

**ANALISIS PERBANDINGAN *RETURN ON EQUITY* (ROE)
SEBELUM DAN SESUDAH KRISIS KEUANGAN GLOBAL
2008 BERDASARKAN METODE DU PONT**

**(Studi Empiris pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* yang
Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2004 s.d. 2013)**

TUGAS AKHIR



**Maria Meylania Mira
NIM. 1111001049**

**PROGRAM STUDI S1 MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2017**

**ANALISIS PERBANDINGAN *RETURN ON EQUITY* (ROE)
SEBELUM DAN SESUDAH KRISIS KEUANGAN GLOBAL
2008 BERDASARKAN METODE DU PONT**

**(Studi Empiris pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* yang
Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2004 s.d. 2013)**

TUGAS AKHIR

**Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen
Pada Program Studi S1 Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial
Universitas Bakrie**



**Maria Meylania Mira
NIM. 1111001049**

**PROGRAM STUDI S1 MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2017**

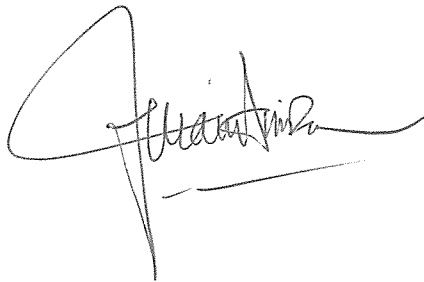
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : MARIA MEYLANIA MIRA

NIM : 1111001049

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Meylania Mira', with a horizontal line underneath.

Tanggal : 13 September 2017

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Maria Meylania Mira
NIM : 1111001049
Program Studi : S1 Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Tugas Akhir : Analisis Perbandingan *Return On Equity* (ROE) Sebelum dan Sesudah Krisis Keuangan Global 2008 Berdasarkan Metode Du Pont (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2004 s.d. 2013)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Deddy Herdiansjah, M.Sc. M.B.A., Ph.D. ()

Penguji I : Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si ()

Penguji II : Ir. Aurino Rilman A. Djamaris, M.M. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : September 2017

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas penyertaan dan kasih-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “**Analisis Perbandingan Return On Equity (ROE) Sebelum dan Sesudah Krisis Keuangan Global 2008 Berdasarkan Metode Du Pont (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2004 s.d. 2013)**”. Penyusunan tugas akhir ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi S1 Manajemen Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.

Penulis menyadari bahwa banyak bantuan, dukungan dan bimbingan yang didapat dari berbagai pihak, baik dari masa perkuliahan hingga penyusunan tugas akhir ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ir. Deddy Herdiansjah, M.Sc. M.B.A., Ph.D., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengoreksi dan mengarahkan dalam proses penyusunan tugas akhir ini.
2. Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si dan Ir. Aurino Rilman A. Djamaris, M.M., selaku dosen penguji yang telah mengoreksi dan mengarahkan dalam proses penyelesaian tugas akhir ini.
3. Anon Kuswardono, SE, M.B.A., selaku dosen pembahas yang telah memberikan saran dan koreksi dalam proses penyusunan proposal tugas akhir ini.
4. Staf Admisi, Staf Akademik, Staf Perpustakaan dan seluruh sivitas Universitas Bakrie yang telah banyak membantu selama penulis menempuh perkuliahan di Universitas Bakrie.
5. Mama, Papa dan adik Desmon Noldy Mira serta seluruh keluarga atas segala dukungan, kepercayaan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Teman-teman Manajemen Angkatan 2011, Gracia Family, NSG Family, HMM periode 2012-2013, Rohkris Universitas Bakrie, atas semangat, doa dan dukungan yang diberikan selama ini.

7. Kak Femi N. Losong, Kak Henita Destriani Sihotang, Kak Aurelia Hotlam Sadar Sitinjak, Kak Christina Oktaviani Walangitan, Kak Rose Sarareni, Nella Seftiana, Nelly Seftiani, Pragita Sitorus, Christine Natalia Charel, Metaria Tri Sandi Eda, Angelina Nina Koten, Mulati Indah Mawarni atas waktu-waktu kebersamaan dan kenangan yang berarti bagi penulis.
8. Nyoman Wati, Lisa Agustina, Abe Yudhistira, Lalu Dzar Sandikala, teman-teman Departemen Akademik HMM atas kerjasama dan kebersamaannya selama menjalani kepengurusan dan masa perkuliahan.
9. Keluarga besar PT. Bakrie Metal Industries, tempat penulis bekerja dan belajar selama lebih dari dua tahun ini, terutama divisi *Finance & Accounting*, Bapak Hendi Kariawan, Bapak Anang Maswanudin, Bapak Budiyo atas *sharing* ilmu dan pengetahuannya di dunia kerja, Mbak Putri Khairunnisa yang sudah mau menemani saat penyusunan tugas akhir ini, Mbak Sofie Anbiya, Mbak Reni Endarswari, Mbak Arti Rahajeng, Pak Budi Susilo, Mbak Niki Ratri, Mas Dadang, Mas Adit, Mbak Rahma, Mas Joko, Pak Ucup, Pak Edi, Pak Zul, dan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, atas kerjasama, suka, duka dan kebersamaan yang berarti bagi penulis.
10. Kak Tati Lara, Kak Desi Pranita Bawias, atas nasihat, dukungan dan masukan yang diberikan terkait proses penyusunan tugas akhir ini, seluruh teman-teman Muda Mudi Mombepomawo yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas semangat, doa dan dukungan yang diberikan.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 13 September 2017



Maria Meylania Mira
NIM. 1111001049

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Maria Meylania Mira
NIM : 1111001049
Program Studi : S1 Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Penelitian Kuantitatif

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Perbandingan *Return On Equity* (ROE) Sebelum dan Sesudah Krisis Keuangan Global 2008 Berdasarkan Metode Du Pont (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Priode 2004 s.d. 2013)

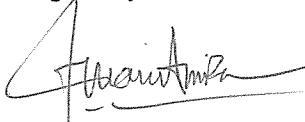
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 13 September 2017

Yang Menyatakan



Maria Meylania Mira

Analisis Perbandingan *Return On Equity* (ROE) Sebelum dan Sesudah Krisis Keuangan Global 2008 Berdasarkan Metode Du Pont (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Priode 2004-2013)

Maria Meylania Mira

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan *Return On Equity* (ROE) sebelum dan sesudah krisis keuangan global 2008 berdasarkan metode Du Pont. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2004 –2013. Sampel dalam penelitian ini adalah 23 perusahaan. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* dan menggunakan jenis data sekunder. Hipotesis dalam penelitian ini diuji dengan menggunakan *method comparison study*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum dan sesudah krisis global 2008 terdapat perbedaan signifikan antara *Net Profit Margin* (NPM), namun tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara *Total Assets Turnover* (TATO), *Equity Multiplier* (EM), dan *Return On Equity* (ROE), serta terdapat perbedaan signifikan dari *Return On Equity* sebelum dan sesudah krisis global 2008 di antara perusahaan yang menjadi sampel penelitian.

Kata Kunci : NPM, TATO, EM, ROE, Du Pont.

Comparative Analysis of Return On Equity (ROE) Before and After Global Crisis 2008 based on Du Pont Method (Empirical Study to Property and Real Estate Firms Listed on BEI 2004-2013)

Maria Meylania Mira

ABSTRACT

This study aims to analyze the comparison of Return On Equity (ROE) before and after global financial crisis 2008 based on Du Pont Method. The population in this research is Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange from the year 2004-2013. The samples in this study were 23 companies. Sampling techniques conducted by purposive sampling technique and using secondary data. The hypothesis were tested by using the comparison study Analysis. The result show that both before and after Global Crisis 2008, there is significant difference of Net Profit Margin (NPM), but there is no significant difference of Total Assets Turnover (TATO), Equity Multiplier (EM) and Return On Equity (ROE), also there is significant difference of Return On Equity among the Property and Real Estate companies listed on the Stock Exchange both before and after global crisis 2008.

Key Words: NPM, TATO, EM, ROE, Du Pont.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
UNGKAPAN TERIMA KASIH	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GRAFIK	xii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Batasan Penelitian	10
1.5 Manfaat Penelitian	10
1.5.1 Manfaat Akademis	10
1.5.2 Manfaat Praktis.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS	
2.1 Tinjauan Pustaka	11
2.1.1 Pengukuran Profitabilitas	11
2.1.2 <i>Return On Equity</i> (ROE).....	12
2.1.3 Metode Analisis Du Pont	14
2.1.4 <i>Net Profit Margin</i>	16
2.1.5 <i>Total Assets Turnover</i>	17
2.1.6 <i>Leverage Multiplier</i>	17
2.1.7 Definisi Krisis Keuangan	18
2.1.8 Krisis Keuangan Global Tahun 2008.....	20
2.1.9 Dampak Krisis Keuangan Global 2008 Terhadap Indonesia.....	22
2.1.10 Perkembangan Properti dan Real Estate di Indonesia.....	24
2.2 Kerangka Pemikiran.....	28
2.3 Hipotesis Penelitian.....	29
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Metode Penelitian.....	30
3.2 Objek Penelitian	30
3.3 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	30
3.3.1 Sumber Data	30
3.3.2 Populasi	30
3.3.3 Metode Pengumpulan Data	32
3.4 Definisi Operasional Variabel.....	32
3.4.1 <i>Net Profit Margin</i>	32

3.4.2	<i>Total Assets Turnover</i>	32
3.4.3	<i>Equity Multiplier</i>	32
3.4.4	<i>Return On Equity</i>	33
3.5	Metode Analisis Data.....	34
3.5.1	Statistika Deskriptif.....	34
3.5.2	Uji Hipotesis.....	35
3.5.2.1	<i>Wilcoxon Signed Rank-Test</i>	35
3.5.2.1	Uji Kruskall Wallis (<i>H-Test</i>).....	35
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		
4.1	Deskripsi Objek Penelitian.....	36
4.2	Hasil Penelitian	37
4.2.1	Statistika Deskriptif.....	37
4.2.2	Hasil Pengujian Hipotesis	41
4.2.2.1	Uji <i>Wilcoxon</i>	41
4.2.2.1.1	Uji <i>Wilcoxon Signed Rank-Test</i> untuk NPM	41
4.2.2.1.2	Uji <i>Wilcoxon Signed Rank-Test</i> untuk TATO	43
4.2.2.1.3	Uji <i>Wilcoxon Signed Rank-Test</i> untuk EM.....	45
4.2.2.1.4	Uji <i>Wilcoxon Signed Rank-Test</i> untuk ROE.....	47
4.2.2.2	Uji Kruskall Wallis (<i>H-Test</i>).....	48
4.2.2.2.1	Uji Kruskall Wallis (<i>H-Test</i>) Sebelum Krisis Global 2008 ...	49
4.2.2.2.2	Uji Kruskall Wallis (<i>H-Test</i>) Sesudah Krisis Global 2008	51
4.3	Pembahasan Hasil Penelitian	55
BAB V SIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN		
5.1	Simpulan	62
5.2	Keterbatasan Penelitian.....	63
5.3	Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA		65
LAMPIRAN-LAMPIRAN		70

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1	Grafik Tingkat Pertumbuhan GDP Dunia dan GDP Indonesia.....	1
Grafik1.2	Nilai IHSG dari Tahun 2004 hingga 2013	2
Grafik1.3	Trend Indeks Harga Properti Residensial Indonesia	4
Grafik 2.1	Pertumbuhan Penduduk Indonesia dari Tahun ke Tahun.....	24
Grafik 2.2	Kinerja RPPI dan CPI pada Perumahan dari Tahun ke Tahun	27

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbandingan Populasi Indonesia Berdasarkan Tempat Tinggal	25
Tabel 2.2	Jumlah Pendapatan Perkapita Menurut Golongan Rumah Tangga.....	26
Tabel 3.1	Mekanisme Pemilihan Sampel	31
Tabel 3.2	Operasionalisasi Variabel.....	34
Tabel 4.1	Daftar Perusahaan	36
Tabel 4.2	Hasil Analisis Statistika Deskriptif	37
Tabel 4.2.1	Analisa Statistika Deskriptif <i>Net Profit Margin</i> (NPM)	37
Tabel 4.2.2	Analisa Statistika Deskriptif <i>Total Assets Turnover</i> (TATO).....	38
Tabel 4.2.3	Analisa Statistika Deskriptif <i>Equity Multiplier</i> (EM)	39
Tabel 4.2.4	Analisa Statistika Deskriptif <i>Return On Equity</i> (ROE).....	40
Tabel 4.3	Analisis <i>Wilcoxon Signed Ranked-Test</i> untuk NPM.....	42
Tabel 4.4	Analisis <i>Wilcoxon Signed Ranked-Test</i> untuk TATO	44
Tabel 4.5	Analisis <i>Wilcoxon Signed Ranked-Test</i> untuk EM.....	46
Tabel 4.6	Analisis <i>Wilcoxon Signed Ranked-Test</i> untuk ROE.....	47
Tabel 4.7	Hasil Uji Kruskall Wallis Sebelum Krisis Global 2008	49
Tabel 4.7.1	Npar Test.....	49
Tabel 4.7.2	Kruskall Wallis Test.....	50
Tabel 4.8	Hasil Uji Kruskall Wallis Sesudah Krisis Global 2008	52
Tabel 4.8.1	Npar Test.....	53
Tabel 4.8.2	Kruskall Wallis Test.....	54
Tabel 4.9	Rangkuman Hasil Penelitian	54
Tabel 4.10	Perbandingan Rata-rata ROE Sebelum dan Sesudah Krisis Global	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Pembagian Jalur Penghitungan ROE dengan Metode Du Pont	14
Gambar 2.2	Dekomposisi Penghitungan ROE dengan Metode Du Pont	15
Gambar 2.3	Kerangka Pemikiran	28