

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi di suatu negara dapat dilihat dari kemajuan bisnis di negara tersebut. Indonesia memiliki banyak industri yang berbeda-beda, baik industri kecil maupun industri besar. Sektor *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) industri *real estate* merupakan salah satu industri yang berkontribusi terhadap perekonomian Indonesia. Kebutuhan akan tempat tinggal dan ruang usaha mendorong industri *real estate* untuk berkontribusi terhadap perekonomian Indonesia.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 Tahun 1974 pengertian industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 3 Tahun 1987 disebutkan bahwa *real estate* yang selanjutnya disebut perusahaan pembangunan perumahan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman dan sekitarnya. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa industri *real estate* merupakan seluruh rangkaian proses penyediaan, pengadaan, pengelolaan dan pembangunan gedung di atas tanah. Produk yang dihasilkan dari industri *real estate* berupa perumahan, apartemen, rumah toko, rumah kantor, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa *mall*, *plaza* atau *trade center*.

Indonesia mengalami perlambatan ekonomi akibat pandemi *Corona Virus Disease-2019* (COVID-19) pada tahun 2020. Adanya pembatasan-pembatasan yang diberlakukan di Indonesia dalam bentuk Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pada tahun 2020 di penghujung bulan Maret yang memungkinkan terjadinya penurunan tajam aktivitas ekonomi di berbagai sektor dibandingkan

tahun 2019. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pada bulan Maret tahun 2020 pertumbuhan ekonomi Indonesia menyusut sebesar 5,32%.

Perlambatan ekonomi berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali sektor *real estate*. Sebagian besar harga properti seperti rumah dan apartemen mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah pandemi. Berdasarkan survei Badan Pusat Statistik (BPS) pertumbuhan Produk Domestik bruto (PDB) sektor *real estate* pada tahun 2020 sebesar 2,3%, angka ini lebih kecil jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya sebesar 5,76% pada tahun 2019. Adanya penurunan permintaan terhadap produk, industri *real estate* sebisa mungkin dapat mengambil strategi untuk dapat melanjutkan usahanya atau menjamin kelangsungan hidup perusahaan. Salah satu strategi dalam menjaga kelangsungan hidup perusahaan ialah dengan memperluas jangkauan usaha agar dapat bertahan dari segala tekanan. Dalam usaha untuk memperluas usaha, sumber pendanaan menjadi salah satu hal yang sangat penting.

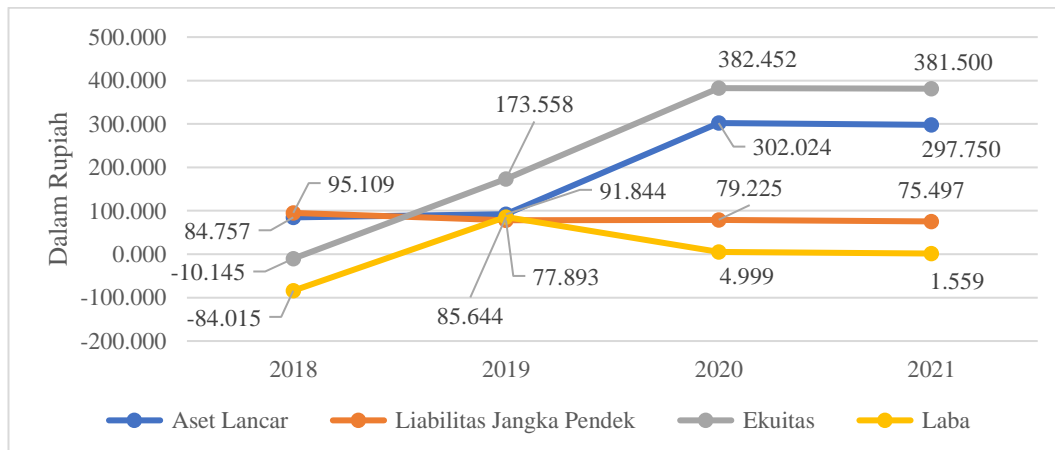
Menurut Juliana & Sumani (2019) “Langkah yang bisa dilakukan oleh perusahaan untuk menerima sumber utama pendanaan adalah dengan melakukan penerbitan saham, kemudian saham dijual kepada publik atau biasa disebut dengan *go public*.” Proses penawaran umum perdana biasanya dimulai dengan menawarkan saham perusahaan kepada publik atau masyarakat melalui bursa atau disebut sebagai *Initial Public Offering* (IPO). Menurut Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal “Penawaran umum perdana atau *Initial Public Offering* (IPO) adalah penawaran saham sekuritas lainnya dari suatu perusahaan untuk pertama kalinya kepada masyarakat.” Namun, menurut Hamzah & Sumiati (2020) “Keputusan untuk melakukan IPO merupakan suatu keputusan yang kompleks, karena akan memunculkan adanya resiko dan biaya baru seperti pembayaran dividen, biaya pencatatan saham di bursa efek, membayar jasa biro administrasi efek dan lainnya.” Sehingga hal tersebut pastinya akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Tambahan dana yang diperoleh dari *Initial Public Offering* (IPO) menjadi sumber pembiayaan yang sangat penting ketika keputusan untuk meningkatkan modal membawa prospek masa depan yang baik bagi perusahaan. Hal tersebut sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Khatami dkk. (2017) “Penggunaan dana IPO dapat memberi peluang besar untuk jangka panjang bagi perusahaan, seperti peningkatan dari segi kinerja perusahaan, kepemilikan modal, laba yang dihasilkan, kinerja dan kualitas keuangan seiring adanya sumber pendanaan tersebut.” Dan menurut Wirajunayasa & Putri (2017) “Alasan utama perusahaan menjadi perusahaan terbuka dalam menjual saham di pasar modal adalah adanya dorongan kebutuhan atas modal yang digunakan untuk mendukung kegiatan operasionalnya.”

Perusahaan yang sedang melakukan IPO harus memenuhi kewajiban akan keterbukaan informasi baik untuk masa sebelum dan setelah melakukan *Initial Public Offering*. Masyarakat mengharapkan setiap perusahaan yang telah melakukan IPO dapat meningkatkan kinerjanya. Karena kinerja perusahaan yang sudah IPO bisa saja mengalami penurunan. Menurut Dewi dkk. (2020) “Keadaan lingkungan usaha baik yang terkait dengan kondisi perekonomian pada saat dilaksanakan IPO maupun yang secara khusus terkait dengan kondisi bidang usaha atau industri tertentu dari perusahaan yang telah melaksanakan IPO juga dapat mempengaruhi kinerja operasi perusahaan.”

Menurut Budhiarti (2021) “Pengukuran kinerja keuangan perusahaan dimaksudkan untuk mengevaluasi perubahan sumber daya yang ada didalam perusahaan dan untuk mengetahui kelebihan perusahaan yang perlu dibangun, namun juga kekurangan perusahaan yang harus segera diatasi.” Menurut Chumaidi dkk. (2020) “Penilaian kinerja keuangan suatu perusahaan merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh manajemen agar dapat memenuhi kewajibannya terhadap para penyandang dana dan juga untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan perusahaan”. Kinerja perusahaan dapat dinilai dengan melihat laporan keuangan perusahaan. Berdasarkan laporan keuangan dapat dihitung sejumlah rasio keuangan yang merupakan alat penting dari analisis keuangan.

PT Karya Bersama Anugerah Tbk merupakan perusahaan di bidang pembangunan (*real estate*) yang berdiri pada tanggal 14 Februari 2014 di kota Balikpapan. Produk PT Karya Bersama Anugerah Tbk adalah berskala menengah ke bawah dengan konsep “Rumah Kota” yang memberikan pilihan hunian rusunami, rumah tapak, dan ruko. Pada tanggal 30 Maret 2020, perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan *Initial Public Offering* (IPO). Perusahaan menjual saham kepada masyarakat sebanyak 2.150.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham disertai dengan waran seri I sebanyak 1.720.000.000 lembar dengan harga pelaksanaan Rp125 per waran. Saham dan waran tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 08 April 2020. Dana yang diperoleh dari *initial public offering* (IPO) akan digunakan untuk membeli lahan potensial dan digunakan untuk modal kerja perusahaan, kemudian dana yang diperoleh dari pelaksanaan waran seri I digunakan seluruhnya untuk modal kerja perusahaan.



Sumber : Data diolah, 2022.

Gambar 1.1
Kinerja Keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk

Berdasarkan Gambar 1.1 Kinerja Keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk yang melakukan *Initial Public Offering* (IPO) pada tahun 2020, terlihat perubahan sebagai berikut. Sebelum perusahaan melakukan IPO di tahun 2018 aset lancar senilai Rp84,757 miliar, liabilitas jangka pendek senilai Rp95,109 miliar, ekuitas senilai (Rp10,145) miliar, dan laba senilai (Rp840,158) juta. Pada

tahun 2019 pos aset lancar senilai Rp91,844 miliar, liabilitas jangka pendek senilai Rp77,893 miliar, dan ekuitas Rp173,558 miliar, serta laba senilai Rp85,644 miliar. Namun, setelah IPO di tahun 2020 aset lancar, liabilitas jangka pendek dan ekuitas mengalami kenaikan terkecuali laba mengalami penurunan akibat dari adanya penurunan permintaan produk dari masyarakat. Aset lancar senilai Rp302,024 miliar, liabilitas jangka pendek senilai Rp79,497 miliar, ekuitas senilai Rp382,452, dan laba senilai Rp4,999 miliar. Setelah satu tahun perusahaan melakukan IPO yaitu di tahun 2021 aset lancar, liabilitas jangka pendek, ekuitas dan laba mengalami penurunan. Pada tahun 2021 aset lancar senilai Rp297,750 miliar, liabilitas jangka pendek senilai Rp75,497 miliar, ekuitas senilai Rp381,500 miliar dan laba senilai Rp1,559 miliar.

Alat ukur yang digunakan yaitu analisis rasio keuangan untuk melihat kinerja keuangan perusahaan sebelum dan setelah melakukan IPO. Penulisan ini menggunakan rasio likuiditas yang terdiri dari *Current ratio* (CR), *Quick Ratio* (QR), *Cash Ratio* (CR), dan *Inventory to Net Working Capital*. Rasio solvabilitas yang terdiri dari *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Long Term Debt to Equity Ratio* (LTDTER). sedangkan rasio aktivitas terdiri dari *Receivabel Turnover*, *Working Capital Turnover*, dan *Total Asset Turnover* (TAT). Serta rasio profitabilitas terdiri dari *Gross Profit Margin*, *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka laporan akhir ini membahas mengenai analisis kinerja keuangan yang diukur menggunakan rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan profitabilitas sebelum dan setelah melakukan *Initial Public Offering* (IPO) pada PT Karya Bersama Anugerah Tbk. Hal ini ditujukan untuk melihat perbandingan kinerja keuangan pada PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan *Initial Public Offering* (IPO). Maka judul dalam penulisan ini adalah “**Analisis Kinerja Keuangan Sebelum Dan Setelah Melakukan *Initial Public Offering* (IPO) Pada PT Karya Bersama Anugerah Tbk**”

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan indentifikasi masalah yang dikemukakan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO diukur dengan menggunakan rasio likuiditas?
2. Bagaimana kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO diukur dengan menggunakan rasio solvabilitas?
3. Bagaimana kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO diukur dengan menggunakan rasio aktivitas?
4. Bagaimana kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO diukur dengan menggunakan rasio profitabilitas?

1.3 Ruang Lingkup Permasalahan

Berdasarkan rumusalan masalah untuk memberikan gambaran yang jelas terhadap pembahasan, serta agar penulisan lebih tearah dan tidak menyimpang dari konteks, maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasan sebagai berikut:

1. Penulisan ini hanya memfokuskan objek penulisan pada PT Karya Bersama Anugerah Tbk.
2. Periode tahun yang diteliti dari PT Karya Bersama Anugerah Tbk adalah 2018-2021.
3. Rasio keuangan yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan rasio likuiditas yang terdiri dari *Current ratio* (CR), *Quick Ratio* (QR), *Cash Ratio* (CR) dan *Inventory to Net Working Capital*. Rasio solvabilitas yang terdiri dari *Debt to Assets Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Long Term Debt to Equity Ratio* (LTDTER). sedangkan rasio aktivitas terdiri dari *Receivabel Turnover*, *Working Capital Turnover*, *Total Asset Turnover* (TAT).

Serta rasio profitabilitas terdiri dari *Gross Profit Margin*, *Return On Investment (ROI)* *Return On Equity (ROE)* dan *Net Profit Margin (NPM)*.

1.4 Tujuan Dan Manfaat Penulisan

1.4.1 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis perbedaan kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO yang dilihat dari rasio likuiditas.
2. Mengetahui dan menganalisis perbedaan kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO yang dilihat dari rasio solvabilitas.
3. Mengetahui dan menganalisis perbedaan kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO yang dilihat dari rasio aktivitas.
4. Mengetahui dan menganalisis perbedaan kinerja keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk sebelum dan setelah melakukan IPO yang dilihat dari rasio profitabilitas.

1.4.2 Manfaat Penulisan

Berdasarkan tujuan masalah, maka manfaat penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, penulisan ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pada bidang akademisi baik berupa wawasan, ilmu pengetahuan dan sebagai bahan referensi lebih lanjut yang berkaitan dengan kinerja keuangan antara sebelum dan sesudah *Initial Public Offering (IPO)* yang diukur dengan rasio keuangan.
2. Secara praktisi, penulisan ini diharapkan menghasilkan penulisan yang bermanfaat bagi peneliti berikutnya terutama dalam menilai kinerja perusahaan menggunakan rasio keuangan. Selain itu, hasil peneliti ini

juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak lainnya yang berkepentingan.

1.5 Teknik Pengumpulan Data

Penulisan tentunya membutuhkan data-data pendukung dalam menyusun laporan akhir. Maka dari itu, dibutuhkannya data yang mendukung sebagai bahan analisis dalam menyelesaikan permasalahan yang ada di perusahaan yang menjadi objek penulisan. Menurut Sugiarto (2017: 176) berpendapat bahwa, “Data merupakan sekumpulan informasi yang dapat memberikan gambaran mengenai suatu peristiwa atau kejadian.” Tanpa mengetahui adanya teknik pengumpulan data, maka tidak akan mendapat data yang bisa memenuhi standar data yang ditetapkan. Menurut Kusumastuti dkk. (2020: 60) “Teknik pengumpulan data merupakan suatu proses dari kegiatan penulisan yang pelaksanaannya melibatkan sejumlah orang sebagai petugas dari pengumpul data.” Penulis menggunakan metode dokumentasi sebagai teknik pengumpulan data untuk penulisan ini.

Menurut Sekaran & Bougie (2017: 41) “Data sekunder (*secondary data*) merupakan data yang telah ada tidak perlu dikumpulkan oleh peneliti yang berasal dari buletin statistik, publikasi pemerintah, informasi yang dipublikasikan atau tidak dipublikasikan dari dalam atau luar perusahaan, data yang tersedia dari penulisan sebelumnya, studi kasus dan dokumen perpustakaan, data *online*, situs web perusahaan, dan internet pada umumnya.” Penulisan ini menggunakan data sekunder untuk memperoleh data yang diperlukan selama penulisan, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari peneliti atau diolah oleh pihak lain. Data dalam penulisan ini mengambil data sekunder yang bersifat kuantitatif dari Bursa Efek Indonesia dan website resmi perusahaan PT Karya Bersama Anugerah Tbk dalam bentuk laporan keuangan perusahaan sebelum dan setelah *Initial Public Offering* (IPO).

1.6 Sistematika Penulisan

Mengenai penulisan laporan akhir ini, penulis menggunakan sistematika penulisan. Sistem penulisan ini bertujuan untuk memberikan garis besar mengenai

isi laporan laporan akhir secara ringkas dan jelas. Sehingga terdapat gambaran hubungan antara masing-masing bab, dimana bab tersebut dibagi menjadi beberapa sub-sub secara keseluruhan. Sistematika penulisan terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, tujuan dan manfaat penulisan, metode pengumpulan data dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan tentang landasan teori dan literatur yang digunakan sebagai acuan perbandingan untuk membahas masalah, mengenai pengertian laporan keuangan, tujuan laporan keuangan, pihak-pihak yang memerlukan laporan keuangan, jenis-jenis laporan keuangan, pengertian kinerja keuangan, tujuan kinerja keuangan, tahap menganalisis kinerja keuangan, pengertian analisis laporan keuangan, tujuan dan manfaat analisis laporan keuangan, prosedur, metode, dan teknik analisis laporan keuangan, pengertian rasio keuangan, keterbatasan rasio keuangan, bentuk-bentuk rasio keuangan, pengertian *initial public offering*. Syarat dan mekanisme melakukan *initial public offering*, dan tujuan utama perusahaan melakukan *initial public offering* serta para pihak yang berperan dalam *initial public offering*.

BAB III Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini menjelaskan hal-hal yang berhubungan dengan perusahaan, antara lain sejarah singkat perusahaan, visi misi perusahaan, struktur organisasi, uraian tugas, kegiatan perusahaan, laporan posisi keuangan perbandingan, dan laba rugi perbandingan.

BAB IV Pembahasan

Bab ini menguraikan lebih lanjut permasalahan yang ada, yaitu tentang perhitungan analisis rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan rasio profitabilitas.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Bab ini memberikan kesimpulan dari hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, serta memberikan saran-saran yang dapat membantu perusahaan dalam menyelesaikan permasalahan yang ada, serta berguna bagi peneliti lain untuk kedepannya.