

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Apakah sebenarnya yang mendorong perusahaan untuk go publik? Sebelumnya harus diketahui bahwa menurut Keputusan Menteri Keuangan 1548 tahun 1990 disebutkan :

Perusahaan publik adalah perusahaan yang berbentuk perseroan terbatas yang modal disetornya sekurang-kurangnya Rp. 2 miliar dan sahamnya dimiliki oleh sekurang-kurangnya seratus pihak disebut seratus pihak, karena pemegang saham bisa perorangan, bisa pula institusi).

Ada banyak jawaban untuk pertanyaan diatas yang dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu tujuan finansial dan nonfinansial.

Tujuan non-finansial dapat berupa keinginan untuk meningkatkan profesionalisme kemudian mengurangi kepemilikan saham secara internal yang secara umum diartikan untuk mencegah adanya monopoli lalu untuk meningkatkan nilai perseroan dalam kondisi pasar yang makin kompetitif saja saat ini.

Bersamaan dengan tujuan-tujuan diatas masih ada tujuan finansial yang melatarbelakangi suatu perusahaan untuk melakukan go publik. Bila tujuan finansial tercapai, diharapkan modal perusahaan meningkat sehingga struktur keuangan pun membaik. Di lain pihak juga mengurangi *Cost of fund* atau biaya modal yang timbul sebagai akibat hutang modal yang dilakukan oleh pemilik. Ada tujuan yang tidak kalah pentingnya dengan tujuan diatas, yaitu sebagai akses menuju sumber pendanaan dana panjang yang akan lebih menjamin kelangsungan perusahaan.

Suatu negara yang berada pada tahap awal industrialisasinya memang belum memerlukan pasar modal yang canggih. Tetapi bila perekonomian mulai menanjak maka kecenderungan untuk menyimpan kekayaan dalam bentuk fisik pelan-pelan menghilang dan bergeser ke arah bentuk aktiva keuangan. Saat ini, pasar modal merupakan sarana yang sangat penting bagi perusahaan yang melakukan go publik.

Pada hakekatnya, pasar modal bukan merupakan barang baru bagi Indonesia. Sejarahnya dimulai sejak Pemerintah Hindia Belanda yang mendirikan bursa efek di Batavia pada tanggal 14 Desember 1912 yang diselenggarakan oleh *Vereniging Voor de Effectenhandel*. Dengan berkembangnya Bursa Efek di Batavia, pada tanggal 11 Januari 1925 dibuka Bursa Efek Surabaya, kemudian disusul dengan pembukaan bursa efek di Semarang pada tanggal 1 Agustus 1925, akan tetapi aktivitas pasar modal Indonesia terpaksa seluruhnya terhenti karena terjadi Perang Dunia Ke-II.

Dewasa ini di Indonesia, instansi yang mengatur pelaksanaan pasar modal adalah Badan Pelaksana Pasar Modal (BAPEPAM). Saat ini sudah ada 3 bursa efek, yakni Bursa Efek Jakarta, Bursa Efek Surabaya dan Bursa Pararel.

Menurut Eugene K. Galbraith, Presdir PT. HG Asia (Uang dan Efek, Agustus 1995) mengatakan bahwa Indonesia saat ini besar-kecil porsi saham publik belum berdampak apa-apa terhadap kinerja perusahaan. Karena keputusan pemodal membeli saham suatu perusahaan lebih didasari pertimbangan figur orang yang sangat berpengaruh terhadap manajemen perusahaan.

Galbraith juga mengatakan bahwa peran pemegang saham publik sebenarnya dapat berdampak positif bagi perusahaan. Dampak tersebut tergantung pada pemegang saham publik mampu memahami hak dan kewajibannya secara sungguh-sungguh atau tidak.

Ada satu hal lain yang tidak kalah penting dalam kaitannya dengan masalah go publik, Galbraith meyakini besarnya pengaruh *free float*.

Free float adalah saham yang dapat dibeli oleh para investor yang ada diluar kelompok yang mengontrol perusahaan. Semakin besar *free float*, makin besar uang yang ditanamkan dalam perusahaan tersebut, dan makin besar keuntungan yang dapat dipetik dari penanam modal tersebut.

Perekonomian Indonesia bila ditelusuri mulai tahun 1985 sampai dengan tahun 1990 telah mengalami kemajuan yang sangat pesat seperti yang telah dikemukakan oleh M.C. Basri (SWA, 19/XIII/Oktober 1997).

Angka dari Biro Pusat Statistik menunjukkan bahwa pada tahun 1995, perekonomian Indonesia tumbuh 8,21 persen. Akan tetapi diprediksikan bahwa dalam tahun 1997 dan tahun berikutnya pertumbuhan ekonomi akan lebih rendah dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Terjadinya krisis moneter yang berakhir dengan krisis ekonomi tahun 1997 kemarin memperkuat perkiraan ini. Pertumbuhan ekonomi diramalkan akan mengalami perlambatan menjadi 7,6 persen, hal ini tentu saja akan mempengaruhi sektor real estat dan properti (Jawa Pos, 20 Maret 1997).

Sektor properti adalah industri yang tergolong baru di Indonesia. Perkembangannya sendiri berpusat di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung dan kota besar lainnya. Sejak tahun 1988, sektor bangunan tumbuh lebih dari 13 persen per tahun. Penyebab utama pertumbuhan ini terutama

disebabkan oleh perkembangan perumahan dan perkantoran di Jawa, disusul oleh banyaknya proyek infrastruktur.

Kecenderungan yang terjadi untuk sektor pertumbuhan saat ini adalah melambatnya permintaan. Mengapa ? Karena naiknya tingkat bunga yang membuat pengusaha menaikkan harga rumah, akibatnya sangat serius bila dilihat dari segi daya beli masyarakat. Menurut data Biro Pusat Statistik, sekitar 54,2 persen pekerja Indonesia memiliki pendapatan di bawah Rp. 150.000,00 perbulan dan 1,4 persen yang memiliki pendapatan diatas Rp. 900.000,00 per bulan.

Pada dasarnya bisnis properti ialah salah satu sektor perdagangan yang tidak pernah merugi namun lebih merupakan penundaan keuntungan. Bisnis ini memiliki konjungtur yang cukup tajam karena penawaran yang tidak bisa dengan segera mengikuti permintaan. Tetapi di Indonesia, sampai beberapa tahun lalu sebelum 1996, konjungtur properti sepertinya tidak pernah terjadi. Harga naik terus dengan mantap. Penyebabnya, orang Indonesia belum cukup mempunyai kekayaan untuk membuat harga naik turun.

Bisnis properti memerlukan modal yang besar dan kuat untuk mendukung finansial perusahaan, sebab mereka membutuhkan waktu yang lama untuk menyelesaikan produknya sampai siap untuk dipasarkan. Dalam hal ini, biasanya pengusaha berhutang kepada bank, namun suku bunga bank yang tinggi memperbesar resiko yang harus ditanggung oleh pengusaha. Ada alternatif lain yang lebih menguntungkan yaitu dengan melakukan go publik.

Adapun Hertriono Kartowisastro, Dirut PT. Medco, (Uang dan Efek, September 1995) berpendapat bahwa setelah go publik bulan September 1994,

manajemen perusahaan ini lebih luwes bergerak dalam meningkatkan kinerja perusahaan. Sebelum go publik, perusahaan sering mengalami kesulitan menawarkan kerjasama dan memperoleh pinjaman bank, namun kini terjadi yang sebaliknya.

Di pihak lain, Aswad Dipo, Dirut PT. Elnusa, (Uang dan Efek, Februari 1997), yakin pertimbangan utama go publik bukanlah dana segar, meskipun IPO (Initial Public Offering atau penawaran umum) saham diharapkan mencapai Rp. 200 miliar. Perusahaan yang dipimpinnya akan lebih profesional jika menjadi perusahaan publik karena senantiasa disorot sehingga perusahaan terdorong untuk transparan dan berusaha untuk mencapai kinerja terbaik.

Galbraith setuju dengan pendapat Dipo, sehingga Galbraith memberi contoh yaitu Chase Manhattan Bank. Termasuk salah satu *shareholder*-nya, kemudian dalam rapat hadir *shareholder* baru yang merasa bahwa manajemen Chase Manhattan Bank tidak mampu mengelola aset-asetnya seefektif dan semaksimal mungkin. Setiap tahun *shareholder* tersebut mengeluhkan sistem manajemen bank itu di depan umum. Akibatnya, mulai pertengahan tahun 1993, perusahaan tersebut semakin agresif dan harga saham naik sekitar 50 persen. Kenapa bisa demikian ? Karena banyaknya keluhan yang masuk sehingga manajemen lebih memperhatikan kinerja perusahaan.

Untuk go publik perusahaan perlu memiliki beberapa kriteria dasar agar bisa menarik perhatian masyarakat untuk berpartisipasi dalam usahanya. Hal pertama yang akan dipertanyakan adalah nilai perusahaan yang tercermin dari harga sahamnya. Perkiraan nilai intrinsik saham biasa dapat dilihat dari kondisi

keuangan perusahaan emiten secara keseluruhan atau kinerja keuangan perusahaan. Dari kinerja tersebut, diketahui perkembangan perusahaan dari tahun ke tahun dan posisi perusahaan itu sendiri dibandingkan dengan perusahaan lain yang sejenis.

Informasi kinerja keuangan ini penting untuk mengetahui saham apa yang mempunyai prospek baik. Dari laporan keuangan, walaupun tidak dapat sepenuhnya mengungkapkan kondisi dan kemampuan perusahaan, tetapi data tersebut tetap merupakan sumber utama untuk mengetahui keadaan perusahaan di masa lalu dan di masa mendatang.

Kinerja keuangan perusahaan dapat dilihat dari berbagai sisi tergantung pada tujuan dan sudut pandang seorang analisis, karena kedua hal ini dapat menentukan jenis rasio dan ukuran lain yang akan digunakan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan.

Bagi seorang investor, hal utama adalah untuk mengetahui kinerja dari modal yang diinvestasikannya. Kinerja modal tersebut dapat diukur dari laba bersih yang dihasilkan. Laba adalah salah satu pengukur kinerja keuangan yang digunakan oleh investor, kreditor dan manajemen perusahaan. Manfaat laba bagi investor adalah untuk memprediksikan arus kas atau keuntungan saham dari masa mendatang.

Sebagai alat pengukur atau indikator dalam penelitian ini dipergunakan analisis sistem Du Pont, yang dikembangkan oleh American Du Pont Organization, berupa ringkasan analisis rasio dengan ROE (Return on Equity) sebagai puncak penelitian.

ROE merupakan perbandingan antara laba bersih yang diperoleh perusahaan dengan modal sendiri yang dimiliki. Rasio ini mengukur tingkat hasil pengembalian dari investasi pemegang saham.

Dari uraian diatas, maka penelitian yang dilakukan ini memakai judul : Analisis Sistem Du Pont Untuk Mengukur ROE Pada Perusahaan Properti Sebelum Dan Sesudah Go Publik.

1.2. Perumusan Masalah

Apakah ada perbedaan ROE perusahaan properti sebelum dan sesudah go publik ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan atas perumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perbedaan ROE antara sebelum dan sesudah go publik.

1.4. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, maka diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menentukan kebijaksanaan finansial bagi para manajer keuangan, investor, kreditur atau calon kreditur.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi pihak lain yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut.

- c. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan bagi khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang keuangan.

1.5. Sistematika Skripsi

Bab I : PENDAHULUAN

Pada bagian ini, berisi latar belakang yang mendorong diadakannya penelitian, kemudian masalah yang timbul serta tujuan dan manfaat dari penelitian ini. Bab ini sangat penting sebagai dasar pemahaman seluruh isi skripsi.

Bab II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Bab ini diawali dengan penjelasan akan penelitian-penelitian sebelumnya sekaligus perbedaan dan persamaannya dengan penelitian yang sekarang. Lalu diikuti teori-teori dasar manajemen keuangan yang kemudian berkembang menjadi analisis sistem Du Pont sebagai alat atau unsur penelitian. Disini juga diungkapkan hipotesis dan model analisis yang digunakan untuk menguji kebenarannya.

Bab III : METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggambarkan cara-cara untuk melakukan kegiatan penelitian mulai dari desain penelitian sampai dengan pemilihan alat-alat analisis.

Bab IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Disini akan diuraikan mulai dari gambaran umum obyek penelitian, deskripsi data kemudian dianalisa dan dibahas. Hasil yang diperoleh dibandingkan dengan hasil penelitian terdahulu.

Bab V : SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan teori-teori dan hasil analisis yang telah dijabarkan sebelumnya, maka disusun simpulan yang berupa rangkuman dan saran yang merupakan gagasan pemecahan masalah berkaitan dengan hasil yang tercantum pada simpulan.

