

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pandemi Covid-19

Pada bulan Desember 2019, dunia digemparkan dengan kemunculan virus di Wuhan, Provinsi Hubei, China. Kemunculan virus ini sangat mengkhawatirkan, dikarenakan penyebaran yang cepat, sehingga pada tanggal 29 Maret 2020 mencatatkan kasus covid-19 sejumlah 634.835 dan 33.106 kasus kematian karena covid-19 di seluruh Dunia. Pada tanggal 11 Februari organisasi kesehatan dunia (WHO) memberikan pengumuman bahwa virus tersebut diidentifikasi sebagai *Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus-2* (SARS-CoV-2) yang sebelumnya Coronavirus Disease (Covid-19). Virus ini menyerang sistem pernapasan manusia yang mengakibatkan infeksi pernafasan ringan hingga berat. Pada 2 Maret 2020, Indonesia mengumumkan kasus pertama pasien covid-19, hingga pada akhir bulan maret tercatat 1.528 kasus dan 136 kasus kematian. Oleh karena penyebaran yang cukup cepat, pemerintah Indonesia menetapkan kebijakan Penetapan Sosial Berskala Besar (PSBB).

Dengan adanya kebijakan tersebut, aktivitas masyarakat Indonesia sangat terbatas yang bertujuan untuk mengantisipasi laju penyebaran virus covid-19. Sepanjang tahun 2020 Badan Pusat Statistik mencatat bahwa Indonesia mengalami

penurunan pertumbuhan perekonomian sebesar 5,32%. Seluruh sektor perekonomian Indonesia terdampak, salah satunya adalah sektor properti dan real estate. Dampak yang dirasakan oleh sektor properti yang salah satunya adalah turunnya konsumsi masyarakat atas pembelian aset properti yang bersifat jangka panjang yang berakibat ganda ke perekonomian lainnya. Oleh karena itu, kinerja perusahaan pasti akan terdampak dengan adanya pandemi covid-19 dari segi pendapatan ataupun bertambahnya kewajiban dalam menghadapi tantangan ini. Dengan demikian diperlukan lah analisis kinerja perusahaan melalui rasio keuangan untuk melihat keadaan perusahaan akibat adanya pandemi covid-19.

2.2 Laporan Keuangan

2.2.1 Definisi Laporan Keuangan

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 1 (2015; 1) laporan keuangan merupakan penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Kemudian menurut (Suteja, 2018) laporan keuangan merupakan suatu laporan yang mencerminkan posisi keuangan dari hasil proses akuntansi disuatu periode tertentu yang digunakan sebagai alat komunikasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Sedangkan dalam buku *Intermediate Accounting* (2018) Kieso dan Weygandt mengatakan "*Financial statements are the principal means through which a company communicates its financial information to those outside it. These statements provide a company's history quantified in money terms*". Dari kalimat tersebut dapat diartikan laporan keuangan merupakan sarana utama perusahaan

dalam mengkomunikasikan informasi keuangannya kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Dengan demikian dapat disimpulkan dari beberapa definisi ahli diatas, bahwa laporan keuangan merupakan sarana penting dalam menyampaikan informasi-informasi keuangan perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

2.3 Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan merupakan gambaran kondisi keuangan perusahaan yang dianalisis menggunakan metode analisis keuangan sehingga diketahui kekurangan dan keunggulan yang dicapai perusahaan dalam periode tertentu (Hanafi, Mamduh M; Halim, 2012). Kemudian menurut Irham Fahmi (2014:2) mengatakan, bahwa kinerja keuangan adalah suatu analisa yang di lakukan dengan tujuan keefektifan suatu perusahaan yang telah melaksanakan dan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan euangan secara baik dan benar.

Salah satu metode pengukuran kinerja perusahaan dengan menggunakan rasio keuangan dalam periode tertentu dan merupakan factor penting perusahaan dalam menilai capaian yang telah ditetapkan perusahaan. Dalam buku Munawir (2012:31) menyatakan, pengukuran kinerja keuangan mempunyai tujuan sebagai berikut:

- 1) Mengetahui tingkat profitabilitas, yakni kemampuan perusahaan menghasilkan laba dalam periode tertentu

- 2) Mengetahui tingkat stabilitas, yakni kemampuan perusahaan menjalankan usahanya dengan stabil dengan indikator kelancaran pembayaran hutang yang dimiliki.
- 3) Mengetahui tingkat likuiditas, yakni kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan pada saat penagihan.
- 4) Mengetahui tingkat solvabilitas, yakni kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangannya.

2.4 Analisis Laporan Keuangan

2.4.1 Definisi Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan merupakan suatu proses yang bertujuan membedah laporan keuangan ke dalam unsur-unsurnya dan menelaah masing – masing dari setiap unsur agar didapatkan penjelasan dan pemahaman yang baik dan tepat atas laporan keuangan tersebut (Hery, 2017:113). Dengan kata lain analisis laporan keuangan dapat diartikan sebagai bentuk aktivitas untuk memahami dan mengolah laporan keuangan sehingga dapat dimengerti bagi para pengguna laporan keuangan dalam mengambil keputusan.

2.4.2 Tujuan

Menurut Hery (2014) terdapat enam tujuan analisis laporan keuangan yang akan digunakan oleh para pengguna laporan keuangan, yang diantaranya:

- 1) Bertujuan mengetahui posisi laporan keuangan perusahaan di suatu periode tertentu, yang terdiri dari harta, kewajiban, modal, dan hasil usaha pada periode tersebut.
- 2) Mengetahui kelemahan dan kekurangan perusahaan

- 3) Mengetahui kekuatan-kekeuatan perusahaan
- 4) Mengetahui langkah-langkah apa yang hendaknya dilakukan perusahaan berdasarkan posisi laporan keuangan saat ini.
- 5) Melakukan evaluasi kinerja manajemen apakah perlu dirubah atau tidak berdasarkan hasil kinerja nya.
- 6) Dapat digunakan sebagai perbandingan dengan perusahaan sejenis tentang hasil yang dicapai.

2.5 Rasio Keuangan

Rasio Keuangan merupakan kegiatan analisis yang menggunakan rasio-rasio untuk mengkaji laporan keuangan dengan membandingkan satu akun dengan yang lainnya (V. Wiratna Sujarweni, 2017:59). Rasio keuangan dikategorikan ke beberapa jenis yang diantaranya:

2.5.1 Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dan mengetahui kondisi kesehatan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan tepat waktu.

1) Current Ratio

Rasio yang membandingkan aset lancar dan kewajiban jangka pendek dengan tujuan untuk mengukur kemampuan perusahaan atas kewajiban jangka pendek dengann asset lancar perusahaan. Semakin tinggi nilai yang dihasilkan maka kemampuan perusahaan dapat dikatakan semakin baik, yang dirumuskan dengan:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Current Assets}}{\text{Current Liabilities}}$$

2) Quick Ratio

Rasio yang membandingkan asset lancar dan current liabilities dengan tambahan mengeluarkan komponen persediaan dari asset lancar dikarenakan tidak bersifat likuid, yang dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Current Assets} - \text{Inventory}}{\text{Current Liabilities}}$$

3) Average Collection Period

Rasio yang membandingkan piutang usaha dengan daily credit sales yang bertujuan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menagih (mengumpulkan) piutang yang dimiliki, yang dapat dirumuskan:

$$\text{Average Collection Period} = \frac{\text{Account Receivables}}{\text{Daily Credit Sales}}$$

4) Accounts Receivables Turnover Ratio

Rasio yang digunakan untuk mengukur jumlah perputaran piutang perusahaan selama setahun yang dapat diartikan banyaknya piutang yang ditagih sehingga memperkecil adanya piutang tak tertagih. Rasio ini dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Account Receivables Turnover Ratio} = \frac{\text{Annual Credit Sales}}{\text{Account Receivables}}$$

5) Inventory Turnover

Rasio yang digunakan untuk menilai kualitas persediaan yang dimiliki perusahaan dengan indikator lamanya persediaan tersebut hingga terjadi penjualan.

Semakin tinggi nilai rasio perputarannya maka semakin tinggi likuiditas dari persediaan yang berubah menjadi kas, yang dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Inventory Turnover} = \frac{\text{Cost of Goods Sold}}{\text{Inventory}}$$

2.5.2 Rasio Solvabilitas (Capital Structure)

Rasio Solvabilitas merupakan analisis yang merujuk pada pendanaan yang dilakukan perusahaan untuk memperoleh aset dengan kombinasi antara utang dan ekuitas (Titman, Keown, & Martin 2018; 121).

1) Debt to Asset Ratio

Rasio yang membandingkan antara jumlah kewajiban dengan jumlah aset dengan tujuan mengukur persentase aset yang didanai dengan menggunakan hutang, yang dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Total Asset}}$$

2) Time Interest Earned Ratio

Rasio yang bertujuan mengukur kemampuan perusahaan dalam melakukan pembayaran bunga pinjaman atas hutang usaha dengan membandingkan pendapatan operasional dengan beban bunga yang dirumuskan dengan:

$$\text{Time Interested Earned Ratio} = \frac{\text{Operating Income}}{\text{Interest Expense}}$$

2.5.3 Rasio Aktivitas

Rasio Profitabilitas merupakan analisis yang digunakan dalam mengukur efektifitas manajemen dalam menggunakan asetnya untuk memperoleh penghasilan dari penjualan atas modal yang telah dikeluarkan.

1) Total Asset Turnover

Rasio yang menggambarkan pengelolaan asset yang dimiliki perusahaan dalam memperoleh penghasilan yang diilustrasikan dengan jumlah penjualan yang diperoleh dari setiap satuan mata uang yang diinvestasikan. Rasio ini dapat dirumuskan dengan:

$$Total\ Asset\ Turnover = \frac{Sales}{Total\ Asset}$$

2) Fixed Asset Turnover

Rasio yang mengukur secara spesifik penggunaan asset tetap yang dimiliki perusahaan dalam memperoleh penghasilan dari penjualan. Rasio ini juga menggambarkan efektifitas asset tetap yang berkaitan langsung dengan proses produksi, dengan rumus:

$$Fixed\ Asset\ Turnover = \frac{Sales}{Fixed\ Asset}$$

2.5.4 Rasio Profitabilitas

Rasio Profitabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam tingkat pengembalian atau keuntungan yang bersumber dari investasi yang telah disalurkan. Dalam bukunya Titman, Keown, & martin (2018:126) menjelaskan bahwa ada dua faktor yang menjadi penentu profitabilitas dan return on investment perusahaan, yaitu:

- a) Cost Control, mengukur efektifitas perusahaan dalam mengendalikan biaya perolehan, beban operasi, pembiayaan, dan beban – beban yang terakait.
- b) Efisiensi Pemanfaatan Aset, mengukur efektifitas perusahaan dalam menggunakan dan memanfaatkan asset untuk meningkatkan penjualan.

Jenis-jenis rasio profitabilitas diantaranya sebagai berikut:

1) Gross Profit Margin

Rasio yang menggambarkan efektifitas manajemen dalam mengendalikan biaya-biaya untuk menghasilkan keuntungan dengan membandingkan harga pokok penjualan dengan total penjualan, dengan rumus:

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Gross Profit}}{\text{Sales}}$$

2) Operating Profit Margin

Rasio yang mengukur banyaknya keuntungan yang diperoleh dari setiap penjualan setelah memperhitungkan harga pokok penjualan dan biaya operasional. Rasio ini dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Operating Profit Margin} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Sales}}$$

3) Net Profit Margin

Rasio yang mengukur tingkat keuntungan perusahaan setelah memperhitungkan seluruh biaya-biaya, termasuk beban bunga dan pajak penghasilan. Semakin tinggi nilai yang dihasilkan, maka semakin baik perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari proses bisnis yang dilakukan yang dapat dirumsukan dengan:

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Sales}}$$

4) Return on Equity

Rasio yang digunakan untuk menggambarkan tingkat pengembalian atas investasi yang dilakukan oleh para investor/pemegang saham. Semakin tinggi

nilainya akan menggambarkan tingginya nilai dari perusahaan yang dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Return on Equity} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Common Equity}}$$

5) Operating Return on Asset

Rasio yang digunakan untuk menunjukkan keberhasilan manajemen dalam mengelola penggunaan aset yang dimiliki dan pengendalian beban yang ditimbulkan. Rasio ini juga menggambarkan keefektifan dan efisiensi yang dilakukan perusahaan dalam memperoleh laba yang dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Operating Return on Asset} = \frac{\text{Operating Income}}{\text{Total Asset}}$$

2.6 Penelitian terdahulu

Dalam penelitian ini, penulis menyajikan beberapa hasil dari penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan pembahasan terkait analisis kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate sebelum dan sesudah pandemi covid-19. Penelitian-penelitian yang penulis sajikan merupakan hasil dari skripsi dan jurnal yang telah diterbitkan. Penelitian-penelitian tersebut diantaranya sebagai berikut.

- 1) Dalam penelitian Shifa Revinka (2021) disimpulkan bahwa pada sektor properti dan real estate tahun 2020 mengalami penurunan dalam uji rasio Tobin's Q. Sedangkan dalam uji statistik t-paired dihasilkan berada di atas tingkat signifikansi yang mengartikan bahwa penurunan tersebut tidak berpengaruh negative pada nilai perusahaan sektor properti dan real estate.

- 2) Dalam penelitian Richard Lowardi dan Maswar Abdi (2021) disimpulkan bahwa adanya pengaruh dalam kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate selama pandemi covid-19. Hal tersebut dijelaskan bahwa adanya pengaruh signifikan dan negatif terhadap kinerja keuangan perusahaan properti papan utama dan pengembangan. Kemudian adanya pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap likuiditas perusahaan properti papan utama dan pengembangan. Selain itu, pandemi juga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap solvabilitas perusahaan papan utama, sedangkan berdampak positif dan signifikan bagi perusahaan properti papan pengembangan. Hasil tersebut didapatkan melalui pengelolaan data menggunakan metode rasio keuangan dari laporan keuangan perusahaan sektor property periode semester I-2017 hingga semester I-2020.
- 3) Dalam penelitian Roosdiana (2021) dengan menggunakan metode rasio keuangan dan uji paired disimpulkan adanya perbedaan yang signifikan dan tidak signifikan terhadap perusahaan sektor property sebelum dan sesudah pandemi covid-19. Hal tersebut dijelaskan bahwa adanya perbedaan signifikan untuk rasio keuangan solvabilitas dan rasio aktivitas perusahaan properti dan real estate sebelum dan sesudah pandemi covid-19. Kemudian tidak terdapatnya perubahan signifikan pada rasio keuangan likuiditas dan rasio profitabilitas perusahaan properti dan real estate sebelum dan sesudah pandemi covid-19.
- 4) Dalam penelitian internal oleh kelompok FEB Universitas Pancasila (2020) menyimpulkan adanya penurunan kondisi keuangan perusahaan sektor properti pada tahun 2020. Hal tersebut berdasarkan gabungan laporan keuangan

perusahaan-perusahaan sektor properti, yang diantaranya PT Bumi Serpong Tbk dan Entitas Anak (BSDE), PT Ciputra Development Tbk dan Entitas Anak (CTRA), PT Lippo Karawaci Tbk dan Entitas Anak (LPKR), PT Agung Podomoro Land Tbk dan Entitas Anak (APLN), dan PT Pakuwon Jati Tbk dan Entitas Anak (PWON). Dari gabungan laporan keuangan tersebut, dihasilkan adanya penurunan komposisi Aset Lancar terhadap Liabilitas dari 328,07% menjadi 229,27% serta kenaikan komposisi total utang terhadap total asset dari 42,05% menjadi 49,98%.