

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Perekonomian Indonesia mengalami krisis yang berat pada tahun 1997-1998 (krisis moneter). Inflasi rupiah dan peningkatan besar harga bahan makanan menimbulkan kekacauan di Indonesia. Pada februari 1998, Presiden Soeharto memecat Gubernur Bank Indonesia pada saat itu. Akhirnya presiden Soeharto dipaksa mundur pada tanggal 21 Maret 1998. Mulai dari sini krisis moneter Indonesia memuncak ([www.kompasiana.com](http://www.kompasiana.com)).

Pada tahun 2020 Indonesia dan dunia terkena dampak dari terjadinya pandemi virus corona (Covid-19) dan juga memberikan tekanan terhadap kondisi perekonomian global. Akibat pandemi, untuk pertama kalinya sejak krisis moneter 1998, ekonomi Indonesia mengalami resesi. Pertumbuhan ekonomi tercatat negative dalam dua kuartal berturut-turut. Kinerja perekonomian sepanjang tahun ini lebih buruk dari yang diproyeksi oleh pemerintah. Ketika pada kuartal I lalu ekonomi masih bertumbuh 2,97%, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat kuartal II laju kinerja perekonomian langsung terjun bebas ke level minus 5,32%.

Banyak sector perusahaan yang terdampak covid-19. Hampir seluruh kinerja indeks bursa global mengalami penurunan, tidak terkecuali indeks di bursa Asia. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) turun hingga sebesar 21,13% dibanding akhir tahun sebelumnya. Seluruh indeks sektoral mengalami penurunan secara *year to date*. Sektor yang mengalami penurunan paling dalam selama tahun 2020 adalah sektor property dan real estate sebesar -36,09% (Agung & Susilawati,

2021). Pada tahun 2020, kinerja keuangan (ROA) perusahaan sektor real estat, properti, dan konstruksi yang terdaftar di BEI mengalami penurunan sebesar -0,43% (Ole & Kelen, 2022). Terdapat tiga kategori industry yang terdampak wabah Covid-19 yakni mengalami hard hit, dampak menengah, dan dampak ringan.

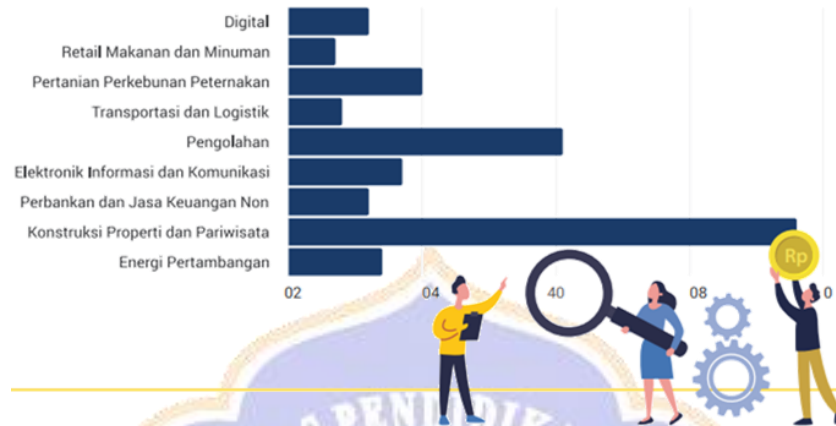
Berbagai cara bisa dilakukan untuk melakukan penyelamatan dari dampak resesi ekonomi. Salah satunya yakni akuisisi, dimana menurut PSAK No.2 paragraf 08 tahun 1999, akuisisi adalah suatu penggabungan usaha dimana salah satu perusahaan yaitu pengakuisisi memperoleh kendali atas aktiva neto dan operasi perusahaan yang diakuisisi dengan memberikan aktiva tertentu mengakui suatu kewajiban atau mengeluarkan saham. Akuisisi adalah fenomena yang umum terjadi dalam dunia bisnis. Akuisisi dapat digunakan para pelaku bisnis untuk melakukan ekspansi usaha dan juga dapat mengupayakan perusahaan yang sedang bermasalah terhindar dari kebangkrutan yaitu dengan cara menggabungkannya dengan perusahaan yang tidak bermasalah dengan harapan dapat diperbaiki permasalahan yang ada di perusahaan, sehingga dapat memperbesar asset dan penguasaan pasar sehingga perusahaan dapat memenangkan persaingan serta menjaga perusahaan agar terus tumbuh dan berkembang secara baik. Menilai keberhasilan strategi akuisisi salah satunya ialah dengan melihat kinerja keuangan perusahaan pasca melakukan akuisisi, baik bagi perusahaan pengakuisisi maupun terakuisisi. Menurut Wiagustini (2014:84-90) kondisi kinerja keuangan bisa dilihat dari beberapa rasio antara lain: Rasio likuiditas merupakan rasio yang mengukur seberapa jauh kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancar dengan aktiva lancar yang tersedia, salah satu proksi yang digunakan adalah *current ratio*. Rasio profitabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk

memperoleh laba dengan kata lain rasio ini mengukur efektivitas pengelolaan manajemen suatu perusahaan, salah satu proksi adalah *Return On Asset (ROA)*. Rasio solvabilitas ialah rasio yang mengukur sejauh mana pemenuhan kewajiban jangka panjang dan jangka pendek perusahaan dibiayai oleh utang, salah satu proksi yang digunakan adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*. Rasio aktivitas usaha ialah mengukur tingkat efektivitas pemanfaatan sumber daya perusahaan, salah satu proksi dalam penelitian ini adalah *Total Asset Turnover (TATO)*. Rasio penilaian/pasar adalah rasio yang menunjukkan pengakuan pasar terhadap kondisi keuangan yang dicapai sebuah perusahaan, salah satu proksi rasio pasar dalam penelitian ini adalah *Price Earning Ratio (PER)*.

Dalam akuisisi, perusahaan yang diakuisisi tetap beroperasi, namun pengendalian perusahaan telah beralih kepada perusahaan pengakuisisi selaku pemegang saham mayoritas. Menurut Aprilita et al., (2013) alasan perusahaan lebih tertarik memilih strategi akuisisi ini karena dianggap lebih cepat untuk mewujudkan tujuan perusahaan dengan tidak memulai bisnis dari awal sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

Akuisisi dikatakan berhasil apabila dilihat dari kinerja rasio keuangannya, posisi serta kondisi keuangan perusahaan yang mengalami peningkatan dari sebelum melakukan akuisisi tersebut, akan tetapi tidak semua kondisi keuangan perusahaan membaik dan mengalami peningkatan, ada yang tidak berubah bahkan ada juga yang justru mengalami penurunan. Beberapa penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya dengan topik yang sama, menunjukkan bahwa kondisi kinerja keuangan perusahaan tidak mengalami perbaikan meskipun mereka telah melakukan strategi akuisisi.

Tahun 2020 menjadi tahun yang buruk bagi kinerja beberapa industri, sehingga menyebabkan tren merger dan akuisisi pada beberapa sektor perusahaan. Berikut pada Gambar 1.1 disajikan akuisisi perusahaan berdasarkan sektor.



**Gambar 1.1**  
**Akuisisi Berdasarkan Sektor**  
Sumber: KPPU, (2020).

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa pada tahun 2020, sektor perusahaan yang paling banyak melakukan akuisisi adalah konstruksi, properti, dan pariwisata. Terjadi perubahan yang signifikan karena pada tahun 2019, sektor yang paling banyak melakukan akuisisi adalah industri pengolahan (KPPU, 2020).

Sebelum tahun 2020 yakni sebelum pandemi Covid-19, akuisisi yang dilakukan oleh perusahaan properti tidak menyebabkan perubahan keuangan secara signifikan. Sebagai bukti akuisisi yang dilakukan oleh salah satu perusahaan properti berikut.

**Tabel 1.1**  
**Perbedaan Kinerja Keuangan Perusahaan Properti yang Melakukan Akuisisi pada Tahun 2018 dan 2019**

Nama Perusahaan	Rasio	Sebelum Akuisisi	Setelah Akuisisi
PP Properti Tbk (Akuisisi 2018)	Current Ratio	2,09	1,55
	DER	1,513	2,983
	ROE	0,0919	0,0547
	ROI	0,037	0,018

	EPS	8,1	4,24
	TATO	0,216	0,09
PP Properti Tbk (Akuisisi 2019)	Current Ratio	1,51	1,7
	DER	2,61	3,09
	ROE	0,056	0,0234
	ROI	0,03	0,0057
	EPS	8,39	1,51
	TATO	0,16	0,11

Sumber: Laporan Tahunan PP Properti Tbk.

Berdasarkan Tabel 1.1, kinerja keuangan PP Properti Tbk yang diukur dengan beberapa rasio mengalami kenaikan dan penurunan, sehingga tujuan akuisisi untuk meningkatkan kinerja tidak dapat tercapai. Perusahaan memilih melakukan strategi akuisisi karena akan memberikan keuntungan pada perusahaannya, namun pada kenyataannya sesudah melakukan akuisisi tidak selalu keuntungan yang didapatkan, akan tetapi disisi lain terdapat penurunan atau tidak adanya sinergi yang dihasilkan dari kegiatan akuisisi yang sudah dilakukan.

Perubahan-perubahan setelah akuisisi ini dapat tercermin dalam kondisi financial perusahaan. Jika kondisi financial perusahaan setelah melakukan akuisisi menjadi lebih baik, maka keputusan akuisisi adalah tepat. Namun jika sebaliknya terjadi, maka keputusan melakukan akuisisi adalah kurang tepat. Untuk menilai bagaimana keberhasilan akuisisi yang dilakukan, dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan tersebut dilakukan dengan melihat rasio-rasio keuangan, melalui pertimbangan dan refrensi-refrensi yang penulis lakukan, rasio keuangan yang dapat digunakan untuk menilai kinerja perusahaan diantaranya *Return on Investment (ROI)*, *Return on Equity (ROE)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, *Total Assets Turn Over (TATO)*, *Current Ratio (CR)*, dan *Erning Per Share (EPS)*. Studi yang dilakukan ini memiliki keunggulan yakni menggunakan periode yang lebih baru, menambahkan rasio *Total Assets Turn Over (TATO)* dan lebih menekankan

pada fenomena terjadinya banyak akuisisi pada periode yang diteliti. Penelitian ini akan dilakukan pada perusahaan di bidang konstruksi, real estat, dan properti yang melakukan akuisisi pada tahun 2020 yakni tahun awal pandemi Covid-19 melanda Indonesia. Perusahaan tersebut adalah PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Pemilihan dua perusahaan ini dikarenakan mempunyai nilai akuisisi yang besar, bahkan PT Pakuwon Jati Tbk pada tahun 2020 melakukan akuisisi senilai 1,29 triliun rupiah.

PT Pakuwon Jati Tbk pada tahun 2020 melakukan akuisisi kombinasi bisnis melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT Pakuwon Permai (PP) dan PT Delta Merlin Dunia Properti (DMDP). Melalui PPJB tersebut, PT Pakuwon Jati Tbk setuju untuk membeli pusat perbelanjaan Hartono Mall Yogyakarta, Marriott Hotel Yogyakarta, dan Hartono Mall Solo dengan nilai imbalan beserta pajak dan biaya lainnya sebesar Rp1.290 miliar. Perusahaan yang didanai sepenuhnya dari kas internal Perusahaan. Terkait hal tersebut, berdasarkan kinerja keuangan tahun 2019, Perusahaan memperoleh *capitalization rate* sebesar 13%. PT Urban Jakarta Propertindo Tbk tahun 2020 mengambil alih/akuisisi 51,01% saham milik PT Ciptaruang Persada Property di PT Jakarta River City sejumlah 576.678 lembar saham dengan nilai nominal per lembar Rp1.000.000 atau dengan harga sebesar Rp633 miliar. Besarnya nilai akuisisi perusahaan ditengah perekonomian yang lesu akibat pandemi menyebabkan peneliti tertarik mengkaji secara mendalam dampak akuisisi yang dilakukan perusahaan properti pada masa pandemi pada kinerja keuangannya.

Beberapa penelitian yang meneliti tentang perbedaan kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah akuisisi telah banyak dilakukan oleh peneliti

sebelumnya beberapa diantaranya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Suryantini (2018) dengan judul Analisis perbandingan kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah akuisisi menunjukkan bahwa kinerja keuangan yang diukur dengan lima rasio keuangan yaitu CR, ROA, DER, TATO, PER tidak berbeda secara signifikan sesudah akuisisi dibandingkan dengan sebelum akuisisi.

Penelitian yang dilakukan oleh Amalia et al., (2021) meneliti perbedaan kinerja keuangan sebelum dan sesudah akuisisi pada Perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2014-2017 dengan jumlah sampel 28 perusahaan. Pada penelitian tersebut diperoleh hasil kinerja keuangan perusahaan pengakuisisi disimpulkan bahwa pada likuiditas dan leverage tidak terdapat perbedaan sebelum dan sesudah akuisisi. Sedangkan pada aktivitas dan profitabilitas terdapat perbedaan sebelum dan sesudah akuisisi.

Penelitian Dewi dan Worokinasih (2018) menunjukkan *Current Ratio*(CR) menunjukkan tidak ada perbedaan rata-rata sebelum dan sesudah merger dan akuisisi. *Debt Ratio* (DR) menunjukkan tidak ada perbedaan rata-rata sebelum dan sesudah merger dan akuisisi. *Total Assets Turn Over* (TATO) menunjukkan ada perbedaan rata-rata sebelum dan sesudah merger dan akuisisi. *Return On Investment* (ROI) menunjukkan ada perbedaan rata-rata sebelum dan sesudah merger dan akuisisi. *Earnings Per Share* (EPS) menunjukkan ada perbedaan rata-rata sebelum dan sesudah merger dan akuisisi.

Penelitian Cahyarini (2017) menunjukkan CR, DER, ROE, ROA, dan OPM menunjukkan hasil yang signifikan di beberapa tahun pengamatan, bahkan variabel ROE, ROA, dan OPM menunjukkan perbedaan yang signifikan dalam perbandingan keseluruhan sebelum dan sesudah merger dan akuisisi. Hanya

variabel CR dan DER yang tidak menunjukkan perbedaan di seluruh tahun pengamatan sebelum dan sesudah merger dan akuisisi.

Penelitian yang dilakukan Waskito & Hidayat (2020) yang meneliti perbedaan akuisisi sebelum dan sesudah akuisisi menunjukkan hasil terdapat perbedaan yang signifikan pada total *assets turnover*, *return on equity* dan *earnings per share* sedangkan pada *current ratio* dan *debt to equity ratio* tidak memiliki perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah akuisisi.

Penelitian Herviana & Ruslim (2019) yang meneliti perbedaan kinerja keuangan 32 perusahaan yang melakukan akuisisi disimpulkan bahwa kinerja keuangan yang diprosikan dengan rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas, rasio nilai pasar tidak mengalami perubahan yang signifikan antara sebelum dan sesudah akuisisi pada emiten pengakuisisi. Begitu pula penelitian oleh Serenade (2018) menjelaskan jika ROA, DAR, NPM, TATO memperlihatkan perbedaan kinerja keuangan yang signifikan dan nilai mean sebelum akuisisi lebih besar daripada sesudah akuisisi. Rasio QR memperlihatkan perbedaan kinerja yang signifikan, sedangkan EPS tidak memperlihatkan perbedaan yang signifikan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Perbandingan Performa Keuangan Perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk Sebelum Dan Sesudah Akuisisi.**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Terjadi permasalahan yang mengakibatkan kondisi keuangan perusahaan menjadi memburuk dan mengharuskan beberapa perusahaan untuk melakukan



strategi akuisisi agar dapat mempertahankan kinerja keuangan perusahaan dan keberlangsungan hidup perusahaan. Perusahaan yang paling banyak melakukan akuisisi pada tahun 2020 adalah konstruksi, properti, dan pariwisata.

### 1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, adapun batasan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini berfokus meneliti mengenai akuisisi agar mampu mengetahui dampak pada kinerja perusahaan sebelum dan sesudah akuisisi. Variabel kinerja perusahaan diprosikan dengan menggunakan rasio keuangan yang meliputi ROI, ROE, DER, TATO, CR, EPS.
2. Penelitian dilakukan pada perusahaan pelaku akuisisi tahun 2020 yakni perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.

### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, dapat ditarik pertanyaan penelitian yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana perbedaan *Return on Investment* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi?
2. Bagaimana perbedaan *Return on Equity* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi?
3. Bagaimana perbedaan *Debt to Equity* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi?
4. Bagaimana perbedaan *Total Assets Turnover* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi?

5. Bagaimana perbedaan *Current Ratio* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi?
6. Bagaimana perbedaan *Earning per Share* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi?

### 1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dilakukan yaitu sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui perbedaan *Return on Investment* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi.
2. Untuk mengetahui perbedaan *Return on Equity* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi.
3. Untuk mengetahui perbedaan *Debt to Equity* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi.
4. Untuk mengetahui perbedaan *Total Assets Turnover* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi.
5. Untuk mengetahui perbedaan *Current Ratio* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi.
6. Untuk mengetahui perbedaan *Earning per Share* PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk sebelum dan sesudah melakukan akuisisi.

### 1.6 Manfaat Hasil Penelitian

- a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bisa digunakan sebagai acuan dalam melaksanakan strategi perusahaan dalam hal akuisisi agar strategi tersebut berjalan dengan lancar dan baik.

b. Bagi Investor

Melalui penelitian ini memberikan gambaran pada investor bagaimana pengaruh dari akuisisi terhadap fundamental perusahaan tercermin dari kinerja keuangan.

c. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan pengetahuan mengenai permasalahan perusahaan yang melakukan akuisisi dan menjadi acuan dalam penerapan ilmu akuntansi keuangan dan pasar modal.

