

**ANALISIS KEBIJAKAN MANAJEMEN KEUANGAN  
JANGKA PANJANG  
(Studi kasus pada PT Ciputra Development Tbk.)**

*Solvability,  
Profitability*

**Rio Pamungkas & Ratih Puspitasari**

*Program Studi Keuangan  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesatuan Bogor, Indonesia  
Email : lemlit@stiekesatuan.ac.id*

**081**

**ABSTRAK**

Kebijakan manajemen keuangan jangka panjang merupakan kebijakan yang berhubungan dengan modal perusahaan. Pendanaan perusahaan dapat berasal dari hutang atau ekuitas yang dimiliki perusahaan. Ekuitas perusahaan dapat berasal dari modal sendiri dan modal pemegang saham atau obligasi.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kebijakan keuangan jangka panjang pada PT Ciputra Development TBK untuk mengetahui sumber modal yang di gunakan oleh perusahaan; untuk mengetahui kinerja keuangan jangka panjang perusahaan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan lebih dominan menggunakan ekuitas dari pada hutang untuk keperluan modal perusahaan. Hal tersebut ditunjukkan oleh rasio DAR yang rata – rata selama 5 tahun hanya mencapai 32,2% artinya modal perusahaan yang dibiayai dengan hutang hanya 32,2% baik hutang jangka panjang dan hutang jangka pendek. Sedangkan rasio DER 67,8% artinya modal perusahaan yang didanai oleh ekuitas sendiri dan dana dari pemegang saham PT Ciputra Development Tbk lebih besar persentasinya dari modal yang memanfaatkan hutang jangka panjang atau jangka pendek.

Kata kunci : *Solvability, Activity, Profitability, and Share*

**PENDAHULUAN**

Sumber dana dari dalam perusahaan dapat diartikan sebagai bentuk dana yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri, dengan kata lain dana dengan kekuatan atau kemampuan sendiri. Dana dari dalam perusahaan dapat diadakan dengan atau menggunakan laba cadangan dari sebagian sisa hasil usaha yang merupakan unsur dana sendiri, sebagai sumber dana internal. Akumulasi penyusutan aktiva tetap karena jangka waktu penggunaan dari aktiva tersebut biasanya lama, maka cadangan penyusutan yang masih menganggur dapat digunakan sebagai sumber dana intensif.

Sedangkan sumber dana dari luar perusahaan yaitu pemenuhan kebutuhan dana diambil atau berasal dari sumber-sumber dana yang ada di luar perusahaan, seperti berasal dari pihak bank, asuransi dan kreditur lainnya. Dana yang berasal dari para kreditur adalah hutang bagi perusahaan yang disebut sebagai dana pinjaman.

Perseroan didirikan pertama kali dengan nama PT Citra Habitat Indonesia pada tanggal 22 Oktober 1981. Seiring dengan kesuksesan yang berhasil diraih,

Submitted:  
MAY, 2018

Accepted:  
OCTOBER, 2018

**JIMKES**  
Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan

Vol. 6 No.2, 2018  
pg. 081-087  
STIE Kesatuan  
ISSN 2337 – 7860

Perseroan mengganti nama menjadi PT Ciputra Development pada tanggal 28 Desember 1990. Pada tahun 1994, Perseroan tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang disusul oleh dua anak perusahaan yaitu PT Ciputra Surya Tbk. (“CTRS”) pada tahun 1999 dan PT Ciputra Property Tbk. (“CTRP”) pada tahun 2007.

Perseroan merupakan perusahaan properti yang dikenal luas melalui konsep unik dan modern dalam seluruh arsitektur bangunan yang dikembangkannya. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan CTRA bergerak dalam bidang *peroperty real estate and contruction*. Pada tahun 2014 CTRA memproduksi 5.000 unit properti dengan volume penjualan sebesar 6.500 unit. Adapun penjualan properti 59,99% untuk pembuatan rumah dan sisanya 40,01% untuk hotel, rumah sakit, lapangan golf, dan hotel.

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) Menganalisis manajemen aset PT Ciputra Development Tbk. (2) Menganalisis kemampulabaan atau profitabilitas PT Ciputra Development Tbk jika dibandingkan dengan rata-rata industri sub sektor properti real estate and contruction. (3) Menganalisis kebijakan pendanaan jangka panjang PT Ciputra Development Tbk. (4) Menganalisis kondisi bisnis PT. Ciputra Development Tbk menggunakan matriks kekuatan (*Strenght*), kelemahan (*Weakness*), peluang (*Opportunity*) dan ancaman (*Threats*) (SWOT) PT Ciputra Development Tbk.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Beberapa teori yang mendasari penelitian ini adalah : menurut Winardi (2005:26) “Penjualan adalah tempat berkumpulnya seorang pembeli dan penjual dengan tujuan melaksanakan tukar menukar barang dan jasa berdasarkan pertimbangan yang berharga misalnya pertimbangan uang”.

*Profitabilitas* adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungan dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. *Profitabilitas* menggambarkan keberhasilan operasional perusahaan yang menunjukkan hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang diambil oleh manajemen perusahaan.

Rasio *profitabilitas* merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini di tunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. (Kasmir,2013: 196).

Menurut Harahap (2009:308), “Rasio aktivitas merupakan rasio yang menggambarkan aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam menjalankan operasinya baik dalam kegiatan penjualan, pembelian dan kegiatan lainnya”.

Rasio *leverage* atau yang sering disebut juga rasio solvabilitas yaitu rasio yang mengukur perbandingan dana yang disediakan oleh pemiliknya dengan dana yang dipinjam dari kreditur perusahaan tersebut. Menurut Bambang Riyanto (2008:32), “solvabilitas suatu perusahaan menunjukan kemampuan perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban finansialnya apabila sekiranya perusahaan tersebut pada saat itu dilikuidasikan”.

Manajemen Aset menyediakan bagi perusahaan untuk perjalanan aset secara keseluruhan, tidak hanya untuk melihat aset mana saja yang dibeli dan berapa biayanya, asset mana yang digunakan dan bagaimana mereka memanfaatkan, dimana lokasi mereka, termasuk dalam biaya apa, tetapi juga

membantu mencegah hilangnya atau pencurian dari asset itu agar dapat mengurangi biaya asuransi dan pembayaran pajak yang berlebih.

Menurut Sutrisno, (2007:255) struktur modal merupakan imbangan antara modal asing atau hutang dengan modal sendiri. Perusahaan lebih besar menggunakan modal sendiri dari pada modal asing, karena modal asing sifatnya sementara dengan jangka waktu tertentu harus dibayar/dikembalikan.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis non statistik yaitu membandingkan antara hasil riset dengan teori yang dilakukan terhadap data tersebut menggunakan sebuah grafik, apakah hasilnya positif dan signifikan atau malah sebaliknya.

Sedangkan alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *Analysis Common Size*, analisis *Trend*, Matriks SWOT, dan analisis Rasio Keuangan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Kebijakan Manajemen Keuangan Jangka Panjang pada PT. Ciputra Development Tbk.**

Perseroan merupakan perusahaan properti yang dikenal luas melalui konsep unik dan modern dalam seluruh arsitektur bangunan yang dikembangkannya. Dengan reputasi dan keahlian tinggi dalam proyek pengembangan perumahan dan pengembangan properti komersial, kini perseroan semakin mendapat kepercayaan tinggi dari masyarakat dengan mengembangkan lebih dari 40 proyek yang tersebar di 23 kota besar di seluruh Indonesia yang meliputi perumahan, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, lapangan golf, dan rumah sakit. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan perusahaan bergerak dalam bidang *peroperty real estate and contruction*. Pada tahun 2014 memproduksi 5.000 unit properti dengan volume penjualan sebesar 6.500 unit. Adapun penjualan properti 59,99% untuk pembuatan rumah dan sisanya 40,01% untuk hotel, rumah sakit, lapangan golf, dan hotel.

Berbeda dengan perusahaan properti lain, Perseroan senantiasa menjalankan bisnis dengan berpegang pada filosofi dan nilai-nilai utama Perseroan yaitu *Integrity*, *Professionalism*, dan *Entrepreneurship*. Melalui nilai-nilai tersebut, perseroan tidak saja menjalankan setiap proyek yang dikelola berdasarkan target, tetapi senantiasa mengutamakan kualitas dan keindahan sehingga berhasil mendapatkan posisi istimewa sebagai perusahaan properti terdepan di hati masyarakat luas.

Analisis bisnis perusahaan menurut analisis SWOT, perusahaan memiliki kekuatan, peluang, kelemahan dan ancaman. Dari analisis SWOT yang disajikan perusahaan memiliki cara untuk mengatasi ancaman dan kelemahan melalui peluang dan kekuatan perusahaan itu sendiri.

## A. Analisis Manajemen Aset

### Rasio Aktivitas

- 1) Penjualan dan aset lancar perusahaan cenderung mengalami peningkatan yang signifikan. Sedangkan apabila dihitung menggunakan rasio *current assets turn over* menunjukkan *trend* yang cenderung menurun, hal tersebut disebabkan karena peningkatan penjualan tidak sebanding dengan peningkatan aset lancar perusahaan. Karena *trend current assets turn over* menunjukkan penurunan artinya perusahaan belum cukup maksimal dalam memanfaatkan aset lancar yang dimilikinya untuk menghasilkan pendapatan.
- 2) Penjualan dan aset tetap perusahaan cenderung mengalami peningkatan yang signifikan. Sedangkan apabila dihitung menggunakan rasio *fixed assets turn over* menunjukkan *trend* yang cenderung menurun, hal tersebut disebabkan karena peningkatan penjualan tidak sebanding dengan peningkatan aset tetap perusahaan. Karena *trend fixed assets turn over* menunjukkan penurunan artinya perusahaan belum cukup maksimal dalam memanfaatkan aset tetap yang dimilikinya untuk menghasilkan pendapatan.
- 3) *Total assets turn over* perusahaan dan rata-rata industri batubara cenderung mengalami penurunan. Tetapi *trend total assets turn over* industri batubara lebih mengalami penurunan yang tajam yaitu -0.076 dari pada *trend total assets turn over* yang mengalami penurunan sebesar -0.0474. Artinya rasio *total assets turn over* perusahaan lebih baik dari pada rata-rata industri pertambangan batubara.

## B. Analisis Kemampulabaan

Menurut grafik penjualan yang dihasilkan oleh perusahaan dalam periode tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 menunjukkan *trend* yang meningkat. Sedangkan rata-rata penjualan yang dihasilkan perusahaan dalam sub sektor Properti periode tersebut menunjukkan *trend* yang menurun. Terfokus pada tahun 2015 di mana kondisi industri properti sedang mengalami penurunan yang drastis dikarenakan berkurangnya permintaan dari pelanggan dari dalam negeri dan luar negeri. Namun perusahaan mampu meminimalisir penurunan penjualan yang dialaminya. Hal tersebut disebabkan karena perusahaan melakukan promosi perdagangan dengan cara yang unik untuk menarik minat pembeli yang berasal dari China, Thailand, Korea, Malaysia, India, Filipina dan Indonesia.

### Rasio Profitabilitas

- 1) *Operating profit margin* perusahaan cenderung mengalami peningkatan selama lima tahun, hal tersebut dikarenakan penjualan bersih yang dihasilkan oleh perusahaan terus mengalami peningkatan dan manajemen mampu meminimalkan biaya secara efektif. Sedangkan rata-rata industri sub sektor properti *real estate and construction* mengalami *trend* yang cenderung menurun. Sehingga dapat dikatakan perusahaan di sub sektor *properti real estate and construction* sedang mengalami volume penjualan yang menurun yang mempengaruhi laba kotor maka laba operasi perusahaan pun ikut menurun. Jika dilihat keduanya, PT. Ciputra Development Tbk memiliki tren di atas rata-rata industri.
- 2) *Net profit margin* perusahaan memiliki nilai yang stagnan yaitu sebesar 0.0046, sedangkan *trend net profit margin* industri pertambangan batubara mengalami kondisi yang stagnan sebesar 0.4054, artinya perusahaan lebih mampu memaksimalkan penjualan dan efisiensi aktivitas operasional

sehingga tren perusahaan berada di atas rata-rata industri. Meskipun demikian, perusahaan harus lebih mengefisiensikan laba bersih yang dihasilkannya sehingga pada tahun berikutnya dapat mengalami tren yang lebih meningkat.

- 3) *Return on assets* perusahaan dan rata-rata industri properti *real estate and construction* memiliki nilai yang cenderung menurun. Namun penurunan *trend return on assets* perusahaan yaitu sebesar -0.0166, sedangkan penurunan *trend* industri properti *real estate and construction* sebesar -0.045, artinya perusahaan lebih mampu memaksimalkan penjualan terhadap total asetnya, sehingga tren PT. Ciputra development Tbk berada di atas rata-rata industri. Meskipun demikian, perusahaan harus lebih mengefisiensikan laba bersih yang dihasilkannya sehingga pada tahun berikutnya dapat mengalami tren yang meningkat.
- 4) *Return on equity* perusahaan dan rata-rata industri pertambangan batubara mengalami peningkatan. Namun peningkatan *trend return on equity* perusahaan hanya sebesar 0.0068 sedangkan peningkatan *trend* rata-rata industri properti *real estate and construction* lebih pesat yaitu sebesar 0.0226. Artinya PT. Ciputra development Tbk kurang mampu memaksimalkan sumber dana dari ekuitas perusahaan untuk menghasilkan laba.

### C. Analisis Kebijakan Pendanaan

#### Rasio Solvabilitas

- 1) *Debt to assets ratio* perusahaan dan rata-rata industri pertambangan batubara sama-sama mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Namun peningkatan *trend debt to assets ratio* perusahaan lebih besar dari pada peningkatan *trend debt to assets ratio* rata-rata industri yaitu sebesar 0.0343. Sedangkan peningkatan *trend debt to assets ratio* industri pertambangan batubara hanya sebesar 0.0177. Apabila dilihat dari nominal *debt to assets ratio* perusahaan berada dibawah rata-rata industri properti *real estate and construction*. Hal ini menunjukkan bahwa hanya sebagian kecil aset perusahaan yang didanai oleh utang.
- 2) *Debt to equity ratio* diatas memiliki *trend* yang meningkat disebabkan dengan peningkatan utang usaha yang lebih besar dari pada perkembangan ekuitas. Sedangkan *trend debt to equity ratio* industri properti mengalami penurunan yang disebabkan karena peningkatan ekuitas yang lebih besar dari pada peningkatan utang usaha perusahaan. Namun apabila dilihat dari nominal *debt to equity ratio* perusahaan sangat jauh dari nominal *debt to equity ratio* rata-rata industri properti *real estate and construction* Artinya, PT. Ciputra development Tbk lebih cenderung menggunakan ekuitas dari pada utang untuk modal usahanya.
- 3) Utang jangka Panjang perusahaan mengalami peningkatan yang signifikan sehingga rasio *time interest earned* mengalami penurunan yang signifikan pula. Artinya, peningkatan utang jangka panjang perusahaan tidak diimbangi dengan peningkatan laba kotor perusahaan. Namun apabila dilihat dari nominal rasio *time interest earned* menunjukkan hasil yang positif, sehingga dapat dikatakan bahwa perusahaan mampu membayar utang dan beban bunga yang dimilikinya. Tetapi dalam kasus ini perusahaan sangat meminimalkan utang jangka panjangnya. Hal tersebut dikarenakan PT. Ciputra development Tbk cenderung lebih memakai ekuitas yang dimilikinya untuk menjalankan usahanya.

4) Analisis Kinerja Saham

a) *Earning Per Shares*

*Earning per share* perusahaan memiliki *trend* yang meningkat. Sedangkan *earning per share* rata-rata industri properti *real estate and construction* memiliki *trend* yang menurun. Hal tersebut mencerminkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba bersih untuk dibagikan kepada para pemegang saham setiap tahunnya. Walaupun nominal *earning per share* perusahaan terbilang kecil namun perusahaan mampu mempertahankan kepercayaan kepada investor agar tetap berinvestasi pada perusahaannya. Terutama pada tahun 2015 di mana kondisi industri properti *real estate and construction* mengalami penurunan yang sangat signifikan, PT. Ciputra development Tbk masih memiliki *earning per share* yang positif, artinya perusahaan masih bisa menghasilkan laba bersih di masa kritis industri properti *real estate and construction*.

b) Harga Saham

Harga saham perusahaan mengalami penurunan sebesar -12.5. Hal tersebut dikarenakan harga saham yang anjlok terjadi pada tahun 2015 di mana kondisi industri properti *real estate and construction* sedang mengalami penurunan. Namun apabila dilihat dari nominal harga saham tahun 2016 yang mengalami peningkatan signifikan, diprediksikan harga saham perusahaan akan mengalami peningkatan di tahun berikutnya. Artinya, perusahaan mampu mengembalikan kepercayaan investor untuk menginvestasikan dananya di PT. Ciputra development Tbk

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut :

A. Valuasi Kinerja Keuangan

a) Profitabilitas

Dari analisis rata-rata profitabilitas nilai EBIT, rasio *Operating Profit Margin* (OPM), dan rasio *Net Profit Margin* (NPM) perusahaan menunjukkan hasil yang positif dan mengungguli rata-rata industri sub sektor properti *real estate and construction*.

b) Aktivitas

Dari hasil analisis rata-rata rasio aktivitas, menunjukkan bahwa *current assets turn over* perusahaan memiliki nilai sebesar 239.60%, artinya penjualan perusahaan sebesar 239.60% dari nilai aset lancar perusahaan. Sedangkan *fixed assets turn over* perusahaan memiliki nilai sebesar 210.79%, artinya penjualan perusahaan sebesar 210.79% dari nilai aset tetap perusahaan.

B. Valuasi Kebijakan Pendanaan

Solvabilitas

Dari hasil analisis rata-rata rasio solvabilitas nilai *debt to assets ratio* perusahaan berada di bawah rata-rata industri properti *real estate and construction*.

### C. Valuasi Kinerja Saham

Dari hasil rata-rata kinerja saham perusahaan menunjukkan bahwa saham beredar milik perusahaan tidak ada perubahan setiap tahunnya, artinya perusahaan tidak melakukan aksi korporasi untuk mengurangi atau menambah jumlah lembar saham yang beredar di bursa.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Harahap, Sofyan Syafri. 2009. Teori Kritis Laporan Keuangan. Jakarta: Bumi Aksara.
- Kasmir, 2013, “Analisis Laporan Keuangan”, Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Riyanto, Bambang, 2008. Manajemen Keuangan, BPFE, Yogyakarta.
- Sutrisno. 2007. Manajemen Keuangan Teori, Konsep, dan Aplikasi. Yogyakarta : EKONISIA
- Winardi, J. (2), 2005, Manajemen Perubahan (The Management of Change), Cetakan Ke-1, Jakarta, Prenada Media.