

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN MELALUI PENDEKATAN  
SISTEM DU PONT PADA PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK  
PERIODA TAHUN 2007-2009**

**SKRIPSI**



**Disusun Oleh :**

**Eka Kristanto**

**NIM: 12.01.0109**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA**

**YOGYAKARTA**

**2011**

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN MELALUI PENDEKATAN  
SISTEM DU PONT PADA PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL TBK  
PERIODA TAHUN 2007-2009**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi  
Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta  
Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi

Disusun Oleh:

Eka Kristanto

12.01.0109



Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi  
Universitas Kristen Duta Wacana  
Yogyakarta  
2011

## HALAMAN PERSETUJUAN



Yogyakarta,

Telah diperiksa dan disetujui,

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erni', is written over a horizontal line.

Dra. Erni Ekawati, MBA., MSA., Ph.D., Ak.

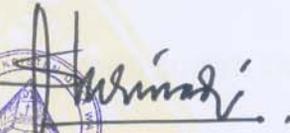
## HALAMAN PENGESAHAN

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji Skripsi Program Studi Akuntansi  
Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Duta Wacana dan  
Diterima untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Pada Tanggal

12 JAN 2011

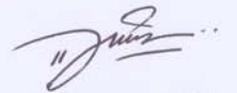
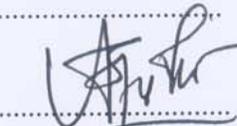
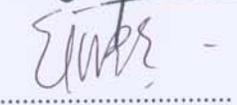
Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ekonomi

  
P. Adirinekso, SE., M.Si.

### DEWAN PENGUJI :

1. E.Dian Indri Purnamasari,SE.,M.Si.,Ak.
2. Umi Murtini,SE.,M.Si
3. Dra.Erni Ekawati,MSA.,MBA.,Ph.D.,Ak

  
.....  
  
.....  
  
.....

## HALAMAN MOTTO

### Lukas 13:6-9

Setiap hari Allah senantiasa memberikan Anugerah yang luar biasa dalam hidupku, namun begitu sering aku mengecewakan-Nya. Aku lebih suka memilih cara hidupku sendiri, yaitu hidup tanpa menghasilkan buah...Tapi karena Anugerah-Nya yang luar biasa itu aku masih diberikan kesempatan,sebelum hidupku ditebang karena sudah tidak berbuah lagi.



## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Ku persembahkan untuk :*

- *Tuhan Yesus Kristus*
- *Keluargaku tercinta: Bapak, Mama, dan Adikku Jonathan*
- *Alm. Yunita Vahmi Lestari (Adik Sepupuku)*
- *Teman-teman Tim SOM GKI Gejayan*
- *Teman-teman DWTC Yogyakarta*
- *Teman-teman Akuntansi UKDW*
- *Teman-teman PM GKP Yogyakarta*
- *Teman-teman Six O Eight*

*... Terima kasih atas kesabarannya dan dukungannya serta doa yang t'lah kalian berikan kepadaku sampai dengan detik ini ...*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas Anugerah-Nya yang luar biasa diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul Analisis Kinerja Keuangan Melalui Pendekatan Sistem Du Pont Pada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk Periode Tahun 2007-2009

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak dan Mama juga adikku Jonatahan atas kesabarannya dalam memberikan dukungannya lewat doa dan semangatnya
2. Ibu Astuti Yuli Setyani, SE, M.Si., Ak. selaku Pembantu Dekan Bidang Akademik Akuntansi.
3. Ibu Erni Ekawati, Dra, MBA.,MSA.,Ph.D., Ak. selaku dosen pembimbing.
4. Ibu E. Dian Indri Purnamasari,SE.,M.Si.,Ak selaku dosen penguji.
5. Ibu Umi Murtini,SE.,M.Si selaku dosen penguji.
6. Dosen-dosen Fakultas Ekonomi UKDW
7. Bagian Administrasi Fakultas Ekonomi UKDW mbak Lilies,Pak Ngadiyo, Mba Maksi yang telah membantu urusan administrasi dalam penulisan Tugas Akhir.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca untuk mambantu penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat berguna bagi pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta, 13 Desember 2011

Penulis

© UKDW

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
ABSTRAK .....	xv

### BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang Masalah .....	1
1.2	Rumusan Masalah.....	4
1.3	Tujuan Penelitian .....	5
1.4	Kontribusi Penelitian .....	5

### BAB II LANDASAN TEORI

2.1	Laporan Keuangan .....	6
2.1.1	Pengertian Laporan Keuangan .....	6
2.1.2	Analisis Laporan Keuangan .....	7
2.1.3	Jenis Laporan Keuangan .....	8
2.1.4	Analisis Laporan Keuangan.....	9
2.1.4.1	Pengertian Analisis Laporan Keuangan .....	9
2.1.4.2	Tujuan dan Kegunaan Laporan Keuangan .....	9
2.1.4.3	Macam-macam Analisis Rasio Keuangan.....	10

2.2	Analisis Du Pont System .....	11
2.2.1	Pengertian Analisis Du Pont System .....	11
2.2.2	Pengertian Analisis Du Pont System .....	12

### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

3.1	Profil Perusahaan .....	15
3.2	Sejarah.....	16
3.3	Visi dan Misi.....	17
3.4	Budaya Perusahaan .....	17

### **BAB IV METODA PENELITIAN**

4.1	Objek Penelitian.....	23
4.2	Jenis dan Sumber Data.....	23
4.3	Metoda Analisis .....	23
4.3.1	Rasio Keuangan .....	23
4.3.2	Analisis Du Pont .....	26

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

5.1	Analisis Rasio Keuangan PT Pembangunan Jaya Ancol,Tbk.....	27
a.	Rasio Likuiditas .....	27
b.	Rasio Solvabilitas.....	28
c.	Rasio Profitabilitas .....	29
d.	Rasio Pasar.....	31
5.2	Estimasi Earning Per Share dan Stock Market Price 2010.....	35

### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1	Kesimpulan .....	37
6.2	Saran .....	37

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>38</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>39</b>

© UKDW

## DAFTAR TABEL

Tabel 5.1	Rasio Likuiditas .....	27
Tabel 5.2	Rasio Solvabilitas .....	28
Tabel 5.3	Rasio Profitabilitas.....	30
Tabel 5.3	Rasio Pasar.....	31
Tabel 5.4	Estimasi <i>Earning Per Share</i> dan Stock Market Price 2010.....	35

© UKDW

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Bagan Du Pont Pengendalian Divisi .....	14
Gambar 3.1	Budaya Perusahaan .....	21
Gambar 3.2	Struktur Organisasi .....	22
Gambar 3.3	Struktur Kepemilikan .....	22
Gambar 4.1	Bagan Du Pont Pengendalian Divisi .....	26
Gambar 5.1	Perhitungan ROA Analisis PT Pembangunan Jaya Ancol perioda tahun 2007-2009 .....	33
Gambar 5.2	Estimasi Nilai ROA Tahun 2010 menggunakan Du Pont System .....	36



UKDWN

## Abstrak

Laporan keuangan merupakan media informasi yang digunakan oleh perusahaan untuk melaporkan keadaan dan posisi keuangan pada suatu tanggal tertentu serta hasil yang telah diperoleh selama satu periode tertentu kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pihak pemilik perusahaan, kreditor, investor, dan pihak manajemen perusahaan itu sendiri.

Tujuan penelitian ini untuk mengukur kinerja keuangan pada perusahaan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Alat analisis yang digunakan untuk menilai kinerja keuangan pada PT Pembangunan Jaya Ancol yang listing di BEJ yaitu dengan menggunakan analisis rasio keuangan yang terdiri dari rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas dan rasio pasar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *Du Pont System*

Hasil dengan menggunakan teknik analisis tersebut menyimpulkan bahwa berdasarkan rasio likuiditas PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk nilai *current ratio* dan *quick ratio* mengalami fluktuasi, namun perusahaan ini masih mampu menutupi hutang lancarnya dengan aktiva lancar. Untuk rasio solvabilitas PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk memiliki nilai *debt ratio* dan *debt equity ratio* yang cukup stabil. Hal ini menunjukkan bahwa resiko yang dimiliki perusahaan masih dalam kondisi aman-aman saja. Sedangkan untuk rasio profitabilitas mengalami penurunan dan cenderung stabil ini menandakan perusahaan mampu mempertahankan kinerjanya dalam memperoleh laba. Berdasarkan rasio pasar PT Pembangunan Jaya Ancol memiliki nilai saham yang stabil.



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJAA), berdiri sejak tahun 1966, adalah perusahaan yang menjalankan usaha rekreasi dan property bertema pariwisata. Pengalamannya selama lebih dari 20 tahun di industri rekreasi telah menempatkan PJAA sebagai kawasan rekreasi utama untuk kawasan Jakarta dan sekitarnya. Saat ini, PJAA juga menjalankan bisnis property dengan memanfaatkan area reklamasi seluas 403 Ha untuk dikembangkan menjadi daerah tempat tinggal dan rekreasi terpadu.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Pemda DKI menunjuk PT Pembangunan Jaya sebagai Badan Pelaksana Pembangunan (BPP) Proyek Ancol yang dilakukan secara bertahap sesuai dengan peningkatan perekonomian nasional serta daya beli masyarakat.

Sejalan dengan perkembangan perusahaan yang semakin meningkat di tahun 1992 status Badan Pelaksana Pembangunan (BPP) Proyek Ancol diubah menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol sesuai dengan akta perubahan No. 33 tanggal 10 Juli 1992 sehingga terjadi perubahan kepemilikan dan prosentase kepemilikan saham, yakni 20% dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya dan 80% dimiliki oleh Pemda DKI Jakarta.

Pada 2 Juli 2004 Ancol melakukan "go public" dan mengganti statusnya menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk., dengan kepemilikan saham 72% oleh

Pemda DKI Jakarta dan 18% oleh PT Pembangunan Jaya dan 10% oleh masyarakat. Langkah "go public" ini dilakukan untuk lebih meningkatkan kinerja perusahaan, karena akan lebih terkontrol, terukur, efisien dan efektif dengan tingkat profesionalisme yang tinggi serta menciptakan sebuah Good & Clean Governance. Kinerja dan citra yang positif ini akan menjadikan perusahaan terus tumbuh dan berkembang secara sehat di masa depan.

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJAA) mencatat laba bersih pada tahun 2004 sebesar Rp 110,608 miliar, mengalami peningkatan sebesar 12,56 persen pada tahun 2005 menjadi 124,501 miliar. Terkereknya laba bersih ini, ditopang oleh naiknya pendapatan usaha 13,82 persen menjadi Rp 617,880 miliar dibanding tahun 2004 sebesar Rp 542,815 miliar.

Per 31 Desember 2006, laba bersih PJAA mencapai Rp 126,213 miliar naik 1,37 persen dari tahun 2005 sebesar Rp 124,501 miliar. Pertumbuhan laba bersih itu terutama didukung oleh kenaikan penjualan dan pendapatan usaha selama tahun 2006 yang mencapai 693,141 miliar, naik 12,8 persen dari tahun 2005 sebesar Rp 617,880 miliar. Peningkatan itu berasal dari pendapatan pengelolaan perumahan, dan pendapatan dari penjualan tiket. Sedangkan jumlah aktivasinya naik 5,33 persen menjadi Rp 954,271 miliar per 31 Desember 2006 dari sebelumnya Rp 905,996 miliar.

Pada tahun 2007, laba bersih PJAA mencapai Rp 140,867 miliar dari peningkatan pendapatan terutama dari Sektor Rekreasi dan Resor, dan Penjualan Properti yang terjadi sejak tahun 2001 bisa dirasakan pula pada tahun 2007. Pada tahun ini Perseroan membukukan penjualan dan pendapatan sebesar Rp763,086 miliar, meningkat 15% bila dibandingkan pada tahun 2006 yang mencapai

Rp664,969 miliar. Salah satu pemicu kenaikan pendapatan adalah peningkatan jumlah pengunjung Ancol yang pada tahun 2007 mencapai angka 13,4 juta, meningkat 1 juta pengunjung dibanding tahun 2006.

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJAA) mencatat mengalami penurunan laba bersih pada tahun 2008 sebesar Rp132,23 miliar. Penurunan laba bersih tersebut diakibatkan karena menurunnya pendapatan perseroan. Pada tahun 2009 PJAA mencatat laba bersih Rp137,38 miliar selama tahun 2009. Laba PJAA meningkat tipis 3,89% dari posisi tahun sebelumnya yang sebesar Rp132,23 miliar. PJAA senantiasa menciptakan pertumbuhan yang berkesinambungan sehingga memberikan nilai tambah bagi stakeholders. Dengan peluncuran produk baru di segmen properti dan pengembangan di segmen rekreasi dan kuliner diharapkan mampu mendorong kinerja PJAA menjadi lebih baik dibandingkan tahun-tahun sebelumnya.

Melalui analisis laporan keuangan dapat diketahui keberhasilan tercapainya prestasi yang ditunjukkan oleh sehat tidaknya laporan keuangan tersebut, yang merupakan dasar penilaian prestasi / hasil kerja seluruh departemen atau bagian yang ada di perusahaan. Salah satu dasar yang dijadikan pertimbangan sebagai acuan dalam mengukur kinerja perusahaan adalah laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan sumber informasi yang penting bagi perusahaan. Menurut Sarwoko dan Halim (1989:35) laporan keuangan merupakan kumpulan data yang di organisasi menurut logika dan prosedur-prosedur akuntansi yang konsisten. Dari laporan keuangan diperoleh suatu pengetahuan tentang beberapa aspek keuangan suatu perusahaan.

Alat ukur yang digunakan untuk menganalisis laporan keuangan diantaranya adalah analisis rasio, analisis nilai tambah pasar (*Market Value Added/ MVA*),

Analisis nilai tambah ekonomis (*Economic Value Added/ EVA*) dan *Balance Score Card / BSC*, Analisis *Capital Asset, Management, Equity, and Liquidity (CAMEL)* dan *Du Pont System* (Warsono,2003:24)

Dalam penelitian ini yang digunakan untuk menganalisis laporan keuangan adalah *Du Pont System*. Analisis *Du Pont System* ini bersifat menyeluruh karena mencakup tingkat efisiensi perusahaan dalam penggunaan aktivitya dan dapat mengukur tingkat keuntungan atas penjualan produk yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut.

Tujuan analisis ini digunakan untuk mengetahui kinerja keuangan yang meliputi kinerja perusahaan dan pasar. *Du Pont System* ini didalamnya menggabungkan rasio aktivitas / perputaran aktiva dengan rasio laba / *profit margin* atas penjualan dan menunjukkan bagaimana keduanya berinteraksi dalam menentukan *Return On Investment (ROI)*, yaitu profitabilitas atas aktiva yang dimiliki perusahaan. Rasio laba atas penjualan (*profit margin*) dipengaruhi oleh tingkat penjualan dan laba bersih yang dihasilkan. Berarti profit margin ini mencakup pula seluruh biaya yang digunakan dalam operasional perusahaan. Rasio aktivitas sendiri dipengaruhi oleh penjualan dan total aktiva. Dapat dikatakan bahwa analisis ini tidak hanya menfokuskan pada laba yang dicapai, tetapi juga pada invesatasi yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini adalah “Bagaimana kinerja keuangan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk pada tahun 2010 bila mengacu pada perkembangan kinerja tahun 2007 sampai dengan 2009?”

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Untuk menganalisis kinerja PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk melalui analisis rasio keuangan

### **1.4 Kontribusi**

- Manajer : untuk menilai kinerja keuangan yang telah dicapai perusahaan dan berguna sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan.
- Investor : diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan untuk keputusan investasi yang memberikan gambaran atau masukan bagi calon investor dalam penilaian kinerja keuangan perusahaan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.
- Kreditor : diharapkan dapat memberikan informasi mengenai, apakah pinjaman serta bunganya dapat dibayar oleh perusahaan pada saat jatuh tempo.



## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- Kinerja Keuangan PT Pembangunan Jaya Ancol sebagai perusahaan jasa dan pariwisata, apabila dilihat dari analisis laporan keuangan tahun 2007 - 2009 dengan menggunakan rasio keuangan kondisi perusahaannya cukup baik.
- Kinerja Pasar PT Pembangunan Jaya Ancol pada tahun 2007 – 2009 cukup stabil karena mampu menghasilkan laba dari setiap penjualan lembar sahamnya.

#### **6.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dilakukan, maka terdapat beberapa saran yang dapat diperhatikan sebagai masukan antara lain:

- Mempertahankan nilai likuiditas perusahaan, yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya.
- Perusahaan harus lebih efisien memanfaatkan aktiva yang dimiliki dalam kegiatan operasionalnya untuk meningkatkan pendapatan atau meningkatkan laba bersih perusahaan
- Mengurangi jumlah hutang dengan meningkatkan penyediaan dana oleh pemegang saham untuk membiayai atau menjamin investasi

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Baridwan, Zaki. 2000. *Intermediate Accounting*. Yogyakarta: BPFE.
- Harahap, Sofyan Safri. 1998. *Analisa Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta: Rasa Grafindo Persada.
- Munawir. 1995. *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty.
- J. Fred Weston and Thomas E. Copeland. 1997. *Managerial Finance*, Buku Dua, Edisi Kesembilan, Binarupa Aksara
- IAI,2004. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat
- Internet, [www.ancol.com](http://www.ancol.com), PT. Pembangunan Jaya Ancol,Tbk
- Internet,[www.detikfinance.com](http://www.detikfinance.com), PT. Pembangunan Jaya Ancol,Tbk

