

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Merebaknya pandemi COVID-19 di semua negara Perekonomian global di segala bidang, salah satunya adalah penurunan dan perlambatan di sector Perekonomian Indonesia saat ini sangat diperhatikan oleh pemerintah. di tengah pandemic Covid-19 berdampak besar bagi perekonomian Indonesia karena penurunan penjualan,Pendanaan, kesulitan bahan baku dan distribusi terhambat karena pembatasan (PSBB) yang terjadi di banyak wilayah di Indonesia Harus diakui, pandemi Covid-19 telah menurunkan daya beli masyarakat.Pasalnya, masyarakat telah mengurangi interaksi di luar ruangan untuk menekan penyebaran pandemic, Pada Desember 2019, virus corona atau Covid-19 muncul di Wuhan,Cina. Virus ini menyebar sangat cepat, menginfeksi tidak hanya warga negara China tetapi juga warga negara China.Menyebar ke seluruh penjuru dunia termasuk Indonesia. Di Indonesia, kematian pertama COVID-19 terjadi pada Maret 2020, setelah itu muncul korban baru positif COVID 19 serta PDP (pasien dalam pengawasan) dan ODP (orang dalam pengawasan). sejauh ini Jumlah pasien positif terus meningkat (Covid-19, 2020). Masa inkubasi Covid-19 adalah Gejala seperti flu dalam tubuh manusia selama satu hari, termasuk demam, batuk, pilek, nyeri dada, sesak napas saluran Pernafasan, pneumonia, sindrom gangguan pernafasan akut, bahkan kematian

Virus corona adalah varian terbaru dari virus yang melanda dunia. Kasus pneumonia pertama kali terdeteksi di Hubei tengah pada Desember 2019 lalu dengan cepat menyebar ke berbagai negara. Penyebaran wabah ini tidak hanya mengganggu kesehatan, tetapi lebih parahnya dapat mempengaruhi berbagai kondisi, termasuk kehidupan ekonomi, politik, pendidikan, dan sosial suatu masyarakat. Indonesia tentu tidak terlepas dari dampak Covid-19, dan real estate merupakan salah satu dari beberapa industri yang terdampak. Menurut data yang dilansir Bank Indonesia (BI), Indeks Harga Real Estate (IHPR) mengalami perlambatan di antara rumah menengah dan besar. Hal ini terlihat pada pertumbuhan penjualan pada triwulan I-2020 yang mengalami kontraksi sebesar -43,19% (tahun ke tahun), sedangkan pada triwulan IV-

2019 meningkat sebesar 1,19% (tahun ke tahun). Penurunan terjadi di semua jenis rumah. Tempat tinggal skala besar turun -13,99% (tahun ke tahun), tempat tinggal menengah turun -50,63% (tahun ke tahun), dan tempat tinggal ukuran kecil turun -42,74% (tahun ke tahun).

Kesuksesan suatu perusahaan dapat dilihat dari berbagai cara, salah satunya adalah melalui kinerja perusahaan dengan cara menilai laporan keuangannya sehingga dapat dilihat pencapaian perusahaan dengan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Menurut (Hidayat, 2018) laporan keuangan merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan, dimana informasi tersebut dapat dijadikan sebagai gambaran kinerja keuangan suatu perusahaan.

Secara periodik, perusahaan akan menerbitkan laporan keuangannya untuk diberikan kepada pihak yang memiliki kepentingan, seperti pemilik perusahaan, pemegang saham, pemerintah, dan internal manajemen, bahkan masyarakat atau pihak-pihak lain sebagai calon pemodal dan kreditur perusahaan.

Laporan keuangan berisi informasi yang penting yang akan dianalisis sehingga dapat memunculkan data untuk mengetahui efektivitas dan sebagai tolok ukur pencapaian perusahaan dengan membandingkan tahun-tahun sebelumnya dan masa sekarang. Selain itu, manfaat analisis laporan keuangan bagi perusahaan juga sebagai dasar untuk membuat perencanaan keputusan perusahaan karena hasil dari analisis laporan keuangan berisi informasi keuangan perusahaan, baik harta, kewajiban, modal, maupun informasi keuangan lain yang telah terjadi dalam suatu periode. Analisis laporan keuangan juga berguna untuk mengevaluasi kondisi keuangan berdasarkan data yang telah didapat dari hasil analisis, serta mengestimasi timbulnya risiko di masa yang akan datang. Maka dari itu, analisis laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan merupakan salah satu hal yang penting bagi perusahaan agar perusahaan dapat berjalan dengan baik.

Kinerja laporan keuangan menjadi suatu hal yang sangat penting bagi perusahaan. Namun, apabila suatu perusahaan tidak membuat laporan keuangan dan menganalisis laporan keuangan, perusahaan tidak akan mengetahui aset dan kewajiban yang dimiliki termasuk investasi jangka panjang.

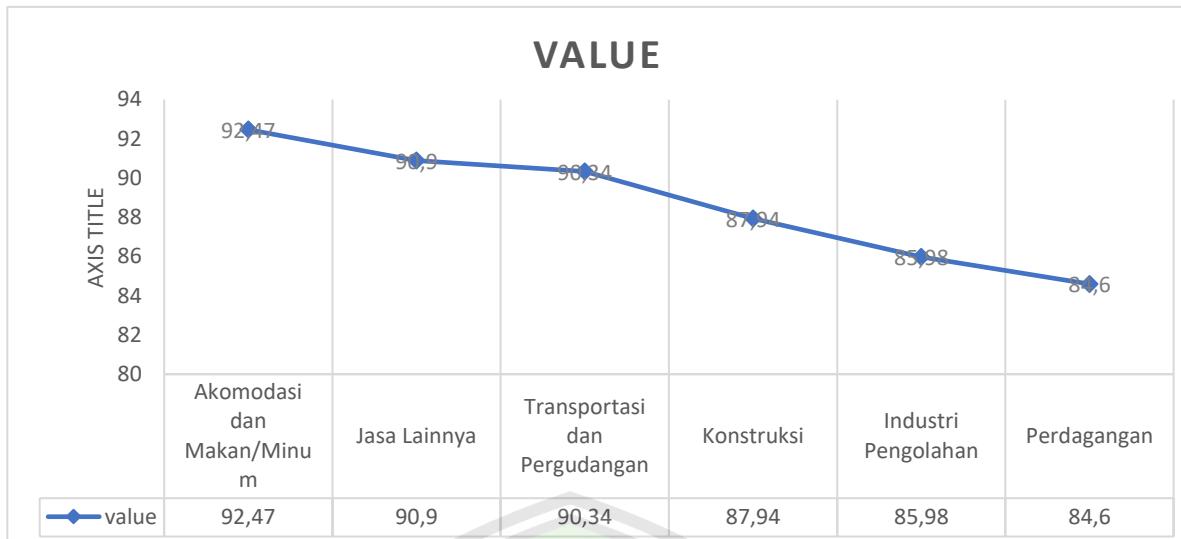
Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) bahwa Indonesia memasuki awal masa pandemi Covid-19 pada tahun 2020, dimana hampir setiap industri perusahaan terkena dampaknya. Hal ini terjadi karena pemerintah mengeluarkan beberapa kebijakan untuk memutus rantai penyebaran Covid-19, seperti memberlakukan karantina, melakukan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB), hal ini menyebabkan terbatasnya mobilitas masyarakat sehingga terjadi goncangan psikologis masyarakat hingga goncangan ekonomi.

Setiap sektor perekonomian Hasil survei Badan Pusat Statistik (BPS) terhadap 34.559 pelaku usaha pada 10-26 Juli 2020, mencatat 82,85% perusahaan terdampak oleh pandemi virus corona Covid-19.

Tabel 1. 1 Sektor Usaha Paling Terdampak Covid-19

No.	Sektor Perusahaan	% Dampak
1	Akomodasi dan makanan/minuman	92.47
2	Jasa lainnya	90.90
3	Transportasi dan pergudangan	90.34
4	Konstruksi	87.94
5	Industri pengolahan	85.98
6	Perdagangan	84.60

Sumber : Survey BPS Juli 2020 (Publikasi 2021)



*Gambar 1. 1 Grafik Sektor Paling berdampak pandemi covid-19 2021*

Sumber : Data diolah, 2021

Kesehatan keuangan perusahaan tidak hanya dinilai dari laba bersih pengaruh Covid-19 juga berdampak negatif ke berbagai sektor lainnya di Indonesia, tak terkecuali sektor Properti. 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.

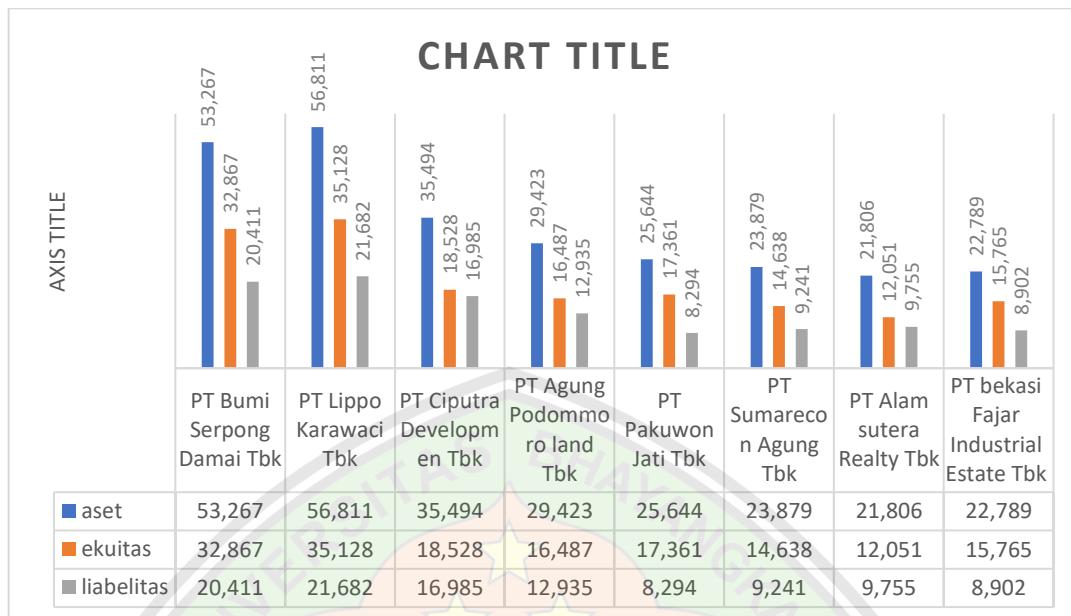
Namun adanya penurunan harga Properti, tidak selalu berdampak buruk. Adanya penurunan harga Properti dapat menguntungkan bagi sebagian masyarakat yang tetap membutuhkan Properti sebagai kebutuhan primer. Terlebih banyaknya penawaran penurunan suku bunga dan kemudahan transaksi, cukup banyak menarik minat masyarakat untuk bertransaksi Properti. menurut Bursa Efek Indonesia (BEI) dibandingan sebelum pandemi 2018-2019 yang setabil karna tidak ada penurunan harga properti bahkan cendrung naik tiap tahunnya.

Sektor Properti terus menunjukkan kinerja yang baik di saat industri lain turun akibat dampak pandemi Covid-19. Berbagai pembatasan yang diberlakukan pemerintah mulai dari PSBB hingga PPKM memang memperlambat kinerja bisnis sektor Properti tapi secara umum sektor padat modal ini masih menunjukkan kinerja yang baik bahkan terus meningkat.

Adanya wabah tersebut tidak diragukan lagi membuat investor percaya bahwa beberapa industri akan mengalami kemunduran, dan beberapa industri dianggap memiliki banyak peluang untuk tumbuh dan berkembang. Tentu saja, masalah ini mempengaruhi setiap perusahaan di setiap industri secara berbeda. Melihat hal tersebut, investor tentunya perlu mengevaluasi kinerja suatu perusahaan. Parameter yang sering digunakan untuk mengevaluasi kinerja suatu perusahaan adalah proses keuangan dalam laporan catatan keuangan. Kinerja emiten yang bergerak disektor Properti mengalami penurunan laba yang sangat signifikan sebagai akibat dari dampak pandemic covid-19. Perusahaan yang mengalami penurunan tersebut adalah. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE),PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR),PT Ciputra Development Tbk (CTRA),PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN),PT Pakuwon Jati Tbk (PWON),PT Summarecon Agung Tbk (SMRA),PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI), PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) Perusahaan Properti ini adalah emiten Properti kelas kakap menurut besaran asetnya yang tercatat di PT Bursa Efek Indonesia (BEI), Jumlah perusahaan Propertii di Indonesia sangatlah banyak, tetapi dari beberapa perusahaan tersebut hanya perusahaan dengan aset jumbo yang bisa mendapat julukan ‘Raja Properti’. Menurut data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) hingga kuartal III/2019, PT Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) tercatat sebagai pengembang Propertii dengan aset keseluruhan paling jumbo yaitu mencapai Rp56,8 triliun Raihan aset LPKR mengalahkan beberapa perusahaan Properti lainnya seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) yang asetnya tercatat sebesar Rp53,26 triliun. Kemudian, PT Ciputra Development Tbk. (CTRA) yaitu Rp35,49 triliun, PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) dengan aset Rp29,42 triliun, PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) dengan aset Rp25,65 triliun, dan beberapa perusahaan Properti lainnya.

Selain mengembangkan enam proyek Properti yang sedang berjalan, LPKR saat ini juga mengelola mall dan Rumah Sakit di beberapa daerah. Sementara itu, di posisi kedua ada BSDE yang merupakan pengembang kawasan BSD City. Pengembangan kawasan tersebut mencakup kawasan industri, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan perumahan. Berdasarkan laporan keuangan yang dirilis perusahaan, hingga kuartal III/2019 jumlah aset BSDE tercatat mencapai Rp53,26 triliun. Adapun, perusahaan dengan jumlah aset terbesar ketiga adalah CTRA dengan total aset Rp35,49 triliun.

Emiten Propertii itu diketahui tengah mengembangkan beberapa proyek Properti Citra Raya.



Gambar 1. 2 Pengembang Properti Terbesar di Indonesia (triliun rupiah)

sumber: laporan keuangan 2019

Analisis berdasarkan kriteria yang ditentukan berdasarkan IDX Kompas 100, terjaring 8 Sampel perusahaan dari total populasi 85 perusahaan yang merupakan perusahaan sektor Properti di Bursa Efek Indonesia. Kriteria yang ditentukan peneliti ialah melihat situs BEI, sejauh ini ada 85 perusahaan Properti dan real estate yang terdaftar di BEI dan 8 ini yang hanya memenuhi kriteria dikarnakan Perusahaan yang masuk dalam daftar IDX Kompas 100, Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang punya kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono,2013).

Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi adalah perusahaan Properti dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mulai dari tahun 2018 – 2021. Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2013). Ukuran sampel ditentukan berdasarkan estimasi yang berlandaskan pada kriteria dan pertimbangan pribadi oleh peneliti. Dalam penelitian ini yang menjadi sampel adalah 8 perusahaan Properti.

Indeks IDX Kompas 100 merupakan indeks yang mengukur kinerja harga dari 100 saham yang memiliki likuiditas tinggi dan kapitalisasi pasar besar serta didukung oleh fundamental perusahaan yang baik (Bursa Efek Indonesia, 2021).

Mengkaji dari sudut pandang keuangan merupakan salah satu kriteria untuk memahami kesehatan dan kinerja keuangan perusahaan. Kajian tersebut dilakukan untuk mendapatkan pemahaman yang jelas mengenai dampak Covid-19 terhadap kinerja perusahaan dihitung dengan current ratio, debt-to-equity ratio, total asset turnover dan return on Properti and real estate assets.

Kinerja keuangan perusahaan berkaitan erat dengan pengukuran dan penilaian kinerja. Pengukuran kinerja adalah kualifikasi dan efisiensi serta efektivitas perusahaan dalam pengoperasian bisnis selama periode akuntansi. Adapun penilaian kinerja Menurut (A. Manurung, 2021), pihak manajemen perusahaan sangat penting untuk memahami analisis keuangan, walaupun ada pihak atau bagian yang menganalisis keuangan perusahaan, nampun kemampuan tersebut harus dimulai dipelajari dari yang sederhana hingga yang paling tinggi,Pengukuran kinerja digunakan perusahaan untuk melakukan perbaikan di atas kegiatan operasionalnya agar dapat bersaing dengan perusahaan lain. Analisis kinerja keuangan merupakan proses pengkajian secara kritis terhadap review data, menghitung, mengukur, menginterpretasi, dan memberi solusi terhadap keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu.Mengetahui tingkat likuiditas. Likuiditas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban Mengetahui tingkat solvabilitas. Solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi, baik keuangan jangka pendek maupun jangka panjang.Mengetahui tingkat rentabilitas. Rentabilitas atau yang sering disebut dengan profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Mengetahui tingkat stabilitas. Stabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk melakukan usahanya dengan stabil, yang diukur dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar hutang-hutangnya serta membayar beban bunga atas hutang-hutangnya tepat pada waktunya.

Menurut (Hidayat, 2018) laporan keuangan merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan, dimana informasi tersebut dapat

dijadikan sebagai gambaran kinerja keuangan suatu perusahaan..karna setiap perusahaan memiliki manajemen keuangan, Manajemen keuangan sebagai unsur yang sangat penting diperusahaan, manajemen keuangan yang baik perusahaan bisa mengelola keluar dan masuknya dana dalam bentuk pembukuan keuangan sehingga perusahaan dapat terpantau perkembangannya dan bersaing didalam dunia bisnis.

Terdapat temuan beberapa hasil penelitian terdahulu yang meneliti tentang perbandingan kinerja keuangan perusahaan sector farmasi sebelum dan saat pandemi Covid-19, diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh (Prasetya,2021) dimana hasil penelitian menunjukkan bahawa dalam penelitiannya, pada rasio likuiditas, aktivitas, dan profitabilitas dalam keadaan baik,berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Ilahude,2021) Pada perusahaan telekomunikasi yang terdaftar di BEI dapat disimpulkan bahwa hasil rasio likuiditas dan profitabilitas mengalami penurunan,Maka dari itu penulis mengambil masalah dan menemukan adanya research gap pada penelitian sebelumnya.

Untuk dapat mengetahui kondisi keuangan perusahaan perlu dilakukan analisis laporan keuangan dengan menggunakan rasio keuangan karena sangat mempengaruhi keputusan yang akan dibuat oleh perusahaan . Berdasarkan data dan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul.“**ANALISIS KINERJA KEUANGAN BERDASARKAN RASIO KEUANGAN SEBELUM DAN SELAMA PANDEMI COVID-19 (Studi Kasus Perusahaan Sector Properti dan Real Estate Tahun 2018-2021)**”

### **1.1 Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang dan fenomena permasalahan di atas, maka penulis menetapkan rumusan permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan saat masa pandemi Covid-19 berdasarkan rasio likuiditas?
2. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan saat masa pademi Covid-19 berdasarkan rasio Solvabilitas?
3. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan saat masa pademi Covid-19 berdasarkan rasio Aktivitas?

4. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan saat masa pademi Covid-19 berdasarkan rasio Profitabilitas?

## **1.2 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka penulis menetapkan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan selama pademi Covid-19 berdasarkan rasio likuiditas.
2. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan selama pademi Covid-19 berdasarkan rasio solvabilitas.
3. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan selama pademi Covid-19 berdasarkan rasio aktivitas.
4. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan sector Properti dan real estate sebelum dan selama pademi Covid-19 berdasarkan rasio profitabilitas.

## **1.3 Manfaat Penelitian**

Penulis berharap dalam penelitian ini akan memberikan manfaat kepada beberapa pihak, antara lain:

### **1. Bagi Praktisi**

Peneliti berharap bahwa hasil dari penelitian ini dapat memberikan informasi dan bukti empiris kepada perusahaan atau perusahaan-perusahaan lain, serta kepada investor atau pihak-pihak lain yang berkepentingan terkait kesehatan keuangan perusahaan yang ditinjau dari rasio-rasio keuangan.

### **2. Bagi Akademisi dan Penelitian Selanjutnya**

Peneliti berharap bahwa hasil dari penelitian ini dapat menambah kontribusi teori dalam pengembangan akademis khususnya dalam bidang manajemen keuangan. Selain itu peneliti juga berharap bahwa hasil penelitian ini dapat menambah referensi bacaan bagi mahasiswa khususnya mahasiswa Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

## **1.4 Batasan Masalah**

Lingkup pembatasan penelitian, sangat perlu dipikirkan bahwa dengan keterbatasan masalah, dengan adanya keterbatasan masalah maka pembahasan masalah penelitian ini dapat lebih mengarah dan menghasilkan yang terbaik. Untuk meminimalkan ruang lingkup masalah yang akan dibahas, penulis membatasi 8 (Delapan) perusahaan real estate yang memiliki power asset atau biasa disebut dalam dunia Properti adalah the big seven, dari ketujuh ini sebagai barometer real estate .PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT Summarecon Agung Tbk (SMRA), PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI), PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) berdasarkan rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas dan pendapatan periode 2018-2021.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan penelitian ini menggunakan sistematika berdasarkan Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir Universitas Bhayangkara Jakarta Raya tahun 2017 dimana pedoman sistematika penelitian ini digunakan agar penulisan penelitian terlihat rapi. Dalam Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang saling berkait sebagai berikut ini :

### **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Pada bab ini pendahuluan penulis menjelaskan mengenai latar belakang yang menjadi dasar penelitian dalam penulisan, perumusan masalah tujuan manfaat penelitian, serta batasan masalah dan sistematika penulisan.

### **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini pada penelitian ini berisi literatur yang mendasari topik penelitian pada umumnya, dan model konseptual penelitian pada umumnya.

### **BAB III                    METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab metode penelitian penulis menjelaskan desain penelitian, jangkauan penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengambilan data, serta alat analisis yang dipakai dalam peneitian

### **BAB IV                    ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Pada bab analisis dan pembahasan penulis menjelaskan mengenai gambaran umum perusahaan dan gambaran singkat kondisi keuangan keempat perusahaan Properti tahun 2018-2021,menguraikan hasil olah.

### **BAB V                    PENUTUP**

Pada bab ini penulis menyajikan tentang simpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan dan pertimbangan atau diskusi dari hasil akhir peneitian yang diharapkan mampu menjadi rujukan penelitian selanjutnya

