

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kinerja keuangan merupakan bagian penting dalam mencapai tujuan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan merupakan tolak ukur keberhasilan manajer dalam menjalankan perusahaan. Kinerja keuangan merupakan indikator penting yang perlu diperhatikan oleh investor karena menunjukkan pencapaian manajemen dalam menyejahterakan para pemegang saham serta menunjukkan kinerja perusahaan dalam rentang waktu tertentu. Kinerja keuangan mengukur tingkat profitabilitas dan likuiditas sehingga para pemegang saham dapat membandingkan dan mengevaluasi kinerja keuangan masa lampau dengan kinerja perusahaan pada tahun berjalan. Analisis laporan keuangan adalah analisis yang disusun berdasarkan data yang relevan, serta dilakukan dengan prosedur akuntansi dan penilaian yang benar, akan terlihat kondisi keuangan perusahaan yang sesungguhnya. Kondisi keuangan yang dimaksud adalah diketahuinya jumlahnya aset (kekayaan), kewajiban (utang), serta modal (ekuitas) dalam neraca yang dimiliki. Kemudian juga akan diketahui jumlah pendapatan yang diterima dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama periode tertentu (Gobai, dkk 2019).

Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham apabila peningkatan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai perusahaan sendiri merupakan persepsi atau pandangan investor terhadap tingkat keberhasilan suatu perusahaan yang sering berkaitan dengan harga saham. Nilai perusahaan berkaitan dengan harga saham dan laba yang dihasilkan oleh perusahaan. Tolak ukur bagi para investor dalam menilai sebuah perusahaan yaitu dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Apabila laba perusahaan tinggi maka

akan mempengaruhi harga saham yang cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan akan ikut bernilai tinggi. Peningkatan nilai perusahaan dari tahun ketahun merupakan suatu gambaran keberhasilan perusahaan tersebut dalam menjalankan usahanya.

Perusahaan mempunyai berbagai jenis macam kebutuhan terutama yang berkaitan dengan dana. Kebutuhan dana yang berasal dari kredit yang merupakan utang bagi perusahaan dan dana yang berasal dari para pemilik ialah modal sendiri. Pemerintah Indonesia mengumumkan masuknya pandemi Covid-19 pada awal Maret 2020. Secara otomatis pandemi tersebut mempengaruhi berbagai aspek kehidupan termasuk kelangsungan hidup sektor usaha. Selain itu pandemi tersebut juga memukul bursa saham global, termasuk Indonesia. Lebih lanjut, kondisi ini akan berujung pada krisis ekonomi yang merupakan akibat dari perlambatan ekonomi karena dampak pandemi. Pada tahun 2020 perekonomian Indonesia mengalami kontraksi yang cukup dalam, hal tersebut disebabkan karena adanya Covid-19. Oleh karena itu, berdampak emiten ditahun 2020 termasuk emiten pada sektor properti dan real estate (Agung and Susilawati 2021).

Sektor industri properti dan real estate menjadi salah satu diantara sektor yang ada dengan sumbangsih yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Menurut Sri Mulyani sektor properti yang sudah melakukan proyek pengembangan kota mandiri dapat mempengaruhi sektor industri lain untuk tumbuh (*backward and forward linkage*), seperti industri material, industri logistik, industri bidang jasa, hingga industri keuangan dan perbankan rakyat melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bahkan dapat menciptakan lapangan kerja.

Properti dan *real estate* merupakan sektor paling terpukul di tengah lesunya jual beli perumahan saat ini. Pertumbuhan penjualan properti residensial mengalami hambatan yang disebabkan oleh sejumlah faktor seperti kenaikan harga atas bahan bangunan, adanya masalah terkait dengan perizinan

atau birokrasi, proporsi uang muka yang sangat tinggi pada saat pengajuan KPR dan perpajakan. Ketidakstabilan peningkatan dan penurunan dalam laju pertumbuhan sektor properti ini. Dapat dilihat dari tahun 2020 sekitar 3,44 %. Namun mengalami peningkatan pertumbuhan kembali pada tahun 2020 sampai 2021 sekitar 0,46 % akan tetapi kembali turun ditahun 2022 sebesar 1,06% (dataindustri.com, 2022). Dengan adanya gambaran mengenai tingkat pertumbuhan perusahaan sektor properti ini dapat mempengaruhi penilaian investor terhadap kinerja keuangan perusahaan. Bisa dikatakan, pukulan terhadap bisnis dan industri properti tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional. Dibutuhkan relaksasi kebijakan yang lebih PDB Industri Real Estate (Miliar rupiah) Pertumbuhan Industri Real Estate (Properti) 3 tahun kedepan, sehingga industri properti mampu menghadapi masa-masa sulit ini dan tetap bisa memutar roda usaha serta meminimalisasi terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) di industri .

Penurunan harga saham pada sektor ini menjadi fenomena yang perlu dicermati, karena investor akan menanamkan modalnya pada perusahaan yang memiliki kondisi sehat serta prospek yang bagus dengan tujuan memperoleh keuntungan yang tinggi dari saham yang dimiliki. Di sisi lain, sektor properti dan real estate berkontribusi untuk perekonomian Indonesia (Yulianti & Ramadhan 2022). Sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan memiliki banyak pengaruh terhadap perekonomian Indonesia. Jika dilihat secara makro, perkembangan sektor properti merupakan indikator penting terkait kesehatan ekonomi suatu negara, karena sektor ini yang pertama kali memberikan sinyal jatuh banggunya perekonomian suatu negara.

Ada beberapa penelitian yang dilakukan salah satunya oleh (Hidayat 2021) dengan hasil penelitian menunjukkan terdapat perbedaan Kinerja Keuangan dan Nilai Perusahaan sebelum dan pada saat pandemi Covid-19. Selanjutnya dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Hasiano 2024) dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada ROA, ROE, *CR* dan DER. Namun terdapat perbedaan yang signifikan pada

PBV pada perusahaan yang menerapkan ESOP dengan perusahaan yang tidak menerapkan ESOP. Penelitian yang dilakukan oleh (Meliani and Ariyanto 2021) dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja keuangan berpengaruh negatif pada nilai perusahaan. Hubungan antara struktur modal dan nilai perusahaan berhasil dimediasi oleh kinerja keuangan, namun kinerja keuangan tidak berhasil menjadi mediator hubungan modal intelektual dan nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Prizandi 2021) persamaan dari penelitian terdahulu membahas tentang keadaan keuangan di perusahaan yang terletak di BEI, sedangkan penelitian ini membahas tentang terdapat penambahan variabel yaitu nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perbandingan Kinerja Keuangan Dan Nilai Perusahaan Saat Pandemi Covid-19 Dan Saat New Normal Tahun 2020-2021 Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI”**

1.2 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini untuk melihat pengaruh variabel-variabel penelitian dengan melibatkan kinerja keuangan dan nilai perusahaan saat pandemi covid 19 dan saat new normal tahun 2020-2021. Dimana penelitian ini menggunakan objek perusahaan properti yang terdaftar di BEI

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan saat pandemi covid-19 dan saat new normal di tahun 2020-2021 pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

2. Apakah terdapat perbedaan nilai perusahaan saat pandemi covid-19 dan saat new normal di tahun 2020-2021 pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang ada, maka tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Untuk membuktikan apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan saat pandemi covid-19 dan saat new normal di tahun 2020-2021 pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI
2. Untuk membuktikan apakah terdapat perbedaan nilai perusahaan saat pandemi covid-19 dan saat new normal di tahun 2020-2021 pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI

1.5 Manfaat Penelitian

Penulis mengharapkan adanya manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan dan pemahaman serta menjadi aplikasi ilmu pengetahuan yang telah didapatkan selama perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pihak-pihak yang mempunyai perhatian dalam penjualan properti dan untuk ke depannya dapat digunakan sebagai bahan untuk memperluas segmentasi pasar sehingga dapat meningkatkan penjualan.

1.6 Sistem Penulisan

Pembahasan dalam skripsi ini akan disajikan dalam 5 (lima) bab yang berurutan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisi uraian tentang teori-teori yang berkaitan dengan struktur modal dan nilai perusahaan.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menguraikan tentang variabel-variabel penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang analisis menyeluruh atas penelitian yang dilakukan. Hasil statistic ini di interpretasikan dan pembahasan yang dikaji secara mendalam hingga tercapai hasil analisis dari penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis membahas secara singkat mengenai kesimpulan berdasarkan hasil analisis data, saran dan keterbatasan dari hasil penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Bagian ini berisi tentang referensi jurnal, buku, maupun kajian pustaka penelitian lainnya.

LAMPIRAN

Bagian ini berisi lampiran data-data yang digunakan selama proses penelitian.