

# BAB I

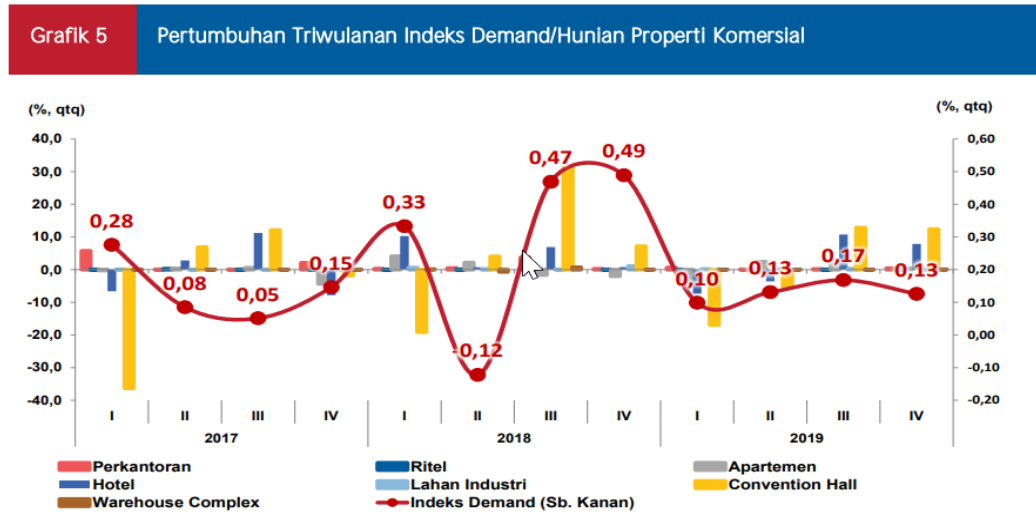
## PENDAHULUAN

### 1.1.Latar Belakang

Pada awal tahun 2020, dunia menyaksikan pandemi Covid-19 yang disebabkan oleh virus SARS-Cov-2. Wabah ini pertama kali terdeteksi di kota Wuhan, provinsi Hubei, Tiongkok pada akhir bulan Desember 2019. Virus SARS-Cov-2 menyebar dengan cepat, sehingga wabah ini dengan cepat menyebar ke seluruh dunia, termasuk Indonesia. Kasus pertama yang terjadi di Indonesia diumumkan pada awal bulan Maret 2020. Untuk meminimalisir penyebaran, pemerintah melakukan berbagai upaya protokol kesehatan seperti penerapan *physical distancing*, wajib menggunakan masker saat berada di luar ruangan, wajib mencuci tangan dan mengukur suhu tubuh ketika memasuki ruang publik, melakukan kegiatan sekolah secara daring, dan menerapkan *Work From Home* (WFH), serta menerapkan kebijakan yang ketat untuk perjalanan darat, air maupun udara. Penerapan berbagai kebijakan ini menimbulkan dampak yang besar pada kinerja perusahaan di berbagai sektor, tidak terkecuali perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate*.

Grafik 1.1

Pertumbuhan Triwulan *Demand* Properti Komersial Tahun 2018-2019



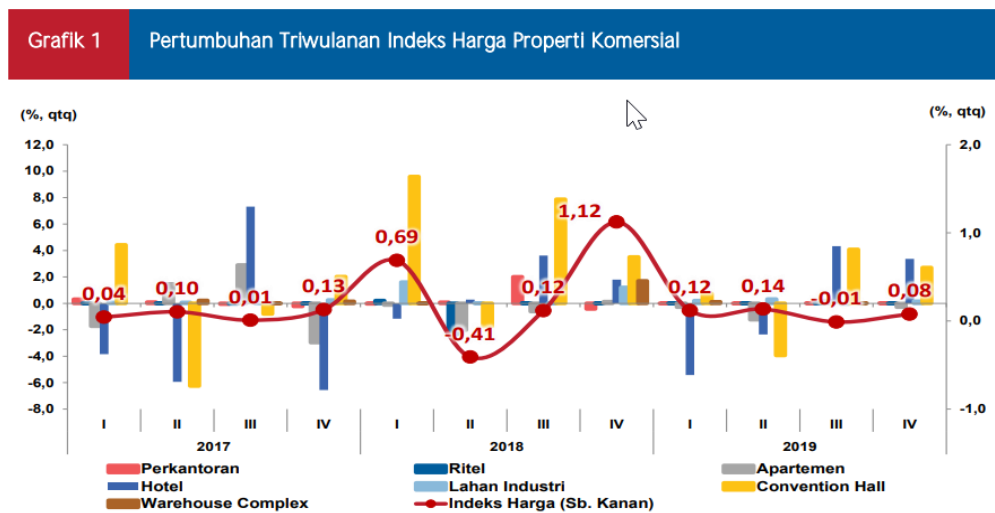
Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia

Berdasarkan data Bank Indonesia tahun 2018 yang melaporkan mengenai Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), secara triwulan laju pertumbuhan permintaan properti komersial selama tahun 2018 mengalami kenaikan. Tingkat permintaan tertinggi terjadi pada segmen *convention hall* yang didorong meningkatnya permintaan untuk kegiatan *Meeting, Incentive, Convention, dan Exhibition* (MICE) di wilayah Jabodetabek. Pada tahun 2019 Bank Indonesia kembali melaporkan mengenai Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) yang menunjukkan terjadinya penurunan permintaan properti komersial. Laju pertumbuhan permintaan properti komersial selama tahun 2019 melambat namun tidak terjadi penurunan yang signifikan. Pertumbuhan yang melambat ini terjadi pada segmen apartemen, hotel, lahan industri, dan *convention hall*. Perlambatan laju pertumbuhan dipengaruhi oleh kondisi keamanan khususnya DKI Jakarta yang terkena dampak penyelenggaraan pesta demokrasi dan banyak terjadinya demonstrasi sehingga pihak swasta maupun pemerintah mengurangi kegiatan

MICE. Faktor lain yang menyebabkan perlambatan laju pertumbuhan permintaan adalah dikarenakan berakhirnya beberapa kontrak tenaga kerja asing.

Grafik 1.2

Pertumbuhan Triwulan Indeks Harga Properti Komersial Tahun 2018-2019

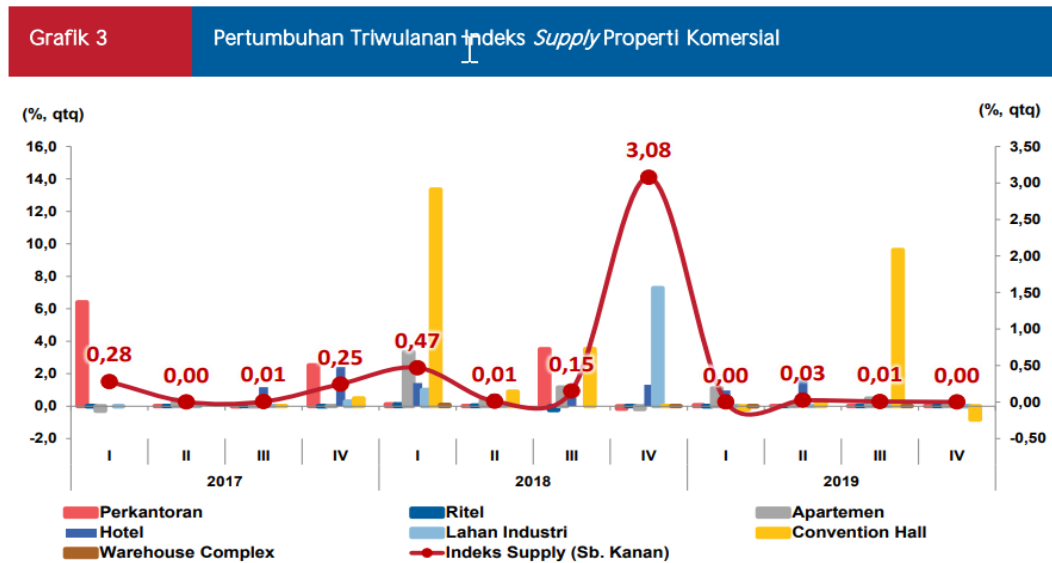


Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia

Pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia tahun 2018, terjadi peningkatan indeks permintaan properti komersial. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan indeks harga properti komersial pada segmen yang sama yaitu, *convention hall*. Hal yang berbeda terjadi pada indeks permintaan properti komersial Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia pada tahun 2019 yang menunjukkan perlambatan laju pertumbuhan pada segmen apartemen, hotel, lahan industri, dan *convention hal*.

Grafik 1.3

Pertumbuhan Triwulan *Supply* Properti Komersial Tahun 2018-2019

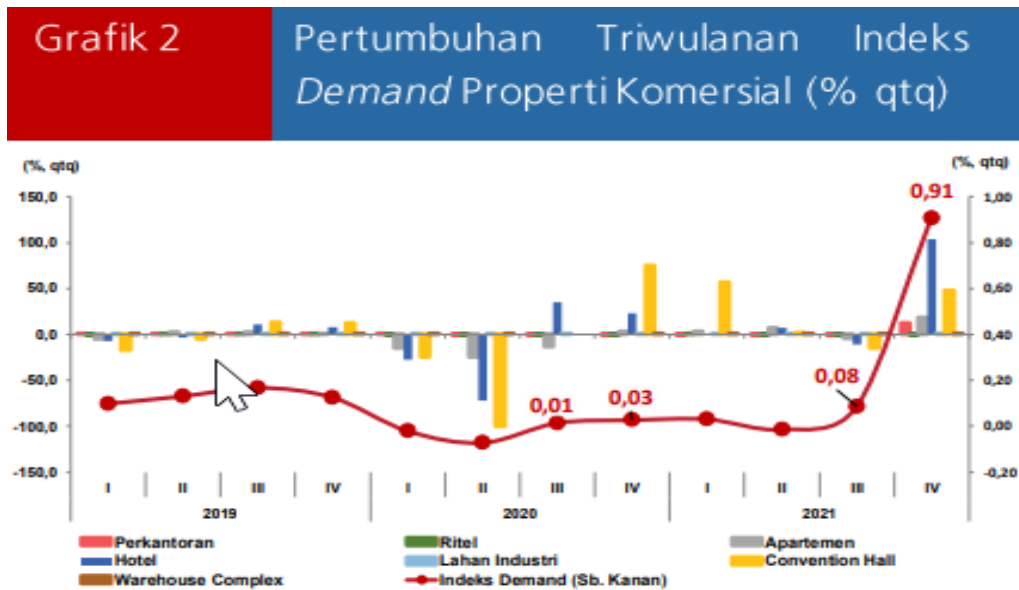


Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia

Sementara untuk indeks pasokan properti komersial pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia tahun 2018, secara triwulan terjadi peningkatan yang cukup pesat pada segmen lahan industri khususnya di wilayah Banten, hal ini dikarenakan proyek di Kawasan Industri Terpadu Wilmar Serang dan Modern Halal Valley Cikande Tahap I sudah mulai beroperasi. Sementara itu pada tahun 2019 laju pertumbuhan indeks pasokan properti komersial relatif stagnan seperti yang tersaji pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia tahun 2019.

Grafik 1.4

Pertumbuhan Triwulan *Demand* Properti Komersial Tahun 2020-2021



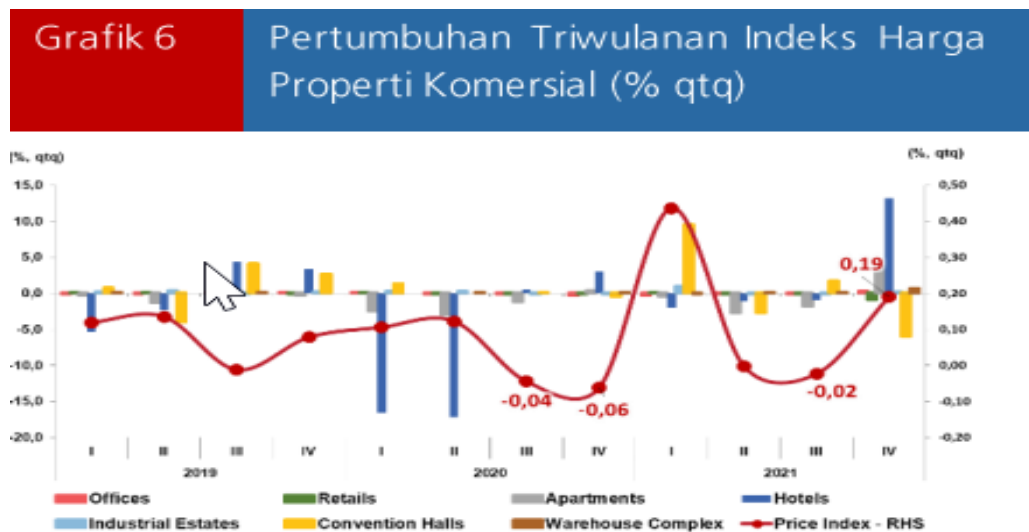
Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia

Pada tahun 2020, data pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia menunjukkan adanya perlambatan laju pertumbuhan permintaan properti komersial yang signifikan pada semua segmen properti komersial. Titik paling rendah perlambatan pertumbuhan terjadi pada triwulan II tahun 2020. Penurunan yang paling signifikan terjadi pada kategori sewa dengan segmen *convention hall*, hotel dan apartemen. Penurunan permintaan ini dipengaruhi oleh berbagai kebijakan untuk melakukan *Work From Home* (WFH) sehingga banyak kegiatan MICE yang ditiadakan, dan banyak pertemuan yang dilakukan secara daring. Namun menurut laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia, pada tahun 2021 terjadi tren perbaikan pada permintaan properti komersial. Kondisi ini merupakan dampak dari pelonggaran kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM)

oleh pemerintah, dimulai kembali *Work From Office* (WFO), dan mulai dilaksanakan kembali *exhibition* pada *convention hall* dengan tetap memperhatikan protokol kesehatan yaitu kapasitas hanya 50%.

Grafik 1.5

Pertumbuhan Triwulan Indeks Harga Properti Komersial Tahun 2020-2021

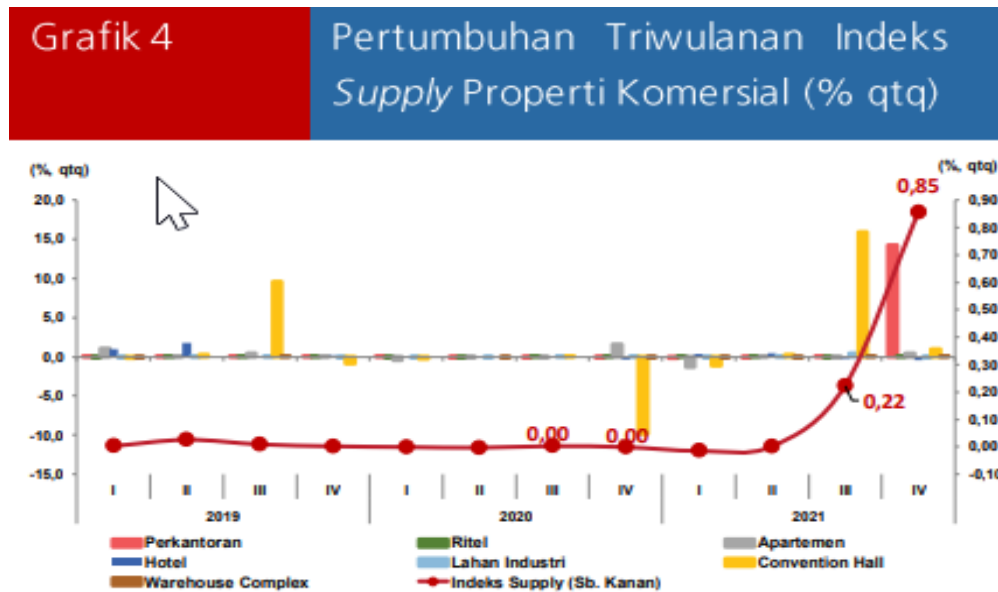


Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia

Data yang terdapat pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia tahun 2020 menunjukkan adanya perlambatan laju pertumbuhan yang terjadi pada indeks harga properti komersial yang signifikan pada semua segmen properti. Sedangkan pada tahun 2021, tren perbaikan juga terjadi pada laju pertumbuhan indeks harga properti komersial yang mulai mengalami peningkatan sejak triwulan III.

Grafik 1.6

Pertumbuhan Triwulan *Supply* Properti Komersial Tahun 2020-2021



Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia

Sementara itu, menurut data pada laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia tahun 2020, laju pertumbuhan indeks pasokan properti komersial relatif stagnan. Kondisi ini dipengaruhi oleh penundaan rencana ekspansi karena wabah covid-19 yang masih terjadi. Sedangkan pada tahun 2021, Bank Indonesia melaporkan terdapat peningkatan laju pertumbuhan indeks pasokan properti komersial yang dimulai pada triwulan III tahun 2021.

Penurunan aktivitas bisnis yang terjadi selama pandemi covid-19 berdampak besar pada kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, daya beli masyarakat untuk segmen *Property* dan *Real Estate* menurun karena fokus utama masyarakat adalah memenuhi kebutuhan pokok terutama kesehatan. Masyarakat sangat bijak dalam melakukan pengeluaran selama pandemi covid-

19 terjadi. Hal yang sama juga dilakukan oleh pemerintah untuk melawan wabah covid-19 dengan menyediakan vaksin dan menerapkan berbagai kebijakan yang dapat meminimalisir penularan virus dan dampak yang disebabkan oleh pandemi covid-19. Oleh karena itu penulis akan menganalisis bagaimana pembiayaan perusahaan saat terjadinya pandemi covid-19, dan menganalisis bagaimana kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya disaat kondisi ekonomi yang melemah saat pandemi covid-19.

Perkembangan aktivitas bisnis dan kondisi keuangan dari suatu perusahaan dapat dicerminkan melalui data yang disajikan pada laporan keuangan perusahaan. Informasi yang tercermin pada laporan keuangan dapat digunakan oleh pihak internal maupun eksternal untuk tujuan yang berbeda. Pihak internal perusahaan menggunakan laporan keuangan sebagai evaluasi bisnis dan dasar pengambilan keputusan yang menyangkut keberlangsungan bisnis perusahaan. Sedangkan pihak eksternal seperti investor menggunakan laporan keuangan sebagai dasar dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi.

Menurut Kasmir (2015), kinerja keuangan merupakan gambaran keadaan suatu perusahaan yang dianalisis dengan rasio-rasio keuangan untuk dapat mengetahui keberadaan dan pencapaian perusahaan pada suatu periode waktu tertentu. Menurut Kariyoto (2017), kinerja keuangan adalah hasil usaha perusahaan yang disajikan dalam bentuk data keuangan, hasil keuangan operasional perusahaan pada periode terakhir harus dibandingkan dengan kinerja keuangan perusahaan. perusahaan di masa lalu. neraca dan rata-rata hasil keuangan dan kinerja perusahaan sejenis.



Untuk mengetahui kinerja keuangan suatu perusahaan, analisis laporan keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio keuangan dapat membantu pengguna laporan keuangan menentukan posisi suatu perusahaan relatif terhadap perusahaan lain dan membantu departemen internal menentukan kebijakan yang akan diambil di masa depan. Analisis rasio keuangan akan menunjukkan seberapa baik suatu perusahaan mampu menghasilkan keuntungan, membayar utang, dan memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya. Dalam penelitian ini kinerja keuangan diukur dengan rasio likuiditas dengan menggunakan Current Ratio (CR) dan Quick Ratio (QR) dan Rasio Solvabilitas dengan Debt to Equity Ratio (DER) dan Debt to Assets Ratio. (DAR).

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Rasio likuiditas akan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka pendek. Likuiditas memegang peranan penting dalam pertumbuhan perusahaan karena jika suatu perusahaan mempunyai tingkat likuiditas yang tinggi maka akan meningkatkan minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut (Manurung & Herijawati, 2016). Salah satu rasio yang dapat digunakan untuk mengukur likuiditas suatu perusahaan adalah Current Ratio (CR). Rasio likuiditas secara keseluruhan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya dengan aset lancar yang dimilikinya, yang dihitung dengan membandingkan aset lancar dengan kewajiban lancar (Subramanyam, 2014). Rasio lain yang dapat mengukur tingkat likuiditas perusahaan adalah *Quick Ratio* (QR). Rasio ini dihitung dengan membandingkan aset lancar yang telah dikurangi persediaan dengan kewajiban lancar. *Quick ratio* dapat

melengkapi *current ratio* dengan mengecualikan persediaan dari analisis likuiditas karena persediaan merupakan bagian yang paling tidak likuid dari aset lancar dan membutuhkan waktu untuk dapat dikonversi menjadi kas (Hery, 2016). *Current ratio* dan *quick ratio* dapat menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan dalam mengelola aset lancar perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek nya.

Penelitian Wulandari dan Patrisia (2021) menunjukkan bahwa likuiditas memiliki perbedaan yang signifikan antara sebelum dan saat pandemi Covid-19. Menurut penelitian Daryanto dkk (2021), kinerja keuangan perusahaan memberikan hasil yang lebih baik ketika pandemi Covid-19 belum terjadi. Namun penelitian Amalia dkk (2021) menunjukkan hasil penelitian yang berbeda, yaitu tidak ada perbedaan likuiditas antara sebelum pandemi Covid-19 dan saat Covid-19 muncul. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Ilahude et al (2021) dan Kojongian et al (2022) yang menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah booming. karena dekat dan jauhnya likuiditas hukum. akses yang wajar.

Menurut Hery (2015), rasio solvabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam penelitian ini analisis rasio solvabilitas akan dinyatakan dengan debt-to-equity rasio (DER) dan debt-to-assets rasio (DAR). Menurut Hery (2016), rasio utang terhadap ekuitas dihitung dengan membandingkan total utang dengan total modal yang dimiliki perusahaan. Rasio hutang akan menunjukkan sejauh mana perusahaan dibiayai dengan hutang dan berapa perbandingan modal terhadap hutang dalam pembiayaan perusahaan. Sedangkan rasio utang terhadap aset dihitung dengan

membandingkan total liabilitas suatu perusahaan dengan total asetnya. Rasio utang ini akan mencerminkan persentase kekayaan suatu perusahaan yang dibiayai dengan utang.

Rasio utang dan rasio utang terhadap aset menunjukkan tingkat risiko yang dimiliki suatu perusahaan. Selain tujuan yang berorientasi pada keuntungan, tingkat risiko usaha juga menjadi faktor pertimbangan investor dalam melakukan investasi. Tingkat risiko tersebut tercermin dari nilai rasio hutang dan rasio hutang terhadap aset yang masing-masing menunjukkan jumlah modal yang dimiliki perusahaan untuk melunasi seluruh kewajibannya dan jumlah aset yang dimiliki perusahaan. kepemilikan dibiayai oleh utang. Semakin banyak utang yang dimiliki suatu perusahaan, semakin tinggi tingkat risikonya. Hal yang sama juga berlaku jika total aset yang dibiayai oleh utang tinggi, maka risiko keuangannya juga tinggi.

Penelitian Ichsani dkk (2022) menunjukkan bahwa analisis rasio solvabilitas menunjukkan adanya perbedaan sebelum dan saat pandemi Covid-19 terjadi. Hasil tersebut juga sejalan dengan penelitian Wulandari dan Patrisia (2021) serta Hilaliyah dkk (2021) bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara sebelum dan saat pandemi Covid-19 terjadi. Namun hasil penelitian lain yang dilakukan Ahffha dan Pradana (2022) menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan rasio solvabilitas sebelum dan saat Covid-19 terjadi. Hasil serupa juga didukung oleh penelitian Gunawan (2021) bahwa tidak ada perbedaan nilai kredit sebelum dan saat Covid-19 terjadi.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengambil penelitian dengan judul “Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19“. Data yang digunakan diperoleh dari perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2018-2021.

---

## 1.2.Rumusan Masalah

Masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai analisis kinerja keuangan perusahaan sebelum dan saat terjadinya pandemi covid-19. Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang akan diteliti dapat dirincikan sebagai berikut :

1. Bagaimana perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio likuiditas dengan pengukuran *Current Ratio (CR)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021?
2. Bagaimana perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio likuiditas dengan pengukuran *Quick Ratio (QR)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021?
3. Bagaimana perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio solvabilitas dengan pengukuran *Debt to Equity Ratio (DER)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real*

*Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021?

4. Bagaimana perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio solvabilitas dengan pengukuran *Debt to Asset Ratio (DAR)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio likuiditas dengan pengukuran *Current Ratio (CR)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021
2. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio likuiditas dengan pengukuran *Quick Ratio (QR)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021
3. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio solvabilitas dengan pengukuran *Debt to Equity Ratio (DER)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan

sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021

4. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan perusahaan yang dianalisis dengan rasio solvabilitas dengan pengukuran *Debt to Asset Ratio (DAR)* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19 di perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pihak-pihak yang berkepentingan, diantaranya :

- 1) Penelitian ini bisa dijadikan informasi yang dapat meningkatkan pengetahuan dan wawasan mengenai perbandingan kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan rasio likuiditas dan rasio solvabilitas sebelum dan saat pandemi covid-19.
- 2) Penelitian ini bisa dijadikan literatur yang menghasilkan pemikiran dan ide baru pada penelitian selanjutnya mengenai kinerja keuangan dan rasio keuangan.
- 3) Penelitian ini bisa memberikan pandangan pada perusahaan mengenai kondisi kinerja keuangan perusahaan melalui analisis rasio keuangan pada pandemi covid-19.
- 4) Memberikan pengetahuan kepada investor tentang kondisi kinerja perusahaan melalui rasio keuangan saat pada pandemi Covid-19.

## 1.5.Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari lima bagian yang disusun dengan urutan penjelasan sebagai berikut :

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

### BAB II : LANDASAN TEORI

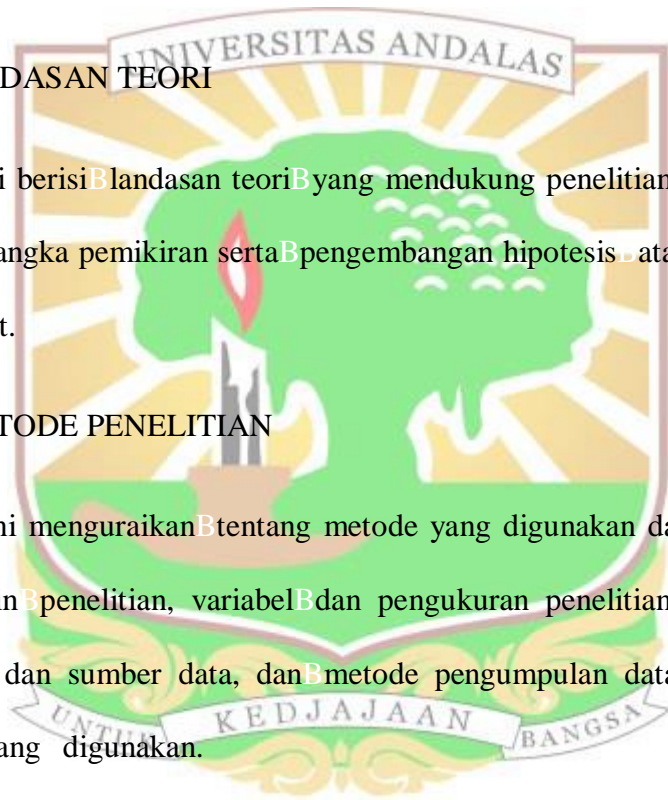
Bab ini berisi landasan teori yang mendukung penelitian ini, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran serta pengembangan hipotesis atas permasalahan yang diangkat.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode yang digunakan dalam penelitian, meliputi desain penelitian, variabel dan pengukuran penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, dan metode pengumpulan data, serta metode analisis data yang digunakan.

### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil analisis penelitian yang telah dilakukan sesuai dengan metode yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, serta menjawab seluruh permasalahan yang diangkat pada rumusan masalah.



## BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan dalam penelitian, serta saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

