

**ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI SEBELUM DAN
SELAMA PANDEMI COVID-19 (2018-2021)**

(Skripsi)

Oleh

Jemimma Sarah Salsabilla Syawa

2011031038



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG**

2024

ABSTRAK

ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI SEBELUM DAN SELAMA PANDEMI COVID-19 (2018-2021)

Oleh

Jemimma Sarah Salsabilla Syawa

Penelitian ini mengkaji kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebelum dan selama pandemi COVID-19. Dengan menggunakan Wilcoxon Signed-Ranks Test, penelitian ini mengevaluasi perubahan profitabilitas (*Gross Profit Margin*), likuiditas (*Cash Ratio*), leverage (*Debt to Equity Ratio*), kebijakan dividen (*Dividend Payout Ratio*), dan ukuran perusahaan (*Total Revenue*). Temuan penelitian mengungkapkan adanya penurunan signifikan dalam profitabilitas dan likuiditas, peningkatan leverage, dan tidak ada perubahan signifikan dalam kebijakan dividen atau ukuran perusahaan selama pandemi. Penelitian ini menyoroti dampak pandemi pada metrik keuangan utama dan menggarisbawahi perlunya penelitian lebih lanjut yang menggabungkan variabel tambahan dan sampel yang lebih luas untuk meningkatkan generalisasi. Keterbatasan penelitian meliputi fokus pada aspek keuangan tertentu dan prevalensi laba negatif di antara banyak perusahaan.

Kata kunci: Kinerja keuangan, COVID-19, Sektor properti, Bursa Efek Indonesia

ABSTRACT

COMPARATIVE ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE OF IDX- LISTED PROPERTY COMPANIES BEFORE AND DURING PANDEMIC COVID-19 (2018-2021)

By

Jemimma Sarah Salsabilla Syawa

This study examines the financial performance of property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) before and during the COVID-19 pandemic. Using the Wilcoxon Signed-Ranks Test, the research evaluates changes in profitability (Gross Profit Margin), liquidity (Cash Ratio), leverage (Debt to Equity Ratio), dividend policy (Dividend Payout Ratio), and company size (Total Revenue). Findings reveal significant declines in profitability and liquidity, an increase in leverage, and no significant changes in dividend policy or company size during the pandemic. The study highlights the impact of the pandemic on key financial metrics and underscores the need for further research incorporating additional variables and broader samples to improve generalizability. Limitations include a focus on selected financial aspects and the prevalence of negative earnings among many companies.

Keywords: Financial performance, COVID-19, Property sector, Indonesia Stock Exchange

**ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PADA
PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI SEBELUM DAN
SELAMA PANDEMI COVID-19 (2018-2021)**

Oleh

Jemimma Sarah Salsabilla Syawa

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA AKUNTANSI**



Pada

Jurusan Akuntansi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG**

2024

Judul Skripsi : **ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI SEBELUM DAN SELAMA PANDEMI COVID-19 (2018-2021)**

Nama Mahasiswa : **Jemimma Sarah Salsabilla Syawa**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2011031038**

Jurusan/Program Studi : **Akuntansi**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis**



Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si., Akt.
NIP. 19740922 2000 2002

2. Ketua Jurusan

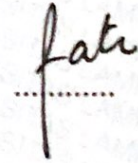
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Agrianti', is written over the text of the second member of the committee.

Dr. Agrianti Komalasari, S.E., M.Si., CA., C.M.A.
NIP. 19751026 200212 2 002

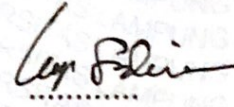
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

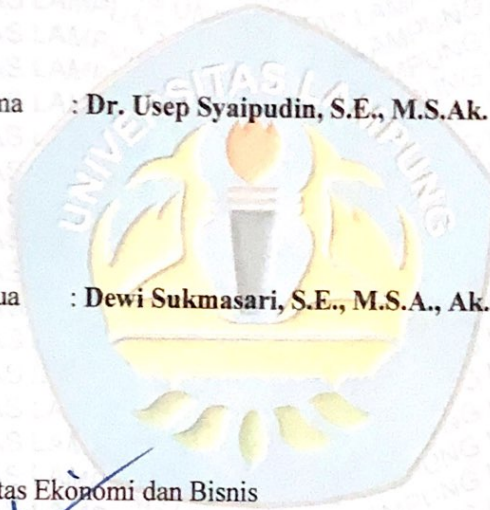
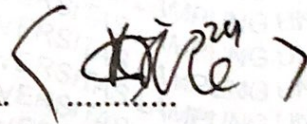
Ketua : Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si., Akt.



Penguji Utama : Dr. Usep Syaipudin, S.E., M.S.Ak.



Penguji Kedua : Dewi Sukmasari, S.E., M.S.A., Ak., CA.



2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.
NIP. 19660621 199003 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 8 November 2024

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jemimma Sarah Salsabilla Syawa
NPM : 2011031038
Program Studi : S1 Akuntansi
Jurusan : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Alamat : Jalan Raya Gisting 001/004 Purwodadi, Gisting,
Tanggamus, Lampung.

Dengan ini menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dirujuk dari sumbernya, dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bandar Lampung, 2 Desember 2024

Penulis,



Jemimma Sarah Salsabilla Syawa
NPM 2011031038

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah Jemimma Sarah Salsabilla Syawa. Penulis dilahirkan di Gisting, Tanggamus pada tanggal 29 Desember 2001 dan merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Fajar Sumantri dan Ibu Sri Nunut Oktavianti.

Penulis telah menempuh Pendidikan Taman Kanak-kanak di TK Aisyiyah Gisting yang diselesaikan pada Tahun 2008, kemudian menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar di SD Muhammadiyah Gisting yang di selesaikan pada tahun 2014, Sekolah Menengah Pertama ditempuh di SMP Negeri 1 Gisting yang diselesaikan pada tahun 2017, dan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 Gadingrejo yang diselesaikan pada tahun 2020.

Penulis diterima pada jurusan Akuntansi, Program S1 Akuntansi Universitas Lampung pada tahun 2019 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Selama menjadi mahasiswa, penulis tergabung dalam Himpunan Mahasiswa Akuntansi sebagai anggota biro kesekretariatan periode 2021/2022 dan Kelompok Studi Pasar Modal sebagai anggota bidang 1 - Pendidikan dan Pengkaderan periode 2021/2022. Pada tahun 2023, penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 40 hari di Desa Way Empulau Ulu, Kecamatan Balik Bukit, Lampung Barat.

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan mengucap syukur kehadiran Allah SWT *Alhamdulillah hirabbil alamin*, Karya ini merupakan bentuk rasa syukurku kepada Allah SWT karena telah memberikan nikmat karunia pertolongan yang tiada henti hingga saat ini.

Karya ini aku persembahkan sebagai tanda bukti sayang dan cinta yang tiada terhingga kepada kedua orang tua tercinta, Bapak Fajar Sumantri dan Ibu Sri Nunut Oktavianti yang telah melahirkan, merawat, membimbing, menafkahi, dan melindungi dengan tulus serta penuh keikhlasan, mencurahkan segala kasih sayang dan cintanya, serta senantiasa mendoakan dan memberikan semangat juga dukungan sepenuh hati. Karya ini kuhasilkan sebagai bentuk terimakasihku kepada orang tuaku.

Terimakasih kepada adik – adikku , Jovan Damar Paraya dan Jibril Maulana Al – Hafidz, yang aku yakin turut selalu mendoakan keberhasilanku dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih karena kalian adalah penghiburanku dan penyemangatku.

Terimakasih kepada nenekku, Ibu Hj. Ponirah, yang tiada henti selalu mendoakan keberhasilan dan keselamatanku disetiap shalatnya. Terimakasih juga karena telah merawatku dengan baik sejak lahir hingga aku dapat menyelesaikan karya ini.

Terimakasih kepada orang – orang yang tulus mencintai dan menyayangiku, sahabat – sahabatku, dan teman – teman S1 Akuntansi 2020. Keberadaan kalian merupakan semangatku.

Almamaterku, Akuntansi Universitas Lampung.

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S. Al-Insyirah: 5-6)

“And if you never bleed, you're never gonna grow”

(Taylor Swift)

“It will pass. Everything you've gone through it, it will pass”

(Rachel Vennya)

“Dunia ini hanyalah mimpi dan engkau akan terbangun saat engkau mati”

(Ali bin Abi Thalib)

SANWACANA

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT karena atas Rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 (2018-2021)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih banyak kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung;
2. Ibu Dr. Agrianti Komalasari, S.E., M.Si., CA., C.M.A., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung sekaligus dosen pembimbing akademik;
3. Ibu Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si., Akt., selaku dosen pembimbing yang telah banyak membantu dalam memberikan kritik dan saran selama proses penyelesaian skripsi ini;
4. Bapak Dr. Usep Syaipudin, S.E., M.S.Ak., selaku dosen pembahas I;
5. Ibu Dewi Sukmasari, S.E., M.S.A., Ak., CA., selaku dosen pembahas II;
6. Bapak, Ibu dosen dan staf jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis, terimakasih atas segala ilmu yang bermanfaat, dan pengalaman yang telah diberikan serta bantuin selama penulis menempuh Pendidikan;
7. Mba Sella dan Mas Edi selaku staff secretariat S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis;
8. Mba Tina selaku staff secretariat D3 Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis;

9. Kedua orang tuaku yang aku sayangi, Papa Fajar dan Mama Via yang telah memberkati dan meridhoi setiap langkahku, mengerahkan segala upaya dan memberikan fasilitas terbaik untukku, dukungan dan penyemangat juga senantiasa sabar menantikanku untuk menyelesaikan perkuliahan. Terimakasih atas doa yang selalu dipanjatkan untukku disetiap sujudmu;
10. Kedua adikku tersayang, Jovan dan Jibrán yang selalu mendukungku, menghiburku, mendoakanku dan penyemangatku untuk menyelesaikan perkuliahan;
11. Nenekku, ibu Pon yang selalu menjagaku, merawatku, mengasihiku, dan mendoakanku. Terimakasih telah hidup dengan baik dan sehat hingga saat ini;
12. Kepada keluarga besar yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan selalu percaya bahwa aku dapat menyelesaikan perkuliahan ini dengan baik;
13. Untuk M Yudha Pratama, terimakasih sudah bersedia kebersamaian perkuliahan ini, meluangkan waktu, tenaga, pikiran hingga materi dan menjadi pendengar yang baik untuk aku dapat meluapkan keluh kesahku;
14. Untuk dbsquad tersayang, sahabat – sahabatku yang telah lama bersamaku Hani, Nanda, Levi, Intan, Nisa dan Rayhan. Terimakasih untuk tidak pernah meninggalkanku bagaimanapun keadaannya, terimakasih atas segala tawa, suka cita yang telah kita lalui bersama;
15. Untuk Dina Silmi Lathifah sahabatku yang telah tinggal secepat denganku selama 4 tahun, terimakasih atas semua kebaikan, kebahagiaan, kesedihan dan kemandirian yang telah kita lalui sejak remaja;
16. Untuk bismillah cumlaude tersayang, teman – temanku yang telah kebersamaianku dalam perkuliahan ini Meta, Ivanka dan Nisrina, semoga berakhirnya perkuliahan tidak menjadikan berakhirnya pertemanan ini;
17. Untuk semua yang terlibat les Bu Ami, Estin, Vinka, Anggraini dan Safira, terimakasih atas segala ilmu yang telah kita usahakan dan keseruan serta kekeluargaan yang telah lalu;
18. Untuk seluruh rekan dan relasi yang aku dapat melalui KSPM Julie dan kawan – kawan, terimakasih telah mengajarkanku arti dari kekeluargaan dan kebersamaan yang erat;

19. Untuk teman – teman KKN Desa Way Empulau Ulu Arum, Kia, Alifah, Ilma, Omi dan Agung, serta seluruh masyarakat desa yang telah memberikan pengalaman baik;
20. Teman – teman di Jurusan Akuntansi maupun Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung;
21. Semua orang yang telah memberikan dukungan dan pembelajaran hidup kepadaku selama ini;
22. Untuk setiap segelas minuman non-coffee yang selalu kupesan untuk setiap paragraf yang akan kutulis;
23. Untuk diriku yang telah berhasil berjuang sampai akhir, kedepannya banyak hal yang harus diperjuangkan. *I wanna thank me for just being me at all times, for doing all this hard work;*
24. Terakhir untuk Almamater tercinta, Universitas Lampung yang selama ini menjadi media bagi penulis untuk menggali ilmu.

Penulis,



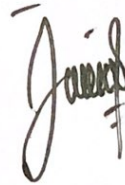
Jemimma Sarah Salsabilla Syawa

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Adapun skripsi yang penulis ambil dengan judul “**Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 (2018-2021)**”. Tujuan dari penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan dan dorongan dari semua pihak, maka skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik.

Bandar Lampung, 2 Desember 2024

Penulis



Jemimma Sarah Salsabilla Syawa

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Manfaat Teoritis	10
1.4.2 Manfaat Praktis	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Kajian Teori	11
2.1.1 Teori Keagenan (<i>Agency Theory</i>)	11
2.1.2 Kinerja Keuangan.....	12
2.1.3 Profitabilitas	12
2.1.4 Likuiditas.....	12
2.1.5 Leverage	13
2.1.6 Kebijakan Deviden.....	13
2.1.7 Ukuran Perusahaan.....	14
2.2 Penelitian Terdahulu	15
2.3 Kerangka Konseptual.....	20
2.4 Pengembangan Hipotesis	21
2.4.1 Perbandingan Profitabilitas Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19.....	21
2.4.2 Perbandingan Likuiditas Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19.....	22
2.4.3 Perbandingan Leverage Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 ...	23

2.4.4	Perbandingan Kebijakan Dividen sebelum dan selama pandemi Covid-19.....	24
2.4.5	Perbandingan Ukuran Perusahaan sebelum dan selama pandemi Covid-19.....	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		27
3.1	Jenis Data	27
3.2	Populasi dan Sampel	27
3.4	Definisi Operasional Variabel.....	29
3.4.1	Kinerja Keuangan.....	29
3.4.2	Variabel Independen (X).....	29
3.5	Teknik Analisis Data.....	31
3.5.1	Uji Statistik Deskriptif	31
3.5.2	Uji Normalitas	32
3.5.3	Uji Hipotesis.....	32
BAB IV PEMBAHASAN.....		33
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	33
4.2	Analisis Statistik Deskriptif	34
4.3	Uji Normalitas.....	37
4.4	Uji <i>Wilcoxon Signed Rank Test</i>	38
4.5	Pembahasan Penelitian.....	39
4.5.1	Profitabilitas Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19.....	39
4.5.2	Likuiditas Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19	40
4.5.3	Leverage Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19	41
4.5.4	Kebijakan Dividen Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19.....	43
4.5.5	Ukuran Perusahaan Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19.....	44
4.5.6	Perbandingan Laba Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19	46
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		48
5.1	Simpulan	48
5.2	Keterbatasan Penelitian.....	49
5.2	Saran	49
DAFTAR PUSTAKA		50

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu	15
Tabel 3.1 Daftar Perusahaan Objek Penelitian	28
Tabel 4.1 Sampel Penelitian.....	33
Tabel 4.2 Analisis Statistik Deskriptif	34
Tabel 4.3 Uji Normalitas Shapiro-Wilk/One Sample KS	37
Tabel 4.4 Uji Wilcoxon Signed Ranks.....	38
Tabel 4.5 Uji Wilcoxon Signed Ranks Profitabilitas	39
Tabel 4.6 Uji Wilcoxon Signed Ranks Likuiditas	40
Tabel 4.7 Uji Wilcoxon Signed Ranks Leverage	42
Tabel 4.8 Uji Wilcoxon Signed Ranks Kebijakan Dividen	43
Tabel 4.9 Data Kenaikan Aset Lancar	44
Tabel 4.10 Uji Wilcoxon Signed Ranks Ukuran Perusahaan	45
Tabel 4.11 Data Penurunan Penjualan	45
Tabel 4.12 Hasil Pengujian Hipotesis	46
Tabel 4.13 Uji Wilcoxon Signed Ranks.....	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Industri property	2
---	---

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

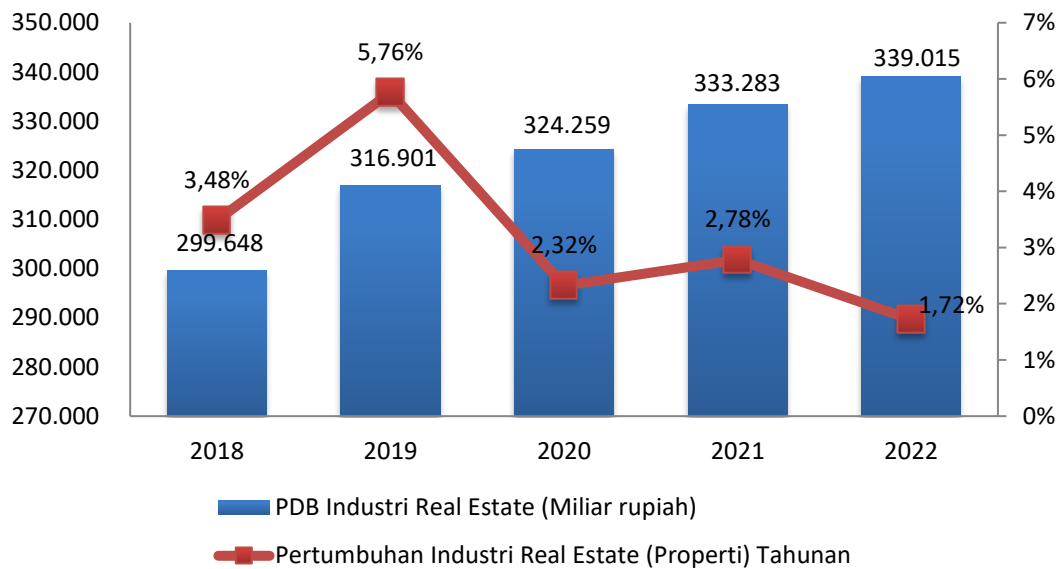
Evaluasi terhadap kinerja keuangan dipandang sebagai faktor krusial dalam pengambilan keputusan berinvestasi karena menjadi dasar penilaian kinerja suatu perusahaan (Kurniawati *et al.*, 2023). Tinggi atau rendahnya nilai perusahaan menunjukkan kinerja manajemen dalam mengelola perusahaan dan efektifitas dalam setiap keputusan strategis, operasional, dan pendanaan perusahaan (Kombih & Suhardianto, 2018). Persepsi investor tentang potensi efektivitas perusahaan, yang tercermin dalam harga sahamnya di pasar, akan terbentuk berdasarkan hasil penilaian nilai perusahaan (Mora *et al.*, 2023).

Perusahaan dapat dikatakan baik apabila memiliki kinerja keuangan yang baik dan juga terlihat dapat meningkatkan laba secara maksimal dan mempertahankan laba yang sebelumnya telah dicapai sesuai dengan tujuan dari perusahaan itu sendiri (Sholatika, 2022). Umumnya para calon investor melihat dan menilai perusahaan dengan pencapaian laba dari perusahaan tersebut untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Pandangan investor atas nilai perusahaan untuk stabil dalam kondisi yang baik, mendorong perusahaan untuk meningkatkan kualitas dan kemampuan manajerial guna menarik minat investor untuk melakukan investasi secara maksimal (Yanti *et al.*, 2022).

Industri properti biasanya mengalami siklus 5 tahunan yang menunjukkan tingkat kenaikan dan penurunan pasar. Dengan melihat siklus ini, kita dapat mengetahui kapan pasar properti mengalami puncaknya (Jayanti *et al.*, 2022). Dalam beberapa dekade terakhir, industri properti Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan. Perkembangan ini didorong oleh pertumbuhan ekonomi nasional,

pergeseran perspektif masyarakat, dan peningkatan kebutuhan akan fasilitas komersial dan perumahan (www.goodnewsfromindonesia.id).

Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Industri properti



Sumber: DataIndustri Research, diolah dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bank Indonesia (BI)

Berdasarkan grafik pada Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa adanya ketidakstabilan peningkatan dan penurunan dalam laju pertumbuhan sektor properti ini. Dapat dilihat dari tahun 2018 sampai 2019 pertumbuhan mengalami peningkatan yang signifikan sekitar 2,28 % dan mengalami penurunan pertumbuhan pada tahun 2019 sampai 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.

Fenomena terkait nilai perusahaan dikutip dari (www.kompas.com, 2022) Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengungkapkan, kondisi industri properti saat ini terpuruk akibat pandemi Covid-19. Bisa dikatakan, pukulan terhadap bisnis dan industri properti tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional. Dibutuhkan relaksasi kebijakan yang lebih

luas lagi, sehingga industri properti mampu menghadapi masa-masa sulit ini dan tetap bisa memutar roda usaha serta meminimalisasi terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) di industri properti (cnbcindonesia.com, 2023).

Fenomena tersebut juga didukung oleh perkembangan data beberapa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Namun, dilansir pada laman (www.antaranews.com) pasar properti nasional menunjukkan tren yang terus membaik pada tahun 2022. Kenaikan harga properti meningkat lebih pesat di banding tahun sebelumnya, demikian pula dengan permintaan pasar. Setelah dilanda pandemi Covid-19 pada tahun 2020, tahun 2021 menjadi tahun yang cerah bagi para pelaku industri properti nasional.

Guna mengembalikan keadaan sektor properti yang terimbas dampak Covid-19, pemerintah mulai mengucurkan stimulus untuk sektor properti demi menggairahkan kembali minat masyarakat membeli rumah atau menyewa perkantoran. Penerapan berbagai kebijakan untuk mendukung pemulihan sektor ini, seperti memberlakukan kebijakan relaksasi rasio *loan to value* (LTV) untuk kredit properti dari perbankan menjadi maksimal 100%, atau dengan kata lain menjadi tanpa DP (liputan6.com). Kucuran stimulus pemerintah tersebut sukses meningkatkan minat konsumen untuk kembali memburu hunian idaman.

Selain memberikan kebijakan kredit tanpa DP, pemerintah juga memberikan kebijakan lain demi mendongkrak sektor properti yaitu PPN DTP (Pajak Ditanggung Pemerintah) pajak terutang yang dibayarkan pemerintah dengan pagu anggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) (www.rumah.com). Kebijakan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.05/2010. Dalam pasal 3 dijelaskan bahwa hanya Menteri Keuangan yang memiliki kewenangan menetapkan objek pajak tertentu yang mendapat insentif PPN DTP. Tidak sembarangan insentif ini dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi sosial, ekonomi, dan politik negara agar penyalurannya tepat sasaran. Bantuan yang diberikan bagi sektor perumahan ini memberikan keringanan PPN bagi hunian dengan nilai jual sampai dengan Rp2 miliar. Untuk rumah dengan nilai jual lebih dari Rp2 miliar, PPN DTP yang diberikan hanya 50% saja.

Dengan relaksasi kebijakan tersebut, dan hasil survei Rumah.com, dari 1.000 responden sebanyak 82% menyatakan akan berencana membeli rumah dalam satu tahun ke depan. Adapun, segmen pembeli properti dalam beberapa tahun ke depan, yaitu usia 20-40 tahun dan sebanyak 56% properti seeker menginginkan rumah di atas Rp1 miliar (ekonomi.bisnis.com), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diproyeksikan akan mengalami pertumbuhan sebesar 10-12% (Bank Indonesia).

Disisi lain, jauh sebelum pandemi Covid-19 terjadi pemerintah sudah lebih dahulu memiliki program yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Syarat untuk mendapatkan hunian yang layak dan murah dengan perumahan subsidi, persyaratan harus dipenuhi adalah; belum pernah menerima subsidi atau bantuan perumahan dari pemerintah sebelumnya; belum pernah memiliki rumah, lahan, atau rumah satu-satunya yang tidak layak huni; dan harus tinggal di sana selama minimal lima tahun untuk rumah tapak dan dua puluh tahun untuk rumah susun, serta tidak memiliki penghasilan yang melebihi batas (cimbniaga.co.id).

Tingginya minat terhadap perumahan subsidi di Indonesia, terbukti dengan terjualnya 422.132 unit rumah subsidi di tahun 2020-2022. Hal tersebut menjadi salah satu pertimbangan yang mendasari pemerintah untuk resmi menaikkan harga rumah bersubsidi di beberapa wilayah Indonesia. Harga tertinggi akan mencapai Rp 162 juta hingga Rp 234 juta pada tahun 2023. Namun banyaknya rumah subsidi yang sudah terjual ternyata masih belum mencapai target dikarenakan masih belum seimbang antara pembelian rumah dengan percepatan penambahan keluarga baru yang mencapai 800.000 per tahun (industri.kontan.co.id).

Dengan demikian, pentingnya perhatian terhadap perkembangan sektor properti dan real estate timbul karena minat investor yang tinggi, disebabkan oleh tren kenaikan harga tanah dan bangunan karena persediaan tanah yang terbatas dan permintaan yang terus meningkat (Triani & Tarmidi, 2019). Oleh karena itu, investor perlu memiliki kemampuan untuk menganalisis kinerja dan nilai perusahaan secara mendalam melalui laporan keuangan (Kurniawati *et al.*, 2023).

Perbankan masih memberikan pinjaman kepada perusahaan properti selama pandemi, kondisi ekonomi yang sulit dan penurunan permintaan telah memaksa banyak perusahaan untuk mencari restrukturisasi utang dan mengandalkan pinjaman baru dengan risiko yang lebih tinggi. Kebijakan dari OJK dan bank untuk memberikan keringanan menunjukkan upaya untuk mendukung sektor ini dalam menghadapi tantangan yang luar biasa selama periode tersebut.

Banyak bank menerapkan kebijakan restrukturisasi utang, yang mencakup perpanjangan jangka waktu pinjaman, penurunan suku bunga, serta penundaan pembayaran pokok dan bunga. Namun, tidak semua perusahaan berhasil mendapatkan restrukturisasi ini, tergantung pada penilaian masing-masing bank terhadap debitur. Beberapa perusahaan properti melaporkan mendapatkan pinjaman dengan suku bunga yang lebih rendah dibandingkan dengan suku bunga pasar, serta jaminan yang lebih fleksibel. Misalnya, fasilitas pinjaman dengan suku bunga 5,5% per tahun dan grace period 12 bulan menjadi salah satu contoh kebijakan yang diterapkan

Hasil penelitian Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (LPEM FEB UI) memperlihatkan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan selama periode 2018-2022 berkontribusi terhadap produk domestik bruto (PDB) nasional sebesar Rp 2.349 triliun–Rp 2.865 triliun per tahun atau setara dengan 14,63-16,3% terhadap PDB nasional. Sektor properti tercatat memiliki keterkaitan dengan 185 sektor industri lain. Ketua Umum Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia M Arsjad Rasjid, mengemukakan, industri properti merupakan sektor usaha yang paling tahan banting di tengah krisis. Keterkaitan industri properti terhadap 185 sektor usaha yang terkait properti memiliki dampak pembangunan yang sangat besar dan berkontribusi terhadap perekonomian nasional.

Seiring dengan perkembangan tersebut, industri properti di Indonesia juga dihadapkan pada berbagai tantangan. Misalnya, tingginya harga tanah dan biaya konstruksi, serta peraturan pemerintah yang terus berubah, serta tingginya suku bunga dan ketidakstabilan ekonomi juga dapat menjadi hambatan bagi perkembangan industri ini (www.goodnewsfromindonesia.id). Namun, di balik

tantangan tersebut terdapat berbagai peluang yang dapat dimanfaatkan. Pertumbuhan penduduk yang pesat, peningkatan pendapatan per kapita, dan urbanisasi adalah beberapa faktor yang dapat mendorong pertumbuhan industri properti di Indonesia.

Sektor properti Indonesia mengalami pertumbuhan yang positif saat sebelum pandemi COVID-19. Misalnya, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dan PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) menunjukkan peningkatan laba bersih dan rasio likuiditas, yang menunjukkan stabilitas keuangan mereka. Rasio likuiditas perusahaan properti pada tahun 2019 berada pada level yang sehat, hal ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek.

Bagi pihak eksternal, penilaian kinerja keuangan adalah salah satu faktor yang dipertimbangkan saat membuat keputusan investasi. Selama setiap periode, manajemen harus berusaha menyajikan kondisi dan kinerja keuangan perusahaan secara akurat dan tepat, dan bertanggung jawab atas keberhasilan operasi bisnis. Data keuangan yang dimaksud harus mencerminkan kinerja keuangan sebenarnya perusahaan, yang dapat dilihat dalam neraca, laporan laba rugi, dan laporan keuangan lainnya.

Optimalisasi kinerja keuangan sebagai salah satu upaya guna menarik investor dan melakukan reinvestasi pada perusahaan, ditunjukkan dengan harga saham yang terus meningkat. Memaksimalkan nilai perusahaan umumnya berarti memaksimalkan harga saham. Ketika sebuah perusahaan berjalan dengan baik, perusahaan tersebut memiliki nilai yang baik (Sari & Riswan, 2019). Nilai Perusahaan yang tinggi mencerminkan kinerja dari perusahaan tersebut juga baik. Para pemilik perusahaan menginginkan nilai perusahaan yang tinggi, karena nilai perusahaan yang tinggi dapat memberikan kesejahteraan terhadap para pemegang saham. Semakin tinggi harga saham beredar dapat menunjukkan tingginya nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang sudah *go public* tercermin pada harga saham perusahaan. Dalam pencapaian kinerja perusahaan, setiap perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Secara umum profitabilitas, likuiditas, leverage, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan adalah beberapa faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Profitabilitas menggambarkan kemampuan badan usaha untuk menghasilkan laba dengan menggunakan seluruh modal yang dimiliki. Meningkatkan laba dan memaksimalkan nilai perusahaan tersebut saling berkaitan dengan meningkatkan kesejahteraan para pemegang sahamnya, sehingga tujuan tersebut merupakan suatu yang penting dalam menjaga kelangsungan hidup perusahaan (Yanti & Darmayanti, 2019). Profitabilitas memiliki peran yang sangat penting dalam semua sisi aspek bisnis yang ada di perusahaan karena profitabilitas menunjukkan bagaimana perusahaan melakukan kegiatannya secara efektif dan efisien serta mencerminkan kinerja perusahaan (Nugraha & Alfarisi, 2019).

Pemilihan rasio profitabilitas didasarkan pada alasan bahwa rasio profitabilitas menunjukkan efektifitas atau kinerja perusahaan dalam menghasilkan tingkat keuntungan menggunakan aset yang dimilikinya. Rasio ini mencerminkan seberapa efektif perusahaan dikelola dan mencerminkan hasil bersih dari serangkaian kebijakan pengelolaan aset perusahaan. Profitabilitas merupakan daya tarik utama bagi pemilik perusahaan karena profitabilitas adalah hasil yang diperoleh melalui usaha manajemen atas dana yang diinvestasikan para pemegang saham dan juga mencerminkan pembagian laba yang menjadi haknya yaitu seberapa banyak yang diinvestasikan kembali dan seberapa banyak yang dibayarkan sebagai dividen tunai atau dividen saham kepada mereka (Jusriani, 2013).

Selain profitabilitas, faktor kedua yang mencerminkan kinerja keuangan perusahaan yaitu likuiditas, perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik maka dapat dikatakan memiliki kinerja yang baik oleh investor. Hal ini dapat menarik investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan (Yanti & Darmayanti, 2019). Semakin tinggi likuiditas maka nilai perusahaan semakin tinggi, dan semakin rendah likuiditas maka nilai perusahaan semakin rendah. Kemampuan kas yang tinggi akan berdampak terhadap kemampuan kewajiban

jangka pendek perusahaan dan berdampak positif terhadap nilai perusahaan (Dj *et al.*, 2019).

Faktor ketiga yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan adalah leverage yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan dilihat dari besar atau kecilnya leverage yang diperoleh perusahaan. Leverage adalah penggunaan hutang bagi perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan. Hutang yang di dapat perusahaan bisa dari bank atau pembiayaan lainnya. Namun perusahaan dianggap tidak sehat apabila terlalu banyak menggunakan hutang untuk melakukan pembiayaan karena bisa menurunkan laba. Indikator yang digunakan dalam mengukur Leverage yaitu dengan Debt to Equity Ratio (DER), dimana total liabilities dibandingkan dengan total equity.

Kebijakan dividen juga merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Suatu keputusan keuangan yang ditentukan oleh perusahaan apakah laba yang telah diperoleh akan diberikan kepada investor atau akan ditahan sebagai laba ditahan. Kebijakan dividen bisa memicu konflik antara pihak manajemen perusahaan dan pihak pemegang saham dikarenakan manajer perusahaan mempunyai kepentingan yang tidak sejalan dengan pemegang saham. Indikator yang digunakan untuk mengukur kebijakan dividen yaitu dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR).

Faktor terakhir yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan yaitu ukuran perusahaan itu sendiri. Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan perusahaan mengalami peningkatan sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari tingkat penjualan, jumlah ekuitas atau jumlah aset yang dimiliki perusahaan tersebut. Perusahaan yang berukuran besar memiliki dasar pemegang kepentingan yang lebih luas, sehingga berbagai kebijakan perusahaan besar akan berpengaruh lebih besar terhadap kepentingan publik dibandingkan dengan perusahaan kecil (Yanti & Darmayanti, 2019).

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 (2018-2021)*”

1.2 Rumusan Masalah

Dilihat berdasarkan fenomena yang telah dipaparkan pada latar belakang, maka dapat diidentifikasi perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah terjadi perbedaan Profitabilitas sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti?
2. Apakah terjadi perbedaan Likuiditas sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti?
3. Apakah terjadi perbedaan Leverage sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti?
4. Apakah terjadi perbedaan Kebijakan Dividen sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor *properti*?
5. Apakah terjadi perbedaan Ukuran Perusahaan sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti?

1.3 Tujuan Penelitian

Dilihat berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan bukti empiris mengenai perbedaan Profitabilitas sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti
2. Untuk memberikan bukti empiris mengenai perbedaan Likuiditas sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti
3. Untuk memberikan bukti empiris mengenai perbedaan Leverage sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti
4. Untuk memberikan bukti empiris mengenai perbedaan Kebijakan dividen sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti

5. Untuk memberikan bukti empiris mengenai perbedaan Ukuran Perusahaan sebelum dan selama pandemi Covid-19 pada perusahaan sektor properti

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini, adapun manfaat sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Adapun manfaat teoritis dari penelitian ini adalah hasil penelitian bisa menjadi sumbangsih pengembangan teori pemikiran dan berkontribusi dalam menambah pengetahuan mengenai perbandingan kinerja keuangan sebelum dan selama pandemic Covid-19.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan diharapkan penelitian ini bisa menjadi pertimbangan perusahaan dalam menganalisa faktor apa saja yang dapat mempengaruhi perbandingan kinerja keuangan.
2. Bagi Investor diharapkan dapat menjadi bahan dalam pertimbangan bagi investor untuk menentukan keputusan dalam investasi.
3. Bagi Akademisi diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman mengenai faktor-faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Teori Keagenan (*Agency Theory*)

Menurut (Jensen & Meckling, 1976) teori keagenan merupakan rancangan yang berhubungan kontekstual antara principal dan juga agen, yaitu dua orang ataupun juga lebih dari sebuah kelompok ataupun organisasi. Prinsipal sendiri berhak mengambil keputusan untuk masa depan perusahaan dan juga berhak memberikan tanggung jawab kepada pihak lainnya (agen).

Agen sendiri diberikan kontrak atas tugas yang diberikan oleh principal. Prinsipal sendiri memiliki kewajiban kepada agen, yaitu memberikan imbalan kepada agen atas jasa atau penyelesaian kerjaan yang telah diberikan kepada agen. Perbedaan kepentingan yang ada antara manajemen dan principal ini menimbulkan terjadinya konflik keagenan, karena keduanya sama-sama ingin mendapatkan keuntungan yang sama besarnya. Untuk meminimalisir konflik yang ada dapat melakukan peningkatan dari outsider pada proses monitoring perusahaan atau juga melakukan peningkatan pembayaran deviden dan pendanaan lewat utang, atau eksistensi manajerial.

Teori keagenan atau *agency theory* adanya hubungan antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai pemilik atau principal dan pihak kedua sebagai manajemen atau agent (Fiska, 2021). Teori ini sendiri menjelaskan apabila terdapat pemisahan antara pemilik dan juga sebagai principal. Namun, semakin berkembangnya perusahaan dan semakin besarnya perusahaan, maka sering terjadi adanya konflik antara pemilik dan juga manajemen yang pada hal ini merupakan pemegang saham atau investor.

2.1.2 Kinerja Keuangan

Kinerja Keuangan menurut (Brigham & Houston, 2011) didefinisikan sebagai present value dari nilai *free cash flow* yang diharapkan pada masa yang akan datang. Kinerja Keuangan merupakan nilai yang ditawarkan kepada para pembeli ketika perusahaan tersebut akan dijual. Perusahaan mempunyai tujuan untuk meningkatkan nilai perusahaan, hal ini dimaksudkan agar para investor atau pembeli (pasar) memiliki kepercayaan bahwa kinerja perusahaan saat ini bisa terus terlihat atau di pertahankan pada masa yang akan datang. Jika nilai perusahaan tersebut tinggi maka pasar melalui pasar modal akan menilai kinerja perusahaan tersebut akan lebih baik.

2.1.3 Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri (Sartono, 2010). Profitabilitas digunakan dalam mengukur efisiensi penggunaan ekuitas perusahaan, dengan membandingkan laba yang diperoleh dari periode tersebut dengan jumlah aktiva perusahaannya. Terdapat beberapa rasio profitabilitas diantaranya adalah *gross profit margin*, *net profit margin*, *return on investment*, *return on equity*, *return on asset*, dan *earning per share*.

Tingkat profitabilitas perusahaan dapat mempengaruhi likuiditas dan ukuran perusahaan. Jika perusahaan menghasilkan laba yang tinggi, maka perusahaan dapat meningkatkan likuiditasnya dengan menginvestasikan laba tersebut ke dalam perusahaan yang lebih likuid. Selain itu, perusahaan yang menghasilkan laba yang tinggi cenderung memiliki ukuran yang lebih besar karena mampu untuk memperluas bisnisnya.

2.1.4 Likuiditas

Menurut (Riyanto, 2001) Likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban finansial yang segera harus dipenuhi. Menurut (Sutrisno, 2012) rasio likuiditas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang- hutang jangka pendeknya. Menurut (Safitri, 2013) rasio likuiditas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan

perusahaan dalam kewajiban-kewajiban financial jangka pendeknya. Menurut (Kasmir, 2016) rasio likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek (Fred Weston).

Tingkat likuiditas perusahaan dapat mempengaruhi profitabilitas dan ukuran perusahaan. Jika perusahaan memiliki likuiditas yang tinggi, maka perusahaan dapat memanfaatkan likuiditas tersebut untuk menghasilkan laba yang lebih tinggi. Selain itu, perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi cenderung memiliki ukuran yang lebih kecil karena tidak perlu mengumpulkan banyak modal untuk membiayai operasinya.

2.1.5 Leverage

Solvabilitas juga dikenal sebagai leverage, adalah pengukur risiko yang dimiliki perusahaan. Dengan kata lain, leverage yang tinggi menunjukkan risiko investasi yang lebih besar, dan leverage yang rendah menunjukkan risiko investasi yang lebih rendah.

Dapat disimpulkan bahwa rasio leverage mengukur seberapa besar porsi utang atau dana dari luar perusahaan dibandingkan dengan modal atau aset pemilik dalam membiayai kegiatan operasional perusahaan. Terdapat beberapa rasio leverage diantaranya adalah debt to asset ratio (DAR), debt to equity ratio (DER), long term debt to equity ratio, time interest earned ratio, dan fixed charge coverage ratio. Dalam penelitian ini, rasio leverage yang digunakan adalah debt to assets ratio (DAR).

Rasio leverage digunakan untuk mengukur seberapa banyak utang yang dimiliki suatu bisnis. Menurut (Fahmi, 2012), menggunakan utang yang terlalu tinggi dapat berbahaya bagi bisnis karena perusahaan tersebut akan termasuk dalam kategori utang ekstrem, yang berarti mereka memiliki utang yang sangat tinggi dan sulit untuk melepaskannya.

2.1.6 Kebijakan Deviden

Kebijakan dividen adalah keputusan keuangan perusahaan apakah laba yang diperoleh akan dibagikan kepada pemegang saham atau ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa datang (Sartono, 2010). Kebijakan

Dividen menentukan pembagian laba antara pembayaran saham dengan investasi kembali atau laba ditahan.

Menurut (Wijoyo, 2018) dalam konsep *Signalling Theory*, bahwa pembayaran dividen akan menjadi suatu sinyal positif dari manajemen yang digunakan untuk memberikan gambaran tentang masa depan suatu perusahaan berdasarkan tingkat profitabilitas yang terbentuk dan secara langsung akan meningkatkan nilai perusahaan yang dindikasikan dengan semakin meningkatnya harga saham di pasar. Perhitungan yang digunakan pada kebijakan dividen dalam penelitian ini yaitu *Dividend Payout Ratio* (DPR).

2.1.7 Ukuran Perusahaan

Menurut (Brigham & Houston, 2011) ukuran perusahaan merupakan ukuran besar kecilnya sebuah perusahaan yang dapat dilihat dari total asset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak dan lain-lain. Sementara itu, menurut (Mia *et al.*, 2021) ukuran perusahaan adalah ukuran organisasi yang menentukan jumlah anggota yang berhubungan dengan pemilihan cara pengendalian kegiatan dalam usaha mencapai tujuan.

Perusahaan yang memiliki ukuran lebih besar akan mempunyai akses yang lebih besar dalam mendapatkan sumber pendanaan dari berbagai macam sumber, sehingga untuk mendapatkan pinjaman dari kreditur juga akan lebih mudah, hal ini disebabkan perusahaan dengan ukuran yang besar akan memiliki probabilitas yang lebih besar juga, sehingga akan mudah untuk memenangkan persaingan atau dapat bertahan dalam industri. Pada sisi yang lain, perusahaan yang memiliki skala kecil, akan lebih fleksibel dalam menghadapi ketidakpastian, karena perusahaan dengan skala kecil lebih cepat bereaksi dalam menghadapi perubahan yang mendadak (Kasmir, 2016).

Ukuran perusahaan dapat mempengaruhi profitabilitas dan likuiditas perusahaan. Perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki akses yang lebih mudah ke sumber daya dan pasar yang lebih besar, sehingga dapat meningkatkan profitabilitas dan likuiditasnya. Namun, perusahaan yang lebih kecil cenderung memiliki fleksibilitas yang lebih besar dalam mengambil keputusan dan dapat lebih cepat menyesuaikan diri dengan perubahan pasar.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
(Wenda & Ditilebit, 2021)	Analisis Likuiditas Dan Profitabilitas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Telekomunikasi Indonesia, Tbk	Likuiditas dan Profitabilitas	Berdasarkan hasil dari analisis perkembangan rasio likuiditas dan profitabilitas, dapat di asumsikan bahwa hasil dari perkembangan rasio likuiditas pada Current Ratio dan Quick Ratio mengalami fluktuasi.
(Sriyaumi & Pirmaningsih, 2022)	Analisis Perbandingan Rasio Keuangan Sebelum Dan Pada Saat Pandemi Covid 19 Serta Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Go Public Yang Terdaftar Di Bei.	Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas, Kebijakan Dividen, dan Nilai Perusahaan	Likuiditas yang diproxikan current ratio berbeda antara sebelum dan pada saat pandemi covid 19 pada perusahaan manufaktur go public yang terdaftar di BEI Profitabilitas tidak berbeda antara sebelum dan pada saat pandemi covid 19 Solvabilitas yang diproxikan oleh debt to equity ratio (DER) tidak berbeda antara sebelum dan pada saat pandemi covid 19 pada perusahaan manufaktur go public yang terdaftar di BEI Kebijakan Dividen tidak berbeda antara sebelum dan pada saat pandemi covid 19 Nilai Perusahaan tidak berbeda antara sebelum dan pada saat pandemi covid

(Yanti & Widodo, 2023)	Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi Covid- 19 Pada Perusahaan Food And Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.	Likuiditas, Solvabilitas, Profitabilitas, dan Aktivitas	Rasio Likuiditas tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada sebelum maupun sesudah wabah Covid-19. Rasio Solvabilitas tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada sebelum maupun sesudah wabah Covid19. Rasio Profitabilitas tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada sebelum maupun sesudah wabah Covid19. Rasio Aktivitas tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada sebelum maupun sesudah wabah Covid-19.
(Alcander & Nuraini, 2022)	Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Tercatat Di BEI.	Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas, dan Aktifitas	Hasil Uji Wilcoxon Signed Rank Membuktikan bahwa Terdapat Perbedaan Yang Signifikan Pada Rasio Profitabilitas Secara Simultan dari ke 3 rasio antara sebelum pandemi pada tahun 2019 dengan selama pandemi pada tahun 2020 Hasil Uji Wilcoxon Signed Rank Membuktikan bahwa Tidak Terdapat Perbedaan Yang Signifikan Pada Rasio Likuiditas Secara Simultan dari ke 3 rasio antara sebelum pandemi pada tahun 2019 dengan selama pandemi pada tahun 2020 Hasil Uji Wilcoxon Signed Rank Membuktikan bahwa

			<p>Tidak Terdapat Perbedaan Yang Signifikan Pada Rasio Solvabilitas Secara Simultan dari ke 3 rasio antara sebelum pandemi pada tahun 2019 dengan selama pandemi pada tahun 2020</p> <p>Hasil Uji Wilcoxon Signed Rank dan T Paired Test Membuktikan bahwa Terdapat Perbedaan Yang Signifikan Pada Rasio Aktifitas Secara Simultan dari ke 3 rasio antara sebelum pandemi pada tahun 2019 dengan selama pandemi pada tahun 2020.</p>
(Ismawati, 2021)	<p>Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Pandemi Covid 19 Pada Pt Unilever Indonesia Periode 2019-2020</p>	<p>Kinerja Keuangan</p>	<p>Tidak terdapat perbedaan signifikan kinerja keuangan sebelum dan sesudah pandemi covid 19 pada PT Unilever Indonesia tahun 2019-2020</p>
(Amalia, 2022)	<p>Perbandingan Profitabilitas Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan</p>	<p>Profitabilitas : GPM, NPM, ROA, ROE</p>	<p>Berdasarkan hasil dari Gross Profit Margin Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan</p> <p>Berdasarkan hasil dari Net Profit Margin Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan</p>

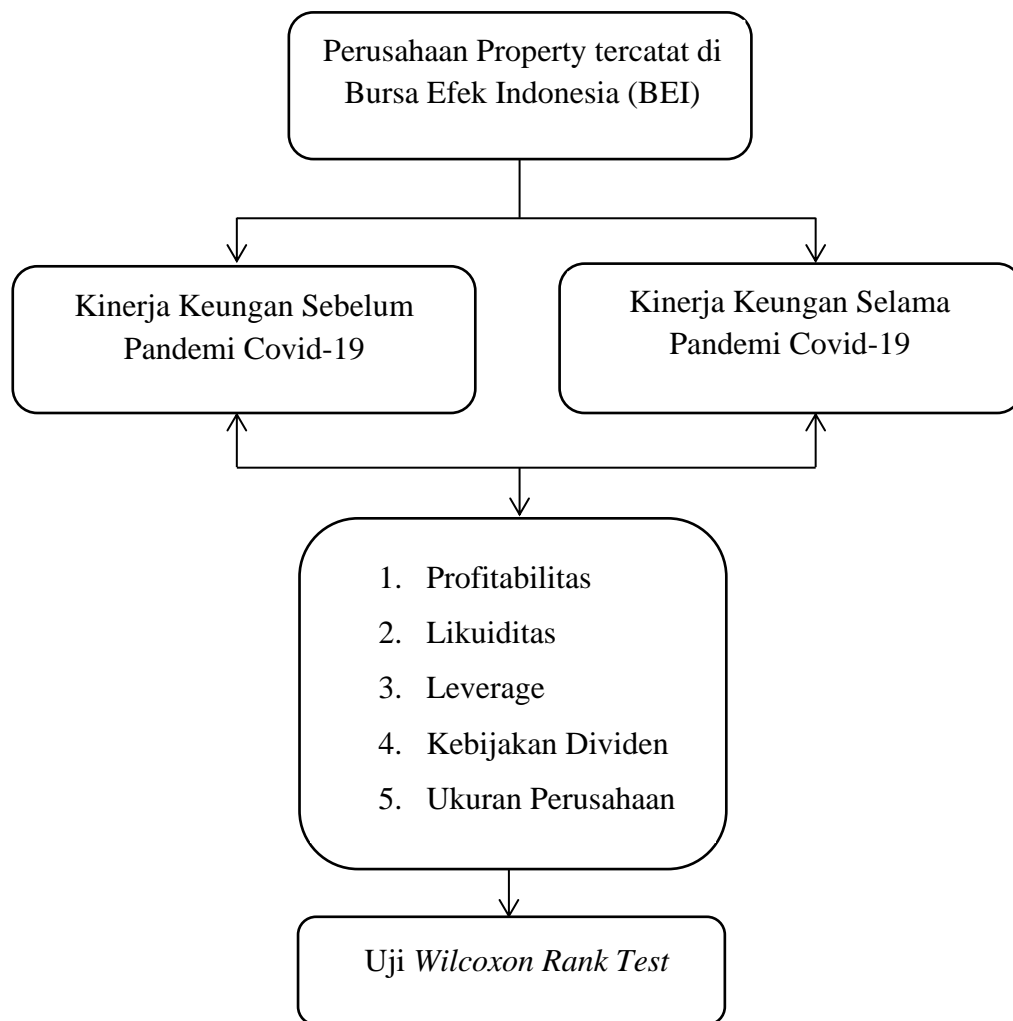
	Perdagangan, Jasa & Investasi Sub Sektor Perusahaan Investasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia		signifikan Berdasarkan hasil dari Return On Assets Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan Berdasarkan hasil dari Return On Equity Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan
(Pessiwarisa, 2022)	Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub- Sektor Batubara Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021	Likuiditas, Profitabilitas, Rentabilitas, dan EVA	Tidak terdapat perbedaan pada rasio likuiditas yang diukur dengan Current Ratio (CR) Tidak terdapat perbedaan pada rasio profitabilitas yang diukur dengan menggunakan rasio net profit margin (NPM), return on asset (ROA), dan return on equity (ROE). Tidak terdapat perbedaan pada rasio rentabilitas Tidak terdapat perbedaan pada economic value added (EVA)
(Nizam et al., 2021)	Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang	Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas, Aktivitas	Berdasarkan Uji Wilcoxon Ranked Test yang dilakukan terhadap 4 variabel tersebut, semuanya memiliki hasil yang menunjukan adanya perbedaan sinifikan sebelum dan selama pandemi covid terjadi.

	Terdaftar Di BEI		
(Kaynak et al., 2021)	The effect of COVID-19 pandemic on residential real estate prices: Turkish case	Independen : Covid-19, Paket Pinjaman, Makroekonomi, Control perilaku Dependen : Abnormal Return Harga Real Estate	Pandemi COVID-19 mempunyai pengaruh negatif, dan paket pinjaman mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap abnormal return harga perumahan. Pengaruh pinjaman tunai terhadap pengembalian abnormal harga perumahan adalah negatif selama jendela peristiwa. Kepercayaan konsumen mempunyai efek positif terhadap abnormal return
(Gbadegesin, 2024)	Does the COVID-19 affect tenants' rental market? Property managers' perspective	Independen : Keptauhan Penyewa Properti Dependen : Kewajiban Sewa Properti	Terdapat hubungan antara penyewa properti terhadap kewajiban sewa propeerti yang diukur melalui reputasi penyewa, kesehatan penyewa, dan keterjangkauan penyewa.
(Del Giudice et al., 2020)	COVID-19 Infects Real Estate Markets: Short and Mid-Run Effects on Housing Prices in Campania Region (Italy)	Pendapatan Rumah Tangga Rata-rata (AHI); Jumlah Pengangguran (UNEMP); Pendapatan Per Kapita (PI); Indeks Intensitas Pasar	Uji t lulus 98% untuk variabel "IMI", 91% untuk variabel "TAHUN", 86% untuk variabel "PI", 63% untuk variabel "UNEMP", 62% untuk variabel "AHI", dan 53% untuk intersep dan variabel "JEX". Oleh karena itu, seluruh variabel cukup signifikan secara statistik.

		Real Estat (IMI); Jumlah Eksekusi Yudisial Real Estat (JEX).	
(Migliaccio & De Palma, 2023)	Profitability And Financial Performance Of Italian Real Estate Companies: Quantitative Profiles	Profitabilitas	ROE : Tidak signifikan ROI : Signifikan

2.3 Kerangka Konseptual

Berdasarkan Pustaka di atas, maka dapat disajikan kerangka pemikiran untuk menggambarkan perbandingan antar variabel, dalam hal ini adalah profitabilitas, likuiditas, leverage, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan sebelum dan selama pandemic Covid-19 terjadi. Adapun kerangka pemikiran yang menggambarkan perbandingan tersebut adalah sebagai berikut :



2.4 Pengembangan Hipotesis

2.4.1 Perbandingan Profitabilitas Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19

Kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba berdasarkan penjualan, total aktiva, dan modal sendiri disebut profitabilitas (Sartono, 2001). Kemakmuran pemegang saham berkorelasi positif dengan kemampuan bisnis untuk menghasilkan keuntungan. Keuntungan perusahaan adalah suatu hal yang sangat penting karena selain dapat memakmurkan perusahaan, laba yang tinggi juga dapat menarik investor, yang menyebabkan harga saham naik. Harga saham yang tinggi dapat menunjukkan bahwa nilai perusahaan tersebut tinggi.

Investor melihat profitabilitas sebagai cara terbaik untuk mengetahui prospek masa depan perusahaan karena ini menunjukkan seberapa besar return yang dapat diberikan perusahaan kepada investor atas penanaman modalnya (Prasetya &

Musdholifah, 2020). Profitabilitas dapat menjadi indikator seberapa efektif menghasilkan laba melalui manajemen aset dan modal. Semakin tinggi tingkat laba bersih yang dapat dihasilkan suatu bisnis, semakin besar minat investor untuk berinvestasi di sana. Akibatnya, harga saham perusahaan akan meningkat sesuai dengan kondisi ini (Pertiwi *et al.*, 2016).

Hasil penelitian terdahulu tentang profitabilitas yang dilakukan oleh (Wenda & Ditilebit, 2021) menyatakan bahwa profitabilitas tidak mengalami perubahan sebelum dan selama pandemi Covid-19, menurut penelitian yang dilakukan oleh (Sriyaumi & Pirmaningsih, 2022) variable profitabilitas juga tidak terdapat perbedaan sebelum dan selama pandemi Covid-19, (Gz & Lisiantara, 2022) menyatakan bahwa variabel profitabilitas berpengaruh negative dan signifikan terhadap nilai perusahaan, (Yanti & Widodo, 2023) menyatakan bahwa variabel profitabilitas tidak memiliki perbedaan sebelum dan selama pandemi Covid-19, sedangkan menurut (Alcander & Nuraini, 2022) profitabilitas memiliki perbedaan yang signifikan yang terjadi sebelum dan selama pandemi Covid-19, (Ismawati, 2021) dan (Pessiwarisa, 2022) menyatakan bahwa variabel profitabilitas tidak terdapat perbedaan, sedangkan (Nizam *et al.*, 2021) menyatakan bahwa variable profitabilitas memiliki perbedaan signifikan antara sebelum dan selama pandemi Covid-19. Berdasarkan penelitian terdahulu dan penjabaran diatas maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H1 : Terjadi perbedaan Profitabilitas sebelum dan selama pandemi Covid-19

2.4.2 Perbandingan Likuiditas Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19

Likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan cepat (Fahmi, 2012). Kemampuan organisasi untuk memenuhi kewajibannya ditentukan oleh rasionya. Selain itu, tingginya rasio likuiditas menunjukkan bahwa perusahaan memiliki dana yang cukup untuk menjalankan operasinya dan membayar dividen. Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi dianggap memiliki prospek yang baik oleh para investor karena mereka percaya bahwa mereka dapat meningkatkan harga saham, meningkatkan kinerja keuangan.

Mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendeknya dengan cepat dikenal sebagai rasio likuiditas (Sartono, 2010). Jika likuiditas perusahaan rendah, itu menunjukkan bahwa perusahaan tidak memiliki modal untuk membayar hutang; dengan kata lain, perusahaan tidak dapat membayar hutang jangka pendek atau illikuid. Jika likuiditas perusahaan meningkat, maka perusahaan akan lebih mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Investor akan merespon hal ini dengan baik, dan kenaikan harga saham menunjukkan nilai perusahaan yang meningkat.

Studi yang dilakukan oleh (Sriyaumi & Pirmaningsih, 2022), dan (Nizam et al., 2021) mengungkapkan bahwa terdapat perbandingan signifikan likuiditas sebelum dan selama pandemi Covid-19 terjadi. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Wenda & Ditilebit, 2021), (N. E. A. Yanti & Widodo, 2023), (Alcander & Nuraini, 2022), (Ismawati, 2021) dan (Pessiwarisa, 2022), likuiditas tidak mengalami perubahan sebelum dan selama pandemi Covid-19 terjadi.

Berdasarkan penjabaran diatas dan penelitian terdahulu maka, hipotesis yang dapat ditentukan adalah sebagai berikut:

H2 : Terjadi perbedaan Likuiditas sebelum dan selama pandemi Covid-19

2.4.3 Perbandingan Leverage Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19

Leverage adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya besarnya jumlah utang yang digunakan perusahaan untuk membiayai kegiatan usahanya jika dibandingkan dengan menggunakan modal sendiri (Kasmir, 2016). Bagaimana kemampuan aset suatu perusahaan untuk bisa menutupi kewajiban jangka menengah dan kewajiban jangka panjangnya. Semakin tinggi tingkat leverage akan menandakan semakin besar tingkat risiko investasi yang dimiliki oleh perusahaan.

Jumlah rasio leverage yang tinggi tidak selalu membuat citra perusahaan buruk, dikarenakan perusahaan yang memiliki leverage yang tinggi bisa jadi justru karena mereka mengambil resiko dengan meminjam sejumlah uang yang tujuannya untuk dikelola kembali dengan mengembangkan operasional dan aset

perusahaan yang memiliki nilai jual yang lebih tinggi lagi yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pendanaan hutang yang digunakan juga akan menimbulkan risiko kebangkrutan, namun hal tersebut akan semakin mendorong pihak manajemen perusahaan untuk bekerja lebih efisien dan optimal agar tidak terjadi kebangkrutan dan dengan adanya leverage ini maka perusahaan akan berupaya untuk memaksimalkan profitnya. Banyaknya penurunan laba yang terjadi pada kisaran tahun 2020 hingga 2022 memungkinkan banyaknya perusahaan melakukan pinjaman demi memenuhi kebutuhan operasional perusahaan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Anni'Mah et al., 2021), (Dwiputra & Viriany, 2020), (Maranatha & Suzan, 2022), leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Studi yang dilakukan oleh (Nizam et al., 2021) mengungkapkan bahwa terjadi perbandingan leverage pada sebelum dan selama pandemi Covid-19. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Sriyaumi & Pirmaningsih, 2022), (Yanti & Widodo, 2023), (Alcander & Nuraini, 2022), dan (Ismawati, 2021), mengemukakan bahwa tidak terdapat perubahan leverage sebelum dan selama pandemi Covid-19.

Berdasarkan penjabaran diatas dan penelitian terdahulu maka, hipotesis yang dapat ditentukan adalah sebagai berikut:

H3 : Terjadi perbedaan Leverage sebelum dan selama pandemi Covid-19

2.4.4 Perbandingan Kebijakan Dividen sebelum dan selama pandemi Covid-19

Kebijakan dividen dapat membantu investor untuk menilai baik buruknya perusahaan, karena kebijakan dividen dapat membawa pengaruh terhadap harga saham perusahaan. Didalam Signalling theory menjelaskan bahwa perusahaan harus mendorong untuk memberikan informasi laporan keuangan kepada pihak eksternal. Berdasarkan *signalling theory*, jika perusahaan memiliki informasi yang baik maka akan memberi sinyal baik kepada para investor sehingga dapat menarik para investor untuk menanam modal di perusahaan. Namun banyaknya investor yang melakukan investasi pada perusahaan tersebut tidak menjamin kebijakan

dividen dapat mempengaruhi harga saham pada perusahaan tersebut dan meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu, studi yang dilakukan oleh (Gz & Lisiantara, 2022) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan, studi oleh (Agatha & Irsad, 2021) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, (Dwiputra & Viriany, 2020) juga mengungkapkan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penjabaran diatas dan penelitian terdahulu maka, hipotesis yang dapat ditentukan adalah sebagai berikut:

H4 : Terjadi perbedaan Kebijakan Dividen sebelum dan selama pandemi Covid-19

2.4.5 Perbandingan Ukuran Perusahaan sebelum dan selama pandemi Covid-19

Menurut (Husnan & Pudjiastuti, 2017), ukuran perusahaan umumnya dapat didefinisikan sebagai ukuran yang menunjukkan seberapa besar atau kecil suatu perusahaan. Ini dapat diukur dengan berbagai cara, seperti total aset, total penjualan, nilai pasar saham, dan lain-lain. Perusahaan besar memiliki akses yang luas ke sumber dana dari pasar modal dan perbankan untuk membiayai investasinya dalam upaya meningkatkan labanya (Harahap, 2010).

Dalam penelitian Hery (2017), menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah suatu skala yang dapat mengklasifikasikan seberapa besar kecilnya suatu perusahaan dengan berbagai cara, yaitu dapat diukur dengan total aset, nilai pasar saham, dan lain-lain. Ukuran perusahaan juga merupakan cerminan total asset yang dimiliki perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan, berarti aset yang dimiliki perusahaan pun semakin besar dan dana yang dibutuhkan perusahaan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya pun semakin banyak. Studi oleh, (Lumoly *et al.*, 2018) menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, (Agatha & Irsad, 2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, (Gz & Lisiantara, 2022) menyatakan bahwa variabel ukuran

perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, (Putra & Lestari, 2016) menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, (Yanti & Darmayanti, 2019) menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, (Tandanu & Suryadi, 2020) menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan, (Bitu *et al.*, 2021) menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, (Maranatha & Suzan, 2022) menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H5 : Terjadi perbedaan Ukuran Perusahaan sebelum dan selama pandemi Covid-19

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini menggunakan data kuantitatif dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan keuangan yang diperoleh melalui website resmi masing-masing perusahaan atau melalui website resmi Bursa Efek Indonesia.

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*. Kriteria sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2018-2021.
2. Perusahaan tersebut telah menerbitkan laporan keuangan secara lengkap dan dipublikasikan dari tahun 2018-2021.
3. Perusahaan properti yang menerbitkan laporan keuangan tahunan untuk periode yang berakhir 31 Desember dan dinyatakan dalam satuan rupiah.
4. Perusahaan mengungkapkan data yang diperlukan dalam penelitian secara lengkap selama tahun 2018-2021.

Tabel 3.1
Daftar Perusahaan Objek Penelitian

No	KODE	Nama Perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate
6	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.
7	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
8	BKDP	Bukit Darmo Properti Tbk
9	BKSL	Sentul City Tbk.
10	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
11	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses
12	CTRA	Ciputra Development Tbk.
13	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
14	DILD	Intiland Development Tbk.
15	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.
16	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
17	ELTY	Bakrieland Development Tbk.
18	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
19	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
20	GMTD	Gowa Makassar Tourism Developm
21	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
22	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
23	INPP	Indonesian Paradise Properti T
24	JRPT	Jaya Real Properti Tbk.
25	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
26	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.
27	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
28	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
29	LPLI	Star Pacific Tbk
30	MDLN	Modernland Realty Tbk.
31	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
32	MMLP	Mega Manunggal Properti Tbk.
33	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
35	MTSM	Metro Realty Tbk.
36	NASA	Andalan Perkasa Abadi Tbk.
37	NIRO	City Retail Developments Tbk.

38	OMRE	Indonesia Prima Properti Tbk
39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.
40	POLL	Pollux Properties Indonesia Tbk.
41	PPRO	PP Properti Tbk.
42	PUDP	Pudjadi Prestige Tbk.
43	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
44	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.
45	RDTX	Roda Vivatex Tbk
46	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
47	RODA	Pikko Land Development Tbk.
48	SATU	Kota Satu Properti Tbk.
49	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
50	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
51	TARA	Agung Semesta Sejahtera Tbk.
52	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi, yaitu dengan cara mengumpulkan dan mengkaji data sekunder perusahaan sub sektor properti yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021.

3.4 Definisi Operasional Variabel

3.4.1 Kinerja Keuangan

Variabel terikat adalah jenis variabel yang dapat dipengaruhi oleh variabel lain. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan profitabilitas, likuiditas, leverage, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan untuk mengukur Kinerja Keuangan dengan beberapa Variabel berikut. Menurut (Brigham & Houston, 2011), rasio tersebut dapat mengukur nilai yang diberikan pasar kepada manajemen dan organisasi perusahaan untuk membuat perusahaan terus berkembang.

3.4.2 Variabel Independen (X)

Variabel bebas adalah variabel yang dapat mempengaruhi variabel lain. Adapun variabel bebas dalam penelitian ini ada 5, yaitu:

a. Profitabilitas (X1)

Menurut (Wulandari, 2013), Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba yang maksimal dalam hubungan penjualan, total aktiva dan pendapatan investasi. Perhitungan profitabilitas dapat dihitung menggunakan:

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Laba Kotor}}{\text{Total Pendapatan}} \times 100\%$$

b. Likuiditas (X2)

Menurut (Safitri, 2013) rasio likuiditas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam kewajiban-kewajiban financial jangka pendeknya. Rasio likuiditas dilihat untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek yang sudah jatuh tempo pada saat ditagih. Likuiditas juga menjadi alat pemicu bagi pihak manajemen untuk memperbaiki kinerjanya, merumuskan rasio likuiditas sebagai berikut :

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Kas + Setara Kas}}{\text{Hutang lancar}}$$

c. Leverage (X3)

Menurut (Fikriyan, 2019) *Debt To Assets Ratio* (DAR) adalah Rasio ini mengukur seberapa banyak hutang yang digunakan perusahaan untuk membiayai asetnya. Nilai debt to assets ratio yang lebih tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki risiko investasi yang lebih tinggi. Adapun rumus *debt to assets ratio* (DAR) adalah sebagai berikut:

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}}$$

d. Kebijakan Deviden (X4)

Kebijakan dividen yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) dapat menggambarkan keadaan keuangan perusahaan dalam sudut pandang investor. Besarnya dividen yang dibagikan kepada pemegang saham akan menjadi daya tarik bagi pemegang saham karena sebagian investor cenderung lebih menyukai

dividen dibandingkan dengan *Capital Gain* karena dividen bersifat lebih pasti (Oktaviarni, 2019).

$$\text{Rasio Retensi} = \frac{\text{Saldo Laba}}{\text{Laba Bersih}}$$

$$\text{Dividen Payout Ratio} = 1 - \text{Rasio Retensi}$$

e. Ukuran Perusahaan (X5)

Skala perusahaan merupakan ukuran yang dipakai untuk mencerminkan besar kecilnya perusahaan yang didasarkan kepada total aset perusahaan (Suwito, 2015). Ukuran perusahaan dapat dinyatakan dalam total aset, penjualan, dan kapitalisasi pasar. Semakin besar total aset, penjualan, dan kapitalisasi pasar, maka semakin besar pula ukuran perusahaan itu (Hidayanti & Sukirman, 2014).

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \text{Ln} (\text{Total Penjualan})$$

3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan sebuah proses untuk mengolah data yang telah dikumpulkan oleh peneliti di lapangan. Hasil dari menganalisis data tersebut akan menjadi jawaban dari rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya. Berikut merupakan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini:

3.5.1 Uji Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif adalah teknik deskriptif yang menyampaikan informasi terkait data yang dimiliki dan tidak bermaksud menguji hipotesis. Analisis ini hanya digunakan untuk menyajikan dan menganalisis data disertai dengan perhitungan agar dapat memperjelas keadaan atau karakteristik data yang bersangkutan. Penelitian komparatif adalah penelitian yang membandingkan keberadaan satu variabel atau lebih pada dua atau sampel yang berbeda, dan atau waktu yang berbeda. Pengukuran yang digunakan dalam statistik deskriptif ini meliputi nilai rata-rata (mean), standar deviasi, varian, maksimum, minimum, dan sum (Ghozali, 2016).

3.5.2 Uji Normalitas

Menurut (Ghozali, 2016), Uji normalitas ini bertujuan untuk memastikan apakah data distribusi normal. Dalam penelitian ini menggunakan uji Shapiro-Wilk Test dan *One Sample KS*.

3.5.3 Uji Hipotesis

3.5.3.1 Uji Wilcoxon Sign Rank

Uji statistik yang bersifat non-parametrik dan tidak memerlukan asumsi bahwa data terdistribusi secara normal. Penggunaan uji ini sering digunakan sebagai pengganti Paired Sample T-Test dalam situasi di mana data tidak memenuhi asumsi distribusi normal. Menurut (Ghozali, 2018), uji beda Wilcoxon Signed Ranks digunakan untuk mengevaluasi perlakuan tertentu pada dua pengamatan, antara sebelum dan sesudah adanya perlakuan tertentu. Kriteria pengambilan keputusan dalam pengujian hipotesis dengan Wilcoxon Signed Ranks adalah sebagai berikut:

1. Pengujian hipotesis diterima apabila nilai signifikansi $< 0,05$
2. Pengujian hipotesis ditolak apabila nilai signifikansi $> 0,05$

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perbandingan kinerja keuangan perusahaan properti sebelum dan selama pandemi Covid-19 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pengujian dalam penelitian ini menggunakan *Wilcoxon Signed Ranks Test* dengan rasio profitabilitas yang diukur dengan *Gross Profit Margin* (GPM), rasio likuiditas yang diukur dengan *Cash Ratio*, rasio leverage yang diukur dengan *Debt Equity Ratio* (DER), rasio kebijakan deviden yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR), dan rasio ukuran perusahaan yang diukur dengan Total Pendapatan (Ln). Subjek penelitian ini adalah perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Data yang digunakan adalah laporan tahunan periode 2018- 2021. Berdasarkan analisis pengujian data dan pembahasan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Terdapat penurunan signifikan pada rasio profitabilitas yang diukur dengan *Gross Profit Margin* (GPM) perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi Covid-19.
2. Terdapat penurunan signifikan pada rasio likuiditas yang diukur dengan *Cash Ratio* perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi Covid-19.
3. Terdapat peningkatan signifikan pada rasio leverage yang diukur dengan *Debt Asset Ratio* (DAR) perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi Covid-19.
4. Tidak terdapat perbedaan pada rasio kebijakan deviden yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi Covid-19.

5. Tidak terdapat perbedaan pada rasio ukuran perusahaan yang diukur dengan Total Pendapatan (Ln) perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi Covid-19.

5.2 Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan antara lain sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya menguji beberapa aspek yang menjadi cerminan kinerja keuangan.
2. Banyaknya perusahaan dengan laba negative mengharuskan peneliti menambahkan analisis tambahan.
3. Tidak dilakukannya pengukuran return saham untuk sekaligus mengukur kinerja pasar.

5.2 Saran

1. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat memperluas variable dan pengukuran dalam penelitian pada perusahaan sektor properti sehingga hasil penelitian dapat digeneralisasikan.
2. Penelitian selanjutnya diharapkan mampu menambah pengukuran kinerja pasar dan mengombinasikan perbandingan kinerja keuangan dan kinerja pasar, serta memperluas tahun penelitian.
3. Peneliti selanjutnya diharapkan mampu menambahkan variabel-variabel lainnya seperti variable struktur modal dan return saham.

DAFTAR PUSTAKA

- Abied Luthfi Safitri. (2013). *Pengaruh Earning Per Share, Price Earning Ratio, Return On Assets, Debt To Equity Ratio Dan Market Value Added Terhadap Harga Saham Dalam Kelompok Jakarta Islamic Index*.
- Agatha, N. A., & Irsad, M. (2021). Pengaruh Likuiditas, Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Humanika*.
- Alcander, J., & Nuraini, A. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Tercatat Di BEI. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 10(3), 401–416. <https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i3.1323>
- Amalia, D. (2022). *Perbandingan Profitabilitas Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Perdagangan, Jasa & Investasi Sub Sektor Perusahaan Investasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*.
- Anni'Mah, H. F., Sumiati, A., & Susanti, S. (2021). Pengaruh Leverage, Likuiditas, Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Indeks IDX SMC Composite 2019. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan Dan Auditing*, 2(2), 260–279.
- Bambang Riyanto. (2001). *Dsar-dasar Pembelanjaan Perusahaan* (Keempat). PBF.
- Bitu, F. Y., Hermuningsih, S., & Maulida, A. (2021). Pengaruh Profitabilitas Likuiditas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Syntax Transformation*, 2(3). <https://doi.org/2721-3854>
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2011). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Buku 2*. Salemba Empat.
- cnbcindonesia.com. (2023). *Mengintip Prospek Pembiayaan Sektor Perumahan di Tahun 2023*. <https://www.cnbcindonesia.com/opini/20221230075129-14-401373/mengintip-prospek-pembiayaan-sektor-perumahan-di-tahun-2023>
- Del Giudice, V., De Paola, P., & Del Giudice, F. P. (2020). COVID-19 infects real estate markets: Short and mid-run effects on housing prices in Campania region (Italy). *Social Sciences*, 9(9). <https://doi.org/10.3390/SOCSCI9070114>
- Dj, A. M., Artini, L. G. S., & Suarjaya, A. . G. (2019). *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*.
- Dwiputra, T., & Viriany. (2020). Pengaruh Profitabilitas , Ukuran Perusahaan , *Jurnal Multiparadigma Akuntansi Tarumanagara*, 2, 982–990.
- ekonomi.bisnis.com. (n.d.). *No Title*.

- Fahmi, I. (2012). *Analisis Laporan Keuangan* (Catatan ke). Bandung Alfabeta.
- Fikriyan, A. A. (2019). Pengaruh Rasio Keuangandan Kebijakan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Pertambangan yang Tedaftar Di BEI Periode 2015-2017. *Ilmu Manajemen*.
- Fiska. (2021). *Gramedia Blog*. <https://www.gramedia.com/literasi/kelebihan-dan-kelemahan-akusisi/>
- Gbadegehin, J. T. (2024). Does the COVID-19 affect tenants' adherence to lease obligations in rental market? Property managers' perspective. *Journal of Facilities Management*, 22(3), 402–415. <https://doi.org/10.1108/JFM-12-2021-0165>
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariete*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gz, A. A., & Lisiantara, G. A. (2022). Pengaruh profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan, likuiditas dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. *Owner*, 6(4), 3974–3987. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i4.1030>
- Harahap, S. S. (2010). *Analisa Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Husnan, S., & Pudjiastuti, E. (2017). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*.
- Ismawati, I. (2021). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Pandemi Covid 19 Pada Pt Unilever Indonesia Periode 2019-2020*.
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). *Theory of the Firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure*. (Finance Ec).
- Jusriani, I. F. (2013). Analisis Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Kebijakan Utang, Dan Kebijakan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi Diponegoro*.
- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Kaynak, S., Ekinci, A., & Kaya, H. F. (2021). The effect of COVID-19 pandemic on residential real estate prices: Turkish case. *Quantitative Finance and Economics*, 5(4), 623–639. <https://doi.org/10.3934/qfe.2021028>
- Kombih, M. T., & Suhardianto, N. (2018). Pengaruh Aktivitas Pemasaran, Kinerja Keuangan, dan Aset Tidak Berwujud Terhadap Nilai Perusahaan. *Ekuitas (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan)*, 1. <https://doi.org/281-302>
- Kurniawati, A. W., Samrotun, Y. C., & Wijayanti, A. (2023). Determinan Firm Value pada Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2017-2021. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 7 (1).
- Lumoly, S., Murni, S., & Untu, V. N. (2018). *Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Logam dan Sejenisnya yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)*.
- Maranatha, A., & Suzan, L. (2022). *Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020)*.
- Migliaccio, G., & De Palma, A. (2023). Profitability and financial performance of Italian real estate companies: quantitative profiles. *International Journal of Productivity and Performance Management*, 73(11), 122–160. <https://doi.org/10.1108/IJPPM-02-2023-0075>
- MI, A. I., Randive, (2021). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Pertumbuhan

- Penjualan Dan Arus Kas Operasi Terhadap Financial Distress Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderating (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Aneka Industri yang Terdaftar di BEI Periode 2017-2020. *Frontiers in Neuroscience*, 14(1), 1–13.
- Mora, B., Silalahi, U., & Lestari, T. U. (2023). *The effect of managerial ownership, institutional ownership, and market activity on firm value*. <https://gemawiralodra.unwir.ac.id/index.php/gemawiralodra/issue/view/>
- Nizam, Z., Asrofi, L. N. S., & Krisdiyawati. (2021). *Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di BEI*. 1–10.
- Oktaviarni, F. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Kebijakan Dividen, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 9(1), 1–16. <https://doi.org/10.33369/j.akuntansi.9.1.1-16>
- Pertiwi, P.J., Tommy, P., & Tumiwa, J. R. (2016). Pengaruh Kebijakan Hutang, Keputusan Investasi, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Food & Beverage Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *EMBA*.
- Pessiwari, J. (2022). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19 (Studi Empiris pada Perusahaan Sub-Sektor Batubara Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021)*.
- Prasetya & Musdholifah. (2020). *Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Yang di Moderasi Oleh Kebijakan Dividen*.
- Putra, A. N. D. A., & Lestari, P. V. (2016). *Pengaruh Kebijakan Dividen, Likuiditas, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan*. <https://doi.org/4044-4070>
- Rosalia, J., Utami, W. B., & Desy Nur Pratiwi. (2022). *1. Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Sales Growth, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019)*.
- Sari, D. S., & Riswan. (2019). *Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan*.
- Sartono, A. (2001). *Manajemen Keuangan* (keempat). BPFE.
- Sartono, R. A. (2010). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi (Edisi Keempat)*.
- Sholatika, N. I. (2022). *The Effect of Profitability, Liquidity and Leverage on Company Value with Dividend Policy as Moderating Variables on Consumer Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange 2018-202*.
- Sriyau, & Pirmaningsih, L. (2022). *Analisis Perbandingan Rasio Keuangan Sebelum Dan Pada Saat Pandemi Covid 19 Serta Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan*. 9, 1–18. <https://doi.org/2503-1546>
- Sutrisno. (2012). *Manajemen Keuangan Teori, Konsep, Dan Aplikasi* (Cetakan Ke). Ekonisia.
- Tandanu, A., & Suryadi, L. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Multiparadigma Akuntansi Tarumanagara*, 2 No 1. <https://doi.org/108-117>
- Triani, N., & Tarmidi, D. (2019). Firm Value: Impact of Investment Decisions, Funding Decisions and Dividend Policies. *International Journal of Academic Research in Accounting*. <https://doi.org/158-163>.
- Wenda, A., & Ditlebit, N. (2021). Analisis Likuiditas Dan Profitabilitas Untuk

- Menilai Kinerja Keuangan Pada Pt. Telekomunikasi Indonesia, Tbk. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 11(2), 33–42. <https://doi.org/10.55049/jeb.v11i2.79>
- Wijoyo, A. (2018). *Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate di bursa*.
- Wulandari, D. R. (2013). Pengaruh Profitabilitas, Operating Leverage, Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Intervening. *Accounting Analysis Journal*.
- www.antaranews.com. (n.d.). *No Title*.
<https://www.antaranews.com/berita/3259825/industri-properti-di-indonesia-alami-peningkatan-selama-2022>
- Www.cimbniaga.co.id. (n.d.). *inspirasi perencanaan pengertian perumahan subsidi keuntungan dan syaratnya*.
[https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-perumahan-subsidi-keuntungan-dan-syaratnya#:~:text=Perumahan subsidi menawarkan solusi bagi,hunian layak dengan harga terjangkau](https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-perumahan-subsidi-keuntungan-dan-syaratnya#:~:text=Perumahan%20subsidi%20menawarkan%20solusi%20bagi,hunian%20layak%20dengan%20harga%20terjangkau)
- www.goodnewsfromindonesia.id. (n.d.). *No Title*.
<https://www.goodnewsfromindonesia.id/topic/nasional>
- www.industri.kontan.co.id. (n.d.). *news/rei-penjualan-rumah-bersubsidi-relatif-meningkat-meski-harganya-naik*. <https://industri.kontan.co.id/news/rei-penjualan-rumah-bersubsidi-relatif-meningkat-meski-harganya-naik>
- www.kompas.com. (2022). *No Title*.
<https://www.kompas.com/properti/read/2022/12/16/053000921/proyeksi-2023-industri-properti-indonesia-tetap-tangguh?page=all>
- Www.liputan6.com. (n.d.). *No Title*.
<https://www.liputan6.com/regional/read/5349828/prospek-properti-tahun-2023-diprediksi-cerah-pengembang-optimistis>
- www.rumah.com. (n.d.). *Panduan Property PPN DTP*.
<https://www.rumah.com/panduan-properti/rumah-com-indonesia-property-market-outlook-2022-57642>
- Yanti, I. G. A. D. N., & Darmayanti, N. P. A. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Makanan Dan Minuman. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*.
- Yanti, N. E. A., & Widodo, A. (2023). *Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Sebelum Dan Saat Pandemi Covid- 19 Pada Perusahaan Food And Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. 9, 818–826.
<https://doi.org/24605891>
- Yanti, N. R., Komalasari, A., & Andi, K. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Deviden sebagai Variabel Moderasi. *Goodwood Akuntansi Dan Auditing Reviu*, 1(1), 49–65. <https://doi.org/10.35912/gaar.v1i1.1476>