

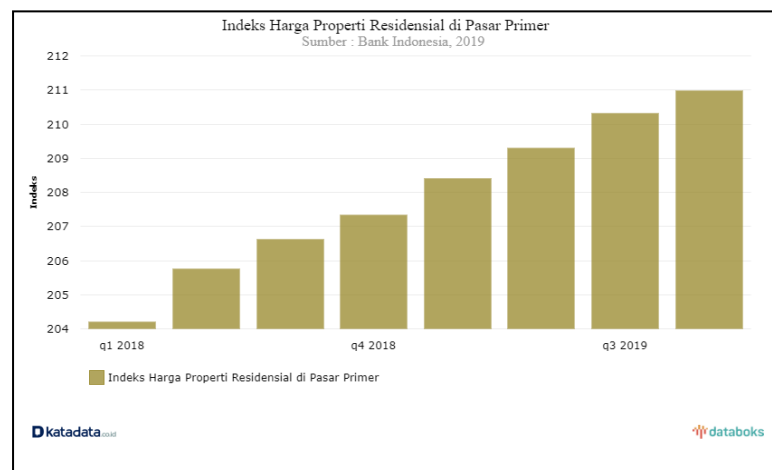
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan di sektor properti dan real estat merupakan salah satu sub sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu pada sektor *property, real estate and building construction*. Perusahaan di sub sektor properti dan real estat adalah salah satu sektor bisnis yang akan selalu berkembang. Sub sektor properti dan real estat memiliki pengaruh yang besar untuk membangkitkan perekonomian Indonesia, karena terdapat produk industri lain yang memiliki keterkaitan dengan sektor tersebut. Sejalan dengan apa yang diungkapkan oleh Gondokusumo (2020) selaku wakil ketua umum Kamar Dagang dan Industri (Kadin) di bidang properti bahwasannya dari 175 sektor industri yang berkaitan langsung dan tidak langsung dengan sektor properti dan real estat, memiliki jumlah permintaan akhir 33,9% dengan PDB tahun 2019 sebesar 2,77%, hal itu yang menjadikan sektor properti dan real estat sebagai lokomotif pertumbuhan ekonomi nasional. Karena angka 33,9% merupakan angka yang besar dengan produk domestik bruto (PDB) yang masih kecil, dibandingkan dengan negara ASEAN lain seperti Malaysia yang mencapai 20,53%, Thailand 8,3%, Filipina 21,09%, dan Singapura 23,34%.

Sektor properti dan real estat memiliki prospek yang menjanjikan karena adanya fenomena selalu bertambahnya jumlah penduduk seiring dengan bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan lain-lain yang tidak disertai dengan meluasnya tanah. Fenomena tersebut merupakan faktor yang menyebabkan harga tanah akan terus naik karena *demand* yang selalu bertambah sedangkan *supply* tanah tetap. Menurut Santoso (2008:4) pasar properti dibagi menjadi empat yaitu properti hunian meliputi perumahan/*residential*, apartemen, dan *town house*, properti komersial meliputi perkantoran, pusat perbelanjaan, penginapan, dan ruko, properti industri meliputi bangunan pabrik, kawasan industri, dan pergudangan, serta properti fasilitas umum meliputi sekolah, rumah sakit, dan tempat rekreasi. Berikut adalah gambar yang menunjukkan tren harga properti yang terus meningkat sepanjang tahun 2019:



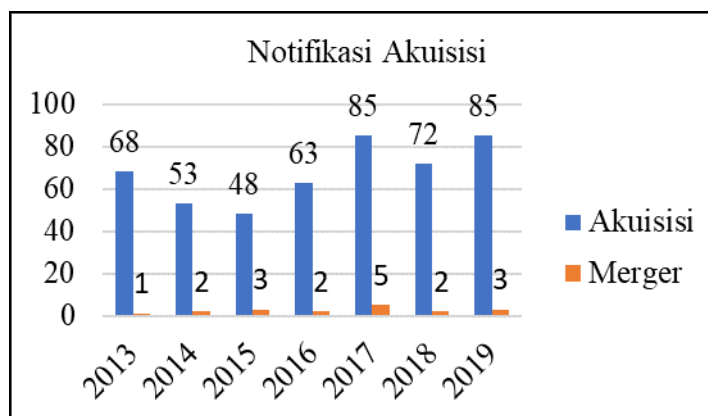
Gambar 1.1
Indeks Harga Properti Residensial di Pasar Primer
Sumber: Databoks, Katadata Indonesia

Pada gambar 1.1 dijelaskan bahwa menurut survei dari Bank Indonesia indeks harga properti residensial pada periode kuartal 3 tahun 2019 sebesar 210,33 yang tumbuh 1,8% dari kuartal 3 tahun 2018 206.62, dan jika dibandingkan dengan periode sebelumnya yaitu kuartal 2 tahun 2019 maka tumbuh sebesar 0,5% dari 209,29. Maka, dari itu dapat dilihat bahwa harga properti akan selalu meningkat disetiap tahunnya.

Data *fact book* tahun 2019 yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa sub sektor properti dan real estat memiliki jumlah emiten lebih banyak daripada sub sektor lainnya yaitu sebanyak 59 emiten. Sehingga, semakin banyak perusahaan yang akan berlomba untuk mendapatkan pendanaan di pasar saham, meningkatkan nilai perusahaannya, dan meningkatkan *image* perusahaan. Akibatnya, perusahaan di sub sektor properti dan real estat akan memiliki persaingan yang ketat, serta perusahaan di sektor tersebut akan berlomba-lomba dalam memenangkan pasar untuk mencapai tujuan perusahaan dengan jalan memilih strategi yang bisa membawa perusahaan memenangkan persaingan bisnis dalam jangka panjang dan dapat mempertahankan eksistensinya. Salah satu strategi tersebut memperluas usahanya yaitu dengan penggabungan usaha dengan membeli atau bergabung dengan perusahaan lain baik yang sejenis maupun tidak sejenis. Menurut PSAK No. 22 penggabungan usaha (*business combination*) merupakan penggabungan dua atau lebih perusahaan menjadi satu entitas ekonomis karena perusahaan lain memiliki kendali atas aktiva dan operasi atas

perusahaan yang lainnya. Salah satu bentuk penggabungan usaha tersebut adalah akuisisi.

Akuisisi menurut PSAK No. 22 yaitu perusahaan yang diakuisisi (*acquiree*) kepemilikan asetnya diambil oleh perusahaan pengakuisisi (*acquirer*) sehingga kendali atas perusahaan yang diakuisisi diambil alih oleh perusahaan pengakuisisi. Perusahaan di Indonesia telah banyak melakukan strategi penggabungan usaha yaitu akuisisi untuk perusahaannya. Menurut data dari Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU), fenomena akuisisi di Indonesia memiliki kecenderungan yang meningkat tujuh tahun terakhir yakni:



Gambar 1.2

Notifikasi Akuisisi di Indonesia

Sumber: Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU), Data Diolah 2020

Berdasarkan gambar 1.2 menunjukkan bahwasannya perusahaan lebih banyak melakukan strategi akuisisi untuk perusahaannya karena akuisisi dianggap sebagai jalan yang lebih cepat untuk melakukan pengambilalihan. Adanya persyaratan akuisisi yang secara umum maupun formalitas hukumnya memiliki aturan yang relatif lebih sedikit jika dibandingkan dengan merger

sehingga tidak memerlukan waktu yang relatif lama jika dibandingkan dengan merger. Menurut Subawa dan Widhiasthini (2020:17) perusahaan yang memiliki idealisme akan lebih memilih akuisisi dikarenakan perusahaan-perusahaan tersebut masih ingin mempertahankan identitas masing-masing. Perusahaan memilih akuisisi karena menginginkan adanya pertumbuhan atau diversifikasi, peningkatan likuiditas, perlindungan dari pengambilalihan, serta dapat mengurangi biaya dan meningkatkan pendapatan perusahaannya jika dibandingkan sebelum akuisisi (Gitman, 2012).

Perusahaan lebih tertarik untuk melakukan strategi akuisisi karena akuisisi dinilai sebagai bentuk pengembangan usaha yang lebih cepat. Perusahaan tidak perlu susah payah untuk memulai suatu bisnis baru. Menurut Hitt (2002) akuisisi dapat memberikan keuntungan dalam hal peningkatan kemampuan bidang pemasaran, teknologi, *skill* manajerial, dan efisiensi biaya. Sinergi juga menjadi alasan perusahaan melakukan akuisisi. Sinergi terjadi dimana nilai perusahaan setelah akuisisi lebih besar dari pada sebelum akuisisi yang dihasilkan karena adanya elemen-elemen perusahaan yang bergabung secara simultan (Hariyani, dkk, 2011:14). Akuisisi memiliki pengaruh dalam memperbaiki kondisi dan kinerja keuangan perusahaan karena jika sinergi mengakibatkan ukuran perusahaan bertambah besar maka laba perusahaan juga akan meningkat.

Kondisi finansial dapat mencerminkan perubahan perusahaan setelah dilakukannya aktivitas akuisisi. Kinerja keuangan sebelum dan sesudah akuisisi dapat dijadikan faktor untuk menilai keberhasilan dari strategi

akuisisi. Menurut Setyowati, dkk (2016:244) Kinerja keuangan perusahaan merupakan faktor penting dalam melihat pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan. Adanya peningkatan kinerja keuangan pada setiap periode akan menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan untuk meingkatkan nilai perusahaan dan memiliki daya saing yang tinggi. Perubahan kinerja keuangan dapat diketahui dengan menganalisis rasio keuangan yang ada di dalam laporan keuangan perusahaan. Menurut Kasmir (2017) kondisi kinerja keuangan dapat diketahui dari beberapa bentuk rasio antara lain: rasio likuiditas untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban pendeknya, salah satunya di proksikan dengan *current ratio*. Rasio profitabilitas untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, salah satunya di proksikan dengan *net profit margin* (NPM). Rasio aktivitas untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya, salah satunya di proksikan dengan *total assets turn over* (TATO). Rasio solvabilitas untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek dan jangka panjang, salah satu proksi yang digunakan yaitu *debt to equity ratio* (DER).

Penelitian sebelumnya oleh Hanantyo (2017) mengenai analisis kinerja keuangan sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan non-keuangan yang terdaftar di BEI menunjukkan bahwa kinerja keuangan 2 tahun sebelum dan 2 tahun sesudah akuisisi yang diukur dengan *current ratio*, TATO, DER, NPM, ROA, EPS, dan PER secara serempak tidak menunjukkan perbedaan yang signifikan. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Erianda (2019) pada

perusahaan sektor *property* periode 2013-2018 menunjukkan bahwa kinerja keuangan 1 tahun sebelum dan 1 tahun sesudah akuisisi yang diukur dengan *current ratio*, ROI, DER, TATO, dan PER tidak terdapat perbedaan yang signifikan.

Perbedaan hasil penelitian yang dilakukan oleh Romapurnamasari (2011) pada perusahaan *go public* di BEI 2005-2006 menunjukkan bahwa kinerja keuangan 3 tahun sebelum dan 3 tahun sesudah tidak ada perbedaan yang signifikan pada variabel *current ratio*, QR, FATO, TATO, ROI, dan ROE. Namun, pada variabel DAR dan DER terdapat perbedaan yang signifikan. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Meilina dan Laily (2017) yang dilakukan pada PT Alam Sutera Realty menunjukkan bahwa kinerja keuangan 3 tahun sebelum dan 3 tahun sesudah akuisisi yang diukur dengan *current ratio*, FATO, NPM, dan ROI tidak menunjukkan perbedaan yang signifikan, sedangkan variabel DAR dan DER menunjukkan perbedaan yang signifikan.

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah dijelaskan diatas menghasilkan perbedaan hasil penelitian, hal ini dapat menunjukkan bahwa penelitian tentang akuisisi selalu menjadi topik yang populer. Penelitian dari tahun ke tahun juga menunjukkan hasil dan objek yang beragam. Oleh karena itu, peneliti dapat meneliti kembali perbedaan yang ada jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya. Selain itu, permasalahan dilihat dari data kinerja keuangan yang diprosikan dengan *current ratio*, *net profit margin* (NPM), *total assets turn over* (TATO), dan *debt to equity ratio* (DER) pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang melakukan akuisisi pada

periode 2012-2016 yaitu PT. Alam Sutera Realty Tbk, PT Cowell Development Tbk, PT Duta Pertiwi Tbk, PT Greenwood Sejahtera Tbk, dan PT Plaza Indonesia Realty Tbk.

Berikut ini tabel yang menunjukkan data empiris rata-rata kinerja keuangan perusahaan pengakuisisi sub sektor properti dan real estat periode 2012-2016 3 tahun sebelum akuisisi hingga 3 tahun sesudah akuisisi yang diukur dengan variabel *current ratio*, *net profit margin* (NPM), *total assets turn over* (TATO), dan *debt to equity ratio* (DER):

Tabel 1.1
Nilai Rata-Rata Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Aktivitas, dan *Leverage* Sebelum dan Sesudah Akuisisi Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat Periode 2012-2016.

| Variabel | 3 tahun sebelum | 2 tahun sebelum | 1 tahun sebelum | Tahun Akuisisi | 1 tahun setelah | 2 tahun setelah | 3 tahun setelah |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Current Ratio</i> | 1,78 | 1,68 | 2,65 | 1,93 | 1,89 | 3,16 | 2,97 |
| <i>Net Profit Margin</i> (NPM) | 0,30 | 0,33 | 0,55 | 0,52 | 3,22 | 0,58 | 0,59 |
| <i>Total Assets Turn Over</i> (TATO) | 0,26 | 0,29 | 0,27 | 0,21 | 0,15 | 0,13 | 0,13 |
| <i>Debt to Equity Ratio</i> (TATO) | 0,65 | 0,75 | 0,77 | 0,66 | 0,61 | 0,82 | 0,85 |

Sumber: Laporan Keuangan Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat, Data Diolah, 2020

Berdasarkan tabel 1.1 diatas dapat dilihat bahwa perusahaan sub sektor properti dan real estat yang melakukan akuisisi periode 2012-2016 mengalami perbedaan kinerja keuangan dari rasio keuangannya. Rata-rata rasio kinerja keuangan yang diukur dengan *current ratio*, NPM, TATO, dan DER nilainya berfluktuatif. Dengan nilai *current ratio*, NPM, dan DER cenderung meningkat sedangkan TATO mengalami penurunan yang bertahap setiap tahunnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, peneliti tertarik untuk meneliti mengenai kinerja keuangan perusahaan yang melakukan akuisisi dengan membandingkan kinerja keuangan sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang melakukan akuisisi. Maka, peneliti bertujuan melakukan penelitian dengan judul skripsi “**Analisis Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Akuisisi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat yang Terdaftar di BEI**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat perbedaan rasio likuiditas antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat?

2. Apakah terdapat perbedaan rasio profitabilitas antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat?
3. Apakah terdapat perbedaan rasio aktivitas antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat?
4. Apakah terdapat perbedaan rasio *leverage* antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perbedaan rasio likuiditas antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat.
2. Untuk mengetahui perbedaan rasio profitabilitas antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat.
3. Untuk mengetahui perbedaan dengan rasio aktivitas antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat.
4. Untuk mengetahui perbedaan rasio *leverage* antara sebelum dan sesudah akuisisi pada perusahaan sub sektor properti dan real estat.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diambil pada penelitian ini adalah:

1. Aspek Teoritis

- a) Diharapkan penelitian ini mampu memberikan informasi ilmiah mengenai pengaruh dilakukannya akuisisi pada suatu perusahaan.
- b) Penelitian selanjutnya dapat menjadikan penelitian ini sebagai bahan acuan pada topik yang relevan.

2. Aspek Praktis

a) Bagi Emiten

- 1) Dapat dijadikan sebagai tolak ukur untuk pertimbangan melakukan akuisisi.
- 2) Sebagai bahan yang bisa menjadi acuan dalam pembuatan kebijakan internal perusahaan.
- 3) Sebagai penilaian keberhasilan melakukan akuisisi.

b) Bagi Investor

Dapat dijadikan tolak ukur dan pertimbangan keputusan investasi yang dilihat dari kinerja keuangan melalui rasio-rasio keuangan.