

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti *real estate* dan konstruksi bangunan merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Dapat dilihat bahwa sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan memberikan dampak besar yang dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lain, terutama perkembangan produk keuangan.

Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten properti, *real estate* dan konstruksi bangunan menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan selama beberapa tahun terakhir. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang waktu 2000-2016. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya (BPS, 2017).

Namun disaat bersamaan pula, kondisi perekonomian Indonesia diketahui mengalami perlambatan sejalan dengan daya beli masyarakat yang menurun beberapa tahun terakhir. Rendahnya daya beli masyarakat tercermin dalam survei yang dilakukan Bank Indonesia mengenai Indeks Keyakinan Konsumen yang mengalami penurunan pada pertengahan tahun 2017. Hal ini mengindikasikan masyarakat yang tidak terlalu yakin dengan kondisi perekonomian Indonesia. Sedikit banyak hal ini mempengaruhi sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan. Daya beli masyarakat yang lemah menyebabkan investasi properti pada beberapa tahun terakhir susah bergerak, dimana investor sulit menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi.

Walaupun indeks sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan terus menurun, saham emiten sektor ini masih terbilang likuid. Investasi di sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan bersifat jangka panjang. Sektor ini bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Investor tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini dikarenakan harga dari tanah dan bangunan yang cenderung naik disaat *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* selalu bertambah. *Demand* yang bertambah ini sejalan dengan penambahan jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan tempat beraktivitas. Oleh karena itu, walaupun indeks sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan pada tahun-tahun terakhir menunjukkan penurunan, namun kenyataan bahwa masih tingginya

kebutuhan masyarakat akan properti dan pertumbuhan jumlah masyarakat itu sendiri mengindikasikan bahwa sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan masih merupakan sektor pilihan untuk investasi jangka menengah dan jangka panjang.

Saham di sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan bergerak di bidang pembangunan rumah, gedung, jalan, dan fasilitas umum lainnya. Saham ini memiliki beberapa karakteristik. Saham pada sektor ini sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi. Semakin baik kondisi ekonomi, maka semakin besar peluang penjualan perusahaan di sektor ini karena semakin banyak yang mampu membeli produk mereka. Karakteristik berikutnya adalah sektor ini merupakan sektor yang merasakan dampak pertama kali ketika terjadi kenaikan suku bunga atau inflasi karena kebanyakan dari perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* menggunakan pinjaman bank sebagai modal. Untuk subsektor konstruksi bangunan, didominasi oleh perusahaan pemerintah (BUMN) seperti WIKA, ADHI, WSKT.

Di Indonesia sendiri, terdapat banyak perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan. Perusahaan-perusahaan memerlukan pendanaan untuk menjalankan dan mengembangkan usaha. Sumber pendanaan tersebut dapat diperoleh dari dalam maupun luar perusahaan. Pendanaan dari dalam dapat bersumber dari laba ditahan perusahaan dan penyusutan (depresiasi). Sumber pendanaan dari luar dapat berupa pinjaman modal dan menerbitkan saham kepada masyarakat.

Penjualan saham perusahaan kepada masyarakat ini disebut dengan *Initial Public Offering* (IPO). IPO merupakan sarana untuk meningkatkan modal perusahaan dengan menambah investor, penentuan nilai perusahaan yang dilihat dari besarnya harga saham perusahaan tersebut di pasar, meningkatkan likuiditas dimana para pemegang saham dapat menjual sahamnya setiap saat dan manfaat diversifikasi dimana resiko yang ditanggung perusahaan juga dibagi kepada pemilik saham (Sunariyah, 2006).

Penilaian kinerja keuangan dapat digunakan untuk menilai performa perusahaan sebelum dan sesudah IPO. Kinerja perusahaan dinilai melalui berbagai variabel. Secara kuantitatif, kinerja keuangan dapat diukur menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan yang umum dipakai adalah *Current Ratio*, *Quick Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Total Asset Turnover* dan *Fixed Asset Turnover*.

Penelitian mengenai pengaruh IPO terhadap kinerja keuangan perusahaan telah banyak dilakukan. Subjek penelitian tersebut tak hanya pada perusahaan yang listing di BEI, tetapi peneliti dari negara lain pun banyak melakukan penelitian terkait pengaruh IPO tersebut terhadap perusahaan yang listing di bursa efek negaranya. Hasil dari penelitian tersebut pun beragam. Ada penelitian yang menunjukkan bahwa terdapat perbedaan kinerja keuangan setelah IPO, tetapi ada pula penelitian yang menunjukkan hasil sebaliknya.

Penelitian oleh Fitriani (2016) dan Andayani, *et al.* (2017) menunjukkan bahwa terdapat perbedaan signifikan kinerja keuangan setelah

perusahaan melakukan IPO. Dalam studi yang dilakukan Andayani (2017) terhadap subjek PT Garuda Indonesia didapatkan hasil bahwa IPO membawa pengaruh positif yang signifikan secara statistik terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Berkebalikan dengan hasil penelitian oleh Fitriani (2016) dan Andayani *et al.* (2017) diatas, penelitian oleh Cahyani dan Suhadak (2017) menunjukkan hasil bahwa tidak terdapat perbedaan kinerja keuangan dengan indikator *debt ratio* sebelum dan sesudah IPO pada sampel 24 perusahaan yang melakukan IPO pada tahun 2013. Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian Payamta dan Machfoedz (1999) yang menunjukkan hasil tidak ada perbedaan kinerja bank yang signifikan untuk tahun-tahun sebelum dan sesudah IPO.

Hasil penelitian yang beragam ini menunjukkan bahwa perbedaan karakter perusahaan sampel dan variabel yang diukur akan sangat menentukan apakah IPO memberikan perbedaan bermakna atau tidak pada kinerja keuangan perusahaan. Penelitian mengenai kinerja keuangan perusahaan selama ini menunjukkan hasil yang kontradiktif dan menarik untuk diteliti. Dengan melihat pentingnya posisi sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan dalam perekonomian dan pentingnya IPO guna kepentingan pendanaan perusahaan, peneliti tertarik untuk melakukan studi dengan tema “Perbedaan Kinerja Keuangan Jangka Pendek dan Jangka Panjang Sebelum dan Sesudah IPO pada Perusahaan Sektor Properti, *Real estate* dan Konstruksi Bangunan.”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang di atas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan jangka pendek sebelum dan sesudah IPO pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan?
2. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan jangka panjang sebelum dan sesudah IPO pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan jangka pendek sebelum dan sesudah IPO pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan.
2. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan jangka panjang sebelum dan sesudah IPO pada perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui profil kinerja keuangan jangka pendek dan jangka penjang sebelum dan sesudah IPO pada perusahaan sektor sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan di pasar modal. Dengan mengetahui profil kinerja keuangan tersebut, akan diketahui dampak IPO terhadap perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan.
2. Sebagai sarana peneliti untuk memperdalam pengetahuan mengenai pasar modal dan kinerja keuangan perusahaan.
3. Memberikan informasi bagi perusahaan – perusahaan yang telah *go public* guna meningkatkan kinerja perusahaannya.
4. Memberikan informasi kepada pemakai informasi di pasar modal guna pengambilan keputusan.