



**ANALISA KINERJA KEUANGAN EMITEN  
KONSTRUKSI DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN  
2008 HINGGA TAHUN 2011**

**KARYA AKHIR**

**DIAJUKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT TUNTUK MEN  
YELESAIKAN PROGRAM PASCASARJANA**

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN**

**UNIVERSITAS**

**MERCU BUANA**

**OLEH**

**ADITIA CAHYO PURNOMO KARTOHADIPRODJO, ST**

**55107120016**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
2012**



**ANALISA KINERJA KEUANGAN EMITEN  
KONSTRUKSI DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN  
2008 HINGGA TAHUN 2011**

**KARYAAKHIR**

**DIAJUKANSEBAGAISALAHSATUSYARATUNTUKMEN  
YELESAIKANPROGRAMPASCASARJANA**

**PROGRAMMAGISTERMANAJEMEN**

**UNIVERSITAS**

**MERCU BUANA**

**OLEH**

**ADITIA CAHYO PURNOMO KARTOHADIPRODJO, ST**

**5510712001**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA  
PROGRAMPASCASARJANA  
PROGRAMSTUDIMAGISTERMANAJEMEN  
2012**

## PENGESAHAN

Judul : **Analisa Kinerja Keuangan Emiten Konstruksi di  
Bursa Efek Indonesia Tahun 2008 Hingga Tahun 2011**

Bentuk Karya akhir : **Analisa Keuangan**

Nama : **Aditia Cahyo Purnomo Kartohadiprodjo, ST**

NIM : **55107120016**

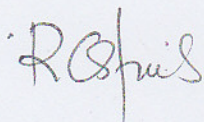
Program : **Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen**

Tanggal : **Maret 2012**

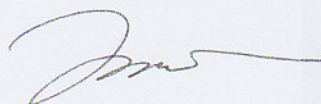
Mengesahkan :

**Ketua Program Studi  
Magister Manajemen**

**Direktur Pascasarjana**



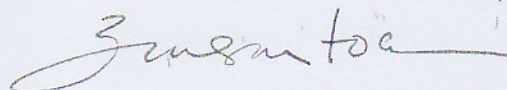
**Dr. Rina Astini, SE, ME**



**Prof. Dr. Didik J. Racbini**

**MERCU BUANA**

**Pembimbing Utama**



**Bambang Santoso Marsoem, Phd**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa semua pernyataan didalam Karya Ahir ini :

Judul : **Analisa Kinerja Keuangan Emiten Konstruksi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2008 Hingga Tahun 2011**

Bentuk Karya Akhir : Analisa Keuangan

Nama : Aditia Cahyo Purnomo Kartohadiprodo, ST

NIM : 55107120016

Program : Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen

Tanggal : 18 Maret 2012

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar pascasarjana pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan yang digunakan telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, Maret 2012



Aditia Cahyo Purnomo K

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisa Kinerja Keuangan Emiten Konstruksi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2008 Hingga Tahun 2011” ini, dimana penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat kelulusan dalam program studi Magister Manajemen konsentrasi keuangan Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Berbagai pihak telah banyak membantu sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Didik J Rachbini selaku Direktur Pascasarjana Universitas Mercu Buana, Jakarta
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Ngadino Surip, MS selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana, Jakarta
3. Bapak Bambang Santoso Marsoem, Ph.D selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan kontribusi pada masalah seputar analisa keuangan dari tesis saya
4. Bapak Hj. Ir. Pramono Kartohadiprodo dan Ibu Hj. Ir. Poppy Purnamawaty selaku kedua orangtua yang telah banyak memberikan dukungan moril sehingga tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu,
5. Novita Triwulansari, ST, istriku, Aisha Pramadita K. dan Zia Arkana K., anak-anakku yang tiada henti memberikan semangat kepada penulis hingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak Tetsuo OISHI selaku General Manager - Chief Representative Shimizu Corporation Jakarta Office yang merupakan atasan saya, yang

telah memberikan dukungan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan,

7. Bapak Takao YAMAZAKI selaku Senior Manager Shimizu Corporation Jakarta Office dan Bapak Yukihiro NASHIMOTO, MBA selaku Business Development Manager Shimizu Corporation Tokyo Head Office yang telah memberikan dukungan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan,
8. Bapak Aries Triwidodo, SE, MM, Ibu Fiona Kusnandar, ST, S.Psi, Ibu Dewi Yahya, SE, MM dan teman-teman Magister Manajemen angkatan 11 yang selalu memberikan dukungan agar terselesaikannya tesis saya.
9. Bapak Mulyadi, Bapak Muarab, Ibu Nedyta Natasha, Bapak Irwin Permana, Ibu Miftahul Jannah dan seluruh rekan-rekan Shimizu Corporation Jakarta Office yang selalu memberikan dukungan agar terselesaikannya tesis saya.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun telah membantu terlaksananya tesis ini, terima kasih atas dukungan dan doanya selama ini.

Penulis menyadari adanya keterbatasan dan kelemahan dalam penyusunan tesis ini oleh karenanya diharapkan adanya masukan positif dari semua pihak sehingga pada akhirnya tesis ini dapat menjadi suatu ilmu yang berguna baik bagi diri penulis, maupun dunia ilmu pengetahuan pada umumnya.

Jakarta, Maret 2012

Penulis

## DAFTAR ISI

Abstract .....	i
Abstrak.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Pernyataan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Lampiran.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Identifikasi Penelitian.....	5
1.3 Rumusan Penelitian.....	5
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian .....	6
1.5 Kegunaan Penelitian.....	7
1.5.1 Kegunaan Akademis.....	7
1.5.2 Kegunaan Praktis .....	7
1.6 Sumber Data dan Periode Penelitian .....	8
1.6.1 Sumber Data Penelitian .....	8
1.6.2 Periode Penelitian .....	8

BAB II DESKRIPSI EMITEN KONSTRUKSI BURSA EFEK INDONESIA .....	9
2.1 Perseroan Terbatas Terbuka ( <i>Go Public</i> ) .....	9
2.1.1 Persiapan Perseroan Terbatas Terbuka .....	10
2.1.2 Manfaat Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia.....	11
2.1.3 Konsekuensi <i>Go Public</i> .....	12
2.2 Emiten Konstruksi Bursa Efek Indonesia .....	13
2.2.1. PT. Adhi Karya (Persero) .....	13
2.2.2. PT. Wijaya Karya (Persero).....	14
2.2.3. PT. Pembangunan Perumahan (Persero) .....	14
2.2.4. PT. Total Bangun Persada .....	15
2.2.5. PT. Duta Graha Indah .....	15
2.2.6. PT. Jaya Konstruksi Manggala Pratama .....	15
2.2.7. PT. Surya Semesta Intinusa .....	16
BAB III KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	17
3.1 Laporan Keuangan .....	17
3.1.1 Pengertian dan Arti pentingnya Laporan Keuangan.....	17
3.1.2 Tujuan Laporan Keuangan.....	17
3.1.3 Komponen Laporan Keuangan .....	18
3.1.4 Pengguna Laporan Keuangan .....	21
3.2 Analisis Laporan Keuangan .....	22
3.2.1 Pengertian dan Tujuan Analisis Laporan Keuangan.....	22
3.2.2 Metode Pendekatan Analisis Laporan Keuangan .....	23



3.2.3 Analisa Rasio Keuangan yang Digunakan.....	24
3.3. Kerangka Pemikiran .....	35
BAB IV METODE PENELITIAN .....	37
4.1 Populasi .....	37
4.2 Data dan Sumber Data.....	38
4.3 Pengukuran Variabel-Variabel Dalam Penelitian. ....	38
4.3.1 Pengukuran Variabel Analysis Du Pont. ....	38
4.3.2 Pengukuran Variabel <i>Economic Value Added</i> (EVA). ....	39
4.3.3 Pengukuran Variabel <i>Market Value Added</i> (MVA). ....	42
4.3.4 Evolusi Analisa Kinerja Keuangan.....	42
4.4. Variabel Analisis Data.....	43
BAB V ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	45
5.1 Analisa Du Pont.....	45
5.1.1 <i>Profit Margin</i> (PM).....	45
5.1.2 <i>Total Assets Turonver</i> (TAT).....	46
5.1.3 <i>Return on Assets</i> (ROA) .....	46
5.1.4 Menghitung <i>Equity Multiplier</i> (EM) dan <i>Debt Equity Ratio</i> (DER) .....	46
5.1.5 <i>Return on Equity</i> (ROE) .....	47
5.1.6 Angka Rasio Du Pont Emiten Konstruksi .....	47
5.2 <i>Economic Value Added</i> (EVA).....	47
5.2.1 <i>Net Operating Profit After Tax</i> (NOPAT). ....	47
5.2.2 <i>Invested Capital</i> .....	48
5.2.3 <i>Weighted Averaga Cost of Capital</i> (WACC).....	48

5.2.4 <i>Cost of Capital</i> .....	52
5.2.5 Hasil <i>Economic Value Added</i> (EVA).....	53
5.3 <i>Market Value Added</i> (MVA).....	55
5.4 Pembahasan Analisa.....	56
5.4.1 Analisa Du Pont .....	56
5.4.2 Analisa <i>Economic Value Added</i> (EVA).....	68
5.4.3 Analisa <i>Market Value Added</i> (MVA) .....	69
5.4.4 Rangkuman Analisa Kinerja.....	69
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....	77
6.1 Kesimpulan.....	77
6.2 Saran .....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	79



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Diagram Analisa Kinerja Keuangan	3
Gambar 3.1. Diagram Analisa Du Pont	28
Gambar 3.2. Diagram <i>Economic Value Added</i> (EVA)	33
Gambar 3.3. Diagram <i>Market Value Added</i> (MVA)	34
Gambar 3.4. Kerangka Pemikiran	36
Gambar 5.1. Grafik PM, TAT dan ROA ADHI	56
Gambar 5.2. Grafik EM, ROA dan ROE ADHI	57
Gambar 5.3. Grafik PM, TAT dan ROA WIKA	58
Gambar 5.4. Grafik EM, ROA dan ROE WIKA	59
Gambar 5.5. Grafik PM, TAT dan ROA PTPP	60
Gambar 5.6. Grafik EM, ROA dan ROE PTPP	60
Gambar 5.7. Grafik PM, TAT dan ROA TOTL	61
Gambar 5.8. Grafik EM, ROA dan ROE TOTL	62
Gambar 5.9. Grafik PM, TAT dan ROA DGIK	62
Gambar 5.10. Grafik EM, ROA dan ROE DGIK	63
Gambar 5.11. Grafik PM, TAT dan ROA JKON	64
Gambar 5.12. Grafik EM, ROA dan ROE JKON	64
Gambar 5.13. Grafik PM, TAT dan ROA SSIA	65
Gambar 5.14. Grafik EM, ROA dan ROE SSIA	66
Gambar 5.15. Grafik Nilai MVA (2008 – 2011)	70
Gambar 5.16. Persamaan dan Perbedaan Du Pont, EVA dan MVA	73

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Emiten Dalam Penelitian	37
Tabel 4.2. Ilustrasi Evolusi Konsep Valuasi dari Waktu ke Waktu	43
Tabel 5.1 Tabel Suku Bunga SBI	50
Tabel 5.2 Tabel Beta Saham	50
Tabel 5.3 Tabel <i>Return Market</i>	50
Tabel 5.4 Perhitungan EVA Emiten Konstruksi	55
Tabel 5.5 Perhitungan MVA Emiten Konstruksi	57
Tabel 5.6 Hasil Rasio Du Pont periode 2008 - 2011	67
Tabel 5.7 Hasil Rata-Rata Nilai EVA	69
Tabel 5.8. Hasil Rata-Rata Nilai MVA periode 2008 - 2011	65
Tabel 5.9. Rangkuman Analisa Kinerja Emiten Konstruksi	77

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabel Angka Rasio Du Pont Emiten Konstruksi periode 2008 - 2011

