

**ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN  
PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH AKUISISI PADA  
SEKTOR PROPERTY REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

***COMPARATIVE ANALYSIS OF COMPANY FINANCIAL  
PERFORMANCE BEFORE AND AFTER ACQUISITIONS IN  
THE REAL ESTATE PROPERTY SECTOR LISTED ON THE  
INDONESIAN STOCK EXCHANGE (IDX)***

Oleh:

**Natalia Dewi**

**2020410085**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi Program Studi Manajemen pada  
Universitas Darma Persada



**PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DARMA PERSADA  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN  
PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH AKUISISI PADA  
SEKTOR PROPERTY REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

***COMPARATIVE ANALYSIS OF COMPANY FINANCIAL  
PERFORMANCE BEFORE AND AFTER ACQUISITIONS IN  
THE REAL ESTATE PROPERTY SECTOR LISTED ON THE  
INDONESIAN STOCK EXCHANGE (IDX)***

Oleh:  
**Natalia Dewi**  
**2020410085**


**SKRIPSI**

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu  
Ekonomi Program Studi Manajemen pada Universitas Darma Persada

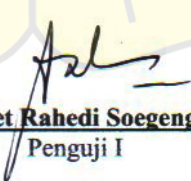
Telah disetujui oleh Tim Penguji pada tanggal 16 Februari 2024

Seperti tertera dibawah ini


Jakarta, 16 Februari 2024 dengan nilai A-



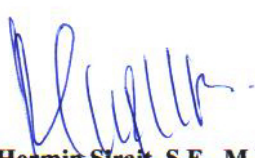
**Hermin Sirait, S.E., M.B.A.**  
Dosen Pembimbing




**Drs. Slamet Rahedi Soegeng., Msi.**  
Penguji I




**Irma Citaravani, S.E., M.Si.**  
Penguji II



**Hermin Sirait, S.E., M.B.A.**  
Penguji III



**Dr. Sukardi, S.E., M.M.**  
Dekan Fakultas Ekonomi



**Dedi Damhudi, S.E., M.M.**  
Ketua Jurusan Manajemen

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Natalia Dewi

NIM : 2020410085

Jurusan : Manajemen

Fakultas : Ekonomi

Saya sebagai penulis menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Akuisisi Pada Sektor Property Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”** benar-benar hasil karya sendiri murni dari gagasan pemikiran penulis dan bukan jiplakan maupun menyalin hasil karya orang lain, yang dibimbing oleh dosen Hermin Sirait S.E.,M.B.A., di Universitas Darma Persada. Apabila kemudian hari ternyata ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 25 Januari 2024

Yang membuat pernyataan,

  
Natalia Dewi

## ABSTRAK

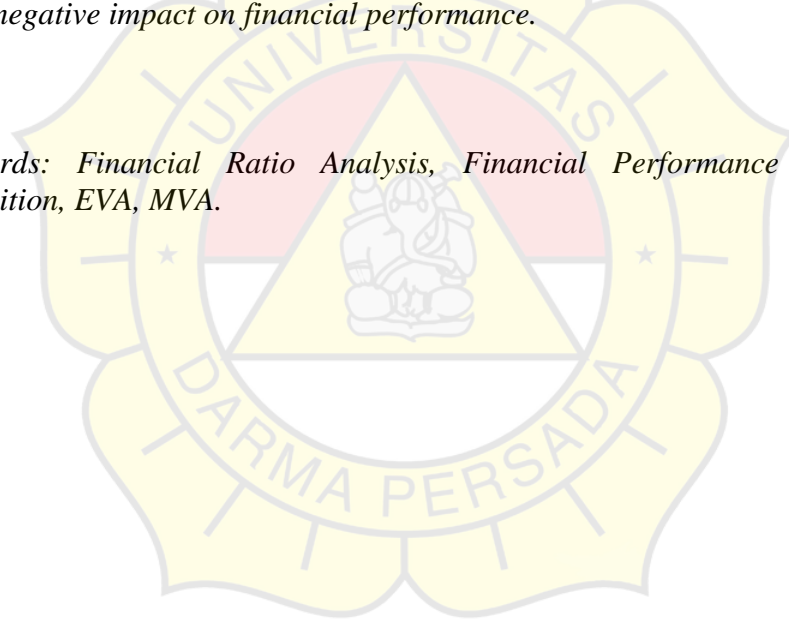
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah akuisisi pada sektor Properti *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2020 dengan metode rasio likuiditas (CR), rasio solvabilitas (DER), rasio aktivitas (TATO), rasio profitabilitas (ROA), rasio pasar (EPS), EVA dan MVA. Jenis penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan pendekatan komparatif. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa hasil penelitian dari rasio likuiditas (CR), rasio solvabilitas (DER), rasio profitabilitas (ROA), rasio pasar (EPS), dan EVA menunjukkan hasil hipotesis ditolak atau tidak ada perubahan yang signifikan. Namun pada rasio aktivitas (TATO) dan MVA menunjukkan hasil hipotesis diterima atau dinyatakan adanya perubahan yang signifikan. Berdasarkan analisis dari penilaian rasio keuangan tersebut, penurunan yang terjadi memberikan dampak negative terhadap kinerja keuangan.

Kata kunci: Analisis Rasio Keuangan, Perbandingan Kinerja Keuangan, Akuisisi, EVA, MVA.

## ABSTRACT

*This research aims to determine and analyze the comparison of company financial performance before and after acquisition in the Real Estate Property sector listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) for the 2017-2020 period using the liquidity ratio (CR), solvency ratio (DER), activity ratio (TATO), profitability ratio (ROA), market ratio (EPS), EVA and MVA. This type of research is a quantitative method with a comparative approach. The sampling technique in this research is purposive sampling. The results of the research carried out show that the research results of the liquidity ratio (CR), solvency ratio (DER), profitability ratio (ROA), market ratio (EPS), and EVA show that the hypothesis results are rejected or there are no significant changes. However, the activity ratio (TATO) and MVA showed that the hypothesis results were accepted or stated that there was a significant change. Based on the analysis of the financial ratio assessment, the decline that occurred had a negative impact on financial performance.*

*Keywords: Financial Ratio Analysis, Financial Performance Comparison, Acquisition, EVA, MVA.*



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan berkat dan anugerah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum Dan Sesudah Akuisisi Pada Sektor Property Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**. Penyusunan dan penelitian skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Strata 1 (S1) Program Studi Manajemen di Universitas Darma Persada.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan hormat kepada:

1. Orang tua penulis, yaitu: Papa dan Mama beserta keluarga yang selalu mendoakan dan memberi dukungan yang tiada henti dengan penuh kesabaran dan kasih sayang kepada penulis untuk selalu semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Hermin Sirait, S.E., M.B.A., selaku dosen pembimbing skripsi yang dengan kerelaan hatinya telah berkenan membantu dan memberikan arahan dalam penyusunan sehingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Pak Drs. Slamet Rahedi Soengeng, Msi., selaku dosen Penguji Sidang Skripsi yang telah memberikan saran yang baik terhadap skripsi ini.

4. Ibu Irma Citarayani, S.E., M.Si., selaku dosen pengajar mata kuliah Riset Keuangan dan Penguji Sidang Skripsi yang telah memberikan saran yang baik terhadap skripsi ini.
5. Pak Jombrik TPR, S.E., M.M., selaku dosen pengajar mata kuliah Seminar Keuangan yang telah memberikan saran yang baik terhadap skripsi ini.
6. Pak Dr. Sukardi, S.E., M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
7. Pak Dedi Damhudi S.E, M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Darma Persada.
8. Seluruh Dosen, Staf Sekretariat, Staf Perpustakaan dan Staf Ruang Baca Fakultas Ekonomi khususnya Jurusan Manajemen Universitas Darma Persada.
9. Sahabat penulis (Syachkira Nur Aina F yang sudah menemani saya sejak awal semester perkuliahan sampai berjuang bareng untuk lulus dengan tepat waktu, Sulastri sosok orang yang mendengarkan semua keluh kesah semasa kuliah membantu apapun kebutuhan penulis, Ica terimakasih selalu menemani ketika penat mengerjakan skripsi di rumah, Vindi dan Stefi yang selalu mendoakan dan menemani penulis, Shane dan Nova sahabat tercinta yang mempunyai sifat tidak terduga terimakasih atas dukungan kepada penulis) Teman lainnya terutama di kelas Manajemen Keuangan serta teman seangkatan yang memberikan semangat kepada penulis dalam pengerjaan skripsi ini.
10. Yeshua Abraham, lagu-lagu rohani yang dinyanyikan sangat membuat hati penulis tenang dalam kekhawatiran mengerjakan skripsi ini.

11. Andrey Siagian, terimakasih telah menjadi sosok pendengar yang baik dan selalu sabar mendampingi penulis hingga saat ini. Telah berkontribusi dalam penulisan skripsi ini, meluangkan baik tenaga, waktu, pikiran maupun materi kepada penulis.
12. Terakhir, terimakasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Sebagai manusia biasa yang terbatas, tentu penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun, sehingga terciptanya skripsi yang lebih baik lagi di masa mendatang. Kiranya Tuhan saja yang membalas kebaikan setiap orang yang telah membantu penulis maupun setiap pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 22 Februari 2024

Natalia Dewi



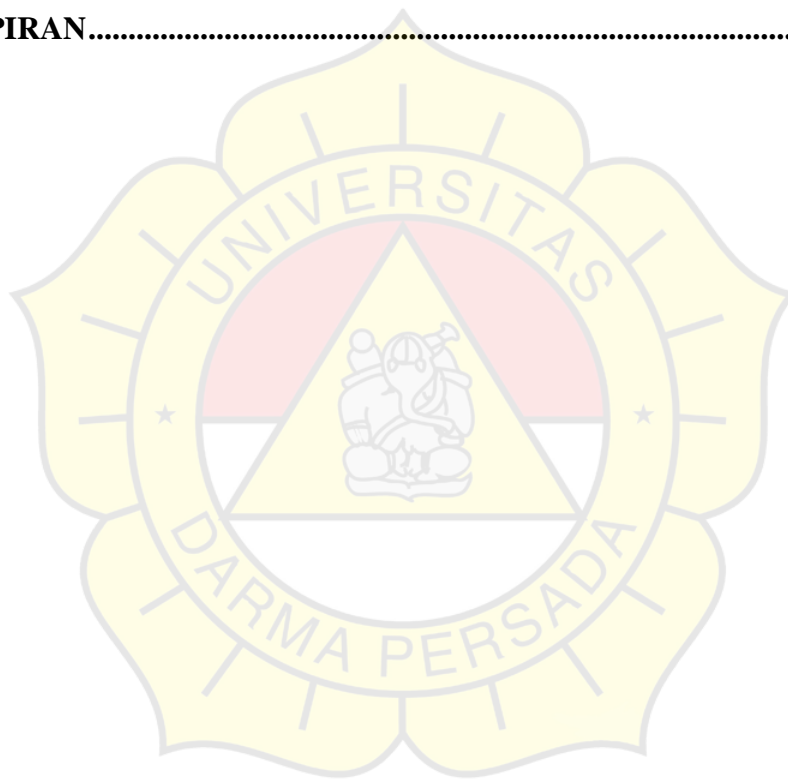
## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Identifikasi, Pembatasan dan Rumusan Masalah .....	10
1.2.1 Identifikasi Masalah .....	10
1.2.2 Pembatasan Masalah .....	11
1.2.3 Rumusan Masalah .....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12

	<b>Halaman</b>
1.4 Kegunaan Penelitian.....	12
1.4.1 Aspek Teoritis .....	12
1.4.2 Aspek Praktis .....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>14</b>
2.1 Landasan Teori .....	14
2.1.1 Manajemen Keuangan.....	14
2.1.2 Laporan Keuangan .....	21
2.1.3 Analisis Laporan Keuangan .....	25
2.1.4 Kinerja Keuangan .....	30
2.1.5 Rasio Keuangan .....	33
2.1.6 <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	38
2.1.7 <i>Market Value Added</i> (MVA).....	40
2.1.7 Akuisisi .....	40
2.1.9 Alat Uji Analisis.....	54
2.2 Penelitian Terdahulu .....	56
2.3 Kerangka Pemikiran .....	61
2.4 Hipotesis Penelitian.....	64
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>67</b>

	<b>Halaman</b>
3.1 Metode Yang Digunakan .....	67
3.2 Waktu dan Tempat Penelitian .....	67
3.2.1 Waktu Penelitian .....	67
3.2.2 Tempat Penelitian .....	67
3.3 Operasional Variabel.....	68
3.4 Sumber dan Cara Penentuan Data .....	69
3.4.1 Sumber Data.....	69
3.4.2 Cara Penentuan Data .....	69
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	71
3.6 Rencana Analisis dan Uji Hipotesis .....	71
3.6.1 Langkah-Langkah Analisis .....	72
3.6.2 Uji Hipotesis .....	72
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>75</b>
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	75
4.2 Hasil Penelitian .....	76
4.2.1 Rasio Keuangan .....	76
4.2.2 Uji Hipotesis .....	98
4.3 Pembahasan .....	99

	<b>Halaman</b>
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>102</b>
5.1 Simpulan.....	102
5.2 Saran.....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>106</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>109</b>



## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu .....	56
Tabel 3. 1 Variabel Operasional.....	68
Tabel 3. 2 Kriteria Sampel .....	70
Tabel 4. 1 Objek Penelitian.....	75
Tabel 4. 2 Rasio Keuangan PT Sentul City Tbk .....	76
Tabel 4. 3 Rasio Keuangan EVA PT Sentul City Tbk.....	79
Tabel 4. 4 Rasio Keuangan MVA PT Sentul City Tbk.....	79
Tabel 4. 5 Rasio Keuangan PT Agung Land Podomoro Tbk .....	81
Tabel 4. 6 Rasio Keuangan EVA PT Agung Land Podomoro Tbk .....	83
Tabel 4. 7 Rasio Keuangan MVA PT Agung Land Podomoro Tbk.....	84
Tabel 4. 8 Rasio Keuangan PT PP Properti Tbk.....	85
Tabel 4. 9 Rasio Keuangan EVA PT PP Properti Tbk.....	88
Tabel 4. 10 Rasio Keuangan EVA PT PP Properti Tbk.....	88
Tabel 4. 11 Rasio Keuangan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.....	90
Tabel 4. 12 Rasio Keuangan EVA PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.....	92
Tabel 4. 13 Rasio Keuangan MVA PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.....	93
Tabel 4. 14 Rasio Keuangan PT Pollux Properties Indonesia Tbk.....	94
Tabel 4. 15 Rasio Keuangan EVA PT Pollux Properties Indonesia Tbk.....	97
Tabel 4. 16 Rasio Keuangan MVA PT Pollux Properties Indonesia Tbk.....	97
Tabel 4. 17 Hasil Uji Wilcoxon Rank Test.....	98

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 1. 1 Pertumbuhan Produk Domestik Bruto .....	2
Gambar 1. 2 Akuisisi di Indonesia Tahun 2017-2021 .....	5
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran.....	63



## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lampiran 1 Catatan Konsultasi Skripsi.....	110
Lampiran 2 Laporan Keuangan PT Sentul City Tbk .....	112
Lampiran 3 Laporan Keuangan PT Agung Land Podomoro Tbk.....	121
Lampiran 4 Laporan Keuangan PT PP Properti Tbk .....	129
Lampiran 5 Laporan Keuangan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk .....	136
Lampiran 6 Perhitungan <i>Economic Value Added</i> (EVA) .....	140
Lampiran 7 Perhitungan Market Value Added (MVA) .....	147
Lampiran 8 Perhitungan Rasio Keuangan.....	149
Lampiran 9 Uji Hipotesis Wilcoxon Signed Rank Test.....	155
Lampiran 10 Daftar Riwayat Hidup.....	157