

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (2021), Indonesia memiliki jumlah penduduk mencapai ±270 juta jiwa (per Desember 2020) dengan pertumbuhan penduduk per tahun adalah 1,25% dan rata-rata kepadatan penduduk di Indonesia adalah 141 penduduk per km^2 . Pulau Jawa merupakan konsentrasi penduduk terbesar yaitu 56,10% penduduk Indonesia berkedudukan di pulau Jawa, sedangkan pulau Maluku & Papua merupakan sebaran penduduk paling rendah yaitu sebesar 3,17%. Sehubungan dengan hal tersebut, Indonesia menjadi salah satu negara konsumtif dengan tingkat populasi penduduk dan optimisme kebutuhan akan properti dan pengelolaannya yang tinggi. Selain itu, menurut *Real Capital Analytics* (RCA) dalam laporan *Asia Pacific Capital Trends* yang dikutip Mingtiandi, dalam semester I tahun 2020, volume terhadap banyaknya transaksi properti Indonesia merupakan salah satu yang tertinggi di Asia Pasifik sebesar 138 persen jika dibandingkan dengan tahun yang sama 2020 (year-on-year/yoy).

Berdasarkan data dari BPS (2020) kinerja industri real estate (properti) mengalami peningkatan sedikit dengan pertumbuhan yang positif sebesar 2,32%. Meskipun saat ini masih menunjukkan kinerja yang positif, tapi hal itu merupakan yang baik, yang mana kita ketahui bersama 2020 merupakan masa sulit dikarenakan adanya *Covid-19*, namun sayangnya pertumbuhan industri real estate pada tahun 2020 bisa dibilang masih belum cukup baik jika kita dibandingkan

dengan pertumbuhan industri real estate ditahun 2019 dan tahun-tahun sebelumnya.

Hasil survei mengenai harga properti residensial akan properti menunjukkan adanya kenaikan harga properti residensial secara tahunan pada triwulan IV-2020 tumbuh terbatas. Hal ini tercermin dengan adanya kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV-2020 sebesar 1,43% (yoy) bisa dikatakan masih lebih rendah jika kita bandingkan dengan dengan tahun yang sama namun tercaput beberapa bulan saja yaitu pada triwulan III-2020 sebesar 1,51% (yoy) dan pada periode yang sama di tahun sebelumnya. Perlambatan IHPR sebesar 0,94% terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama rumah tipe besar dengan pertumbuhan 0,81% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Berdasarkan wilayah, perlambatan IHPR secara tahunan terutama di Bandar Lampung dan Palembang sebesar -1,79% (yoy) dan 0,36% (yoy) yang lebih rendah dari 1,50% (yoy) dan 0,83% (yoy) pada triwulan sebelumnya.

Selanjutnya, menurut Suharti (2018), entitas artinya keterkaitan dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. Bentuk yang utama dari properti ini adalah termasuk real properti, kekayaan pribadi, dan kekayaan intelektual. Selain sebagai tempat hunian, tujuan pembelian properti lainnya yakni dijadikannya properti sebagai karya seni. Kebutuhan Indonesia terhadap properti yang terintegrasi antara satu sama lain diakomodir oleh salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang jual-beli properti ternama Indonesia yakni PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) sebagai pengembang pertama yang memiliki kawasan superblok terbesar di pusat bisnis Jakarta dan sukses

mengembangkan berbagai produk perumahan, perkantoran, mal, area komersial, hotel dan *resort*, serta *theme park* dan *food court* lokasi strategis dan prestisius di Indonesia. Selain PT Bakrieland Development Tbk (ELTY), perusahaan lain yang bergerak di bidang yang sama yakni PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR).

Meskipun keempat perusahaan ini beroperasi pada industri yang sama dengan pangsa pasar yang hampir mirip, namun tetap terdapat adanya perbedaan. Perbedaan yang dimaksud adalah harga produk masing-masing perusahaan berdampak pada prestise kualitas produk, area lokasi, jenis bangunan dan hak atas kepemilikan tersebut. Tidak hanya itu, adanya keunggulan produk dengan variasi harga yang berbeda juga akan menjaring konsumen dengan status sosial, preferensi, dan pola pemilihan properti yang berbeda pula.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan uraian latar belakang Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Bagaimana kondisi bisnis PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dengan penggunaan analisis SWOT, dan analisis *Five Forces of Porter*.
2. Bagaimana kinerja keuangan PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dibandingkan dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada tahun 2020.
3. Bagaimana nilai ekuitas PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dibandingkan dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung

Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada tahun 2020.

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulis dari penulisan dari Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk mengetahui kondisi bisnis PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dengan penggunaan analisis SWOT dan analisis *Five Forces of Porter*.
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dibandingkan dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada tahun 2020.
3. Untuk mengetahui nilai ekuitas PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dibandingkan dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada tahun 2020.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Karya tulis ini akan membahas tentang perbandingan kinerja keuangan dan nilai ekuitas PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) dengan PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada tahun 2020. Di sisi lain, analisis kinerja keuangan dilakukan melalui analisis rasio keuangan yang meliputi rasio likuiditas, aktivitas, profitabilitas, dan solvabilitas.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penelitian Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai berikut:

1. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis serta pembaca mengenai penerapan manajemen pemeliharaan bangunan yang sesuai dengan teori manajemen properti;
2. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi penelitian dan studi dimasa yang akan datang;
3. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan masyarakat.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka yang relevan dengan objek penelitian seperti buku, karya ilmiah, skripsi, tesis dan internet. Selain itu, data mengenai makro ekonomi dapat diperoleh dari situs Badan Pusat Statistika (BPS), Bank Indonesia (BI), dan situs lainnya yang relevan. Disisi lain, data mengenai industri dapat diperoleh dari situs kementerian perindustrian, sedangkan data mengenai perusahaan dapat diperoleh berdasarkan situs, laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan terkait.

1.7 Manfaat Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data dan sistematika penulisan mengenai Karya Tulis Tugas Akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan teori dan penerapannya dalam penulisan karya tulis ini. Bab ini berisi landasan teori yang terdiri dari jenis nilai, konsep penilaian bisnis, konsep SWOT, *Five Forces of Porter*, dan PESTEL kinerja perusahaan, dan pendekatan penilaian.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab metode dan pembahasan ini terdapat penjabaran metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan karya tulis serta data dan fakta gambaran umum PT Bakrieland Development Tbk (ELTY), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), tinjauan ekonomi makro dan tinjauan sektor industri perdagangan eceran. Selain itu, adanya pemaparan analisa kondisi bisnis PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) melalui analisis SWOT, *Five Forces of Porter*, PESTEL, analisa kinerja keuangan dan perhitungan nilai ekuitas PT Bakrieland Development Tbk (ELTY), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada bab ini.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab simpulan, penulis menarik kesimpulan berdasarkan analisa yang telah dilakukan dalam rangka memenuhi tujuan penulisan