

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pandemi *Covid-19* telah berdampak sangat besar bagi kehidupan manusia. Pandemi ini selain berdampak pada kesehatan juga berdampak pada bidang sosial dan ekonomi. Adanya pembatasan sosial seperti Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) membuat masyarakat sulit dalam melakukan kegiatan ekonomi, sehingga proses perputaran barang dan jasa menjadi lambat, sehingga berlangsung cukup lama yang akhirnya mengakibatkan perekonomian menurun cukup drastis (Aeni, 2021).

Menurut Hasil Bisnis Bank Indonesia (BI), Survei Kegiatan Dunia Usaha (SKDU) Triwulan I 2020 mengalami penurunan perekonomian yang cukup drastis pada berbagai sektor. Penurunan ini dapat dilihat dari *Weighted Net Balance* (SBT) untuk triwulan I 2020 dengan nilai -5,56%, yang berarti cukup signifikan dibandingkan dengan triwulan IV 2019 yang sebesar 7,79%. Hal ini terjadi karena adanya penurunan *demand* dan *supply* dari *Covid-19* (Muliati, 2020).

Salah satu industri dalam sektor perekonomian yang terdampak akibat pandemi *Covid-19* adalah industri properti. Adanya pandemi ini menyebabkan kinerja perusahaan pada industri properti menjadi menurun. Pada masa pandemi aktivitas

bisnis sangat rendah dan para pelaku usaha mengalami kerugian yang cukup tinggi. Biaya operasional yang tinggi tidak sejalan dengan pendapatan yang dikarenakan penjualan yang turut menurun. Pandemi ini jelas membuat industri properti mengalami penurunan yang cukup signifikan (Dewi et al., 2021). Salah satu perusahaan industri properti yang terdampak akibat pandemi ini adalah PT Pakuwon Jati Tbk.

PT Pakuwon Jati Tbk adalah perusahaan yang berdiri pada tahun 1982 dan bergerak di sektor properti dan terletak di Surabaya, Jawa Timur, Indonesia. Portofolio utama PT Pakuwon Jati Tbk terdiri dari pengembangan ritel, residensial, komersial, dan perhotelan (PT Pakuwon Jati Tbk, n.d.-a). Meskipun PT Pakuwon Jati Tbk memiliki sejumlah properti besar di wilayah Jakarta dan Surabaya tentu tidak menutup kemungkinan perusahaan bisa terdampak dari pandemi *Covid-19* ini. Dilansir dari *sindonews.com*, laba bersih PT Pakuwon Jati Tbk di tahun 2020 sebesar Rp929,91 miliar yang mana menunjukkan penurunan 65,8% dibandingkan tahun 2019 sebesar Rp2,71 triliun (Pratama, 2021). Penurunan ini cukup signifikan sehingga PT Pakuwon Jati Tbk perlu menyiapkan strategi untuk masa mendatang.

PT Pakuwon Jati Tbk menerapkan beberapa strategi untuk bertahan dari pandemi *Covid-19*. Strategi yang diterapkan akan dilaksanakan dalam menghadapi dampak pandemi *Covid-19* untuk semua sektor, terutama untuk pusat perbelanjaan, lini usaha hotel, dan penjualan residensial (PT Pakuwon Jati Tbk, 2021b). Keefektifan dari strategi tersebut dapat diketahui dengan menganalisis kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan bisa dinilai melalui sebuah analisis laporan keuangan perusahaan. Dalam menganalisis kinerja perusahaan

terdapat berbagai cara, namun yang paling umum dipakai, yaitu dengan menggunakan analisis rasio dan menginterpretasi hasil rasio tersebut (Masyitah E & Kahar H, 2018). Analisis kinerja keuangan dapat ditentukan dengan menghitung rasio keuangan. Analisis rasio keuangan dipakai untuk mengukur seberapa baik kinerja perusahaan yang dipakai manajemen perusahaan. Sedangkan untuk para investor berguna untuk menentukan perusahaan mana yang cocok untuk berinvestasi dilihat dari kinerja tersebut. Rasio yang dipakai untuk mengukur kinerja perusahaan, yaitu rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas (Roosdiana, 2021). rasio profitabilitas dipakai untuk menentukan kemampuan dalam memperoleh untung, likuiditas digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan melunasi liabilitas lancarnya saat adanya penagihan atau jatuh tempo, solvabilitas digunakan untuk mengukur sampai sejauh mana perusahaan didanai oleh pinjaman, dan aktivitas digunakan untuk mengukur keefektifan perusahaan dalam menggunakan sumber dananya (Adipalguna & Suarjaya, 2016).

Adapun penelitian terdahulu dari Juliana (2018) yang menganalisis PT Summarecon Agung Tbk dan PT Pakuwon Jati Tbk pada tahun 2015 sampai 2017 dengan metode *Du Pont System* dan metode *Economic Value Added (EVA)*. Hasil dari penelitian ini menunjukkan kinerja yang positif namun dengan persentase yang berbeda. Selain itu, penelitian dari Veronica *et al.* (2019) menganalisis dampak kinerja keuangan perusahaan di sektor *real estate* dan *property* dari penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dan hasil dari penelitian ini tidak membuat kinerja keuangan perusahaan di sektor tersebut menjadi lebih meningkat. Lalu juga terdapat penelitian lain dari Daryanto *et al.* (2021) yang menganalisis

kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk menggunakan *Z-Score*, *S-Score*, dan *X-Score* untuk periode 2015-2019. Hasil penelitian ini menunjukkan kondisi keuangan yang baik pada periode 2015 sampai 2019 dilihat dari hasil *Z-Score* dan *X-Score*. Namun, hasil *S-Score* menunjukkan kondisi keuangan yang tidak baik sehingga ada kemungkinan PT Pakuwon Jati Tbk untuk bankrut di masa mendatang.

Dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan dengan karya tulis ini. Perbedaan penelitian tersebut terletak pada metode yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan periode yang digunakan. Beberapa penelitian terdahulu tidak berfokus menganalisis kinerja keuangan perusahaan dengan menganalisis rasio keuangan, sedangkan pada karya tulis ini akan menggunakan metode analisis rasio. Selain itu periode yang dipakai saat sebelum terjadinya pandemi *Covid-19*, sedangkan karya tulis ini akan menggunakan periode sebelum dan saat terjadinya pandemi *Covid-19*. Atas uraian ini, penulis tertarik untuk membuat Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) dengan judul “Analisis Kinerja Berdasarkan Rasio Keuangan dan Strategi PT Pakuwon Jati Tbk”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini rumusan masalah yang akan dibahas dan dianalisis lebih lanjut, yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio likuiditas pada sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*?
2. Bagaimana kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio solvabilitas pada sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*?

3. Bagaimana kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio profitabilitas pada sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*?
4. Bagaimana kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio aktivitas pada sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*?
5. Bagaimana strategi yang dilakukan PT Pakuwon Jati Tbk dalam menghadapi pandemi *Covid-19*?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penulis dalam membahas serta menyusun Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis kondisi kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio likuiditas sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*.
2. Untuk menganalisis kondisi kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio solvabilitas sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*.
3. Untuk menganalisis kondisi kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio profitabilitas sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*.
4. Untuk menganalisis kondisi kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk jika ditinjau dari rasio aktivitas sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*.
5. Untuk menganalisis strategi yang dilakukan PT Pakuwon Jati Tbk dalam menghadapi pandemi *Covid-19*.

### **1.4 Ruang Lingkup Penulisan**

Dalam karya tulis tugas akhir ini, permasalahan dibatasi pada rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas, serta strategi dari PT Pakuwon Jati Tbk. Data yang dipakai penulis untuk karya tulis ini adalah laporan

keuangan dan laporan tahunan PT Pakuwon Jati Tbk sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*, yaitu periode 2018, 2019, dan 2020.

### **1.5 Manfaat Penulisan**

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik kepada penulis maupun para pembaca. Manfaat tersebut antara lain:

#### 1. Manfaat Teoritis

Karya tulis ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai kinerja keuangan yang ditinjau dari rasio keuangan serta strategi PT Pakuwon Jati Tbk sebelum dan selama masa pandemi *Covid-19*. KTTA ini juga diharapkan dapat menjadi acuan untuk menambah ilmu pengetahuan yang secara teoritis dipelajari di bangku perkuliahan.

#### 2. Manfaat Praktis

##### a. Bagi penulis

Karya tulis ini diharapkan dapat menjadi alat untuk menerapkan ilmu pengetahuan penulis tentang analisis laporan keuangan yang dipelajari di bangku perkuliahan.

##### b. Bagi perusahaan

Karya tulis ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi PT Pakuwon Jati Tbk terkait pengambilan keputusannya di masa yang akan datang.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi uraian yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup pembahasan, manfaat penulisan, metode

pengumpulan data, dan sistematika penyajian dari karya tulis.

## BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini penulis akan memaparkan dasar teori dan materi yang akan digunakan sebagai landasan teori atas topik analisis kinerja keuangan PT Pakuwon Jati Tbk. Landasan teori dijabarkan terkait dengan pengertian laporan keuangan, kinerja keuangan, strategi perusahaan, analisis laporan keuangan termasuk analisis rasio.

## BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Selanjutnya, pada bab ini penulis akan memaparkan gambaran umum yang meliputi profil singkat, sejarah singkat, serta visi dan misi mengenai PT Pakuwon Jati Tbk. Di dalam bab ini, penulis juga memberikan pembahasan mengenai analisis kinerja berdasarkan rasio keuangan dan strategi PT Pakuwon Jati Tbk.

## BAB IV SIMPULAN

Dalam bab ini penulis memaparkan kesimpulan dari analisis kinerja berdasarkan rasio keuangan dan strategi PT Pakuwon Jati Tbk yang berdasarkan bab-bab sebelumnya yang telah dipaparkan. Penulis mengharapkan hasil kesimpulan ini dapat berguna bagi pihak-pihak terkait dan juga bagi yang membutuhkan, baik secara teoritis maupun praktis.