

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam beberapa tahun terakhir, ekonomi global mengalami berbagai dinamika yang signifikan, terutama akibat dampak pandemi COVID-19 yang dimulai pada tahun 2020. Pemulihan ekonomi global terus berlanjut, bahkan saat pandemi kembali muncul. Garis patahan yang disebabkan oleh COVID-19 tampak lebih persisten-divergensi jangka pendek diperkirakan akan meninggalkan jejak yang bertahan lama pada kinerja jangka menengah. Akses vaksin dan dukungan kebijakan awal merupakan pendorong utama kesenjangan tersebut. (International Monetary Fund, 2021)

Periode 2021-2024 menjadi masa pemulihan bagi banyak negara, termasuk Indonesia. Menurut laporan dari International Monetary Fund (IMF), pertumbuhan ekonomi global diperkirakan akan meningkat seiring dengan peluncuran vaksin dan pemulihan aktivitas ekonomi. Namun, tantangan seperti inflasi yang meningkat dan gangguan rantai pasokan tetap menjadi perhatian utama bagi para pelaku ekonomi.

Tantangan lain yang masih membayangi situasi global adalah kondisi perekonomian global yang belum sepenuhnya pulih dari dampak pandemi Covid-19. Pada 2024, aktivitas ekonomi global cenderung lemah dengan kinerja yang bervariasi antar kawasan. Kinerja ekonomi negara-negara maju masih cukup resilien meski masih lebih rendah dibanding periode sebelum pandemi. (Saptati, 2024)

Pasar modal Indonesia memiliki peran besar bagi perekonomian negara. Dengan adanya pasar modal (*capital market*) investor sebagai pihak yang memiliki kelebihan dana dapat menginvestasikan dananya pada berbagai sekuritas dengan harapan memperoleh imbalan (*return*). Sedangkan Perusahaan sebagai pihak yang memerlukan dana dapat memanfaatkan dana tersebut untuk mengembangkan proyek-proyeknya. Dengan alternatif pendanaan dari pasar modal, perusahaan dapat beroperasi dan mengembangkan bisnisnya dan pemerintah dapat membiayai berbagai

kegiatannya sehingga meningkatkan kegiatan perekonomian negara dan kemakmuran masyarakat luas. (Handini & Astawinetu, 2020)

Di Indonesia, pemulihan ekonomi juga menjadi fokus utama. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan pada tahun 2021 sebesar 3,69% setelah kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07% yang terjadi pada tahun 2020. Akan tetapi, situasi ekonomi akibat COVID-19 memberikan dampak besar terhadap berbagai sektor, terutama perusahaan yang bergerak di bidang properti. (Badan Pusat Statistik, 2022)

Pada masa pandemi sektor properti mengalami tekanan yang cukup signifikan yang berdampak pada kinerja keuangan perusahaan dan penurunan penjualan yang tajam antara 50% hingga 60% (Farida & Cahyonowati, 2025) Selain itu, masyarakat menahan konsumsi kebutuhan atau asset-aset yang sifatnya jangka panjang. Kinerja keuangan perusahaan properti di Indonesia, menjadi sorotan penting dalam periode ini. Berita-berita terkait sektor properti seperti kebijakan pemerintah, perubahan suku bunga, dan tren permintaan pasar memberikan dampak yang signifikan terhadap kesehatan kinerja keuangan perusahaan. Misalnya, kebijakan stimulus dari pemerintah untuk mendukung sektor properti dapat meningkatkan penjualan dan pendapatan perusahaan, sementara kebijakan moneter yang ketat dapat menekan permintaan.

Setiap perusahaan memiliki tujuan untuk mencari keuntungan yang maksimal bagi perusahaannya, jika perusahaan dapat mencapai tujuan tersebut maka perusahaan dapat dinilai memiliki kinerja perusahaan yang baik. Di lain pihak, perusahaan yang tidak dapat mencapai tujuannya perlu untuk menganalisa bagaimana kinerja perusahaan tersebut sehingga dapat mengupayakan langkah-langkah yang dapat digunakan untuk membuat kinerja perusahaan menjadi semakin baik (Hutabarat, 2021). Bagi investor, kinerja keuangan dapat digunakan untuk melihat apakah mereka mempertahankan investasi mereka di perusahaan tersebut atau mencari perusahaan lain.

Analisis kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan, yang merupakan alat penting untuk mengevaluasi kesehatan finansial suatu perusahaan. Rasio-rasio ini, seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan profitabilitas yang memberikan gambaran yang jelas tentang kemampuan perusahaan dalam mengelola aset dan kewajiban serta menghasilkan laba.

Menurut (Suripto, 2015) Secara umum setiap perusahaan didirikan mempunyai tujuan untuk menghasilkan laba sebesar-besarnya untuk kepentingan para *stakeholder*. Pada saat ini, memaksimalkan laba sudah tidak relevan lagi, dengan memaksimalkan nilai perusahaan adalah suatu tujuan yang sangat relevan dalam persaingan yang ketat ini, terutama di perusahaan yang sudah go publik. Pasar saham dapat memberikan informasi mengenai keberadaan perusahaan yang dapat digunakan oleh kreditor untuk menilai kelayakan dari perusahaan tersebut. Dan informasi ini dapat menjadi patokan bagi masyarakat umum dalam memilih perusahaan sebagai tempat investasi. Salah satunya dapat dilihat melalui indeks pasar saham.

Saat ini Bursa Efek Indonesia (BEI) memiliki 45 indeks pasar saham, Indeks saham adalah ukuran statistik yang mencerminkan keseluruhan pergerakan harga atas sekumpulan saham yang dipilih berdasarkan kriteria dan metodologi tertentu serta dievaluasi secara berkala. Salah satunya yaitu Indeks Kompas 100, Indeks ini merepresentasikan 100 saham dengan kriteria likuiditas yang tinggi dan kapitalisasi pasar besar di Bursa Efek Indonesia, juga merupakan saham-saham yang memiliki fundamental dan kinerja yang baik. Kompas 100 tidak hanya mengukur performa saham-saham berkapitalisasi besar seperti LQ45, tetapi juga memberikan cakupan yang lebih luas dengan tetap mempertahankan standar pemilihan emiten yang ketat. Melalui pasar modal, masyarakat memiliki fleksibilitas dalam menempatkan dananya sesuai dengan kebutuhan, karakteristik, dan tingkat risiko yang diinginkan.

PT Bursa Efek Indonesia (BEI) secara rutin melakukan evaluasi minor dan mayor setiap 3 dan 6 bulan terhadap kelompok indeks saham Kompas100. Evaluasi ini memiliki tujuan untuk memastikan bahwa saham-

saham yang terdaftar tetap memenuhi kriteria yang telah ditetapkan. Pergantian saham dalam indeks dilakukan setiap 6 bulan sekali, tepatnya pada awal bulan Februari dan Agustus.

Beberapa penelitian terdahulu yang meneliti terkait *Rasio Keuangan* banyak dilakukan oleh (Lana et al., 2023), (Zakiyah et al., 2022) serta (Fatmawati & Warasto, 2025).

Penelitian yang dilakukan oleh (Lana et al., 2023), hasil analisis menunjukkan bahwa kondisi likuiditas perusahaan cukup baik berdasarkan *rasio current* dan *quick*, meskipun rasio kas kurang optimal. Dari segi solvabilitas, semua perusahaan tergolong cukup baik dari debt asset ratio, tetapi hanya PT Plaza Indonesia Realty Tbk yang memiliki rasio *debt to equity* yang kurang baik, menandakan kesulitan dalam membayar kewajiban jangka panjang. Sementara itu, indikator aktivitas perusahaan menunjukkan performa yang kurang baik pada perputaran persediaan dan aset. Untuk profitabilitas, hanya PT Urban Jakarta Propertindo Tbk yang menunjukkan hasil di atas standar industri, sedangkan rasio lainnya menunjukkan potensi perbaikan dalam mengelola laba dan aset secara lebih efektif.

Penelitian dengan menggunakan Rasio Keuangan yang dilakukan (Zakiyah et al., 2022) dimana hasil penelitian menunjukkan bahwa rasio likuiditas perusahaan, seperti *Current Ratio* dan *Quick Ratio*, menunjukkan kondisi yang baik dan berada di atas standar industri. Rasio solvabilitas, yakni *Debt to Assets Ratio* dan *Debt to Equity Ratio*, mengalami kondisi yang baik dan berada di bawah standar industri. Sayangnya, rasio profitabilitas, yaitu *Return on Assets* dan *Return on Equity*, menurun dan belum mencapai standar industri, menandakan perusahaan menghadapi tantangan dalam menghasilkan laba dari aset dan modal yang dimiliki.

Selain itu, berdasarkan hasil penelitian (Fatmawati & Warasto, 2025) hasilnya menunjukkan bahwa rasio likuiditas perusahaan, seperti *current ratio* dan *quick ratio*, menunjukkan kondisi keuangan yang sehat. Namun, rasio solvabilitas dan aktivitas menunjukkan kondisi yang kurang sehat, terlebih dalam hal pengelolaan aset dan tingkat utang. Selain itu, rasio profitabilitas juga berada dalam kondisi kurang sehat, menggambarkan

bahwa perusahaan perlu meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan laba agar dapat mencapai posisi keuangan yang lebih baik.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis membuat hasil penelitiannya yang berjudul *“Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas, dan Profitabilitas pada Perusahaan Properti yang Terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024”*

B. Rumusan Masalah Penelitian

Dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas, penulis menyusun rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Likuiditas?
2. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Solvabilitas?
3. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Aktivitas?
4. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Profitabilitas?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dimaksud untuk membandingkan kinerja keuangan pada perusahaan properti yang terdaftar di Kompas 100 pada periode 2021–2024. Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Likuiditas.

2. Menganalisis kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Solvabilitas.
3. Menganalisis kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Aktivitas.
4. Menganalisis kinerja keuangan Perusahaan Properti yang terdaftar pada Indeks Kompas 100 Periode 2021-2024 dengan menggunakan Rasio Profitabilitas.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan evaluasi untuk melihat kesehatan keuangan perusahaan dibandingkan dengan perusahaan sejenis dalam sektor properti menggunakan rasio keuangan.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan dan pengembangan studi lebih lanjut. Selain itu, penelitian ini juga merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S-1) pada Program Studi Manajemen Analisis Efek, Fakultas Ekonomi, Universitas MH Thamrin.

3. Bagi Peneliti Lain

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi referensi awal bagi peneliti lain yang ingin mengkaji topik serupa, khususnya terkait analisis kinerja keuangan menggunakan rasio keuangan pada perusahaan sektor properti.

4. Bagi Calon Investor/Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan gambaran yang lebih jelas mengenai kinerja keuangan pada perusahaan properti. Dengan memahami analisis rasio keuangan, calon investor maupun masyarakat umum dapat menilai kondisi kesehatan keuangan

perusahaan sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih tepat.

E. Sistematika Penulisan

Agar penulisan ini lebih mudah dipahami secara keseluruhan, disusunlah sistematika pembahasan yang membagi materi-materi ke dalam beberapa bab. Adapun pembagiannya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan terkait latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Membahas kajian pustaka yang memuat teori-teori relevan sesuai dengan topik yang diangkat dalam penelitian, dengan merujuk pada berbagai literatur dan sumber-sumber buku terpercaya yang mendukung. Selain itu, disertakan pula hasil-hasil penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan isu atau permasalahan dengan topik yang dibahas, sebagai landasan untuk memperkuat analisis dalam penelitian ini. Kajian pustaka tersebut kemudian dirumuskan menjadi kerangka teoritis dan kerangka konsep, yang menggambarkan hubungan antar variabel berdasarkan teori-teori yang telah dikaji. Selanjutnya bagian akhir, disajikan rumusan hipotesis non-statistik yang merangkum arah dan tujuan dari penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Membahas mengenai tempat dan waktu penelitian, metode penelitian yang akan digunakan, objek penelitian yang menentukan populasi penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan serta instrumen penelitian mencakup alat dan bahan yang digunakan dalam pengumpulan data, serta langkah-langkah kerja yang ditempuh untuk memperoleh hasil sesuai tujuan

penelitian. Kemudian menjelaskan teknik analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan analisa non statistik. Bagian terakhir adalah pembahasan yang mengacu pada isi Bab IV, di mana hasil penelitian dianalisis dan membandingkan berdasarkan teori serta temuan sebelumnya.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum yang telah menjadi objek penelitian ini, yaitu perbandingan kinerja keuangan menggunakan rasio keuangan pada perusahaan properti PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Ciputra Development Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk yang konsisten berada di Kompas 100 pada periode 2021 – 2024. Deskripsi data penelitian ini adalah *Current Ratio*, *Quick Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity*, *Inventory Turnover*, *Total Assets Turnover*, *Net Profit Margin*, *Return on Asset* dan *Return on Equity*. Kemudian dilakukan analisa dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir ini menjelaskan kesimpulan hasil penelitian yang diperoleh dari bab sebelumnya, dan terdapat saran terhadap penelitian yang telah ditulis dan dilakukan.