

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai negara dengan ekonomi terbesar kedua di dunia, menurunnya ekonomi Tiongkok pada awal tahun 2020 akibat pandemi Covid-19 tentu saja berdampak kepada perekonomian global, tidak terkecuali Indonesia. Beberapa lembaga riset memprediksi dampak buruk dari penyebaran wabah ini terhadap perekonomian global. Seperti Bank Dunia memperkirakan pertumbuhan ekonomi sebesar 2,4 persen, turun dari perkiraan sebelumnya yaitu sebesar 2,5 persen juga lembaga EIU menurunkan target pertumbuhan ekonomi global dari angka 2,3 persen menjadi 2,2 persen dan Bank Indonesia memprediksi pertumbuhan ekonomi Indonesia sepanjang tahun 2020 lebih rendah dari 2,3 persen. Dengan adanya wabah ini, berbagai kebijakan ditetapkan oleh pemerintah Indonesia untuk memutus rantai penularan wabah seperti *work from home* bagi para pekerja, *study from home* untuk para pelajar, *social distancing*, dan *physical distancing*. Berbagai kebijakan tersebut berimbas kepada kondisi ekonomi Indonesia karena ruang gerak para pelaku usaha menjadi terbatas.

Wabah virus corona memicu fenomena *Black Swan*. Teori *Black Swan* dikemukakan oleh Nassim Nicholas Taleb, ahli statistik Amerika-Lebanon. Istilah ini dimaksudkan kepada peristiwa yang tidak terduga namun dirasakan mungkin terjadi dan berdampak serius, sulit diprediksi, serta langka yang

menimbulkan gejala dan bahkan resesi ekonomi. Sejalan dengan teori tersebut, virus corona ini merupakan fenomena langka dan tidak terprediksi. Wabah virus corona telah mempengaruhi kehidupan sehari-hari masyarakat dunia pada umumnya dan masyarakat Indonesia khususnya. Saat ini semakin sedikit orang yang bepergian keluar rumah sejak pemerintah mengimbau masyarakat untuk melakukan segala kegiatan dari rumah. Tentu hal ini berdampak langsung terhadap sektor bisnis di Indonesia. Berdasarkan hasil Survei Kegiatan Dunia Usaha (SKDU) yang melibatkan 3.719 pelaku usaha dari berbagai sektor di seluruh wilayah Indonesia, kegiatan usaha mengalami penurunan pada triwulan I-2020. Dari laporannya menyebutkan penurunan kegiatan usaha terjadi pada sektor Industri Pengolahan (-SBT -3,60%), sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran (SBT -3,04%), sektor Pertambangan (SBT -0,62%), serta sektor Konstruksi (SBT -0,08%). Adapun sektor yang mengalami perlambatan antara lain sektor Listrik, Gas dan Air Bersih, sektor *Real Estate* dan sektor Jasa-jasa. Adanya dampak buruk dari wabah virus corona menyebabkan pertumbuhan ekonomi Indonesia menurun.

Pertumbuhan ekonomi yang menurun pada tahun 2020 menyebabkan perusahaan harus dapat bertahan dan mampu bersaing dengan perusahaan lain. Dalam situasi dan kondisi seperti ini banyak perusahaan yang tidak dapat menjalankan usahanya lagi namun perusahaan dihadapkan dengan kewajiban yang harus tetap dipenuhi. Hal ini dapat menyebabkan kondisi keuangan tersebut tidak dapat memenuhi standar likuiditas yang seharusnya mereka miliki, dimana

perusahaan yang baik keuangannya harus memiliki jumlah aset lancar yang mencukupi untuk dapat menutupi liabilitas jangka pendeknya. Ini membuktikan aset lancar terutama kas dan setara kas sangat berperan dalam menentukan kelancaran kegiatan perusahaan, oleh karena itu aset lancar harus direncanakan dan diawasi. Hal utama yang perlu selalu diperhatikan yang mendasari dalam mengatur aset lancar adalah memahami dengan jelas fungsi dana atau uang yang kita miliki, kita simpan atau investasikan. Menurut I Made Puja (2015:79-94), fungsi itu terbagi menjadi tiga yaitu: pertama, fungsi likuiditas yaitu dana yang dipersiapkan untuk tujuan memenuhi kebutuhan operasional dan dapat dicairkan dalam waktu relatif singkat. Kedua, fungsi anti inflasi dana yang disimpan guna menghindari risiko penurunan pada daya beli dimasa mendatang yang dapat dicairkan dengan relatif cepat. Ketiga, *capital growth* dana yang diperuntukkan untuk penambahan atau pengembangan kekayaan dengan jangka waktu relatif panjang.

Perusahaan mungkin saja telah memiliki fungsi pencatatan dan pengelolaan keuangan perusahaan yang baik menurut mereka, namun pengelolaan keuangan perusahaan yang kurang tepat atau bahkan tidak tepat dapat menyebabkan munculnya permasalahan yang berkaitan dengan tingkat likuiditas di perusahaan. Jika perusahaan mendapati permasalahan yang berkaitan dengan pengelolaan aset lancar yang diterapkan, maka mungkin saja kendala lainnya terkait keuangan dapat terjadi. Pengelolaan keuangan yang tidak tepat dapat membawa perusahaan kepada masalah yang cukup besar dan bisa saja terjadi kebangkrutan. Untuk

mengetahui kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan cara menganalisis laporan keuangan pada perusahaan tersebut. Keuangan perusahaan dalam kondisi baik atau tidak yang dari hasil analisa ini akan digunakan untuk perencanaan bisnis perusahaan dan evaluasi kinerja keuangan serta manajemen perusahaan. Salah satu cara dalam menilai kinerja keuangan perusahaan yang paling sering digunakan yaitu rasio keuangan. Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang terdapat dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya pada suatu periode.

Rasio likuiditas merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset lancar dan mengukur kemampuan perusahaan dalam mendanai kegiatan operasi perusahaan. Inilah tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kondisi likuiditas perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) saat pandemi Covid-19 mewabah di Indonesia. Alasan penulis memilih perusahaan sektor properti dan *real estate* untuk penelitian ini yaitu berawal dari menurunnya penjualan properti residensial pada triwulan I 2020 secara signifikan. Hasil survei harga properti residensial mengindikasikan bahwa penjualan properti residensial mengalami krontaksi yang cukup dalam sebesar -43,19%, jauh lebih rendah dibandingkan triwulan sebelumnya.

Bank Indonesia memaparkan terjadi penurunan penjualan properti dan *real estate* di pasar. Penurunan penjualan ini terjadi pada segala jenis tipe rumah.

Mulai dari tipe rumah besar mengalami penurunan sebesar 41,01%, tipe rumah menengah menurun sebesar 34,39% dan tipe rumah kecil menurun sebesar 26,09%. Tanda-tanda penurunan penjualan mulai terlihat pada bulan Februari 2020 dan mulai berdampak signifikan pada bulan Maret 2020 bersamaan dengan diumumkannya kasus pertama virus corona di Indonesia.

Maka disini peneliti tertarik untuk mengangkat masalah tersebut, yaitu melihat kemampuan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar utang jangka pendek dengan memanfaatkan aset lancar yang dimiliki dengan menggunakan rasio likuiditas. Adapun rumus-rumus yang akan digunakan dalam menganalisa kemampuan membayar utang jangka pendek perusahaan adalah rasio lancar, rasio cepat, rasio kas dan rasio modal kerja bersih.

Manfaat bagi perusahaan setelah dilakukannya analisis rasio likuiditas yaitu perusahaan dapat mengetahui apakah aset lancar perusahaan dalam keadaan cukup untuk menutupi liabilitas jangka pendek yang harus dipenuhi. Keuangan perusahaan dikatakan likuid apabila perusahaan dapat memenuhi kewajiban jangka pendek, perusahaan dapat dikatakan pengelolaan aktivitya baik bila perusahaan mampu menggunakan asetnya dengan efisien, perusahaan dikatakan solvabel jika perusahaan dapat menyelesaikan semua kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang dengan baik. Pengukuran kinerja keuangan ini sangat dibutuhkan untuk mengetahui kinerja perusahaan satu dengan perusahaan lainnya pada sektor yang sama sehingga

hasil dari pengukuran tersebut nantinya akan diambil suatu tindakan tertentu yang dianggap perlu untuk memperbaiki kondisi perusahaan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu kesulitan menjalankan kegiatan usaha perusahaan sektor properti dan *real estate* di masa pandemi Covid-19. Oleh karena itu, peneliti merumuskan pertanyaan penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) di masa pandemi Covid-19 ditinjau dari rasio likuiditasnya?

C. Tujuan dan Manfaat

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian memiliki tujuan dan manfaat sebagai berikut:

1. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Karya Ilmiah ini yaitu:

- a. Untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada BEI ditinjau dari analisis rasio likuiditas di masa pandemi Covid-19

- b. Untuk membandingkan kinerja keuangan antar perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode triwulan I-2020.

2. Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Ilmiah ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pihak-pihak sebagai berikut:

- a. Bagi Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate*

Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh manajemen perusahaan sebagai alat untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dimasa pandemi Covid-19 dan hasilnya digunakan untuk merancang perencanaan bisnis perusahaan dimasa depannya dan juga untuk mengevaluasi kinerja manajemen dan perusahaan dengan cara membandingkannya dengan perusahaan lain dalam sektor yang sama.

- b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* ditinjau dari rasio likuiditasnya kepada investor dan calon investor yang akan menanamkan modal saat pandemi Covid-19 terjadi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

- c. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi sumber informasi bagi penelitian sejenis yang akan datang, serta dapat dijadikan untuk membandingkan teori yang satu dengan teori yang lain selama perkuliahan.