

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dengan total luas wilayah 7,81 juta km² (Kementerian Kelautan dan Perikanan, 2020) dan jumlah penduduk terbesar ke-4 di dunia sebanyak 270.203.917 jiwa berdasarkan survei penduduk (Badan Pusat Statistik, 2020). Secara geografis Indonesia berada pada posisi yang strategis, berada di dua benua yaitu benua Asia dan benua Australia dan dua samudra yaitu samudra Hindia dan samudra Pasifik.

Tahun 2018 dan 2019 Indonesia sedang mencatatkan pertumbuhan ekonomi yang sangat baik, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2018 mencapai 5,17% dan pada 2019 sebesar 5,02% (Badan Pusat Statistik, 2020). Angka ini berada di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi dunia tahun 2018 sebesar 3,7% year-on-year (Bank Indonesia, 2019). Sebuah capaian yang baik bagi Indonesia yang merupakan negara berkembang di tengah ketidakpastian dan perlambatan ekonomi global (Kemenko Perekonomian, 2019). Hal ini tidak lepas dari fokus pemerintah terhadap pembangunan infrastruktur dan hilirisasi sumber daya alam (BKPM, 2019).

Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo mengungkapkan sektor properti menyumbang 13.6% terhadap produk domestik bruto tahun 2020. Dari sisi tenaga kerja memberikan lapangan pekerjaan bagi 8,5 juta orang atau sekitar 6,9% dari total tenaga kerja di Indonesia pada tahun 2020. Hal tersebut menunjukkan pentingnya sektor usaha properti dan real estat bagi ekonomi Indonesia. Sektor properti dan real estat berpengaruh terhadap industri rantai pasok (*supply chain*) dan dapat mengakselerasi pemulihan ekonomi Nasional (Bisnis.com, 2021).

Sebenarnya perusahaan properti di Indonesia sedang diuntungkan karena Indonesia sedang berada pada masa bonus demografi, yaitu meningkatnya penduduk usia produktif 16-65 tahun (ITS News, 2022). Pada usia tersebut banyak keluarga baru yang muncul dan meningkatkan permintaan pembelian dan penyewaan rumah dan/atau apartemen. Namun menurut Menteri Keuangan, Sri Mulyani Indrawati, dikutip dari Kompas.com mengatakan bahwa akan makin banyak pasangan muda yang tidak mampu membeli rumah karena inflasi dan kenaikan suku bunga. Atas hal tersebut untuk mendorong pembelian rumah, pemerintah memberikan insentif berupa PPN ditanggung pemerintah atau bebas PPN mulai tahun 2021 hingga September 2022.

Pasar properti di Indonesia masih memiliki peluang yang cukup besar, menurut Ali Traghanada seorang pengamat properti dikutip dari Detik Finance. Data yang dihimpun dari laman Bursa Efek Indonesia per tanggal 26 Desember 2022, terdapat 84 perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Secara rinci terdapat 1 perusahaan yang berada di papan akselerasi, 48 perusahaan di papan pengembang dan 35 perusahaan di papan utama.

Banyaknya perusahaan sektor properti dan real estat yang tercatat di BEI menandakan diminatnya sektor usaha ini dan persaingan yang ketat. Lini bisnis perusahaan properti di dominasi segmen residensial atau penjualan tanah dan/atau bangunan dan segmen lain seperti sewa, konstruksi, pengelolaan gedung, hotel dan lainnya.

Momentum pertumbuhan ekonomi yang baik harus terhenti akibat adanya pandemi Coronavirus Disease 2019 atau Pandemi *Covid-19* yang terdeteksi pertama kali pada akhir tahun 2019 di kota Wuhan, Tiongkok dan mulai menyebar ke seluruh wilayah dunia (Kementerian Keuangan, 2022). Dalam waktu singkat wabah global ini telah menyebar ke berbagai negara di dunia. Penularannya yang cepat dan mudah serta tingkat kematiannya yang tinggi menyebabkan banyak negara di dunia lebih berhati-hati (Junaedi & Salistia, 2020). Lebih dari 8,9 milyar penduduk di seluruh benua di dunia terganggu fisik dan psikisnya akibat adanya pandemi *Covid-19* (Junaedi & Salistia, 2020). Negara-negara di dunia beramai-ramai membatasi akses masuk ke negaranya dan juga membatasi aktivitas warganya (*lockdown*). Seluruh negara yang merasakan pandemi *Covid-19* pertumbuhan ekonominya akan ada penurunan dengan tingkat yang berbeda (McKibbin & Fernando, 2020). Negara-negara maju dihantui ancaman resesi dan depresi. Hal ini berimbas kepada perekonomian Indonesia yang berkontraksi hingga minus 5,32% pada dua kuartal pertama tahun 2020 (Junaedi & Salistia, 2020).

Kasus *Covid-19* tercatat resmi masuk ke Indonesia pada bulan Maret tahun 2020. Berbagai kebijakan diambil pemerintah Indonesia guna meminimalisir penularan *Covid-19*. Awalnya pemerintah menerapkan kebijakan Pembatasan

Sosial Berskala Besar atau PSBB yang membatasi kegiatan di tempat umum dan membatasi perjalanan. Pada awal tahun 2021 kebijakan PSBB digantikan dengan program Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang diarahkan oleh pemerintah pusat. Penerapan pembatasan kegiatan atau lockdown dapat berdampak terhadap konsumsi domestik yang memberikan kontribusi terbesar pada perekonomian Indonesia. Pemerintah juga mengkampanyekan 3M yaitu memakai masker, mencuci tangan, dan menjaga jarak. Untuk menciptakan kekebalan komunal atau herd immunity pemerintah mendorong vaksinasi bagi seluruh masyarakat Indonesia agar masyarakat percaya diri dan dapat menggerakkan roda perekonomian (Kemenko Perekonomian, 2022).

Selain menyebabkan dampak kesehatan yang besar, dampak lainnya sebagai efek domino adalah terhadap perekonomian dan dunia usaha. Dampak ekonomi yang terjadi berupa kontraksi pertumbuhan ekonomi, menurunnya konsumsi swasta, penurunan jumlah impor, dan inflasi (Fahrika & Roy, 2020). Banyak sektor usaha yang terpengaruh negatif akibat terjadinya pandemi *Covid-19*, salah satunya adalah sektor properti dan real estat. Menurut Wakil Menteri Keuangan Republik Indonesia, Suahasil Nazara dikutip dari CNBC Indonesia menyatakan sektor properti merupakan salah satu sektor yang terdampak cukup berat pada pandemi, hal ini karena masyarakat cenderung menahan konsumsi aset yang sifatnya jangka panjang. Sektor ini memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) yang besar sehingga perlu segera diselamatkan (CNBC Indonesia, 2022). Data yang didapatkan dari empat perusahaan properti di Indonesia menunjukkan terjadi penurunan penjualan bersih masing-masing lebih dari -10% hingga lebih dari -40%, begitu juga

penurunan laba bersih perusahaan hingga lebih dari -100% dibandingkan tahun 2019 (Sari & Rahman, 2021).

Banyak masyarakat yang dirugikan akibat adanya pandemi *Covid-19* yang menyebabkan pekerja yang dirumahkan, pemotongan gaji, hingga pemutusan hubungan kerja. Menurut Kementerian Ketenagakerjaan dikutip dari Republika, selama tahun 2020 terdapat 386.877 pekerja yang terkena PHK meningkat 20 kali lipat dibanding tahun 2019 yang hanya 18.911 pekerja. Menurut Ikhsan Ingratubun, Ketua Asosiasi UMKM Indonesia, dikutip dari CNBC Indonesia mengatakan sebanyak 30 juta UMKM di Indonesia gulung tikar selama tahun 2020, yang juga berpengaruh kepada tenaga kerja yang kehilangan pekerjaannya. Hal tersebut menambah beban bagi perusahaan sektor properti karena masyarakat tidak mampu membayar cicilan KPR, sulit mendapatkan pembiayaan untuk memperoleh hunian, melakukan belanja di tempat perbelanjaan dan menginap di hotel untuk berwisata. Pengurangan penghasilan menyebabkan masyarakat berfokus pada konsumsi barang kebutuhan primer dan menunda belanja untuk kesenangan dan kebutuhan tersier.

Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Febri Oktafira dan Andoni Fornio Barusman pada tahun 2020 juga membahas perbandingan kinerja keuangan perusahaan subsektor properti dan real estat pada pandemi *Covid-19*. Dalam penelitian tersebut, peneliti menggunakan sampel dari 33 perusahaan subsektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI dan dibandingkan kinerja keuangannya antara rata-rata tahun 2019 dan tahun rata-rata 2020 berdasarkan empat rasio keuangan yang dipilih yaitu, *Current Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, *Net Profit Margin*

dan *Total Asset Turnover*. Selanjutnya penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hanifah Qianis Sari dan Abdul Rahman tentang Analisis Pengaruh Pandemi *Covid-19* Terhadap Emiten Properti. Pada penelitian tersebut peneliti menggunakan studi kasus pada perusahaan yang terdapat dalam indeks LQ45 dan hanya meneliti pertumbuhan penjualan bersih serta pertumbuhan laba bersih. Oleh karena itu karya tulis ini dibuat dengan subjek penelitian yang baru yaitu perusahaan subsektor properti dan real estat yang tercatat dalam indeks IDX80 dengan waktu penelitian atas laporan keuangan tahun 2019 sampai dengan 2021. Penulis meneliti analisis kinerja keuangan berdasarkan rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas pada karya tulis ini.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam menganalisis kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar pada Indeks IDX80 pada masa Juli 2022 hingga Januari 2023 ke dalam Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT PADA INDEKS IDX80 PADA PANDEMI *COVID-19* (2019-2021)”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian yang sudah disebutkan pada latar belakang penulisan proposal ini, rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio likuiditas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*?

2. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio solvabilitas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*?
3. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio profitabilitas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*?
4. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio aktivitas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah disebutkan, maka tujuan penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio likuiditas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*.
2. Mengetahui kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio solvabilitas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*.
3. Mengetahui kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio profitabilitas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*.

4. Mengetahui kinerja keuangan perusahaan subsektor Properti dan Real Estat pada indeks IDX80 berdasarkan analisis rasio aktivitas sebelum dan pada pandemi *Covid-19*.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan karya tulis ini dibatasi pada analisis laporan keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE), PT Ciputra Development Tbk. (CTRA), PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON), dan PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA). Periode laporan keuangan yang digunakan yaitu pada tahun 2019, 2020, dan 2021 dengan menggunakan empat rasio keuangan yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan atas penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penulis berharap Karya Tulis Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat dalam menambah informasi dan wawasan serta pengetahuan dalam menganalisis kinerja keuangan terutama perusahaan sektor properti dan real estat.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Diharapkan Karya Tulis Tugas Akhir ini dapat menjadi sarana bagi penulis untuk mengembangkan serta mengimplementasikan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama berkuliah dengan menganalisis kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estat.

b) Bagi Perusahaan

Untuk perusahaan yang penulis jadikan objek dalam karya tulis ini, diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai kinerja keuangan masing-masing tersebut dan perbandingannya dengan perusahaan dalam sektor yang sama pada Indeks IDX80 Bursa Efek Indonesia.

c) Bagi Investor dan calon Investor

Penulis berharap Karya Tulis Tugas Akhir ini dapat memberikan tambahan informasi bagi Investor dan calon Investor yang berencana menanamkan modalnya di perusahaan sektor properti dan real estat sehingga memudahkan untuk menentukan perusahaan mana yang akan dipilih.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Karya Tulis Tugas Akhir yang penulis rencanakan pada penulisan ini terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat tentang gambaran umum karya tulis dan berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini menguraikan dasar teori yang terkait dengan pembahasan dalam karya tulis ini. Teori yang terkait diantaranya mengenai kinerja keuangan, laporan keuangan, dan macam-macam rasio keuangan

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat metode yang akan digunakan dalam menyusun Karya Tulis Tugas Akhir, gambaran umum objek yang akan diteliti serta hasil pengumpulan data, data yang sudah diolah dan analisis data.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisikan simpulan dari hasil pembahasan berupa analisis data atas rumusan masalah yang penulis tanyakan pada awal penyusunan karya tulis ini. Bab ini sekaligus menjadi penutup dari Karya Tulis Tugas Akhir penulis.