

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam mendukung kemajuan Indonesia, khususnya meningkatkan akses masyarakat terhadap pelayanan dasar serta meningkatkan produktivitas dan daya saing, pemerintah melakukan berbagai upaya melalui peningkatan sarana-sarana infrastruktur nasional yang dapat membawa pengaruh positif bagi pertumbuhan berbagai sektor maupun subsektor yang berkembang di Indonesia. Salah satu subsektor yang terkena dampak dari upaya pemerintah mencanangkan peningkatan sarana-sarana infrastruktur ialah subsektor *property* dan *real estate*. Menurut Alfiyati dan Santoso (2021), perusahaan *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang beroperasi dalam sektor industri kepemilikan properti seperti tanah, bangunan, dan lainnya, melakukan penjualan, pemasaran, dan penyewaan kepemilikan aset, serta memberikan sarana dan prasarana publik lainnya. Selain itu, menurut Harjawati (2013) subsektor *property* dan *real estate* berperan dalam kegiatan pengembangan perumahan konvensional serta bangunan tempat tinggal vertikal seperti apartemen, kondominium, serta hunian susun, bangunan komersial seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, dan industri.

Seiring berjalannya waktu, menurut data Bursa Efek Indonesia (2021) hingga tahun 2021 tercatat sebanyak 79 perusahaan bergerak di subsektor *property* dan *real estate*. Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang ini, menandakan semakin berkembangnya perekonomian Indonesia. Menurut Arsita (2021), subsektor ini memegang peran dalam menyerap tenaga kerja dan memiliki *multiplier effect* yang berdampak besar dalam meningkatkan pertumbuhan industri lain. Berdasarkan data BPS (2021) pada triwulan 3 tahun 2019 sektor properti menyumbang pertumbuhan ekonomi sebesar 5,99% dan terdapat penurunan menjadi 1,98% pada triwulan 3 tahun 2020. Penurunan ini terjadi akibat adanya wabah covid-19 yang menyebar cepat ke wilayah Indonesia pada awal Maret 2020. Pada saat itu pemerintah menerapkan kebijakan *social distancing* guna mengurangi penyebaran covid-19.

Kebijakan *social distancing* tersebut membawa dampak yang signifikan bagi penurunan ekonomi nasional, tak terkecuali pada pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* yang tercermin dari penurunan daya beli masyarakat, lesunya industri perhotelan, sewa perkantoran, dan pembayaran kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tersendat (Dewi *et al.*, 2021). Dengan menurunnya pertumbuhan sektor *property* dan *real estate*, pemerintah berupaya mendorong pertumbuhan sektor ini melalui penyederhanaan persetujuan bangunan gedung sesuai UU Nomor 11 Tahun 2020 perihal Cipta Kerja dan stimulus berupa subsidi serta bantuan likuiditas pemerintah melalui Program Pemulihan Ekonomi Nasional seperti subsidi BPHTB sebesar 50%, pembebasan pembayaran angsuran pokok serta bunga (KPR max, Rp500.000.000), pemerintah memberikan subsidi PPN sebesar 100% untuk tempat

tinggal dengan harga maksimal Rp2 miliar dan 50% untuk tempat tinggal dengan harga Rp2 miliar hingga Rp5 miliar, serta subsidi lainnya, sehingga upaya pemerintah ini mampu membuat sektor ini pada triwulan 3 tahun 2021 sesuai data BPS (2021) tumbuh sebesar 3,42% (*y-on-y*).

Pada dasarnya perkembangan pada subsektor *property* dan *real estate* tak jarang menarik perhatian penanam modal untuk menanamkan modalnya di perusahaan-perusahaan subsektor ini, dikarenakan setiap tahun harga tanah maupun bangunan cenderung meningkat, sehingga cukup menjanjikan bagi para investor. Adanya pertumbuhan yang fluktuatif pada subsektor ini seperti yang telah dipaparkan di atas, dapat mencerminkan kinerja sektor *property* dan *real estate* secara *global*, sehingga untuk mengetahui kinerja setiap perusahaan di sektor ini perlu dilakukan penilaian terhadap masing-masing perusahaan, salah satunya yaitu penilaian keuangan perusahaan. Menurut Ekosetio (2021) penilaian keuangan suatu perusahaan dapat diukur dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan pada suatu periode. Analisis ini melibatkan penggunaan berbagai laporan keuangan seperti neraca dan laporan laba rugi (Jonudin *et al.*, 2011).

Secara umum, alat ukur yang digunakan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan adalah analisis rasio, yang dapat menggambarkan keadaan perusahaan pada masa lalu, kini, dan nanti, guna mengetahui sehat atau tidaknya kinerja keuangan perusahaan. Umumnya rasio yang sering digunakan yaitu rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas (Griselda, 2021). Sementara itu, untuk dapat menganalisis lebih dalam terkait kinerja keuangan suatu perusahaan pada subsektor

ini, perlu dilakukan perbandingan rasio keuangan dari beberapa periode maupun membandingkan rasio keuangan dengan perusahaan sejenis (Anggraeni, 2021).

Penelitian ini akan melanjutkan penelitian-penelitian terdahulu mengenai analisis kinerja keuangan khususnya pada subsektor *property* dan *real estate*. Seperti penelitian oleh Purnomo (2018) terkait analisis rasio keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* pada periode 2014-2016. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa kinerja perusahaan ditinjau dari rasio likuiditas, aktivitas, dan profitabilitas memiliki kondisi yang baik, namun bila ditinjau dari rasio solvabilitas memiliki kinerja yang kurang baik.

Anggraeni (2021) dalam penelitiannya yang membatasi objek penelitian pada tiga perusahaan sektor *property* dan *real estate* periode 2016-2018 yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk., PT Adhi Karya (Persero) Tbk., dan PT Agung Podomoro Land Tbk., hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Adhi Karya dan PT Alam Sutera Realty merupakan perusahaan dengan kinerja keuangan terbaik.

Selanjutnya penelitian terkini yang dilakukan oleh Arsita (2021) terkait analisis rasio keuangan perusahaan *property* dan *real estate* dengan membatasi objek penelitian hanya untuk PT Sentul City Tbk Tahun 2014-2019. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, kinerja keuangan dalam keadaan baik berdasarkan rasio likuiditas dan solvabilitas. Sementara itu kinerja keuangan menunjukkan keadaan yang buruk berdasarkan rasio aktivitas dan profitabilitas.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menganalisis lebih lanjut terkait kinerja subsektor *property* dan *real estate* menggunakan rasio keuangan, sehingga penulis mengangkat judul “ANALISIS RASIO KEUANGAN ATAS

KINERJA PERUSAHAAN SUBSEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019-2021” sebagai Karya Tulis Tugas Akhir.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah yang akan dijelaskan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancarnya pada periode 2019-2021 berdasarkan rasio likuiditas?
2. Bagaimana aset perusahaan yang dapat dibiayai oleh utang pada periode 2019-2021 berdasarkan rasio solvabilitas?
3. Bagaimana ukuran atas keberhasilan manajemen perusahaan dalam operasinya menghasilkan keuntungan pada periode 2019-2021 berdasarkan rasio profitabilitas?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penulisan karya tulis ini, antara lain:

1. Untuk mendeskripsikan kinerja perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancarnya pada periode 2019-2021 berdasarkan rasio likuiditas.
2. Untuk mendeskripsikan seberapa besar aset perusahaan yang dapat dibiayai oleh utang pada periode 2019-2021 berdasarkan rasio solvabilitas.
3. Untuk mendeskripsikan ukuran atas keberhasilan manajemen perusahaan dalam operasinya menghasilkan keuntungan pada periode 2019-2021 berdasarkan rasio profitabilitas.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penulisan karya tulis ini, penulis akan membahas analisis kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terbatas pada:

1. Untuk menggambarkan kinerja keuangan perusahaan, penulis akan berfokus pada lima perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, meliputi PT Agung Podomoro Land, PT Alam Sutera Realty, PT Bumi Serpong Damai, PT Ciputra Development, dan PT Lippo Karawanci. Pemilihan objek penelitian dalam karya tulis ini dilakukan berdasarkan kriteria kumulatif yang telah penulis tentukan yaitu perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang tercatat pada papan utama yang *listing* di BEI, perusahaan yang menyajikan laporan keuangan tahun 2019-2021, serta memiliki kelengkapan data yang digunakan dalam penelitian ini.
2. Analisis kinerja keuangan dianalisis menggunakan analisis rasio keuangan, meliputi rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas.
3. Penulis akan melakukan analisis pada periode 2019-2021.

1.5 Manfaat Penulisan

Karya tulis ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pihak-pihak yang membutuhkan, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber pengetahuan dan wawasan terkait analisis kinerja keuangan perusahaan berdasarkan rasio keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate*. Secara teoritis, karya tulis ini diharapkan

dapat digunakan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang telah penulis pelajari semasa kuliah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana bagi pengimplementasian pengetahuan penulis terkait analisis rasio keuangan untuk mengukur kinerja keuangan dalam kasus di dunia nyata.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi perusahaan-perusahaan terkait dalam menilai kinerja keuangan perusahaan, terutama selama periode 2019-2021.

c. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi penelitian selanjutnya dalam bidang yang sama maupun bidang lainnya.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis akan memberikan gambaran umum mengenai keseluruhan topik karya tulis yang akan dibahas oleh penulis. Gambaran umum meliputi latar belakang, permasalahan apa yang akan dijawab, tujuan penulisan, dan manfaat penulisan. Selain itu, penulis akan menjelaskan ruang lingkup dan sistematika penulisan karya tulis ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini, penulis akan membahas mengenai dasar-dasar teori yang akan digunakan dalam bahasan karya tulis ini. Dasar teori yang digunakan seperti pembahasan laporan keuangan, analisis laporan keuangan, kinerja keuangan, jenis-jenis rasio keuangan sebagai pengenalan dalam pembahasan analisis rasio-rasio keuangan yang akan dibahas pada bab selanjutnya.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, penulis akan membahas mengenai analisis kinerja perusahaan-perusahaan yang telah ditetapkan sebelumnya. Analisis kinerja akan didasarkan pada rasio-rasio keuangan (likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas) yang penulis hitung dari data yang diperoleh melalui laporan keuangan perusahaan-perusahaan terkait yang nantinya akan digunakan perbandingan dari tahun 2019-2021 dan perbandingan lima perusahaan yang menjadi objek penelitian. Hasil pembahasan tersebut didasarkan pada variabel analisis terkait.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini, penulis akan menarik kesimpulan yang dihasilkan dari karya tulis ini. Kesimpulan tersebut didasarkan pada penjelasan dari bab-bab sebelumnya dan diharapkan dapat memberi manfaat.