

ANALISIS KOMPARASI KINERJA KEUANGAN SEBELUM DAN SELAMA PANDEMI *COVID-19* PADA PERUSAHAAN PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI

Nizam Zamami¹, Asrofi Langgeng Noerman Syah², Krisdiyawati³
^{1,2,3} *Program Studi D-III Akuntansi Politeknik Harapan Bersama,*
Korespondensi email: nizamzamami@gmail.com

Abstrak

Kinerja keuangan suatu perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor diantaranya faktor sosial, politik, dan ekonomi. Adanya pandemi *Covid-19* menjadikan produktivitas perusahaan di berbagai sektor industri termasuk pada industri properti dan *real estate* mengalami penurunan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kinerja keuangan sebelum dan selama pandemi *Covid-19* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan teknik pengumpulan data dengan metode observasi, studi pustaka, dan dokumentasi. Metode penelitian yaitu deskriptif kuantitatif. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Teknik analisis data menggunakan Uji Statistik Deskriptif, Uji Normalitas, dan Uji Hipotesis dengan menggunakan uji beda uji *Paired Sample T-Test* untuk data berdistribusi normal dan uji *Wilcoxon Signed Ranks Test* untuk data berdistribusi tidak normal. Hasil dari penelitian ini yaitu kinerja keuangan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun ditinjau dari rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas dan aktivitas. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan penjualan perusahaan yang menjadikan laba pada perusahaan sektor properti dan *real estate* menurun sehingga menjadikan persediaan aset perusahaan sebagian besar selama adanya pandemi *Covid-19* didanai oleh utang perusahaan semakin meningkat. Kesimpulannya terdapat perbedaan signifikan kinerja keuangan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Kata kunci: *Analisis Komparasi, Kinerja Keuangan, Covid-19*

THE ANALYSIS OF COMPARATIVE FINANCIAL PERFORMANCE BEFORE AND DURING THE COVID-19 PANDEMIC ON PROPERTY & REAL ESTATE COMPANIES LISTED IN BEI

Abstract

A company's financial performance is influenced by various factors including social, political, and economic factors. The Covid-19 pandemic has decreased the productivity of companies in various industrial sectors, including the property and real estate industries. The purpose of this study was to determine the financial performance before and during the Covid-19 pandemic in property and real estate companies listed on the IDX. The data used in this study were secondary data with data collection techniques using observation, literature study, and documentation. The research method was descriptive quantitative. The sampling technique used in this study was a purposive sampling method. The sample used in this study were 19 property and real estate companies listed on the IDX. Data analysis techniques used in this study were Descriptive Statistical Test, Normality Test, and Hypothesis Testing using a different test Paired Sample T-Test for data with normal distribution and Wilcoxon Signed Ranks Test for data with abnormal distribution. The results of this study are that the financial performance of property and real estate companies listed on the BEI experience significant differences which are decreasing in terms of liquidity, profitability, solvency and activity ratios. This is due to a decline in company sales, which causes profits in property and real estate sector companies to decline, making the company's asset inventory mostly during the Covid-19 pandemic funded by company debt. In conclusion, there are significant differences in the financial performance of property and real estate companies listed on the IDX.

Keywords: *The Analysis of Comparative, Financial Performance, Covid-19*

PENDAHULUAN

Kondisi sehat atau tidaknya suatu perusahaan tidak bisa hanya dinilai dengan melihat keadaan fisiknya saja, tetapi perlu juga dilihat pada unsur keuangannya, karena dari unsur tersebut juga dapat mengevaluasi apakah kebijakan yang ditempuh suatu perusahaan sudah tepat atau belum, mengingat sudah begitu kompleksnya permasalahan pada tiap perusahaan yang dapat menyebabkan kebangkrutan karena faktor keuangan yang tidak sehat (Prayoga, 2014:1)^[1].

Rasio-rasio keuangan yang dapat digunakan untuk menilai kinerja perusahaan adalah rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas. Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban atau utang-utang jangka pendeknya. Rasio likuiditas dapat diukur dengan menggunakan *current ratio*, *quick ratio*, dan *cash ratio*. Rasio solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menghitung *leverage* perusahaan. Rasio solvabilitas diukur dengan menggunakan *debt to equity ratio (DER)*, *long term debt to equity ratio*, *debt to assets ratio*. Rasio aktivitas adalah rasio yang menunjukkan efektivitas manajemen perusahaan dalam mengelola bisnisnya. Yang termasuk dalam kelompok rasio aktivitas adalah *assets turnover*, *receivable turnover*, *inventory turnover*, dan *account payable turnover*. Rasio profitabilitas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mencetak laba. Yang termasuk dalam kelompok rasio rentabilitas adalah *gross profit margin*, *net profit margin*, *return on investment (ROI)*, *return on equity (ROE)*, *earning per share* (Hantono, 2018)^[2].

Kondisi perekonomian global di berbagai sektor industri saat ini tengah mengalami penurunan yang sangat tinggi diakibatkan merebaknya wabah *Corona Virus Disease (Covid-19)*. Wabah *Covid-19* ini mulai terkonfirmasi masuk ke Indonesia dengan ditemukannya kasus pertama pada 2 Maret 2020 yang segera ditindak langsung oleh Presiden Jokowi dengan mengumumkan status darurat bencana dan membuat kebijakan-kebijakan terkait pencegahan penularan pandemi ini (Surya dan Asiyah, 2020:174)^[3].

Berbagai kebijakan pemerintah terkait upaya pencegahan penyebaran virus terus dilakukan seperti menerapkan protokol kesehatan secara ketat, menerapkan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB), menggencarkan program *stay at home* dan berbagai upaya pencegahan lainnya (Tiroima, 2020:8)^[4]. Dampak dari penerapan kebijakan-kebijakan ini menjadikan banyak perusahaan mengambil berbagai keputusan agar dapat terhindar dari kebangkrutan usaha, seperti dengan menerapkan

work from home, penutupan beberapa kantor cabang dan bahkan pemutusan hubungan kerja (PHK). Hal ini menjadikan produktivitas perusahaan menurun, dan kegiatan perusahaan melambat sehingga mengakibatkan penurunan laba dan kinerja perusahaan. Semua sektor industri tentunya mengalami penurunan kinerja keuangan perusahaan akibat adanya penurunan produktivitas tidak terkecuali perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Perusahaan properti dan *real estate* adalah salah satu sub sektor dari sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri ini bergerak pada bidang pengembangan jasa yang memfasilitasi pembangunan pada kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Industri properti dan *real estate* berkembang sangat pesat di Indonesia, hal ini dibuktikan dengan banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI yakni berjumlah 77 perusahaan dengan penambahan perusahaan baru di tahun 2020 ada 11 perusahaan dan juga banyak perusahaan lainnya yang belum terdaftar di BEI. Sebagaimana disebutkan pada data statistik yang dirilis berdasarkan survei yang dilakukan oleh BPS (2020)^[5], sektor *real estate* terkena dampak *Covid-19* sebesar 59,15% yang disebabkan oleh menurunnya daya beli masyarakat akibat adanya pandemi yang menjadikan masyarakat menunda untuk membeli properti dan *real estate*. Namun jika dibandingkan sektor lainnya, sektor properti dan *real estate* cenderung lebih baik dibandingkan yang lainnya.

Analisa kinerja keuangan perusahaan tentunya perlu dilakukan untuk melihat seberapa besar pengaruh pandemi *Covid-19* terhadap keuangan perusahaan dan untuk menilai kesehatan perusahaan. Dengan dilakukan analisis kinerja keuangan perusahaan, maka manajer, pimpinan perusahaan, investor, kreditor dan pihak lain yang berkepentingan dapat membuat suatu keputusan yang tepat. Analisis kinerja dapat digunakan sebagai alat untuk mengevaluasi kegiatan dan operasional yang telah dilaksanakan oleh perusahaan serta dapat juga digunakan sebagai prediksi keuangan perusahaan di masa yang akan datang.

Penelitian mengenai analisis kinerja keuangan perusahaan telah banyak dilakukan. Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu, telah diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa analisa kinerja keuangan perusahaan dapat dipengaruhi oleh kejadian sosial, ekonomi dan politik sehingga topik penelitian terkait analisa kinerja keuangan pada perusahaan yang dikaitkan dengan situasi sebelum dan selama pandemi *Covid-19* sangat menarik untuk diteliti agar

dapat diketahui dampak pada kinerja keuangan perusahaan. Penelitian yang dilakukan ini merujuk pada penelitian yang dilakukan Nafilah, dkk (2019)^[6] yang melakukan penelitian analisa kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* sebelum dan selama pemerintahan Presiden Jokowi menggunakan 5 rasio keuangan yakni *current ratio*, *debt to total assets ratio*, *assets turnover*, *return on assets* dan *return on equity*. Adapun perbedaan dari penelitian Nafilah, dkk (2019)^[6] dengan penelitian ini adalah pada kejadian sosial yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan, tahun dilaksanakan penelitian dan rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 13 rasio yaitu *current ratio*, *quick ratio*, *cash ratio*, *gross profit margin*, *net profit margin*, *return on investment (ROI)*, *return on equity (ROE)*, *debt to equity ratio (DER)*, *long term debt to equity ratio*, *debt to assets ratio*, *receivable turnover*, *inventory turnover* serta *asset turnover*.

Merujuk pada berbagai permasalahan yang telah disebutkan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi *Covid-19* pada Perusahaan Properti & *Real Estate* yang Terdaftar di BEI”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja keuangan sebelum dan selama pandemi *Covid-19* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Permasalahan yang akan dibatasi dalam penyusunan penelitian ini adalah analisis kinerja keuangan perusahaan dengan metode analisis rasio keuangan pada data laporan keuangan tahun 2019 dan tahun 2020 dengan pengambilan data dilakukan pada bulan Maret dan April 2021.

METODE

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis deskriptif kuantitatif dengan melakukan analisis uji beda pada data rasio keuangan yang digunakan.

Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dalam kurun waktu 4 bulan terhitung dari bulan Maret 2021 sampai dengan Juni 2021.

Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif yang digunakan adalah berupa informasi mengenai perusahaan yang diteliti sedangkan data kuantitatif yang digunakan adalah berupa data laporan

keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 dan 2020.

Populasi dan Sampel

Populasi pada penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia sampai dengan tanggal 30 April 2021 yakni sejumlah 77 perusahaan. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* sehingga didapatkan sampel sebanyak 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI dengan kriteria pemilihan sampel sebagai berikut:

Tabel 1. Kriteria Pemilihan Sampel

Kriteria	Jumlah Perusahaan
Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang sudah terdaftar di BEI	77
Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang sudah terdaftar di BEI sejak awal tahun 2019	-19
Tersedia laporan keuangan triwulanan lengkap di tahun 2019 dan laporan keuangan tahunan 2019 yang telah diaudit	-16
Tersedia laporan keuangan triwulanan lengkap di tahun 2020 dan laporan keuangan tahunan 2020 yang telah diaudit	-23
Jumlah Sampel	19

Sumber : Data Diolah (2021)

Prosedur

Adapun tahapan dalam menarik kesimpulan adalah sebagai berikut.

- 1) Perhitungan rasio keuangan
- 2) Uji instrumen penelitian
 - a. Analisis statistik deskriptif
 - b. Uji Normalitas
 - c. Uji Hipotesis
 - Uji beda t sampel berpasangan (*paired sample t-test*) untuk data berdistribusi normal
 - Uji beda *wilcoxon signed rank test* untuk data tidak berdistribusi normal
- 3) Pembahasan hasil penelitian
- 4) Penarikan kesimpulan

Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Data ini bersumber dari data sekunder dengan teknik pengumpulan data dengan metode observasi, studi pustaka, dan dokumentasi.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data menggunakan Uji Statistik Deskriptif, Uji Normalitas, dan Uji Hipotesis dengan menggunakan uji beda uji *Paired Sample T-Test* untuk data berdistribusi normal dan uji *Wilcoxon Signed Ranks Test* untuk data berdistribusi tidak normal. Teknik analisis data menggunakan bantuan program SPSS versi 22.

Hipotesis Penelitian

Hipotesis : Terdapat perbedaan signifikan antara kinerja keuangan perusahaan sebelum dan selama pandemi *Covid-19* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut ini adalah hasil dan pembahasan dari olah data penelitian.

Tabel 2. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics								
	N	Mean	Standar Industri	Penilaian	Std. Deviation	Min	Max	Arah Perubahan Mean
Current Ratio Sebelum	57	3,396611	Min 200% atau 2X	Baik	2,4890263	1,0268	11,3986	Naik
Current Ratio Selama	57	3,467382		Baik	4,0812988	,5302	24,4479	
Quick Ratio Sebelum	57	1,846777	Min 150% atau 1,5X	Baik	1,5512962	,1058	6,3867	Turun
Quick Ratio Selama	57	1,611118		Baik	1,6465539	,0691	7,0039	
Cash Ratio Sebelum	57	,887777	Min 50% atau 0,5X	Baik	,8389522	,0109	3,3728	Turun
Cash Ratio Selama	57	,792137		Baik	,9504979	,0130	4,9873	
GPM Sebelum	57	,519844	Min 30% atau 0,3X	Baik	,1412661	,1914	,7606	Turun
GPM Selama	57	,481391		Baik	,1725380	,0732	,7809	
NPM Sebelum	57	,237744	Min 20% atau 0,2X	Baik	,3746309	-,5042	1,4408	Turun
NPM Selama	57	-,024051		Kurang Baik	,7083855	-1,7942	2,3782	
ROI Sebelum	57	,025179	Min 30% atau 0,3X	Kurang Baik	,0484469	-,1055	,1753	Turun
ROI Selama	57	,001684		Kurang Baik	,0450348	-,1195	,1997	
ROE Sebelum	57	,037504	Min 40% atau 0,4X	Kurang Baik	,0800318	-,1683	,3491	Turun
ROE Selama	57	-,003256		Kurang Baik	,0729056	-,2217	,2440	
DER Sebelum	57	,673009	Max 90% atau 0,9X	Baik	,4822437	,0820	1,8388	Naik
DER Selama	57	,760167		Baik	,5696326	,0794	2,0436	
LTDER Sebelum	57	,331304	Max 10% atau 0,1X	Kurang Baik	,2825452	,0051	1,0086	Naik
LTDER Selama	57	,386856		Kurang Baik	,3852347	,0069	1,6060	
DAR Sebelum	57	,355796	Max 35% atau 0,35	Kurang Baik	,1699473	,0758	,6477	Naik
DAR Selama	57	,377102		Kurang Baik	,1789686	,0735	,6714	

Receivable Turnover Sebelum	57	84,060218	Min 10X	Baik	389,1779809	,9356	2957,5771	Turun
Receivable Turnover Selama	57	78,952579		Baik	221,7456051	,2418	1411,6915	
Inventory Turnover Sebelum	57	13,316942	Min 20X	Kurang Baik	39,4911456	,0562	197,8615	Turun
Inventory Turnover Selama	57	13,147630		Kurang Baik	39,8723867	,0222	187,7435	
Aset Turnover Sebelum	57	,136175	Min 2X	Kurang Baik	,0728203	,0058	,3873	Turun
Aset Turnover Selama	57	,097740		Kurang Baik	,0766035	,0028	,3894	

Sumber: Data diolah (2021)

Berdasarkan hasil tabel di atas menunjukkan bahwa total data yang diolah berjumlah 57 data yang diperoleh dari 19 perusahaan dengan 3 triwulan (19 x 3 triwulan = 57 data) untuk tiap periode sebelum maupun selama pandemi *Covid-19*. Dari 13 rasio keuangan yang diteliti mengalami perbedaan antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19* yang semakin menurun hanya *current ratio*, *debt to equity ratio*, *long term debt to equity ratio* dan *debt to asset ratio* yang mengalami perbedaan semakin naik. *Current ratio* mengalami kenaikan disebabkan oleh adanya kenaikan jumlah persediaan akibat menurunnya penjualan perusahaan dan *debt to equity ratio*, *long term debt to equity ratio* serta *debt to asset ratio* mengalami kenaikan karena adanya kenaikan jumlah utang perusahaan. Kenaikan jumlah utang ini berarti menunjukkan adanya penurunan kinerja keuangan perusahaan sehingga dapat dikatakan seluruh rasio keuangan yang diuji menunjukkan adanya penurunan kinerja keuangan perusahaan. Adanya perbedaan nilai rata-rata kinerja keuangan antara sebelum dan selama

pandemi *Covid-19* belum bisa menggambarkan hasil hipotesis terkait ada atau tidaknya perbedaan signifikan dari tiap rasio keuangan sebelum dan selama pandemi *Covid-19* apabila belum diuji beda menggunakan alat uji *paired sampel t-test* untuk data berdistribusi normal ataupun alat uji *wilcoxon* jika data tidak berdistribusi normal.

Berdasarkan tabel di atas juga menunjukkan bahwa setengah dari data yang diuji berdistribusi secara baik karena *mean* yang bernilai lebih besar dari standar deviasi. Jika nilai rata-rata tiap rasio dibandingkan dengan standar industri, maka dapat dikatakan bahwa pada periode sebelum pandemi *Covid-19* perusahaan properti dan *real estate* dalam kondisi baik karena 7 dari 13 indikator rasio keuangan menunjukkan penilaian dalam kondisi baik sedangkan pada periode selama pandemi *Covid-19* dapat dikatakan bahwa perusahaan properti dan *real estate* dalam kondisi kurang baik karena 7 dari 13 indikator rasio keuangan menunjukkan penilaian dalam kondisi kurang baik.

Tabel 3. Hasil Uji Normalitas

Kinerja Keuangan	Asymp. Sig. (2-tailed)	Taraf Signifikansi	Kesimpulan	Alat Uji Beda
Current Ratio Sebelum	0,000	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
Current Ratio Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
Quick Ratio Sebelum	0,006	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
Quick Ratio Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
Cash Ratio Sebelum	0,000	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
Cash Ratio Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
GPM Sebelum	0,200	0,05	Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>

GPM Selama	0,049	0,05	Tidak Normal	
NPM Sebelum	0,082	0,05	Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
NPM Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
ROI Sebelum	0,008	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
ROI Selama	0,002	0,05	Tidak Normal	
ROE Sebelum	0,002	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
ROE Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
DER Sebelum	0,000	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
DER Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
LTDER Sebelum	0,000	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
LTDER Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
DAR Sebelum	0,180	0,05	Normal	<i>Uji Paired Sample T-Test</i>
DAR Selama	0,200	0,05	Normal	
Receivable Turnover Sebelum	0,000	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
Receivable Turnover Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
Inventory Turnover Sebelum	0,000	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
Inventory Turnover Selama	0,000	0,05	Tidak Normal	
Aset Turnover Sebelum	0,010	0,05	Tidak Normal	<i>Uji Wilcoxon</i>
Aset Turnover Selama	0,020	0,05	Tidak Normal	

Sumber: Data diolah (2021)

Berdasarkan hasil uji normalitas yang ditunjukkan oleh tabel di atas, dari 13 indikator rasio keuangan menunjukkan hasil tidak normal pada kedua periode yakni sebelum dan selama pandemi *Covid-19* hanya indikator *debt to asset ratio* yang menunjukkan data berdistribusi normal sehingga untuk pengujian hipotesis menggunakan uji beda *paired sample t-test* sedangkan indikator rasio keuangan lainnya karena berdistribusi tidak normal pada kedua periode maka pengujian hipotesis menggunakan uji beda *wilcoxon signed rank test*.

Data yang tidak berdistribusi normal ini disebabkan oleh karakteristik beberapa perusahaan yang berbeda, misalnya beberapa perusahaan ada

yang mempunyai karakteristik utang yang hampir sepadan dengan modal dan sebagian lainnya lebih mengutamakan modal sendiri dan mengurangi utang perusahaan. Beberapa perusahaan juga ada yang berusaha agar posisi kas tidak terlalu banyak yang menganggur kemudian mengalokasikan kas tersebut untuk investasi ataupun pembelian aset tetap perusahaan sedangkan sebagian perusahaan lainnya lebih mengutamakan rasio kas yang tinggi. Perbedaan karakteristik seperti inilah yang menjadikan sebaran data penelitian tidak berdistribusi secara normal dan hal ini sering terjadi pada penelitian terkait rasio keuangan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Tabel 4. Hasil Uji Hipotesis Rasio Likuiditas

Kinerja Keuangan	Alat Uji	Asymp. Sig. (2-tailed)	Taraf Signifikansi	Kesimpulan	Arah Perubahan Mean
Current Ratio Selama – Current Ratio Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,029	0,05	Berbeda Signifikan	Naik
Quick Ratio Selama - Quick Ratio Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,007	0,05	Berbeda Signifikan	Turun
Cash Ratio Selama - Cash Ratio Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,467	0,05	Tidak Berbeda Signifikan	Turun

Sumber: Data diolah (2021)

Hasil uji ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan ditinjau dari rasio likuiditas mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun karena

dari 3 rasio likuiditas yang digunakan sebagai indikator pengujian, 2 rasio menunjukkan hasil demikian, hanya *cash ratio* saja yang tidak mengalami

perbedaan signifikan sehingga bisa dikatakan hipotesis diterima yang berarti kinerja keuangan ditinjau dari rasio likuiditas mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19*. Penurunan pada rasio likuiditas ini disebabkan oleh adanya peningkatan utang lancar perusahaan dan semakin menurunnya nilai/jumlah aset untuk menjamin utang lancar tersebut sehingga rasio likuiditas yang diukur dengan *quick ratio* dan *cash ratio* mengalami penurunan. Indikator *current ratio*

menunjukkan kenaikan disebabkan oleh adanya kenaikan jumlah persediaan perusahaan akibat menurunnya penjualan properti dan *real estate*.

Hasil ini mempunyai kesimpulan yang sama dengan penelitian Wahyuni (2021)^[7] yang meneliti kinerja keuangan pada perusahaan makanan dan minuman ditinjau dari rasio likuiditas, hasilnya menunjukkan adanya perbedaan signifikan antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19* yang semakin menurun.

Tabel 5. Hasil Uji Hipotesis Rasio Profitabilitas

Kinerja Keuangan	Alat Uji	Asymp. Sig. (2-tailed)	Taraf Signifikansi	Kesimpulan	Arah Perubahan Mean
GPM Selama - GPM Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,001	0,05	Berbeda Signifikan	Turun
NPM Selama - NPM Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,000	0,05	Berbeda Signifikan	Turun
ROI Selama - ROI Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,000	0,05	Berbeda Signifikan	Turun
ROE Selama - ROE Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,000	0,05	Berbeda Signifikan	Turun

Sumber: Data diolah (2021)

Hasil uji ini menunjukkan bahwa kinerja keuangan ditinjau dari rasio profitabilitas mempunyai nilai *asympt. sig. (2-tailed) ≤ 0,05* sehingga bisa disimpulkan bahwa kinerja keuangan ditinjau dari rasio profitabilitas mengalami perbedaan signifikan semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19* sehingga bisa dikatakan hipotesis diterima yang berarti kinerja keuangan ditinjau dari rasio profitabilitas mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19*. Penurunan rasio profitabilitas ini disebabkan oleh adanya penurunan laba perusahaan. Penurunan laba ini disebabkan oleh pengurangan, penundaan dan bahkan pembatalan pembelian properti dan *real estate* oleh konsumen karena situasi yang kurang mendukung. Selain itu, selama pandemi *Covid-19* pengeluaran perusahaan juga semakin bertambah tinggi. Pengeluaran ini misalnya digunakan untuk pembayaran gaji pegawai tetap,

pemberian tunjangan kesehatan serta pengadaan obat-obatan, alat-alat dan fasilitas kesehatan dalam rangka menghadapi pandemi *Covid-19*.

Hasil ini menunjukkan kesimpulan yang sama dengan beberapa penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Violandani (2021)^[8] yang juga menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan signifikan kinerja keuangan yang semakin menurun ditinjau dari rasio profitabilitas sebelum dengan selama pandemi pada perusahaan indeks LQ45. Pada penelitian yang dilakukan oleh Viaranti (2021)^[9] juga menyatakan bahwa kinerja keuangan ditinjau dari rasio profitabilitas mengalami perbedaan signifikan semakin menurun sebelum dan saat *Covid-19* pada perusahaan sub sektor transportasi yang diteliti. Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Kumala et al. (2021)^[10] yang juga meneliti pada perusahaan indeks LQ45 menyimpulkan bahwa terjadi perbedaan signifikan kinerja keuangan yang semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19*.

Tabel 6. Hasil Uji Hipotesis Rasio Solvabilitas

Kinerja Keuangan	Alat Uji	Asymp. Sig. (2-tailed)	Taraf Signifikansi	Kesimpulan	Arah Perubahan Mean
DER Selama - DER Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,000	0,05	Berbeda Signifikan	Naik

LTDER Selama - LTDER Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,050	0,05	Berbeda Signifikan	Naik
DAR Selama – DAR Sebelum	<i>Uji Paired Sample T-Test</i>	0,068	0,05	Tidak Berbeda Signifikan	Naik

Sumber: Data diolah (2021)

Tabel di atas menunjukkan bahwa kinerja keuangan ditinjau dari rasio solvabilitas mengalami perbedaan signifikan kinerja keuangan yang semakin menurun (meningkatnya nilai rata-rata rasio utang berarti penurunan kinerja keuangan) karena dari 3 rasio solvabilitas yang digunakan sebagai indikator pengujian, 2 rasio menunjukkan hasil demikian, hanya *debt to equity ratio (DER)* saja yang tidak mengalami perbedaan signifikan sehingga bisa dikatakan hipotesis diterima yang berarti kinerja keuangan ditinjau dari rasio solvabilitas mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19*. Penurunan kinerja keuangan ini disebabkan karena selama pandemi *Covid-19* hampir keseluruhan perusahaan properti dan *real estate* mengalami kesukaran dana sehingga memutuskan untuk melakukan pinjaman kepada bank ataupun kepada pihak ketiga.

Hasil ini mempunyai kesimpulan yang sama dengan penelitian Esomar dan Chritianty (2021)^[11] yang meneliti kinerja keuangan pada perusahaan hotel, restoran dan pariwisata setelah terjadinya pandemi *Covid-19* di Indonesia yang menyatakan bahwa adanya perbedaan yang signifikan kinerja keuangan ditinjau dari rasio solvabilitas yang semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19*. Penelitian lainnya yang meneliti kinerja keuangan ditinjau dari rasio solvabilitas yaitu penelitian yang dilakukan oleh Roosdiana (2021)^[12] yang juga menunjukkan hasil yang sejalan dengan penelitian ini. Penelitian tersebut memberikan hasil bahwa terdapat perbedaan signifikan yang semakin turun (utang semakin naik berarti penurunan kinerja keuangan) pada rasio solvabilitas sebelum maupun sesudah *Covid-19* pada perusahaan properti dan *real estate*.

Tabel 7. Hasil Uji Hipotesis Rasio Aktivitas

Kinerja Keuangan	Alat Uji	Asymp. Sig. (2-tailed)	Taraf Signifikansi	Kesimpulan	Arah Perubahan Mean
Receivable Turnover Selama – Receivable Turnover Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,251	0,05	Tidak Berbeda Signifikan	Turun
Inventory Turnover Selama – Inventory Turnover Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,000	0,05	Berbeda Signifikan	Turun
Aset Turnover Selama – Aset Turnover Sebelum	<i>Uji wilcoxon</i>	0,000	0,05	Berbeda Signifikan	Turun

Sumber: Data diolah (2021)

Hasil pengujian hipotesis pada rasio aktivitas menunjukkan bahwa kinerja keuangan ditinjau dari rasio aktivitas mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun karena dari 3 rasio aktivitas yang digunakan sebagai indikator pengujian, 2 rasio menunjukkan hasil demikian, hanya *asset turnover* saja yang tidak mengalami perbedaan signifikan sehingga bisa dikatakan hipotesis diterima yang berarti kinerja keuangan ditinjau dari rasio aktivitas mengalami perbedaan signifikan yang semakin menurun antara sebelum dan selama pandemi *Covid-19*. Penurunan kinerja keuangan ini disebabkan oleh banyaknya perusahaan properti dan *real estate* yang mengalami penurunan penjualan properti dan *real*

estate sehingga menjadikan persediaan perusahaan lebih besar, rata-rata piutang meningkat dan kesulitan dalam memanfaatkan setiap rupiah aktiva untuk menghasilkan penjualan.

Hasil ini mempunyai kesimpulan yang sama dengan penelitian yang dilakukan oleh Roosdiana (2021)^[12] yang menyatakan bahwa terdapat perbedaan signifikan kinerja keuangan yang semakin menurun ditinjau dari rasio aktivitas sebelum maupun sesudah *Covid-19*. Penelitian yang dilakukan oleh Violandani (2021)^[8] dan Kumala et al. (2021)^[10] pada perusahaan indeks LQ45 juga menyimpulkan hasil yang sama bahwa terdapat perbedaan signifikan semakin menurun sebelum dengan selama pandemi *Covid-19*.

Berdasarkan hasil pembahasan di atas, maka peneliti dapat mengambil suatu kesimpulan bahwa hipotesis yang telah diajukan oleh peneliti dapat diterima yang berarti kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI sebelum dan selama pandemi *Covid-19* mengalami perbedaan signifikan ditinjau dari rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas dan aktivitas yang semakin menurun.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan, maka peneliti dapat mengambil suatu kesimpulan bahwa kinerja keuangan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebelum adanya pandemi *Covid-19* lebih tinggi dibandingkan selama adanya pandemi *Covid-19*. Hal ini juga dapat diketahui melalui hasil uji beda kinerja keuangan selama adanya pandemi *Covid-19* yang mengalami perbedaan signifikan semakin menurun dibandingkan selama adanya pandemi *Covid-19* ditinjau dari rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas dan aktivitas.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti memberikan beberapa saran perbaikan yang diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan penelitian dan perkembangan perusahaan properti dan *real estate* sebagai berikut.

1. Bagi perusahaan properti dan *real estate* sebaiknya perusahaan perlu mengurangi beban operasional perusahaan dan berusaha meningkatkan penjualan melalui strategi penjualan yang tepat di masa pandemi *Covid-19*, serta membuat kebijakan piutang penjualan yang mampu menarik minat konsumen membeli properti dan *real estate*.
2. Perusahaan properti dan *real estate* juga seharusnya mampu memanfaatkan dana hasil utang dengan sebaik mungkin dan menjadikan agar aset perusahaan tidak mengganggu (produktif). Sehingga perusahaan bisa memperoleh laba yang maksimal dan bisa mulai melunasi utang-utang perusahaan.
3. Bagi penelitian selanjutnya sebaiknya memperpanjang periode penelitian dan memperluas sampel sehingga didapat hasil penelitian yang lebih akurat.

UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga peneliti sampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak Nizar Suhendra, SE, M.PP, selaku Direktur Politeknik Harapan Bersama.
2. Ibu Yeni Priatna Sari, SE, M.Si, Ak, CA selaku Ka. Prodi DIII Akuntansi Politeknik Harapan Bersama.
3. Bapak Asrofi Langgeng N., S.Pd, M.Si, CTT, sebagai Dosen Pembimbing I dan Ibu Krisdiyawati, SE, M.Ak, selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan serta arahan hingga terselesaikannya penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Dosen-dosen yang mengampu berbagai mata kuliah sepanjang peneliti mengikuti perkuliahan di Prodi DIII Akuntansi Politeknik Harapan Bersama.
5. Kedua orang tua dan adik tercinta yang selalu memberikan dukungan, motivasi, semangat serta doa-doanya sehingga sangat membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Almarhum Bapak Sunandar selaku dosen yang telah menginspirasi peneliti untuk mengambil topik penelitian ini.
7. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, turut membantu dalam terselesaikannya Tugas Akhir ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Prayoga, R. (2014). *Analisis Kinerja Keuangan PT Pegadaian (Persero) Berdasarkan KEPMEN BUMN Nomor Kep-100/MBU/2002 (Periode 2009-2012)*. Universitas Bengkulu. 51 hal. (Tidak dipublikasikan)
- [2] Hantono. (2018). *Konsep Analisa Laporan Keuangan dengan Pendekatan Rasio dan SPSS (Cetakan Pertama)*. Yogyakarta: Deepublish.
- [3] Surya, Y.A dan Asiyah, B.N. (2020). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri di Masa Pandemi Covid-19*. Jurnal Iqtishadia : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah. Vol. 7, No. 2, Hal: 170–187.
- [4] Tiroima. (2020). *Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kondisi dan Kinerja Keuangan Fungsi Maritime Training Center PT. Pertamina (Persero)*. Universitas Pertamina. 32

- hal. (Tidak dipublikasikan)
- [5] BPS. (2020). *Analisis Hasil Survei Dampak Covid-19 terhadap Pelaku Usaha*. Jakarta: BPS RI.
- [6] Nafilah, F., et al. (2019). *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate dan Property yang Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan Sebelum dan Selama Pemerintahan Presiden Jokowi*. E-JRA, Vol.8, No.4, Hal 99–112.
- [7] Wahyuni, N. (2021). *Perbedaan Kinerja Keuangan Perusahaan Manufaktur Sebelum dan Semasa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)*. Universitas Muhammadiyah Palembang. (Tidak dipublikasikan)
- [8] Violandani, D. S. (2021). *Analisis Komparasi Rasio Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 pada Perusahaan Terbuka yang Terdaftar pada Indeks LQ45*. JMFE. Vol 9, No.2, Hal: 1–28.
- [9] Viaranti, H. (2021). *Analisis Perbandingan Profitabilitas Saham Sebelum dan Saat Pandemi COVID-19 pada Perusahaan*. Universitas Islam Bandung (Unisba). Hal: 40–44. (Tidak dipublikasikan).
- [10] Kumala, E., et al. (2021). *Pengaruh Pandemi Virus Covid-19 terhadap Laporan Keuangan Triwulan pada Perusahaan LQ-45 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. E-JRA. Vol 10, No.3, Hal: 74–83.
- [11] Esomar, M. J. F., dan Chritianty, R. (2021). *Dampak Pandemi Covid-19 terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Jasa di BEI*. JKBM (Jurnal Konsep Bisnis dan Manajemen). Vol 7 No.2, Hal: 227–233.
- [12] Roosdiana. (2021). *Dampak Pandemi Covid-19 terhadap Kinerja Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI*. Jurnal IKRA-ITH Ekonomika. Vol 4, No.2, Hal: 133–141.