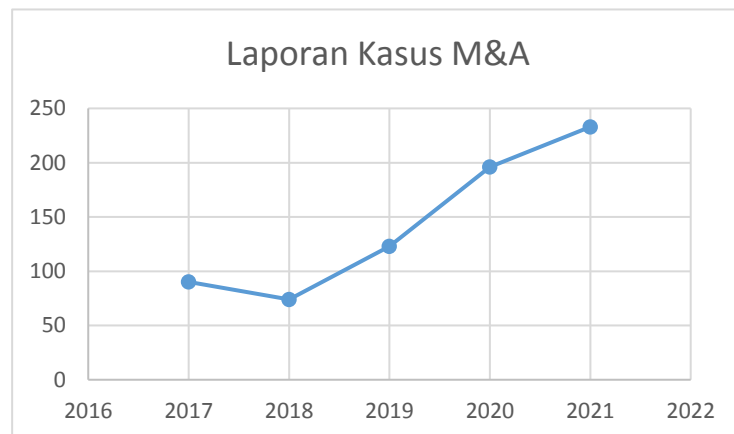


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dewasa ini, ekspansi bisnis menjadi salah satu hal yang banyak dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya. Ekspansi sendiri menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang disampaikan dalam *website* resminya yaitu suatu cara atau aktivitas untuk memperbesar maupun memperluas usaha yang ditandai dengan penciptaan pasar baru, perluasan fasilitas, perekrutan pegawai, dan lain-lain. Dalam melaksanakan ekspansi, perusahaan dapat melakukan dengan dua cara yaitu secara internal dan eksternal (Astria, 2013). Salah satu kegiatan ekspansi eksternal yang dapat dilakukan yaitu merger dan akuisisi. Seperti yang tertuang dalam data KPPU (Komisi Pengawas Persaingan Usaha), banyak perusahaan di Indonesia yang juga memilih merger dan akuisisi sebagai kegiatan ekspansinya.



Sumber: [www.kppu.go.id](http://www.kppu.go.id)

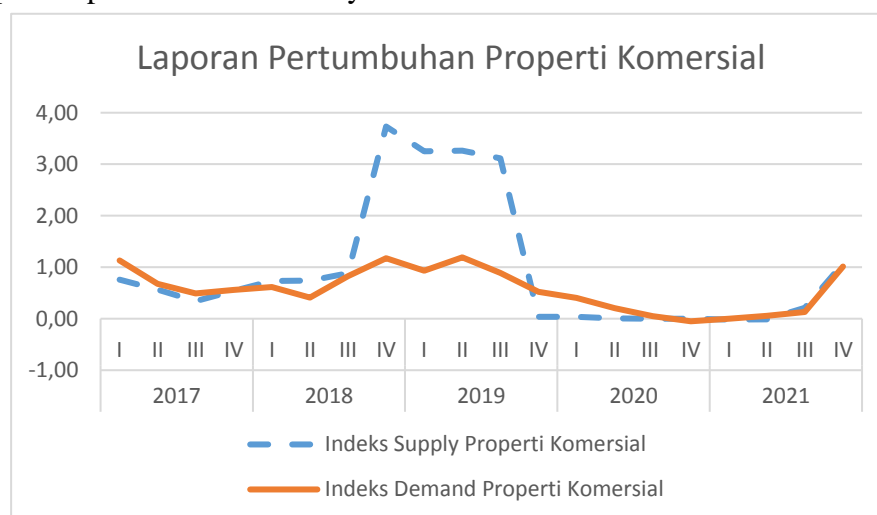
**Gambar 1.1 Data Laporan Merger dan Akuisisi di Indonesia pada tahun 2017-2021**

Grafik di atas menunjukkan pelaporan merger dan akuisisi di Indonesia. Dapat diketahui pada tahun 2018 terdapat penurunan pelaporan kasus yang mana hal tersebut belum dapat diketahui alasannya karena seperti dikutip dari CNN Indonesia, Kurnia yang merupakan ketua KPPU mengatakan bahwa pada tahun tersebut terjadi pergantian kepengurusan di KPPU. Pergantian tersebut menyebabkan KPPU belum mengetahui alasan pasti mengapa banyak perusahaan yang tidak melaporkan transaksi merger dan akuisisinya. Sedangkan Kurnia juga mengatakan bahwa pada tahun 2018 masih banyak perusahaan yang merger dan akuisisi melebihi laporan yang sudah diterima oleh KPPU. Lalu, pada tahun 2019-2021 angka pelaporan transaksi merger dan akuisisi kembali meningkat yang menandakan bahwa kebutuhan merger dan akuisisi pada tahun tersebut meningkat.

Merger dan akuisisi sendiri memiliki arti yang berbeda. Dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dijelaskan bahwa Merger (Penggabungan) adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu Perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan Perseroan lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari Perseroan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada Perseroan yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum Perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum. Sedangkan Akuisisi (Pengambilalihan) adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan untuk mengambil alih saham Perseroan yang mengakibatkan beralihnya pengendalian atas Perseroan tersebut.

Kegiatan merger dan akuisisi ini dilakukan dengan berbagai macam motif yang melatarbelakangi. Menurut (Auqie, 2013) motif dilakukannya merger dan

akuisisi yaitu ekonomi, sinergi, diversifikasi, dan non-ekonomi. Begitu pula halnya dengan perusahaan di industri properti yang juga menjadikan merger dan akuisisi sebagai salah satu strategi untuk dapat terus mengembangkan usahanya baik itu dalam sisi komersial ataupun residensial dengan alasan yang berbeda-beda. Di Indonesia sendiri angka permintaan dan pasokan untuk properti komersial selama tahun 2017-2021 cenderung *berfluktuatif*. Keadaan tersebut terjadi karena adanya perbedaan kebutuhan akan properti pada setiap tahunnya. Hal ini tertuang dalam laporan Bank Indonesia mengenai Perkembangan Properti Komersial yang disampaikan pada *website* resminya.



Sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

### **Gambar 1.2 Pertumbuhan *Supply* dan *Demand* Properti Komersial**

Berdasarkan data tersebut, dapat diketahui kurang lebihnya selama tahun 2017-2021, industri properti Indonesia sudah dapat memenuhi angka permintaan yang ada. Namun, di antara angka pasokan properti tersebut, terdapat beberapa perusahaan di industri properti yang melakukan sinergi melalui merger dan akuisisi agar dapat menyediakan properti sesuai yang dibutuhkan oleh pasar. Hal ini dikarenakan adanya tantangan tersendiri yang dialami oleh perusahaan sebab

adanya keterbatasan yang dimiliki oleh masing-masing perusahaan di industri properti.

**Tabel 1.1 Data Perusahaan yang Melakukan Merger dan Akuisisi**

No.	Perusahaan Pengakuisisi	Perusahaan Target
1	PT PP Properti Tbk	PT Limasland Realty Cilegon
2	PT PP Properti Tbk	PT Grahaprima Realtindo
3	PT Pembangunan Perumahan Tbk	PT Centurion Perkasa Iman
4	PT PP Properti Tbk	PT Pekanbaru Permai Propertindo

Tabel di atas merupakan data perusahaan yang melakukan merger dan akuisisi selama tahun 2017-2021. Adapun penjelasan lebih lanjut mengenai alasan terjadinya transaksi tersebut, yaitu PT PP Properti Tbk yang pada tahun 2018 melakukan akuisisi saham PT Limasland Realty Cilegon bertujuan untuk memperluas pasar dengan membangun dan mengembangkan sebuah apartement di Cilegon. Seperti yang dikutip dari Tribun News, kedua perusahaan tersebut melakukan akuisisi karena pesatnya pertumbuhan perekonomian di Cilegon sehingga menjadi daya tarik tersendiri untuk membangun sebuah hunian di daerah tersebut. Namun, terbatasnya lahan membuat PT Limasland Realty Cilegon tidak dapat membangun hunian tersebut dengan seorang diri. Sehingga akhirnya dilakukanlah akuisisi dengan PT PP Properti Tbk yang sudah memiliki pengalaman dalam pengembangan gedung yang sesuai dengan rancangan PT Limasland Realty Cilegon. Lalu, pada tahun yang sama, PT PP Properti Tbk melakukan akuisisi saham PT Grahaprima Realtindo untuk membangun dan mengembangkan sebuah apartement di daerah Yogyakarta. Hal ini dilakukan karena keinginan PT PP Properti Tbk untuk mengembangkan usahanya di bidang residensial. Selain itu juga

pada tahun 2019, terdapat PT Pembangunan Perumahan Tbk yang melakukan akuisisi saham pada PT Centurion Perkasa Iman untuk mengambil alih Swissbell Surabaya Hotel. Sedangkan PT PP Properti Tbk yang pada tahun 2021 mengakuisisi saham PT Pekanbaru Permai Propertindo bertujuan untuk memperual *landbank* atau lahan PPP di Pekanbaru yang akan digunakan untuk mengembangkan unit usaha sesuai dengan kebutuhan pasar dan untuk optimalisasi bidang usaha perhotelan.

Menurut Rahardiani dalam (Rifqi, 2021), merger dan akuisisi memiliki tujuan yang sama yaitu untuk memperluas serta memperkuat usahanya agar dapat bersaing di era modern ini. Rahardiani juga berpendapat bahwa merger dan akuisisi dianggap lebih efisien dan efektif untuk memperluas usaha dibandingkan dengan membangun suatu unit bisnis baru karena dibutuhkan perencanaan yang lebih matang yang tentunya akan memakan lebih banyak waktu dan biaya. Alasan lain dilakukannya merger dan akuisisi juga yaitu perusahaan ingin memperoleh nilai lebih untuk jangka panjang dengan menggabungkan potensi yang dimiliki oleh kedua perusahaan serta melalui merger dan akuisisi juga dapat mengurangi persaingan (Dewata, 2017). Jadi, dapat disimpulkan bahwa tujuan perusahaan melakukan merger dan akuisisi yaitu untuk memperluas usahanya secara efisien dan efektif agar dapat memperoleh keuntungan dalam jangka panjang.

Perusahaan-perusahaan terbuka yang melakukan merger dan akuisisi harus mengumumkan transaksinya kepada para pemegang saham atau investor. Pengumuman ini dapat disampaikan melalui media cetak seperti koran dan lain sebagainya. Setelah itu perusahaan harus melaporkan kepada BEI bahwa mereka

telah menyampaikan pengumuman merger dan akuisisinya kepada para pemegang saham yang selanjutnya pelaporan ini disebut sebagai keterbukaan informasi. Pengumuman yang disampaikan tersebut akan menghasilkan suatu reaksi dari para investor yang disebut reaksi pasar.

Reaksi pasar diartikan sebagai cara pasar atau investor memberikan tanggapan terhadap pengumuman yang disampaikan. Reaksi pasar terjadi ketika investor merasa suatu pengumuman yang disampaikan memiliki kandungan informasi yang cukup. Kandungan informasi ini lah yang diharapkan dapat membuat pasar bereaksi ketika pengumuman tersebut diterima oleh pasar. Tanda terjadinya reaksi pasar sendiri yaitu dengan adanya perubahan harga saham. Untuk mengetahui tingkat dari reaksi pasar yang terjadi dapat dengan mengukur *Abnormal Return* yang dihasilkan oleh perusahaan pengakuisisi. *Abnormal Return* sendiri merupakan perbedaan antara ekpektasi return (*expected return*) dengan return sesungguhnya (*actual return*).

Reaksi pasar yang diharapkan akan terjadi yaitu reaksi pasar yang positif. Reaksi pasar yang positif terjadi ketika *actual return* yang diperoleh melebihi *expected return* yang ada (Dewi & Artini, 2014). Namun, dalam setiap peristiwa merger ataupun akuisisi tidak selalu menghasilkan reaksi pasar yang positif.

Hal tersebut dibuktikan dengan beberapa penelitian terdahulu yang meneliti mengenai reaksi pasar terhadap pengumuman merger dan akuisisi. Tetapi hasil dari penelitiannya menunjukkan hasil yang berbeda, seperti penelitian yang dilakukan oleh (Astria, 2013) dan (Adnyani & Gayatri, 2018) memberikan hasil bahwa adanya perbedaan yang signifikan pada *abnormal return* sebelum dan sesudah

dilakukannya pengumuman merger dan akuisisi. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Chrisnanti, 2015) dan (Tarigan & Gaol, 2017) pengumuman merger dan akuisisi yang disampaikan memberikan hasil bahwa tidak adanya perbedaan yang signifikan pada *abnormal return* sebelum dan sesudah adanya pengumuman.

Berdasarkan uraian tersebut karena adanya perbedaan reaksi pasar yang terjadi atas disampainya pengumuman merger dan akuisisi oleh perusahaan, maka penulis memutuskan untuk melakukan penelitian mengenai reaksi pasar dengan judul “**Analisis Strategi Akuisisi Terhadap Reaksi Pasar pada Industri Properti yang terdaftar di BEI Selama Tahun 2017-2021**”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan di atas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi oleh penulis, yaitu;

1. Berfluktuatifnya angka permintaan dan pasokan pada industri properti setiap tahunnya dikarenakan adanya perbedaan kebutuhan akan properti pada setiap periodenya.
2. Adanya tantangan yang dihadapi oleh setiap perusahaan karena adanya keterbatasan kemampuan dan keahlian dari masing-masing perusahaan dalam menyediakan properti sesuai dengan keadaan yang dihadapi.
3. Respon yang diberikan oleh pasar terhadap penyampaian pengumuman strategi merger dan akuisisi dengan menggunakan metode *market adjusted abnormal return* tidak selalu sesuai dengan yang diharapkan oleh perusahaan.

### 1.3 Batasan Masalah

Tujuan dari pembatasan masalah adalah untuk membatasi ruang lingkup penelitian sehingga tidak meluas dan dapat lebih fokus agar tidak menyimpang dari topik pembahasan serta mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Adapun variabel yang akan diteliti pada penelitian ini yaitu strategi merger dan akuisisi sebagai variabel bebas dan reaksi pasar sebagai variabel terikat. Dengan ketentuan bahwa penelitian ini menggunakan metode *Market Model* yang dilaksanakan dalam rentang waktu tahun 2017-2021 serta pengamatan dilakukan selama 11 hari dengan keterangan 5 hari sebelum pengumuman, hari saat dilakukannya pengumuman, dan 5 hari setelah pengumuman serta memperhatikan bahwa selama waktu pengamatan tidak ada aksi korporasi lainnya.

### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan pembatasan masalah yang ada, maka masalah yang dapat dirumuskan pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana gambaran perusahaan di industri properti yang melakukan merger dan akuisisi pada tahun 2017-2021?
2. Bagaimana nilai *abnormal return* sebagai akibat adanya pengumuman strategi merger dan akuisisi yang disampaikan oleh perusahaan di industri properti dengan menggunakan metode *Market Model*?
3. Apakah terdapat perbedaan yang signifikan pada nilai *abnormal return* sebagai akibat adanya pengumuman strategi merger dan akuisisi pada perusahaan di industri properti dengan menggunakan metode *Market Model*?



## **1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian**

### **1.5.1 Maksud Penelitian**

Maksud dari penelitian ini ialah agar terpenuhinya persyaratan untuk dapat menyelesaikan pendidikan Strata-1 pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sangga Buana YPKP Bandung melalui pengolahan data dan informasi yang didapatkan, yang kemudian akan dilakukan analisis terhadap data tersebut. Selanjutnya akan penulis tuangkan dalam sebuah tugas akhir atau skripsi.

### **1.5.2 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui gambaran perusahaan di industri properti yang melakukan merger dan akuisisi pada tahun 2017-2021.
2. Untuk mengetahui dan mengukur nilai *abnormal return* sebagai akibat adanya pengumuman strategi merger dan akuisisi yang disampaikan oleh perusahaan di industri properti dengan menggunakan metode *Market Model*.
3. Untuk mengetahui dan mengukur terdapat atau tidak perbedaan yang signifikan pada nilai *abnormal return* sebagai akibat adanya pengumuman strategi merger dan akuisisi pada perusahaan di industri properti dengan menggunakan metode *Market Model*.

## **1.6 Kegunaan Penelitian**

### **1.6.1 Kegunaan Teoritis**

Melalui penelitian ini, penulis berharap hasil penelitian yang diperoleh dapat menjadi tambahan wawasan untuk para pembaca khususnya di bidang pasar modal terutama terkait reaksi pasar terhadap suatu pengumuman.

### 1.6.2 Kegunaan Praktis

#### 1. Bagi Manajemen Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu bahan pertimbangan perusahaan dalam menentukan kebijakan pengambilan strategi untuk mengembangkan usahanya, terutama terkait reaksi pasar terhadap pengumuman merger dan akuisisi.

#### 2. Bagi Investor dan Calon Investor

Melalui penelitian ini diharapkan investor dapat mempertimbangkan keputusannya untuk berinvestasi di pasar modal khususnya investasi saham terkait adanya aksi korporasi berupa merger dan akuisisi serta dapat memberikan reaksi yang sesuai dengan pasar.

#### 3. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat memperkaya khazanah mengenai hasil penelitian terkait aksi korporasi berupa merger dan akuisisi.

#### 4. Bagi Peneliti

Melalui penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis mengenai reaksi pasar khususnya reaksi pasar terhadap peristiwa merger dan akuisisi.

#### 5. Bagi Penelitian Selanjutnya

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai *referensi* untuk penelitian selanjutnya dan memberikan gambaran mengenai penelitian dengan tema sejenis.

## 1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1.7.1 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian dengan mengakses *website* resmi Bursa Efek Indonesia pada [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan *website* Yahoo Finance pada [www.yahooofinance.com](http://www.yahooofinance.com) untuk memperoleh data sekunder berupa harga saham dan data lain yang dibutuhkan. Lalu untuk memperoleh data perusahaan yang melakukan Merger dan Akuisisi selama rentang waktu penelitian, penulis mengakses *website* resmi KPPU pada [www.kppu.go.id](http://www.kppu.go.id).

### 1.7.2 Waktu Penelitian

**Tabel 1.2 Waktu Penelitian**

No.	Kegiatan	Bulan Penelitian				
		April	Mei	Juni	Juli	Agustus
1	Pengajuan Judul					
2	Penyusunan Bab I					
3	Penyusunan Bab II					
4	Penyusunan Bab III					
5	Sidang UP					
6	Pengolahan Data					
7	Penyusunan Bab IV, Bab V, Lampiran, Abstrak					
8	Sidang Akhir					