

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut The Rumah Properti (2020) Perusahaan Properti adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa untuk memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan terpadu dan dinamis. Bisnis properti merupakan kegiatan bisnis dan usaha yang bergerak di bidang jual beli tanah, bangunan, dan aspek terkait dengan tanah. Awalnya bisnis ini hanya bertujuan memenuhi permintaan kebutuhan rumah pribadi, namun seiring berkembangnya bisnis ini juga memenuhi kebutuhan di bidang perkantoran, *mall*, dan perumahan. Banyak pengusaha mengatakan bahwa bisnis ini mempunyai prospek yang sangat cerah dan menjanjikan ke depannya, hal ini disebabkan banyaknya gedung perkantoran, *mall*, perumahan, serta bangunan lain yang masih akan dibangun di beberapa wilayah di Indonesia.

Ada banyak jenis bisnis properti yang bisa dijadikan usaha dengan tujuan dan target pasar yang ingin dijadikan konsumen. *Residential Real Estate*, *Commercial Real Estate*, *Industrial Properti* dan *Special Purpose Properti*. Bisnis ini memiliki banyak kelebihan dan kekurangan. Beberapa kelebihan yang dimiliki adalah *passive* dan *massive income*, harga jual terus naik, tidak dipengaruhi inflasi dan dapat dijadikan investasi jangka panjang. Kekurangan yang dimiliki cenderung

modal besar, biaya perawatan mahal, umur bangunan semakin tua, berisiko hilang akibat bencana dan butuh waktu lama untuk menjualnya.

Melihat prospek yang menjanjikan Salimin Prawiro Sumarto bersama Tommy Soeharto mendirikan sebuah perusahaan properti yang bernama PT Bukit Sentul (PT Sentul City Tbk) pada September 1993. PT Sentul City Tbk merupakan perusahaan pengembang, perencanaan, pelaksanaan, konstruksi proyek perumahan, apartemen, gedung, perkantoran, *mall* dan plaza. Perusahaan ini sangat berkembang cepat, pada 30 juni 1997 perusahaan telah *listing* IPO yang membuat perusahaan semakin lebih besar lagi.

Pertumbuhan ekonomi menurun pada tahun 2020 yang disebabkan pandemi Covid-19. Covid-19 pertama kali ditemukan di Wuhan, Tiongkok. Wabah ini menyebar sangat cepat ke berbagai negara. Beberapa negara mengambil kebijakan darurat dengan melarang orang-orang memasuki atau meninggalkan wilayah (*lockdown*) sehingga menyebabkan aliran barang terhambat serta turunnya permintaan global.

Menurut RSUD Z.A Pagar Alam (2021) kasus pertama penyebaran Covid-19 di Indonesia terjadi pada 2 Maret 2020. Presiden Joko Widodo menyebutkan ada 2 warga negara Indonesia yang positif terjangkit virus Covid-19. Dua warga negara Indonesia yang terjangkit Covid-19 bernama Sita Tyasutam (31) dan Maria Darmaningsih (64). Dalam waktu singkat Covid-19 menyebar cepat ke berbagai wilayah Indonesia. Pemerintah mengambil kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) untuk mengurangi penyebaran Covid-19. Pandemi Covid-19 memberikan dampak yang luar biasa bagi kesehatan dan sosial ekonomi Indonesia.

Mewabahnya Covid 19 membuat kinerja operasional PT Sentul City Tbk terganggu karena penjualan properti dan hotel menjadi berkurang. Menurut Prima & Rahmawati (2020) kondisi ini diprediksi akan memengaruhi kinerja keuangan pada kuartal I-2020 dengan prediksi pendapatan berkurang 50% - 75% dan pemenuhan kewajiban pokok dan bunga utang juga diprediksi akan terganggu. Hal ini dapat menyebabkan kondisi keuangan perusahaan tidak memenuhi standar likuiditas yang mana perusahaan harus memiliki jumlah aset lancar untuk menutupi kewajiban jangka pendek. Untuk itu penting bagi perusahaan mengetahui kinerja keuangannya, hal ini agar perusahaan dapat mengambil kebijakan untuk mengatasi permasalahan keuangan yang menurun diakibatkan pandemi.

Menurut Fahmi (2018) kinerja keuangan merupakan analisis yang dilakukan untuk melihat apakah suatu perusahaan telah menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja keuangan adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengendalikan sumber daya yang dimiliki perusahaan. Kinerja keuangan dapat dilakukan dengan cara menganalisis laporan keuangan perusahaan,

Menurut Munawir dalam Sari (2017) Laporan keuangan merupakan alat yang sangat penting untuk memperoleh informasi sehubungan dengan posisi keuangan dan hasil-hasil yang telah dicapai oleh perusahaan. Cara analisis kinerja keuangan dengan menggunakan laporan keuangan yang sering digunakan yaitu analisis rasio keuangan. Rasio keuangan merupakan metode analisis keuangan yang digunakan sebagai indikator penilaian perkembangan perusahaan selama periode

akuntansi. Jenis rasio keuangan yaitu *Profitability Ratio*, *Liquidity Ratio*, dan *Solvency Ratio*.

Menurut Gie (2019) *Profitability Ratio* adalah Rasio untuk mengetahui kemampuan perusahaan mendapatkan laba dari pendapatan berdasarkan pengukuran tertentu. Semakin tinggi nilai rasio maka kondisi perusahaan semakin baik, nilai yang tinggi menggambarkan tingkat laba dan efisiensi perusahaan tinggi yang bisa dilihat dari tingkat pendapatan dan arus kas.

Menurut Gie (2019) *Liquidity Ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek menggunakan asset lancar dan mengukur kemampuan perusahaan dalam mendanai kegiatan operasi perusahaan. Manfaat mengetahui rasio ini salah satunya perusahaan dapat mengantisipasi dana yang diperlukan dalam keadaan mendesak.

Menurut Kharisma (2020) *Solvency Ratio* merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban baik jangka panjang maupun jangka pendek dengan jaminan aktiva atau kekayaan yang dimiliki perusahaan hingga perusahaan likuidasi. Semakin rendah *solvency ratio* maka semakin besar kemungkinan perusahaan gagal bayar kewajibannya.

Manfaat melakukan analisis kinerja keuangan untuk mengetahui perkembangan perusahaan dan memberikan arahan dalam mengambil keputusan dan kebijakan perusahaan. Di situasi pandemi ini, analisis kinerja keuangan sangat membantu perusahaan untuk menilai kinerja perusahaan sehingga bisa menjadi acuan bagi perusahaan untuk menangani permasalahan yang dihadapi yang disebabkan pandemi Covid -19.

Berdasarkan uraian latar belakang, penulis tertarik untuk melakukan analisis kinerja keuangan sebelum pandemi dan saat pandemi dengan objek PT Sentul City Tbk. Penulis akan menganalisis laporan keuangan tahun 2019 dan laporan keuangan tahun 2020, penulis mengambil judul Karya Tulis Tugas Akhir “Analisis Kinerja Keuangan PT Sentul City Tbk sebelum pandemi (tahun 2019) dan saat pandemi (tahun 2020)”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh pandemi pada kinerja keuangan PT. Sentul City Tbk dengan menggunakan rasio likuiditas?
2. Bagaimana pengaruh pandemi pada kinerja keuangan PT. Sentul City Tbk dengan menggunakan rasio solvabilitas?
3. Bagaimana pengaruh pandemi pada kinerja keuangan PT. Sentul City Tbk dengan menggunakan rasio profitabilitas?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh pandemi pada kinerja keuangan PT Sentul City Tbk menggunakan rasio likuiditas.
2. Untuk mengetahui pengaruh pandemi pada kinerja keuangan PT Sentul City Tbk menggunakan rasio solvabilitas.
3. Untuk mengetahui pengaruh pandemi pada kinerja keuangan PT Sentul City Tbk menggunakan rasio profitabilitas.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pokok pembahasan Karya Tulis Tugas Akhir adalah analisis kinerja keuangan. Penulis membatasi pembahasan karya tulis ini pada Laporan keuangan Tahun 2019

dan 2020. Rasio keuangan yang penulis gunakan yaitu *Profitability Ratio*, *Liquidity Ratio* dan *Solvency Ratio*

1.5 Manfaat Penulisan

1. Bagi Akademisi

Diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan wacana dan referensi tentang kinerja keuangan pada perusahaan tersebut.

2. Bagi Perusahaan

Untuk mengetahui kinerja keuangan pada perusahaan PT. Sentul City Tbk sebelum pandemi tahun 2019 dan saat pandemi tahun 2020.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

BAB II LANDASAN TEORI

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

BAB IV SIMPULAN