

**SKRIPSI**

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SAAT  
PANDEMI COVID-19 PADA PERUSAHAAN SEKTOR  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA**



**UNTAR**  
Universitas Tarumanagara

**DIAJUKAN OLEH:**

**NAMA : STEFANI VELISIA SETIYONO**

**NIM : 125200171**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**JAKARTA**

**2023**

## **SURAT PERNYATAAN**

Nama : STEFANI VELISIA SETIYONO  
NIM : 125200171  
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS  
Judul : Analisis Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi  
Covid-19 Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real  
Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14-Desember-2023  
Yang menyatakan

The image shows an official stamp of Universitas Tarumanagara. The stamp is circular and contains the university's name in Indonesian and English, along with a logo. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

STEFANI VELISIA SETIYONO  
NIM. 125200171

## Pengesahan

Nama : STEFANI VELISIA SETIYONO  
NIM : 125200171  
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS  
Judul Skripsi : Analisis Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia  
Title : Analysis of Financial Performance Before and During the Covid-19 Pandemic in Property and Real Estate Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi AKUNTANSI BISNIS Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Januari-2024.

### Tim Penguji:

1. YANTI, S.E., Ak., M.Si, CA.
2. RINI TRI HASTUTI, S.E., Ak., M.Si
3. I CENIK ARDANA, Drs., MM., Ak., CA.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
RINI TRI HASTUTI, S.E., Ak., M.Si  
NIK/NIP: 10199030

*Rini Tri Hastuti*

---

Jakarta, 23-Januari-2024

Ketua Program Studi



HENDRO LUKMAN, Dr. SE,MM,Akt,CPMA, CA,CPA (Aust.)

## **Persetujuan**

Nama : STEFANI VELISIA SETIYONO  
NIM : 125200171  
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS  
Judul : Analisis Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi  
Covid-19 Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang  
Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Desember-2023

Pembimbing:  
RINI TRI HASTUTI, S.E., Ak., M.Si  
NIK/NIP: 10199030



---

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**JAKARTA**

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SAAT PANDEMI  
COVID-19 PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL  
ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan sebelum dan pada saat Covid-19 perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018-2019 sebelum Covid-19 sampai dengan tahun 2020-2021 selama Covid-19. Metode pemilihan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* dan desain penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Jumlah sampel yang terpilih adalah 196 sampel dari 49 perusahaan properti dan *real estate* yang diolah menggunakan *Microsoft Excel* dan *Statistical Package for the Social Sciences (SPSS)* ver.26. Penelitian dianalisis menggunakan Likuiditas dengan proksi *Cash Ratio*, Profitabilitas dengan proksi *Return on Assets* dan Solvabilitas dengan proksi *Debt to Assets Ratio*. Hasil dari analisis dan penelitian menunjukkan terdapat perbedaan kinerja CR, ROA dan DAR sebelum dan saat Covid-19.

**Kata Kunci:** Covid-19, Kinerja Keuangan, *Cash Ratio*, *Return on Assets*, *Debt to Assets Ratio*

**ABSTRACT**

*The aim of this research is to determine the differences in financial performance before and during Covid-19 of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2018-2019 before Covid-19 to 2020-2021 during Covid-19. The sample selection method used was purposive sampling and the research design used in this research was descriptive research. The number of samples selected was 196 samples from 49 property and real estate companies which were processed using Microsoft Excel and Statistical Package for the Social Sciences (SPSS) ver.26. The research was analyzed using Liquidity with the Cash Ratio proxy, Profitability with the Return on Assets proxy and Solvency with the Debt to Assets Ratio proxy. The results of the analysis and research show that there is a difference in the performance of the CR, ROA and DAR before and during Covid-19.*

**Keywords:** Covid-19, Financial Performance, *Cash Ratio*, *Return on Assets*, *Debt to Assets Ratio*

## **HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO**

### **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini dipersembahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa dan keluarga tercinta yaitu kedua orangtua dan adik yang senantiasa memberikan dukungan, cinta, dan motivasi selama proses penulisan skripsi ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan panduan, saran, dan inspirasi yang berharga dalam menyusun skripsi ini.

### **MOTTO**

Setiap orang memiliki proses dan masa yang berbeda. Tidak terlambat ataupun terlalu cepat, semua adalah tepat di waktumu sendiri.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat, rahmat, kekuatan dan penyertaan-Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini, penulis memberi judul **“ANALISIS KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SAAT PANDEMI COVID-19 PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**. Tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi S1 Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.

Penulis mempunyai keterbatasan kemampuan dalam penulisan laporan ini, maka dari itu penulis menyadari dengan adanya bimbingan, dukungan dan bantuan dari berbagai pihak maka laporan ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Rini Tri Hastuti, S.E., Ak., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan pengarahan, dukungan dan saran dalam membimbing penulis selama proses pembuatan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Sawidji Widodoatmodjo, S.E., M.M., MBA., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Hendro Lukman, S.E., M.M., Ak., CA., CPMA., CPA(Aust.), CSRS. selaku Ketua Jurusan Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Elsa Imelda, S.E., Ak., M.Si., CA. selaku Sekretaris I Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Henny Wirianata, S.E., Ak., M.Si., CA. selaku Sekretaris II Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
6. Seluruh Dosen dan Staf Pengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan dan bantuan kepada penulis selama masa perkuliahan.

7. Papah Asan Setiyono S.E. yang dengan senang hati memberikan segala pengorbanannya dari kerasnya dunia luar untuk keluarga tercinta yang tidak memperlihatkan rasa lelahnya untuk berjuang demi keluarga. Yang selalu memberikan motivasi secara tidak langsung kepada penulis agar dapat menyelesaikan pendidikan S1 tepat waktu. Terima kasih untuk segalanya dan tolong tetap bersama agar Papah bisa melihat penulis sukses.
8. Ibu Rukati yang selalu memberikan dukungan penuh kepada penulis walau penulis merantau ke Jakarta dan jauh dari rumah. Terima kasih atas kekuatannya untuk penulis dapat tetap berjuang dan berusaha. Kasih sayang yang tak terbatas yang diberikan kepada penulis dan cinta yang dicurahkan membuat penulis harus dapat menyelesaikan tugas ini agar dapat membuat bangga Ibu. Terima kasih untuk segala hal yang Ibu berikan dan tetaplah bersama dalam waktu yang lama agar Ibu dapat bangga melihat anakmu sukses.
9. Adik tercinta Sharon Natasha Setiyono yang selalu memberikan semangat secara tidak langsung untuk penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih telah menghilangkan lelah penulis dan Adik menjadi salah satu tujuan untuk penulis tetap berjuang agar dapat menjadi panutan Adik di masa depan.
10. Natasha Melawati teman penulis dari semester 1 yang selalu mendukung, memberi semangat, dan menemani penulis dan yang bersedia mendengar keluh kesah penulis selama perkuliahan.
11. Jaswin, Angel dan Ebi yang bersama penulis dalam masa kuliah dan mewarnai hari-hari penulis. Terima kasih untuk hal yang baik yang kalian berikan.
12. Seluruh rekan satu bimbingan dengan Ibu Rini Tri Hastuti, S.E., Ak., M.Si. atas waktu, dukungan, bantuan, nasihat, informasi, kebersamaan, dan pengalaman suka duka yang telah dilalui bersama penulis selama penyusunan skripsi.



13. Semua pihak lainnya yang telah memberikan dukungan dan membantu penulis secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak luput dari kesalahan. Maka dari itu, penulis harap ada kritik dan saran yang dapat diberikan yang bersifat membangun dari pembaca. Akhir kata, penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan dampak positif. Adapun kritik dan saran yang bersifat membangun kepada penulis, dengan segala kerendahan hati, sangat diharapkan guna memberikan perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini. Terlepas dari keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan yang dimiliki penulis selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Ekonomi, penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi dan semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 14 Desember 2023

Penulis



Stefani Velisia Setiyono

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
SURAT PERNYATAAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
SURAT PERSETUJUAN.....	ix
ABSTRAK.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.    Permasalahan .....	1
1.    Latar Belakang Masalah.....	1
2.    Identifikasi Masalah .....	6
3.    Batasan Masalah.....	6
4.    Rumusan Masalah .....	6
B.    Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
1.    Tujuan Penelitian .....	7
2.    Manfaat Penelitian .....	7
BAB II LANDASAN TEORI.....	9
A.    Gambaran Umum Teori .....	9
1.    Teori Keagenan ( <i>Agency Theory</i> ) .....	9
2.    Teori Sinyal ( <i>Signaling Theory</i> ).....	11
B.    Definisi Konseptual Variabel.....	12
1.    Kinerja Keuangan.....	12
2.    Likuiditas.....	13
3.    Profitabilitas .....	14
4.    Solvabilitas.....	15

5. Pandemi Covid-19.....	16
C. Penelitian yang Relevan.....	17
D. Kerangka Pemikiran dan Hipotesis.....	34
1. Kerangka Pemikiran Penelitian.....	34
2. Hipotesis Penelitian.....	34
BAB III METODE PENELITIAN .....	37
A. Desain Penelitian .....	37
B. Populasi, Teknik Pemilihan Sampel, dan Ukuran Sampel .....	37
C. Operasionalisasi Variabel dan Instrumen .....	38
D. Analisis Data.....	39
1. Analisis Statistik Deskriptif .....	40
2. Uji Asumsi Klasik .....	40
3. Uji Hipotesis.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Gambaran Umum Subjek Penelitian.....	43
B. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	45
C. Hasil Analisis Data .....	45
1. Statistik Deskriptif .....	45
2. Uji Asumsi Klasik.....	48
3. Uji Hipotesis.....	49
4. Pembahasan.....	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	56
A. Kesimpulan .....	56
B. Keterbatasan dan Saran.....	59
1. Keterbatasan .....	59
2. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA .....	62
LAMPIRAN.....	65
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	76

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Ringkasan Hasil Penelitian Terdahulu .....	17
Tabel 3.1 Operasionalisasi Variabel .....	39
Tabel 4.1 Proses Pemilihan Sampel .....	43
Tabel 4.2 Daftar Nama Perusahaan .....	44
Tabel 4.3 Hasil Uji Statistik Deskriptif .....	46
Tabel 4.4 Hasil Uji Normalitas .....	48
Tabel 4.5 Hasil Uji Wilcoxon .....	49
Tabel 4.6 Ringkasan Hasil Uji Hipotesis Penelitian .....	50

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Diagram Kerangka Pemikiran .....	34

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Daftar Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> .....	65
Lampiran 2 Sampel Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> 2018-2021.....	67
Lampiran 3 Hasil Output SPSS versi 26 – Uji Statistik Deskriptif .....	72
Lampiran 4 Hasil Output SPSS versi 26 – Uji Normalitas .....	73
Lampiran 5 Hasil Output SPSS versi 26 – Uji Wilcoxon .....	74
Lampiran 6 Hasil Turnitin .....	75

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Permasalahan**

#### **1. Latar Belakang Masalah**

Munculnya *Coronavirus Disease* (Covid-19) di dunia menimbulkan permasalahan besar di berbagai lini kehidupan. Awal mulanya dari penyakit pneumonia yang muncul di Kota Wuhan, Provinsi Hubei, China pada bulan Desember 2019. Kemunculan penyakit akibat virus ini diketahui pertama kali ditemukan di pasar hewan dan makanan laut di Wuhan. Pada tanggal 11 Maret 2020, Covid-19 ditetapkan sebagai pandemi oleh *World Health Organization* (WHO). Sebagai imbas dari munculnya pandemi Covid-19, negara di seluruh dunia ikut merasakan dampak yang sangat besar, khususnya Indonesia. Dampak yang dirasakan mulai dari kesehatan masyarakat, pendidikan, pekerjaan, politik, kehidupan sosial dan kondisi perekonomian negara.

Awal mula Covid-19 masuk di Indonesia dari warga Depok yang melakukan pertemuan bersama warga negara Jepang yang diketahui positif Covid-19. Pada akhirnya, tanggal 2 Maret 2020 Presiden Joko Widodo mengumumkan adanya warga yang terkena Covid-19 pertama yang teridentifikasi di Indonesia. Hal ini menjadi awal mula mewabahnya Covid-19 yang berdampak besar bagi Indonesia. Semakin meluasnya penyebaran Covid-19 yang tidak terkendali membuat pemerintahan Indonesia memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pertama kali pada bulan April 2020. Pengertian PSBB menurut Peraturan Pemerintah nomor 21 tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam Rangka Percepatan Penanganan *Coronavirus Disease* 2019 (COVID-19) adalah pembatasan segala aktivitas masyarakat di tempat umum untuk menekan penyebaran Covid-19 yang semakin luas. Pembatasan ini seperti meliburkan sekolah dengan menggantikan proses belajar dari rumah, melakukan pembatasan transportasi dengan membatasi penumpang dan menjaga jarak antar penumpang, pelarangan kegiatan politik, olahraga, hiburan, budaya, akademik dan pembatasan kegiatan di tempat ibadah serta tempat umum lainnya. Namun dengan

diberlakukan PSBB ini menimbulkan dampak yang sangat dirasakan oleh masyarakat Indonesia, karena semua aktivitas dibatasi membuat masyarakat kesulitan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dan tidak sedikit pula yang sampai kehilangan pekerjaan. Dengan adanya PSBB juga membuat para pekerja kantor diharuskan untuk bekerja dari rumah atau *Work From Home* (WFH) untuk membatasi kerumunan.

Di tengah merebaknya Covid-19, kehidupan masyarakat harus tetap berjalan agar kebutuhan sehari-hari dapat terpenuhi. Setelah penerapan PSBB di Indonesia, Pemerintah mulai melakukan kebijakan *New Normal*. *New Normal* adalah perubahan perilaku masyarakat dalam melakukan aktivitas sehari-hari secara normal namun dengan tetap menerapkan protokol kesehatan seperti menjaga jarak dan memakai masker untuk mencegah penularan Covid-19. Masyarakat juga diharuskan untuk rutin tes kesehatan dan tes swab *Polymerase Chain Reaction* (PCR), swab antigen, dan *rapid test* antibodi untuk diagnosis infeksi Covid-19. Tidak hanya terancamnya kehidupan masyarakat yang menjadi dampak dari adanya Covid-19, berbagai industri perusahaan di Indonesia juga merasakan dampak yang sangat luar biasa dengan adanya Covid-19 yang mengakibatkan naik turunnya pertumbuhan perekonomian.

Kemunculan pandemi Covid-19 membuat perusahaan di berbagai sektor industri mengalami perubahan kondisi ekonomi yang menyebabkan kelambatan pertumbuhan ekonomi di Indonesia (Hilaliyah et. al., 2022). Banyak sektor industri yang mengalami penurunan produktivitas dan lambatnya aktivitas perusahaan yang membuat kinerja keuangan menurun, khususnya pada perusahaan sektor properti dan *real estate*. Perusahaan sektor properti dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan, pembelian, penjualan, penyewaan, dan manajemen properti fisik, termasuk tanah, bangunan, dan fasilitas properti lainnya. Sektor ini adalah bagian yang penting dalam perekonomian karena mempunyai dampak yang besar pada pertumbuhan ekonomi, perumahan, serta infrastruktur perkotaan dan pedesaan.

Dari hasil survei yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) pada publikasinya dalam Analisis Hasil Survei Dampak Covid-19 terhadap Pelaku



Usaha menunjukkan bahwa perusahaan di sektor *real estate* terkena dampak sebesar 59,15% yang disebabkan oleh Covid-19 yang berakibat turunnya permintaan masyarakat terkait dengan jasa yang diberikan pada sektor perusahaan properti dan *real estate*. Hal ini dikarenakan penurunan penjualan dan permintaan yang disebabkan ketidakpastian ekonomi, banyaknya proyek konstruksi yang tertunda karena adanya kebijakan pemerintah yang membuat terbatasnya kegiatan yang berhubungan dengan proses pembangunan proyek konstruksi dan bisnis-bisnis yang menggunakan jasa sewa bangunan properti kesulitan membayar biaya sewa karena menurunnya pendapatan pada saat pandemi. Hal ini menyebabkan turunnya kinerja keuangan perusahaan.

Kinerja keuangan adalah gambaran dari semua aktivitas operasional di dalam perusahaan yang dapat dilihat dari laporan keuangannya (Nabawiyah & Jaeni, 2022). Dari laporan keuangan terdapat informasi yang tepat dan akurat yang mencerminkan baik atau buruknya kondisi keuangan suatu perusahaan. Laporan keuangan umumnya akan diterbitkan oleh perusahaan secara berkala untuk memberikan informasi kepada pihak tertentu dengan tujuan untuk menjadi alat pengambil keputusan seperti keputusan dalam internal perusahaan, pemerintah, investor, kreditor perusahaan dan pihak lain yang berkepentingan. Dalam pengambilan keputusan perlu menggunakan pendekatan keuangan dari laporan keuangan perusahaan seperti rasio keuangan. Rasio keuangan digunakan untuk menjadi landasan dalam mengetahui posisi keuangan dan keberhasilan suatu perusahaan (Roosdiana, 2020). Rasio keuangan yang ada perlu dianalisis untuk mengetahui bagaimana kondisi keuangan dalam suatu perusahaan.

Untuk melihat bagaimana keberhasilan kinerja keuangan perusahaan dapat menggunakan rasio likuiditas sebagai pengukuran. Rasio likuiditas diartikan sebagai rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Cholil, 2021). Rasio likuiditas adalah rasio yang penting yang harus digunakan untuk melihat apakah perusahaan dapat memenuhi semua kewajiban jangka pendek dengan harta yang ada. Dalam menganalisis laporan keuangan perusahaan terlebih pada saat adanya pandemi Covid-19 yang mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan. Likuiditas juga

menjadi faktor utama dalam meningkatkan kelancaran operasi bisnis perusahaan dan juga menstabilkan kondisi keuangan dalam memenuhi kewajiban perusahaan. Perusahaan dinilai likuid jika dapat membayar kewajiban jangka pendek, namun sebaliknya jika perusahaan tidak mampu membayar kewajiban jangka pendek dengan harta lancar yang dimiliki, maka perusahaan tersebut dinilai tidak likuid. Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur likuiditas adalah *Cash Ratio* yang memakai perhitungan dengan membagi kas dengan kewajiban lancar perusahaan.

Berbagai sektor perusahaan Indonesia tentu merasakan dampak yang luar biasa di masa pandemi Covid-19 terkait dengan perolehan laba. Tujuan utama dari suatu perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan dengan sumber daya yang ada dan dapat meningkatkan kinerja keuangan. Perusahaan dikatakan berhasil jika dapat memperoleh laba yang maksimal dan dapat melaksanakan kegiatan operasional secara optimal yang berhubungan dengan efektifitas manajemen perusahaan. Laba adalah hal yang sangat penting untuk perusahaan karena berpengaruh pada keberlangsungan usahanya (Ali, et. al., 2021). Maka dari itu perlu adanya analisis keuangan untuk mengetahui bagaimana kemampuan suatu perusahaan dapat memperoleh laba dengan menggunakan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui bagaimana kemampuan perusahaan atau entitas bisnis dalam mendapatkan laba dari operasi bisnisnya.

Dengan menggunakan profitabilitas sebagai rasio untuk menganalisis kondisi kinerja keuangan terkait dengan laba, maka dapat melihat bagaimana efisiensi, efektivitas dan produktivitas operasi bisnis yang dijalankan dalam suatu perusahaan. Rasio profitabilitas juga dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan dalam hal perolehan laba dengan membandingkannya dari waktu ke waktu. Jenis rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on Assets (ROA)* dengan perhitungan membagi laba setelah pajak dengan total aset yang dimiliki oleh perusahaan perusahaan.

Dalam menjalankan kegiatan bisnis diperlukan modal yang dapat memperlancar operasi bisnis perusahaan. Modal bisa didapatkan dari operasi

bisnis perusahaan itu sendiri maupun dari pihak eksternal perusahaan. Modal dari operasi bisnis perusahaan atau yang disebut juga modal internal perusahaan adalah modal yang diperoleh dari dalam perusahaan itu sendiri. Sedangkan modal dari eksternal perusahaan diperoleh dari pihak ketiga di luar perusahaan seperti investor dan kreditor yang modalnya dapat berupa penanaman modal dan utang atau pembiayaan. Dalam hal ini investor dan kreditor dapat berpengaruh terhadap pendapatan modal suatu perusahaan.

Penting bagi investor dan kreditor untuk mengetahui kondisi laporan keuangan perusahaan dilihat dari aset dan utang dan dapat bertahan dalam jangka panjang sebagai bahan pertimbangan sebelum menanamkan modal dan memberikan pembiayaan. Disamping itu, suatu perusahaan juga harus dapat mengelola utang dengan baik agar dapat menghasilkan keuntungan dan menstabilkan laporan keuangan perusahaan. Rasio solvabilitas dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang (Daryanto, et. al., 2021). Dalam penelitian ini menggunakan *Debt to Assets Ratio* (DAR) dengan perhitungan membagi total liabilitas dengan total aset perusahaan.

Dari hasil penelitian sebelumnya, Makriva et. al. (2022) menemukan adanya perbedaan kinerja proksi *Cash Ratio* sebelum dan saat pandemi Covid-19. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Zamami et. al. (2021) dan Nabawiyah & Jaeni (2022) yang berpendapat tidak terdapat perbedaan kinerja proksi *Cash Ratio* sebelum dan saat pandemi Covid-19. Pratama et. al. (2022) dan Zamami et. al. (2021) dalam penelitiannya menyebutkan tidak ada perbedaan kinerja proksi *Debt to Assets Ratio* sebelum dan saat pandemi Covid-19. Sedangkan penelitian yang dilakukan Oktafira & Barusman (2022), Roosdiana (2020) dan Putri & Henny (2022) menyatakan terdapat perbedaan kinerja *Debt to Assets Ratio* sebelum dan saat pandemi Covid-19. Hal ini sesuai dengan penelitian Silindung & Yanti (2023) yang menyebutkan terdapat perbedaan kinerja *Debt to Assets Ratio* sebelum dan saat pandemi Covid-19. Putri & Henny (2022) dalam penelitiannya berpendapat bahwa kinerja proksi *Return on Assets* tidak terdapat perbedaan pada periode sebelum dan saat adanya Covid-19. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Nabawiyah & Jaeni (2022) dan Hilman &

Laturette (2021) yang memiliki pendapat bahwa terdapat perbedaan kinerja proksi *Return on Assets* sebelum dan saat pandemi Covid-19. Dari penjelasan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul **“ANALISIS KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SAAT PANDEMI COVID-19 PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

## **2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang sebelumnya, adanya Covid-19 yang memberikan dampak terhadap perusahaan sektor properti dan *real estate* terkait dengan kondisi kinerja keuangan. Maka penulis tertarik untuk menganalisis lebih lanjut kondisi kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebelum dan pada saat pandemi Covid-19.

## **3. Batasan Masalah**

Untuk dapat memberikan hasil yang maksimal dan untuk mencegah adanya penyimpangan, maka harus ada batasan ruang lingkup masalah yaitu subjek pada penelitian ini yang merupakan laporan keuangan yang terdapat di Bursa Efek Indonesia dari sektor properti dan *real estate* periode 2018 sampai dengan 2021. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis kinerja keuangan adalah rasio likuiditas dengan proksi *Cash Ratio*, rasio profitabilitas dengan proksi ROA, dan rasio solvabilitas dengan proksi DAR.

## **4. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang dan batasan masalah diatas, maka rumusan masalah yang diambil dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Apakah terdapat perbedaan kinerja *Cash Ratio* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19?
- b. Apakah terdapat perbedaan kinerja *Return on Assets* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19?
- c. Apakah terdapat perbedaan kinerja *Debt to Assets Ratio* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19?

## **B. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan rumusan permasalahan yang telah dijelaskan diatas, maka tujuan utama dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis perbedaan kinerja *Cash Ratio* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19.
- b. Untuk menganalisis perbedaan kinerja *Return on Assets* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19.
- c. Untuk menganalisis perbedaan kinerja *Debt to Assets Ratio* sebelum dan pada saat pandemi Covid-19

### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian dan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk penulis

Penelitian yang telah dilakukan ini diharapkan dapat menjadi alat untuk membantu penulis dalam menambah ilmu pengetahuan dan memperluas wawasan terkait dengan kinerja keuangan yang dianalisis dengan menggunakan proksi yang telah ditentukan.

- b. Untuk akademik

Hasil dari penelitian yang telah dilakukan ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan wawasan, tambahan ilmu, dan pengetahuan dalam bidang akuntansi pada umumnya sebagai referensi dan sumber informasi dalam praktik pada penelitian dengan topik yang sama di masa depan.

- c. Untuk perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan berguna untuk menjadi informasi tambahan, bahan pertimbangan dan bahan evaluasi perusahaan dan dapat memberi pemahaman yang lebih mengenai kinerja keuangan untuk dapat menghasilkan kinerja yang efisien dan efektif, sehingga dapat menjadi dasar dalam mengambil keputusan secara tepat dan bijak, dan untuk membuat perencanaan keputusan di masa yang akan datang.

d. Untuk investor

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan informasi dan dapat menjadi dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi dan dapat mendukung perekonomian lewat pasar modal.

e. Untuk peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan, memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu di bidang ekonomi dan dapat digunakan sebagai referensi oleh penelitian selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, J., Faroji, R., & Ali, O. (2021). Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019). *Jurnal Neraca Peradaban*, 1(2), 128-135. DOI: <https://doi.org/10.55182/jnp.v1i2.36>
- Badan Pusat Statistik. (2020). Analisis Hasil Survei Dampak Covid-19 terhadap Pelaku Usaha. Jakarta: BPS RI.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2013). *Fundamentals of Financial Management. South-Western Cengage Learning.*
- Cholil, A. A. (2021). Analisis Rasio Likuiditas dan Profitabilitas untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan PT Berlina Tbk Tahun 2014-2019. *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 2(3), 401-413. DOI: <https://doi.org/10.31933/jemsi.v2i3.420>
- Daryanto, W. M., Rizki, M. I., Mahardika (2021). Financial Performance Analysis of Construction Company Before and During COVID-19 Pandemic in Indonesia. *International Journal of Business, Economics and Law*, 24(4), 99-108.
- Devi, S., Warasniasih, N. M. S., & dkk. (2020). The Impact Of COVID-19 Pandemic on The Financial Performance of Firms on The Indonesia Stock Exchange. *Journal of Economics, Business, & Accountancy Ventura*, 23(2), 226-242. DOI: <https://doi.org/10.14414/jebav.v23i2.2313>
- Dirmansyah, N. O., Syalsabila, L., & Lestari, H. S. (2022). Pengaruh Likuiditas Terhadap Kinerja Perusahaan Pada Perusahaan yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal Ekonomi*, 27(1), 49-63. DOI: <https://doi.org/10.24912/je.v27i1.854>
- Fidayanti, E. (2022). Analisis Perbandingan Profitabilitas Sebelum dan Sesudah Munculnya Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Sub Sector Retail Trade yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Thesis*. STIE Malangkecewara.
- Hastuti, R. T., & Tertia, J. C. (2023). Profitability and Leverage Effect on Firm Value With Corporate Social Responsibility as Moderating Variable in Manufacturing Company. *International Journal of Applicationon Economics and Business*, 1(1), 88-97. DOI: <https://doi.org/10.24912/ijaeb.v1i1.88-97>
- Hilaliyah, I., Gurendrawati, E., & Handarini, D. (2021). Analisis Komparatif Kinerja Keuangan Sebelum dan Saat Covid-19 pada Perusahaan yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan dan Auditing*, 2(3), 641-660.

- Hilman, C., & Laturette, K. (2021). Analisis Perbedaan Kinerja Perusahaan Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19. *BALANCE: Jurnal Akuntansi, Auditing Dan Keuangan*, 18(1), 91-109. DOI: <https://doi.org/10.25170/balance.v18i1.2659>
- Jensen, M. C. & Meckling, W. H. (1976). Theory of Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. *Journal of Finance Economics*, 3(4), 1-77.
- Kasmir. (2017). Pengantar Manajemen Keuangan. Edisi Kedua, cetakan keenam. Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.
- Makriva, A. R. T., Salam, H., & dkk. (2022). Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat Periode 2017-2021. *Moneta: Jurnal Manajemen & Keuangan Syariah*, 1(2), 42-52. DOI: <https://doi.org/10.35905/moneta.v1i2.3593>
- Miswanto, Kusumasari, L., & Anggoro, R. W. (2020). Analysis of Financial Performance with Conventional Financial Ratio and Emoticon. *Journal Of Critical Reviews*, 7(16), 158-165.
- Morissan. (2017). Metode Penelitian Survei. Jakarta: Kencana.
- Nabawiyah, S., & Jaeni. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI Sebelum dan Masa Pandemi Covid-19. *Kompak: Jurnal Ilmiah Komputerisasi Akuntansi*, 15(1), 286-298. DOI: <https://doi.org/10.51903/kompak.v15i1.632>
- Oktafira, F., & Barusman, A. F. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19. *EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 10(2), 683-694. DOI: <https://doi.org/10.37676/ekombis.v10i2.2096>
- Putri, A. Z. K., & Henny, D. (2022). Dampak Pandemi Covid 19 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 2(2), 1837-1842. DOI: <http://dx.doi.org/10.25105/jet.v2i2.14688>
- Pratama, K. A., Saragih, L. I., & dkk. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Sebelum dan Setelah Pandemi Covid-19. *Akuntansiku*, 1(3), 201-209. DOI: <https://doi.org/10.54957/akuntansiku.v1i3.272>
- Roosdiana. (2021). Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kinerja Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Ikraith-Ekonomika*, 4(2), 133-141.



Sekaran, U. (2006). *Metodologi Penelitian Untuk Bisnis*. Terjemahan Kwan Men Yon. Jakarta: Salemba Empat.

Shakatreh, M. (2021). The Effect Of Liquidity Ratios Management on the Profitability of Industrial Companies Listed on the Amman Stock Exchange. *Accounting*, 7(5), 1131-1138. DOI: <https://doi.org/10.5267/j.ac.2021.2.026>

Silaen, S. (2018). *Metodologi Penelitian Sosial Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*. Bogor: Penerbit In Media.

Silindung, B. S., & Yanti, H. B. (2023). Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 3(1), 329-340. DOI: <https://doi.org/10.25105/jet.v3i1.15437>

Spence, M. (1973). Job Market Signaling. *Quarterly Journal of Economics*, 87(3), 355-374. DOI: <https://doi.org/10.2307/1882010>

Tabachnick, B. G., Fidell, L. S., & Ullman, J. B. (2013). *Using multivariate statistics*. Boston: Pearson.

Wardani, D. K. (2020). *Pengujian Hipotesis*. Jombang: LPPM Universitas KH.A Wahab Hasbullah.

Zamami, N., Syah, A., L., N., & Krisdiyawati. (2021). Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di BEI. *Thesis: Politektik Harapan Bersama Tegal*.

PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG  
PEMBATASAN SOSIAL BERSKALA BESAR DALAM RANGKA  
PERCEPATAN PENANGANAN CORONAVIRUS DISEASE 2019  
(COVID-19)

[www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

<https://covid19.who.int>