan lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat penjualan, maka perlu diadakan analisis terhadap laporan keuangan pada industri *real estate*.

Adanya ketidakstabilan tersebut menjadi dasar peneliti untuk mengetahui kondisi kesehatan keuangan pada perusahaan Property & Real Estate. Dalam penelitian ini *Du Pont System* dipilih sebagai alat evaluasi sekaligus untuk mengetahui bagaimana model tersebut dapat diterapkan. Permasalahan yang dibahas adalah Bagaimana peningkatan dan penurunan kinerja keuangan perusahaan Property & Real Estate berdasarkan *Du Pont System* dan bagaimana penggunaan *Du Pont System* pada evaluasi kinerja keuangan perusahaan Property & Real Estate.

Berdasarkan teori-teori yang dikemukakan oleh Sutrisno bahwa analisis du pont system adalah analisis keuangan yang mempunyai arti sangat penting sebagai salah satu teknik analisis keuangan yang bersifat menyeluruh (*comprehensive*) dan juga penelitian terdahulu (Guruh Persada Prameswara, 2008) yang telah dikemukakan sebelumnya maka dapat dibuat sebuah hipotesis sebagai berikut: Diduga bahwa kinerja keuangan pada Perusahaan Property & Real Estate selama periode tahun 2012-2014 ditinjau menggunakan *Du Pont System* berdasarkan *Cross Section* yaitu termasuk dalam kategori tidak sehat.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka analisis kinerja keuangan berdasarkan *du pont system*

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu dokumentasi laporan keuangan perusahaan Property & Real Estate selama

periode 2012-2014 yang ada di BEI berupa neraca dan laporan laba/rugi. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi dengan cara men-download dan menganalisis laporan keuangan perusahaan, teknik analisis data yang digunakan yaitu menggunakan *time series* dan *cross section*.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian deskriptif yang sifatnya menjelaskan situasi tertentu dan memberikan gambaran mengenai keadaan suatu variabel yang sesuai dengan kenyataan pada penelitian. Indikator kinerja keuangan yang digunakan adalah analisis *Du Pont system* yang menghubungkan margin laba bersih yang mengukur profitabilitas terhadap penjualan dengan perputaran total aktiva.

Teknis analisis data menggunakan analisis Du Pont, dengan mencermati nilai ROE secara *time series*. ROE menggambarkan besarnya *rate of return* yang didapatkan oleh pemegang sahamnya. Dengan memecah perhitungan ROE, kita dapat mengetahui bagaimana suatu bisnis mendapatkan keuntungan. Rumus ROE sebagai berikut:

$$ROE = \frac{\text{Net income}}{\text{Shareholder equity}} \quad (1)$$

Pada analisa Du Pont, ROE dipecah menjadi 3 bagian:

$$ROE = \frac{\text{Net income}}{\text{Revenue}} \times \frac{\text{Revenue}}{\text{Assets}} \times \frac{\text{Assets}}{\text{Shareholder equity}} \quad (2)$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 sampai 2014 dengan jumlah 47 perusahaan, sampel yang dipilih sebanyak empat perusahaan dengan menggunakan metode *purposive sampling* berdasarkan kriteria yang sudah diterapkan yaitu Cowel Development, Ciputra Development, Greenwood Sejahtera dan Lipoo karawaci.

Secara *time series analysis* maka akan dilakukan perbandingan atas kinerja keuangan perusahaan Property & Real Estate, dilihat dari perputaran total aktiva perusahaan pada Tabel 2:

Kode Perusahaan	Perputaran total aktiva			
	2012	2013	selisih	keterangan
CTRA	0.21	0.25	0.04	meningkat
GWSA	0.34	0.45	0.11	meningkat
Rata-rata			0.09	
Kode Perusahaan	Perputaran total aktiva			
	2012	2013	selisih	keterangan
COWL	0.18	0.17	(0.01)	menurun
LPKR	0.25	0.21	(0.03)	menurun
Rata-rata			(0.02)	

Kode		Perputaran total aktiva		
Perusahaan	2013	2014	selisih	keterangan
CTRA	0.25	0.27	0.02	meningkat
LPKR	0.21	0.31	0.10	meningkat
Rata-rata			0.12	

Kode		Perputaran total aktiva		
Perusahaan	2013	2014	selisih	keterangan
COWL	0.17	0.15	(0.02)	menurun
GWSA	0.45	0.08	(0.37)	menurun
Rata-rata			(0.20)	

Sumber: Data Diolah, 2016

Berdasarkan Tabel 2, perputaran total aktiva perusahaan Property & Real Estate kondisi perusahaan cukup sehat, karena pada tahun 2012 sampai 2013 perusahaan yang meningkat perusahaan dan yang menurun sebanyak dua perusahaan.

Tabel 3 menunjukkan perhitungan Rasio Profitabilitas, margin laba bersih perusahaan Property & Real Estate kondisi perusahaan menurun, karena pada tahun 2012 sampai 2013 perusahaan yang meningkat hanya 1 perusahaan dan yang menurun sebanyak 3 perusahaan dengan rata-rata selisih (15%) dan 2013 sampai 2014 perusahaan yang meningkat tidak ada karena semua perusahaan dinyatakan menurun sebanyak empat perusahaan dengan selisih (72%).

Hasil tersebut menunjukkan adanya penurunan atas kinerja keuangan perusahaan sehingga mengakibatkan terjadinya penurunan laba bersih yang dihasilkan oleh perusahaan. Jika penurunan tidak segera ditindak lanjuti oleh pemakai biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan maka akan menimbulkan kebangkrutan dan apabila tidak memperbaiki dengan cara meminimalkan biaya yang digunakan.

Tabel 3. Rasio Profitabilitas Perusahaan Property & Real Estate Tahun 2012-2014

Kode		Margin laba bersih		
Perusahaan	2012	2013	selisih	keterangan
GWSA	61%	157%	96%	meningkat
Rata-rata				

Kode		Margin laba bersih		
Perusahaan	2012	2013	selisih	keterangan
COWL	22%	15%	-8%	menurun
CTRA	27%	8%	-19%	menurun
LPKR	21%	9%	-13%	menurun
Rata-rata			-15%	

Kode		Margin laba bersih		
Perusahaan	2013	2014	selisih	keterangan
GWSA	157%	98%	-59%	menurun
CTRA	8%	6%	-2%	menurun
COWL	15%	6%	-9%	menurun
LPKR	9%	1%	-8%	menurun
Rata-rata			-72%	

Sumber: Data Diolah, 2016

Hasil Return On Invesmet (ROI) tahun 2012 sampai 2014 pada perusahaan Property & Real Estate. Dapat dilihat pada tabel 4 berikut:

Tabel 4. ROI Perusahaan Property & Real Estate Tahun 2012-2014

Kode Perusahaan		2012	2013	ROI selisih	ROI keterangan
GWSA		21%	71%	50%	meningkat
Rata-rata					
Kode Perusahaan		2012	2013	ROI selisih	ROI keterangan
COWL		4%	3%	-1%	menurun
CTRA		6%	2%	-4%	menurun
LPKR		5%	2%	-3%	menurun
Rata-rata					
Kode Perusahaan		2013	2014	ROI selisih	ROI keterangan
CTRA		2%	2%	1%	konstan
Rata-rata					
Kode Perusahaan		2013	2014	ROI selisih	ROI keterangan
COWL		3%	1%	-2%	menurun
GWSA		71%	5%	-63%	menurun
LPKR		2%	0%	-2%	menurun
Rata-rata					
				-65%	

Sumber: Data Diolah, 2016

Berdasarkan tabel di atas Return On Invesmet (ROI) pe-rusahaan Property & Real Estate kondisi perusahaan menurun, karena pada tahun 2012 sampai 2014 perusahaan yang meningkat hanya satu perusahaan dan yang menurun sebanyak tiga perusahaan. Berdasarkan hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa setiap tahunnya banyak perusahaan yang menunjukkan terjadinya penurunan atas kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva dalam memperoleh laba bersih dan penggunaantotal aktiva, penurunan terjadi karena biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan meningkat jauh dengan laba yang di peroleh oleh perusahaan maka perusahaan harus segera memperbaiki dan meminimalkan biaya.

Dalam melakukan *cross section analysis* maka akan dilakukan perbandingan atas penilaian kinerja keuangan perusahaan Property & Real Estate Estate dengan rata-rata industrinya. Adapun *cross section analysis* dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel 4.7 Hasil Cross Section Perusahaan Property & Real Estate Tahun 2012-2014

Kode perusahaan	ROI	2012		Keterangan	keputusan
		Rata-rata Industri	selisih		
GWSA	21%	9%	-12%	\geq rr industri	sehat
Rata-rata					
COWL	4%	9%	5%	\leq rr industri	Tidak sehat
CTRA	6%	9%	4%	\leq rr industri	Tidak sehat

Kode perusahaan	ROI	2012			Keterangan	keputusan
		Rata-rata Industri	selisih			
LPKR	5%	9%	4%	\leq rr industri	Tidak sehat	
	Rata-rata		10%			
Kode perusahaan	ROI	2013			Keterangan	keputusan
		Rata-rata Industri	selisih			
GWSA	71%	19%	-60%	\geq rr industri	sehat	
	Rata-rata					
COWL	3%	19%	17%	\leq rr industri	Tidak sehat	
CTRA	2%	19%	18%	\leq rr industri	Tidak sehat	
LPKR	2%	19%	18%	\leq rr industri	Tidak sehat	
	Rata-rata		17%			
Kode perusahaan	ROI	2014			Keterangan	keputusan
		Rata-rata Industri	selisih			
GWSA	5%	2%	-3%	\geq rr industri	sehat	
	Rata-rata					
COWL	1%	5%	4%	\leq rr industri	Tidak sehat	
CTRA	2%	5%	3%	\leq rr industri	Tidak sehat	
LPKR	0%	5%	5%	\leq rr industri	Tidak sehat	
	Rata-rata		4%			

Sumber: Data Diolah, 2016

Berdasarkan tabel di atas maka dapat diketahui bahwa pada tahun 2012 hingga 2014 perusahaan Property & Real Estate banyak perusahaan yang masuk dalam kategori tidak sehat dikarenakan rasio yang dimiliki perusahaan di bawah rata-rata industri dari tahun ke tahun. Berdasarkan pengujian hipotesis secara *cross section* pada tahun 2012 sampai 2014 perusahaan yang tidak sehat sebanyak tiga perusahaan, maka hipotesis diterima.

Hasil analisis *time series* diketahui bahwa *Retun On Investment* (ROI) Perusahaan Pro-property & Real Estate pada tahun 2012 sampai 2014 dapat diketahui bahwa *Retun On Invesment* (ROI) menunjukkan adanya penurunan prosentase.

Hasil *cross section analysis* dapat diketahui bahwa pada tahun 2012 sampai 2014 perusahaan Pro-property & Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang masuk dalam kategori tidak sehat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis kinerja keuangan perusahaan Property & Real Estate (du pont system model) maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut; 1) Du Pont system model dapat diterapkan dalam evaluasi kinerja pada industry property, 2) Hasil analisis yang dilakukan secara *time series* Perusahaan Property & Real Estate yang tercatat di Bursa Efek

Indonesia (BEI) pada tahun 2012 sampai 2014 mengalami penurunan kinerja keuangan, 3) Hasil analisis yang dilakukan secara *cross section analysis* perusahaan Property & Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012 sampai 2014 dinyatakan tidak sehat.

Saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut; 1) Bagi perusahaan yang dinyatakan sehat hendaknya mempertahankan kondisi keuangannya namun perusahaan yang dinyatakan tidak stabil dan tidak sehat hendaknya meningkatkan dan memperbaiki kondisi keuangannya, 2) Bagi investor sebaiknya dalam melakukan investasi pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk melakukan analisis lebih lanjut.

Bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan pengembangan penelitian tentang analisis *Du Pont System* yaitu dengan memperinci bagan *du pont system* agar mudah dipahami dan menggunakan obyek penelitian yang berbeda sehingga penelitian ini dapat lebih berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

- Brealey, Mayers. 2011. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Perusahaan*. Buku Satu. Edisi Kesepuluh. Alih Bahasa Ali Akbar Yulianto. Jakarta: Erlangga.
- Faisal, Abdullah. (2002). *Dasar-dasar manajemen keuangan*, Edisi kedua, UMM
- Harahap, Sofyan. 2006. *Analisis Kritis Laporan Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Mahmud, Abdul Halim. 2003. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Mahmud, M Hanafi dan Abdul Halim. 2002. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Munawir, 2007, *Analisis Laporan Keuangan*; Edisi Keempat, Cetakan Kesebelas Liberty, Yogyakarta.
- Prameswara, Guruh. 2008. *Aplikasi Du Pont System untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan Telekomunikasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. Skripsi pada Fakultas Ekonomi STIE MDP.
- Ridwan S. Sundjaja dan Inge Barlian. 2003. *Manajemen Keuangan 1*. Edisi Kelima, Literata Lintas Medis, Jakarta.
- Sangaji, Eta Mamang dan Sopiah. 2010. *Metodologi Penelitian-Pendekatan Praktis Dalam Penelitian*. Yogyakarta: ANDI
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Penerbit ALFABETA
- Sutrisno, (2001). *Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Ceatakan Kedua: Yogyakarta.
- Soediyono. 1991. *Analisis Laporan Keuangan: Analisis Rasio*. Edisi Pertama. Liberty: Yogyakarta.
- Weston, J Fred dan Copeland, Thomas E, 2010. *Manajemen Keuangan*, Edisi Revisi, Binarupa Aksara, Jakarta