

BAB I

PENDAHULUAN

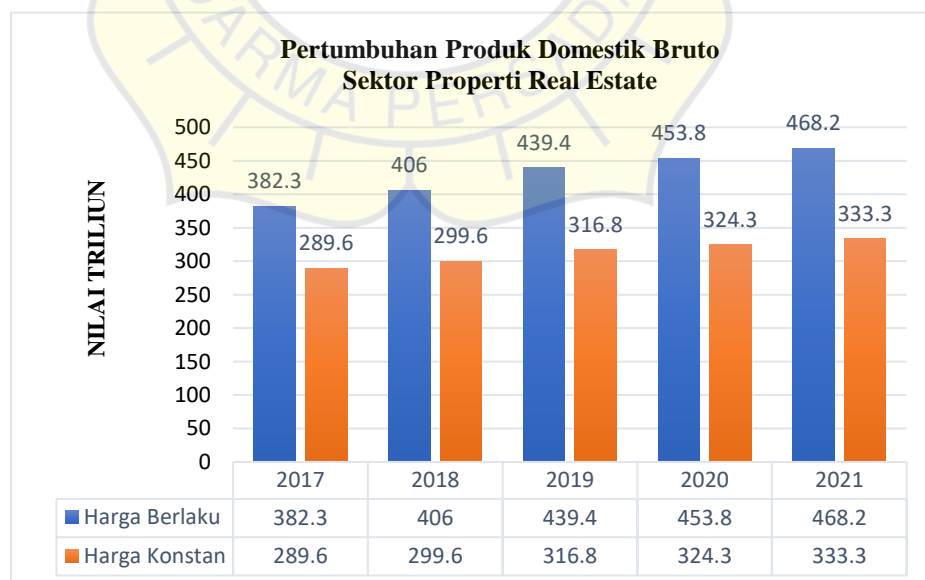
1.1 Latar Belakang Penelitian

Sektor industri properti di Indonesia merupakan garda terdepan penggerak ekonomi domestik dan industri ikutannya. Definisi sektor industri properti tidak sekedar *real estate* dan perusahaan tetapi cangkupannya semakin luas (Sastrawinata, 2023). Industri properti meliputi kawasan permukiman (terdiri dari perumahan, rumah toko atau ruko, apartemen), kawasan kota baru, kawasan superblok (termasuk pusat perbelanjaan dan perkotaan), kawasan pengembangan berorientasi transit atau *transit oriented development* (TOD) termasuk kota bandara (*airport city*) dan kota pelabuhan, kawasan industri, kawasan pariwisata (termasuk resort dan hotel). Selain itu jasa keuangan properti (perbankan, pajak, REITs, Tapera dan BPJS) dan jasa penunjang properti (*brokerage*, konsultan, *building management*, dan *estate management*) merupakan bagian dari sektor industri properti.

Pada saat ini kontribusi sektor industri properti terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional hanya tercatat 2,82% pada tahun 2020. Karena perhitungan Badan Pusat Statistik selama ini berdasarkan indeks *real estate* yaitu transaksi jual beli sewa *real estate*, yang definisinya mencakup aktivitas pembelian, penjualan, penyewaan dan pengoperasian *real estate* bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal yaitu rumah, gedung dan mall.

Kementerian Keuangan dalam menyebutkan kontribusi industri properti di Indonesia tercatat 13,6% dari PDB nasional. Angka ini menjadi perhatian pemerintah dalam mengambil kebijakan terkait industri properti.

Perhitungan internal Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT), kontribusi seluruh kegiatan industri properti terhadap PDB nasional diperkirakan di kisaran 7% sampai 9%. BPKPT melakukan penelitian dan analisis yang komprehensif untuk membuat neraca satelit industri properti dengan melibatkan BPS dan lembaga riset yang kredibel. Perhitungan ini akan mempengaruhi kebijakan pemerintah terhadap industri properti, termasuk pengadaan kementerian khusus yang menangani industri properti, kebijakan insentif dan disinsentif, kebijakan pertanahan, kebijakan perumahan rakyat lainnya. Berikut ini adalah grafik pertumbuhan ekonomi sektor properti *real estate* pada PDB dari tahun 2017 hingga 2021.



Sumber : BPS 2021

Gambar 1. 1 Pertumbuhan Produk Domestik Bruto

Berdasarkan grafik data dari Badan Pusat Statistik (BPS), diperoleh bahwa kinerja industri properti menunjukkan kenaikan pada tiap tahunnya. Pada harga berlaku tersebut menunjukkan sebuah kemampuan sumber daya ekonomi yang dihasilkan oleh suatu negara pada sektor properti *real estate*. Sedangkan, harga konstan menunjukkan laju pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan atau setiap sektor dari tahun ke tahun (BPS, 2023). Menurut (Abdul, 2022) peranan sektor *real estate* terhadap PDB Indonesia mencapai 2,74 persen, akan tetapi harus memperhatikan setiap situasi *lower base*.

Persoalan yang dihadapi *real estate* pada masa lalu dan masa sekarang memang sudah banyak berbeda, namun beberapa aspek masih tetap sama. Beberapa persamaannya lebih dulu yaitu persoalan keterjangkauan daya beli akibat harga rumah lebih tinggi dibandingkan pendapatan masyarakat. Persamaan lainnya adalah pesatnya pembangunan di Pulau Jawa menyebabkan banyak lahan pesawahan berubah fungsi. Adapun perbedaan persoalan yang dihadapi industri *real estate* dulu dan sekarang. Bisnis properti pada era 1970 sampai 1990 relatif sangat baik yang dimana pada saat itu Indonesia sedang mengalami pertumbuhan ekonomi sekitar 7 persen per tahun, yang mendongkrak kesejahteraan masyarakat (Siswono, 2023).

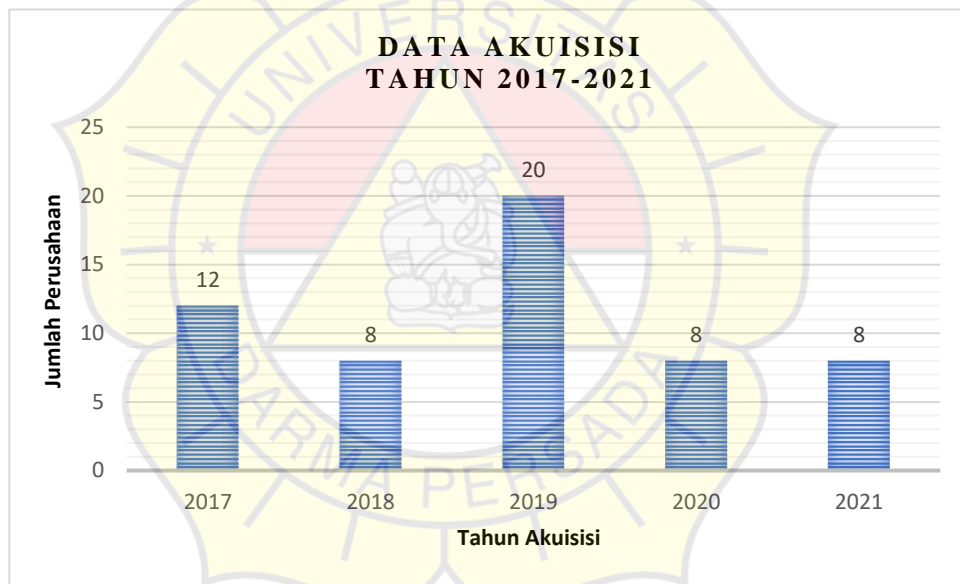
Aspek pemasaran properti adalah perbedaan utama dalam pengembangan properti sekarang, yang dimana jauh lebih sulit memasarkan produk properti dibandingkan pada era 1970-an. Perbedaan kedua, kecepatan perubahan selera masyarakat membuat nilai arsitektur berubah. Demikian pula kemajuan teknologi bahan bangunan yang sangat cepat sehingga adanya peningkatan

harga yang sangat tinggi. Kondisi tersebut harus memiliki strategi yang tepat untuk dapat meningkatkan eksistensinya dan mencapai tujuan perusahaan dengan cara yang efisien dan efektif. Jika suatu perusahaan berhasil menemukan strategi yang sesuai, maka strategi tersebut dapat membantu perusahaan dalam menghadapi persaingan. Namun, jika perusahaan mengambil strategi yang salah maka hal tersebut dapat merugikan perusahaan.

Perusahaan properti *real estate* Indonesia masih memiliki harapan untuk meningkatkan kinerjanya dengan cara menciptakan strategi jangka panjang untuk mempertahankan, meningkatkan efisiensi serta memperbaiki kinerja agar tetap mencapai keunggulan yang kompetitif agar tidak tertinggal dengan negara-negara lainnya terutama di wilayah Asia Tenggara. Salah satu strategi yang dapat dilakukan oleh perusahaan properti *real estate* untuk mempertahankan eksistensinya dan memperbaiki kinerjanya ditengah kondisi persaingan yang ketat adalah akuisisi.

Menurut (Nasir & Morina, 2018) Akuisisi merupakan kondisi dimana terdapat pengambil alihan saham oleh perusahaan lain, sedangkan perusahaan yang sahamnya telah diambil alihkan menjadi anak perusahaan. Adapun alasan umum perusahaan terlibat dalam akuisisi adalah untuk mencapai efek sinergi dan efisiensi, yang pada akhirnya meningkatkan kekayaan pemegang saham dari perusahaan yang mengakuisisi (Junni & Teerikangas, 2019). Dalam akuisisi, pengakuisisi membeli sebagian besar saham (lebih dari 50%) dari perusahaan lain (target) atau bagiannya (misalnya, unit bisnis atau divisi).

Secara kuantitas, aktivitas akuisisi mengalami kenaikan yang cukup signifikan seiring dengan semakin populernya istilah akuisisi dikalangan pelaku usaha, hal ini dibuktikan dengan adanya peningkatan yang cukup signifikan dari aktivitas akuisisi dalam tahun terakhir di Indonesia. Beberapa tahun terakhir tren akuisisi telah mengalami pergeseran ditandai dengan berkurangnya aksi akuisisi pada sektor keuangan dan mulai tahun 2011 peningkatan akuisisi (KPPU, 2011). Berikut merupakan gambar data perkembangan aktivitas akuisisi tahun 2017-2021 di Indonesia:



Sumber: Diolah Penulis, 2023

Gambar 1. 2 Akuisisi di Indonesia Tahun 2017-2021

Berdasarkan grafik pada perusahaan yang melakukan akuisisi dan terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) terdapat 56 notifikasi yang melakukan akuisisi. Data tersebut perusahaan yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2021. Terdapat pada tahun 2017 ada 12 notifikasi yang

melakukan akuisisi, selanjutnya pada tahun 2018 ada 8 notifikasi yang melakukan akuisisi, pada tahun 2019 adanya peningkatan jumlah akuisisi 20 notifikasi. Pada tahun 2020 dan 2021 dengan jumlah yang sama yaitu 8 notifikasi melakukan akuisisi.

Pada sektor properti *real estate* yang melakukan akuisisi, yang pertama PT Rimo International Lestar yang melakukan akuisisi kepada PT Hakindo Mediatama pada 26 Mei 2017 dengan mengakuisisi 77,45% sahamnya senilai Rp. 5,8 Triliun. Strategi akuisisi dilakukan untuk mengadakan penerbitan saham baru (*rights issue*) secara tidak langsung mengalihkan kepemilikan saham, karena PT Rimo International Lestar sebelumnya bergerak di ritel pakaian (*departement store*) dan hingga saat ini perusahaan sudah bergerak dibidang properti *real estate*.

Selanjutnya yang kedua, PT PP Properti Tbk melakukan akuisisi kepada PT Limasland Realty Cilegon pada 20 September 2018 dengan mengakuisisi 70% sahamnya senilai Rp. 31,5 miliar. Akuisisi dilakukan bertujuan untuk pembangunan dan pengembangan apartemen di Cilegon. Kemudian, PT Grahaprima Realtindo juga melakukan akuisisi pada 2 November 2018, dengan pengambilalihan 100% setara dengan 11 ribu saham senilai Rp. 40,83 miliar. Akuisisi dilakukan bertujuan untuk pengambilalihan dalam melakukan pembangunan dan pengembangan apartemen di Yogyakarta.

Berikut yang ketiga, PT Adhi Commuter Properti (ACP) melakukan akuisisi kepada PT Mega Graha Cipta Perkasa (MGCP) pada 28 Oktober 2019 dengan mengakuisisi sebesar Rp, 232 miliar, dengan modal disetor Rp. 109

miliar setara 109,171 unit saham. Strategi akuisisi dilakukan untuk mengelola pendapatan berulang (*recurring income*) seluruh proyek ACP.

Perusahaan yang melakukan akuisisi perlu mengetahui apa proses tersebut mempunyai dampak yang positif terhadap kinerja perusahaan khususnya kinerja keuangan. Keberhasilan perusahaan dikatakan mengalami keuntungan ataupun kerugian dari melakukan akuisisi dapat dilihat dari kinerja perusahaan setelah melakukan penggabungan usaha. Maka dari itu perlu dilakukan untuk pengukuran kinerja keuangan perusahaan yang digunakan untuk menilai implementasi strategi perusahaan dalam hal akuisisi. Kinerja perusahaan yaitu upaya yang telah dicapai sesuai dengan tujuan dalam meningkatkan nilai perusahaan tersebut.

Analisis perbandingan kinerja keuangan saat akuisisi dan setelah akuisisi dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan. Melalui analisis perubahan rasio keuangan, perusahaan dapat melihat apakah akuisisi memberikan perbedaan saat sebelum dan sesudah perusahaan melakukan akuisisi. Selain itu, evaluasi kinerja keuangan dapat dilakukan melihat kekuatan dan kelemahan yang dimiliki perusahaan terkait akuisisi. Indikator-indikator pengukuran kinerja keuangan sebelum dan sesudah akuisisi dalam penelitian ini diantaranya likuiditas (*current ratio*), profitabilitas (*return on assets*), aktivitas (*total asset turnover*), solvabilitas (*debt to equity ratio*) dan pasar (*earning per share*).

Menurut (Brigham & Houston, 2014) mengungkapkan bahwa alat analisis rasio keuangan dalam praktiknya belum dapat menggambarkan kondisi dan

posisi keuangan yang sesungguhnya. Analisis rasio keuangan memiliki kelemahan karena tidak memperhatikan risiko yang dihadapi perusahaan dengan mengabaikan adanya unsur biaya modal (*cost of capital*). Maka dari itu, cara mengatasi kelemahan tersebut dikembangkan konsep pengukuran berdasarkan nilai tambah, yaitu *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA).

Pada pendekatan dengan analisis keuangan *Economic Value Added* (EVA) atau nilai tambah ekonomi adalah tolak ukur kinerja keuangan dengan mengukur perbedaan laba usaha setelah pajak (NOPAT) dan beban modal untuk periode tersebut yaitu, produk dari biaya modal perusahaan dan modal yang diinvestasikan pada awal periode. Sedangkan *Market Value Added* (MVA) adalah perbedaan antara nilai pasar ekuitas perusahaan pada periode tertentu dengan nilai ekuitas yang dipasok para investornya atau alat untuk mengukur seberapa banyak kekayaan suatu perusahaan yang telah diciptakan untuk saat tertentu (Gulo, 2020).

Setelah menggunakan analisis keuangan, penelitian ini juga dilakukan pengujian hipotesa dengan uji *Wilcoxon Signed Rank Test* merupakan uji non-parametrik statistik untuk mengukur sign perbedaan antara dua kelompok data berpasangan berskala ordinal atau interval. Dalam uji peringkat tanda *wilcoxon* digunakan untuk mengevaluasi perlakuan (*treatment*) tertentu pada dua pengamatan, antara sebelum dan sesudah adanya perlakuan tertentu (Ghozali, 2018).

Beberapa penelitian sebelumnya dalam menganalisis kinerja keuangan sebelum dan sesudah akuisisi mendapatkan hasil yang berbeda. Hasil dari peneliti (Waskito & Hidayat, 2020) berjudul “Analisis Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Akuisisi Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Periode 2011-2016)” penelitian ini melakukan metode statistik deskriptif dengan uji *Wilcoxon Signed Rank Test* dan melakukan rasio keuangan CR, TATO, ROE, DER, EPS dengan hasil analisis menunjukan perbedaan signifikan pada nilai TATO (0,049), ROE (0,039) dan EPS (0,044) hasil lainnya tidak memiliki perbedaan yang signifikan yaitu pada rasio CR (0,435) dan DER (0,943) dengan analisis sebelum dan sesudah akuisisi.

Sedangkan penelitian dari (Vincensia et al., 2019) yang berjudul “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Sesudah Akuisisi” penelitian ini melakukan metode alat uji beda *Wilcoxon Signed Rank Test* dan rasio keuangan QR, ROA, EPS, NPM, DAR, TATO dengan hasil analisis menyatakan terdapat tidak terdapat perbedaan (tidak diterima) yang signifikan pada nilai QR (0,065), ROA (0,005), DAR (0,069), NPM (0,023), TATO (0,036) pada sebelum dan sesudah akuisisi namun hasil lainnya menunjukkan bahwa terdapat perbedaan (diterima) yang signifikan EPS dengan nilai (0,125) dengan analisis sebelum dan sesudah akuisisi.

Lalu penelitian dari (Putri, 2019) yaitu tentang “Perbandingan Kinerja Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Akuisisi (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)” menggunakan analisis rasio keuangan CR, ROE, TATO, DER, EVA dan MVA serta melakukan uji

Paired Sampel T-test yang menyatakan bahwa tidak terdapat perbedaan (tidak diterima) yang signifikan pada CR nilai *Sig.t* (0,120) pada periode 3 tahun sebelum dan sesudah perusahaan melakukan akuisisi namun hasil lainnya menunjukkan bahwa terdapat perbedaan (diterima) yang signifikan pada nilai *Sig.t* ROE (0,033), TATO (0,023), DER (0,040), EVA (0,035) dan MVA (0,042) 3 tahun sebelum dan sesudah perusahaan melakukan akuisisi.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, diperlukan sebuah penelitian lanjutan mengenai analisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan dengan mengambil judul **“Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Sesudah Akuisisi Pada Sektor Properti Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2020”**

1.2 Identifikasi, Pembatasan dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka penulis dapat mengidentifikasi beberapa permasalahan yang terjadi yaitu:

1. Pentingnya pengembangan strategi agar eksistensi perusahaan dapat dipertahankan.
2. Penilaian akurat perusahaan target dan membuat perkiraan prospek kedepannya menjadi penilaian tentang keberhasilan akuisisi.
3. Pengembangan usaha pada perusahaan dapat memperbesar ukuran perusahaan dan mengurangi persaingan.

1.2.2 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi diatas, pembatasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data yang digunakan adalah laporan keuangan yang diukur kinerja keuangan berdasarkan yaitu rasio likuiditas (*current ratio*), rasio profitabilitas (*return on assets*), rasio aktivitas (*total asset turnover*), rasio solvabilitas (*debt to equity ratio*), rasio pasar (*earning per share*), serta *Economi Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA).
2. Perusahaan sampel yang akan diteliti adalah perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di BEI dan melakukan akuisisi pada tahun 2017-2020.
3. Periode tahun yang diteliti adalah 2 tahun sebelum akuisisi dan 2 tahun sesudah akuisisi.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, selanjutnya adalah rumusan masalah yang dapat disusun dalam penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah terdapat perbedaan signifikan antara kinerja keuangan perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di BEI sebelum dan sesudah akuisisi berdasarkan rasio keuangan likuiditas (*current ratio*), rasio profitabilitas (*return on assets*), rasio aktivitas (*total asset*

turnover), rasio solvabilitas (*debt to equity ratio*), rasio pasar (*earning per share*), serta *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA)?

2. Bagaimana pengaruh rasio keuangan keuangan likuiditas (*current ratio*), rasio profitabilitas (*return on assets*), rasio aktivitas (*total asset turnover*), rasio solvabilitas (*debt to equity ratio*), rasio pasar (*earning per share*), serta *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA)?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mencapai tujuan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebelum dan sesudah akuisisi.
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio keuangan serta *Economic Value Added* dan *Market Value Added* sebelum dan sesudah akuisisi.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Aspek Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu pertimbangan bagi perusahaan-perusahaan yang ingin melakukan akuisisi dalam pengambilan keputusan.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang baik bagi penelitian berikutnya.

1.4.2 Aspek Praktis

1. Untuk menambah pemahaman dan pengetahuan mengenai kinerja keuangan baik sebelum maupun sesudah akuisisi.
2. Masyarakat diharapkan dapat mengambil manfaat dari temuan penelitian ini baik dari segi pengetahuan maupun referensi.

