



Analisis Kinerja Keuangan Sebelum Dan Pada Saat Pandemi COVID-19 Pada Sub Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Analysis of Financial Performance Before and During the COVID-19 Pandemic in the Property and Real Estate Sub-Sector Listed on the Indonesian Stock Exchange

Mifta Aulia Mustafa*, Samsinar, Mukhammad Idrus

Jurusan Akutansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Makassar

*Penulis Koresponden: auliyah883@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja keuangan sebelum dan pada saat pandemi covid-19 pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Variabel dalam penelitian ini adalah Kinerja Keuangan. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 77 perusahaan dan jumlah data pengamatan yaitu 2 tahun selama periode 2019-2020. Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan dan kriteria tertentu dengan sampel sebanyak 12 perusahaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi, dan studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan analisis rasio keuangan, uji normalitas, dan pengujian hipotesis. Berdasarkan hasil penelitian bahwa: kinerja keuangan sebelum dan pada saat pandemi covid-19 pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tidak mengalami perbedaan signifikan ditinjau dari rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas.

Kata kunci: Kinerja Keuangan

ABSTRACT

This study aims to determine the financial performance before and during the covid-19 pandemic in property and real estate companies listed on the IDX. The variable in this study is Financial Performance. The population in this study is the property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) as many as 61 companies and the amount of observation data is 2 years during the 2019-2020 period. Sampling was done by using purposive sampling technique, which is a sampling technique with certain considerations and criteria with a sample of 12 companies. Data collection techniques used are documentation, and literature study. The data analysis technique used financial ratio analysis, normality test, and hypothesis testing. Based on the results of the study: the financial performance before and during the covid-19 pandemic in property and real estate companies listed on the IDX did not experience significant differences in terms of liquidity, solvency, and profitability ratios.

Keywords: Financial Performance

1. PENDAHULUAN

Perkembangan dunia usaha properti dan *real estate* saat ini yang semakin pesat, maka semakin banyak pula perusahaan properti dan *real estate* yang bermunculan sehingga menimbulkan persaingan yang ketat. Dengan timbulnya persaingan tersebut membuat perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya tercapai. Namun di era pandemi covid-19 ini, dunia usaha dihadapkan pada kenyataan bahwa tujuan perusahaan baik itu jangka pendek maupun jangka panjang, sulit untuk dicapai, karena covid-19 ini tidak hanya membatasi mobilitas manusia namun juga berimbas pada dunia usaha yang pada akhirnya mempengaruhi peningkatan kinerja perusahaan.

Kinerja keuangan dapat dijadikan tolak ukur saat sebelum dan sesudah terjadi pandemi covid-19 perusahaan sektor properti berdampak positif atau bahkan berdampak negatif terhadap kelangsungan perusahaan. Kinerja keuangan tercerminkan pada laporan keuangan pada sebuah perusahaan yang terdiri dari lima macam laporan yaitu, laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, laporan posisi keuangan, laporan arus kas, dan catatan atas laporan keuangan. Kinerja keuangan perusahaan adalah alat ukur untuk bagi perusahaan untuk dapat menilai suatu perusahaan sehingga perusahaan akan terus menjaga laporan keuangannya tetap pada posisi aman. Perubahan dari analisis laporan keuangan dapat dilihat dan dianalisis dari laporan keuangan dengan menggunakan rasio-rasio. Ada beberapa cara untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan, diantaranya menggunakan rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, rasio profitabilitas, rasio pertumbuhan dan rasio penilaian. Rasio likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan suatu perusahaan dalam upaya memenuhi kewajiban atau hutang jangka pendek. Rasio likuiditas mempunyai manfaat yakni mengukur kekuatan perusahaan dalam membayar kewajiban atau hutang yang akan jatuh tempo. Mengetahui kapasitas perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek menggunakan total aset lancar. Pentingnya rasio likuiditas bagi perusahaan adalah menentukan kelayakan kredit, menentukan kelayakan investasi sebuah perusahaan. Semakin tinggi nilai

rasio likuiditas maka semakin rendah risikonya. Bisa jadi perusahaan tersebut tidak mengalokasikan aktiva lancarnya secara optimal, tidak memanfaatkan aktiva lancarnya secara efisien, serta tidak mengelola modalnya menggunakan baik. Perusahaan akan dianggap likuid jika perusahaan mampu memenuhi apa yang menjadi kewajibannya.

Kinerja keuangan mempunyai perbedaan antara sebelum dan selama adanya pandemi covid-19. Kinerja perusahaannya masih bisa dikatakan baik ditengah kondisi pandemi seperti saat ini. Rasio solvabilitas merupakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang, baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang. Didalam rasio ini variabel yang digunakan adalah debt to equity ratio. Fungsi dari rasio solvabilitas adalah untuk menilai kemampuan sebuah perusahaan dalam membayar seluruh kewajiban beserta bunganya, menilai perusahaan berdasarkan aktiva yang dibiayai hutang. Semakin tinggi nilai rasio solvabilitas, maka hutang yang dimiliki perusahaan semakin tinggi sehingga dapat mengakibatkan semakin besar tanggungannya untuk dipenuhi kepada pihak kreditor. Rasio profitabilitas adalah suatu rasio yang digunakan untuk melihat hasil operasi atau keuntungan dari suatu perusahaan. Pada rasio ini variabel yang digunakan adalah return on equity. Adapun fungsi dari rasio profitabilitas pada perusahaan adalah untuk mengukur posisi perusahaan terhadap kewajiban. Mengukur keseimbangan antara nilai aktiva khususnya aktiva terhadap modal.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan Penelitian bersifat kuantitatif yaitu penelitian berupa laporan keuangan dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Penelitian ini juga berusaha untuk menjawab masalah bagaimana kinerja keuangan sebelum dan pada saat pandemi covid-19 pada perusahaan sub sektor property dan *real estate*.

Kinerja keuangan adalah penulisan ulang data akuntansi ke dalam bentuk perbandingan dalam rangka mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan keuangan perusahaan.

Pengukuran variabel dalam penelitian ini menggunakan rasio keuangan. Adapun rasio

keuangan yang digunakan yaitu sebagai berikut

- 1) Rasio Likuiditas. Rasio likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu.
- 2) Rasio Solvabilitas. Rasio solvabilitas adalah mengukur seberapa perusahaan dibiayai dengan utang.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu sebanyak 77 perusahaan.

Berdasarkan penyajian data hasil pengujian *current* Total Sampel dalam penelitian ini pada perusahaan jasa sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu sebanyak 12 perusahaan, dengan kriteria karakteristik sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2019-2020
- 2) Perusahaan properti dan *real estate* yang menerbitkan laporan keuangan secara lengkap selama tahun 2019-2020
- 3) Laporan keuangan menggunakan satuan rupiah

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi dan kepustakaan. Data yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dengan mendokumentasikan dari laporan keuangan perusahaan jasa sector real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020, dengan membandingkan kinerja keuangan 1 (satu) tahun sebelum pandemi covid-19 dan 1 (satu) tahun saat pandemi covid-19, diperoleh hasil signifikansi 0,809 karena nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 maka *current* ratio tidak memiliki perbedaan secara signifikan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020 sebelum dan saat pandemi covid-

Berdasarkan penyajian data hasil pengujian debt equity ratio pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020, dengan membandingkan kinerja keuangan 1 (satu) tahun sebelum pandemi covid-19 dan 1 (satu) tahun saat pandemi covid-19, diperoleh hasil signifikansi 0,885 karena nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 maka debt equity ratio tidak memiliki perbedaan yang signifikan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan saat pandemi covid-19.

Berdasarkan penyajian data hasil pengujian *return on equity* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020, dengan membandingkan kinerja keuangan 1 (satu) tahun sebelum pandemi covid-19, diperoleh hasil signifikansi 0,075 karena nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 maka *return on equity* tidak memiliki perbedaan yang signifikan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan saat pandemi covid-19

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan penelitian tentang analisis kinerja keuangan sebelum dan saat pandemi covid-19 perusahaan sub properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

Tabel 1. Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

KODE PERUSAHAAN		Peningkatan / Penurunan	
		DER	ROE
APLN	0,23	-0,55	-0,01
BAPA	10,41	0,01	-0,04
GWSA	13,00	-0,43	-0,03
BKDP	-0,20	-0,01	-0,01
BSDE	-1,56	0,25	0,01
CTRA	-1,17	-1,25	0,01
DART	0,12	-0,76	-0,06
DILD	-0,13	1,62	-0,05
PWON	-0,88	0,55	-0,12
LPCK	-3,49	0,60	-0,59
LPKR	-2,28	0,43	-0,35
<u>FMII</u>	<u>2,27</u>	<u>-0,07</u>	<u>-0,01</u>

4.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti, maka terdapat saran yang dapat dipertimbangkan bagi beberapa pihak, antara lain sebagai berikut:

- 1) 1) Bagi Investor, dalam mengambil keputusan berinvestasi pada perusahaan khususnya perusahaan properti dan real estate, pada masa pandemic covid-19 ada baiknya untuk memperhatikan kinerja keuangan perusahaan tersebut, misalnya melalui rasio-rasio keuangan yang memiliki pengaruh secara signifikan.
- 2) Bagi perusahaan, perusahaan perlu meingkatkan kinerja keuangan salah satu caranya yaitu dengan menggunakan biaya secara efektif dan efisien. Selain itu perusahaan juga harus menentukan kebijakan dividen dengan baik dan sesuai perhitungan agar dapat menarik investor.
- 3) Bagi peneliti selanjutnya, untuk penelitian-penelitian selanjutnya dapat ditambah faktor lainnya yang juga dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan menambah sampel penelitian, serta memperpanjang periode penelitian

DAFTAR PUSTAKA

Afifah, Y. N. (2022). Analisis Perbedaan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Selama Pandemi

Covid-19 Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

Aziz, M. I., & Momon, A. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Pt. Blue Bird, Tbk Indonesia Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 7(7), 42-47.

Data, K. (13 Augustus 2020). *Cara Uji Normalitas SPSS dan Ketentuan Penggunaannya - Konsultan Analisis Data Penelitian dan Peta Digital*. Dipetik 22 Oktober 2022, dari <https://patrastatistika.com/cara-uji-normalitas-spss/>

Fahmi, Irham. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.

Fahmi, I. (2018). *Analisis Kinerja Keuangan*. Bandung: Alfabeta.

Harahap, Sofyan Syafri. 2013. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Hery.(2016). *Analisis Laporan Keuangan Integrated and Comprehensive Edition*. Jakarta. Grasindo.

Kasmir. (2014). *Analisis Laporan Keuangan*. PT. Raja Grafindo Persada Kieso.

Kholida Q. (10 Oktober 2022). *Solvabilitas Adalah: Jenis, Tujuan, dan Manfaatnya bagi Perusahaan*. Dipetik 12 Oktober 2022, dari <https://finance.detik.com/solusiu/km/d-6339084/solvabilitas-adalah-jenis-tujuan-dan-manfaatnya-bagi-perusahaan>

Siregar, A. M. (2022). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti, Real Estate, Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2020)* (Doctoral Dissertation, Universitas Bakrie).

Stephens, A. (30 Maret 2022). *Pengertian, Jenis, dan Faktor yang Memengaruhi Profitabilitas Perusahaan*. Dipetik 22 Oktober 2022 dari <https://blog.investree.id/bisnis/pengertian-jenis-dan-faktor-yang-memengaruhi-profitabilitas-perusahaan/>

Zamami, N. (2021). *Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di Bei* (Doctoral Dissertation, Politeknik Harapan Bersama Tegal).

Kusuma, P. F., & Purwaningsih, E. S. (2021). *Analisa Profitabilitas, Likuiditas, dan Solvabilitas Pada*

- Perusahaan Sektor Yang Terdaftar Di BEI Pada Masa Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19. *Jurnal Masharif al- Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(2), 556-571.
- Linov, H. (10 Juli 2020). *Rasio Likuiditas: Rumus dan factor yang mempengaruhi*. Dipetik 12 Oktober 2022, dari <https://www.linovhr.com/rasio-likuiditas/>
- Nabawiyah, S. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti dan *real estate* Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Sebelum Dan Masa Pandemi Covid-19. *Kompak: Jurnal Ilmiah Komputerasi Akuntansi*, 15(1), 286-298.
- Oktafira, F., & Barusman, A. F. (2022). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19*. EKOMBIS REVIEW: *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 10(2), 683-694.
- Prop, R. (27 Februari 2020). *Pengertian Bisnis Properti dan Keuntungan Menjalankannya*. Dipetik 10 Desember 2022 dari <https://therumahproperty.com/pengertian-bisnis-properti-dan-keuntungan-menjalankannya/>