

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada awal tahun 2020, *Coronavirus Disease* (COVID-19) diputuskan sebagai pandemi oleh *World Health Organization* (WHO). Dunia dikejutkan dengan penyebaran cepat virus COVID-19 yang meluas hampir ke seluruh negara, termasuk Indonesia. COVID-19 berdampak ke berbagai jenis sektor, tidak hanya sektor kesehatan tetapi juga berdampak terhadap sektor lain, termasuk sektor properti (Sullivan & Widodoatmodjo, 2021).

Pandemi COVID-19 telah menjadi peristiwa besar di tahun 2020 dengan angka penyebaran yang masih membuat penanganan COVID-19 sebagai prioritas utama di seluruh dunia. Ketidakpastian ekonomi yang mempengaruhi pasar saham di bursa global dapat menimbulkan banyak spekulasi sektor mana saja yang diuntungkan dan dirugikan. Hampir keseluruhan kinerja indeks bursa global mengalami penurunan. Sektor yang mengalami penurunan paling dalam selama tahun 2020 adalah sektor *property* dan *real estate* sebesar -36,09% (Agung & Susilawati, 2021).

WHO yang memprediksi tahun kedua pandemi virus COVID-19 akan lebih parah dibandingkan tahun pertama. Infeksi virus yang menyerang sistem pernafasan ini dapat menimbulkan gejala ringan sampai gejala berat. COVID-19 diduga menyebar diantara orang-orang melalui percikan air liur yang dihasilkan selama batuk, bersin, dan pernafasan normal. Selain itu, virus ini juga dapat

menyebarkan melalui permukaan benda yang terkontaminasi yang kemudian menyentuh wajah seseorang. Penyakit ini dapat menular sangat cepat kepada orang yang positif memiliki gejala dan orang yang tanpa gejala. Penyakit yang telah menginfeksi jutaan orang di berbagai negara ini memberikan dampak buruk terhadap beberapa sub sektor perusahaan di dunia (Mahanani et al., 2021).

Menurut Wakil Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Hari Ganie dalam *Bisnis.com* mengatakan pandemi COVID-19 berdampak pada berkurangnya penjualan sektor properti dengan penjualan sub sektor perumahan mencapai 50-60%. Pemulihan sektor properti karena pandemi COVID-19 akan memerlukan waktu yang lama hingga 1 sampai 2 tahun kedepan. (*Bisnis.com*, 2021)

Industri sektor properti telah dimanjakan oleh berbagai insentif dari pemerintah. Pertama, Bank Indonesia menurunkan suku bunga acuannya ke level terendah yaitu 3,5% yang turut menurunkan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kedua, kebijakan *Down Payment* (DP) rumah 0%. Ketiga, diskon Pajak Pertambahan Nilai (PPN) maksimal 100% untuk pembelian rumah dengan harga maksimal Rp5 miliar. Berkat insentif tersebut *Real Estate* Indonesia (REI) memprediksi industri properti khususnya perumahan akan tumbuh konservatif 5% sampai akhir 2021. (Pahlevi, 2021)

Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan aktivitas operasionalnya dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja

keuangan perusahaan yang baik adalah pelaksanaan aturan-aturan yang berlaku yang sudah dilakukan secara baik dan benar (Irham, 2018).

Pengukuran kinerja keuangan dapat menggunakan 3 cara yaitu metode analisis *Du Pont System*, metode analisis EVA (*Economic Value Added*), dan metode analisis arus kas. Menurut Saraswati et al, dalam (Karina & Sasongko, 2020) Analisis *Du Pont System* merupakan alat ukur yang mencakup operasional perusahaan dengan menggabungkan rasio profitabilitas yang terdiri dari *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Investment* (ROI), *Return On Equity* (ROE) dan rasio aktivitas yang terdiri dari *Total Assets Turnover* (TATO) untuk menghasilkan laba bersih melalui sumber daya yang dimiliki oleh suatu perusahaan.

Metode lainnya untuk mengukur kinerja keuangan yaitu analisis *Economic Value Added* (EVA). EVA merupakan alat ukur yang relevan untuk mengukur nilai tambah ekonomis yang dihasilkan oleh suatu perusahaan pada periode tertentu. Apabila nilai perusahaan meningkat akibat dari manajemen perusahaan yang mampu memaksimalkan nilai perusahaan maka EVA dikatakan positif. Sebaliknya jika nilai perusahaan turun akibat tingkat pengembalian lebih rendah dari biaya modal, maka EVA dikatakan negatif (Karina & Sasongko, 2020).

Metode lainnya juga terdapat laporan arus kas. Laporan arus kas adalah sebuah laporan keuangan dasar yang melaporkan kas yang diterima, kas yang dibayarkan, dan perubahannya, dari kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan selama satu periode yang menyatakan saldo kas awal dan saldo kas akhir (Kaunang, 2013).

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis *Du Pont System* untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* selama tahun 2017-2021. Analisis *Du Pont System* ini dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap mengenai kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan dibandingkan dengan metode analisis EVA dan arus kas. Analisis *Du Pont System* memiliki pendekatan yang lebih integratif serta bersifat fleksibilitas dan komprehensif (Indriana, 2019).

Pengukuran kinerja keuangan sangat penting untuk dilakukan supaya terdapat evaluasi menyeluruh terhadap keadaan keuangan perusahaan. Dengan adanya pengukuran kinerja keuangan, perusahaan dapat mencari tahu penyebab dari menurun atau naiknya keadaan kesehatan keuangan suatu perusahaan. Sehingga, dengan adanya pengukuran tersebut perusahaan akan lebih bisa mendayagunakan segala potensi yang ada untuk meningkatkan *profitabilitas* perusahaan dan dapat digunakan juga untuk memprediksi keadaan keuangan perusahaan di tahun yang akan datang (P. A. Putri, 2021).

Laporan keuangan merupakan hasil dari tindakan pembuatan ringkasan data keuangan. Salah satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan terdapat pada laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan. Laporan keuangan ini sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat (Novitasari, 2016).

Setiap perusahaan harus mampu menjalankan kinerja perusahaan dengan baik untuk bertahan dalam persaingan yang kompetitif di masa pandemi ini.

Informasi posisi keuangan dan kinerja keuangan di masa lalu sering digunakan sebagai dasar untuk memprediksi posisi keuangan dimasa depan, karena terdapat beberapa perusahaan sejenis yang mengakibatkan kebimbangan investor untuk menanamkan modalnya. Oleh sebab itu, prediksi yang dilakukan untuk pengambilan keputusan dalam mencari investor atau kepercayaan investor atas kinerja keuangan perusahaan sangatlah penting untuk usaha perusahaan dalam penjualan sahamnya, maka perlu dilakukan sebuah analisis kinerja keuangan perusahaan salah satunya dengan menggunakan alat analisis *Du Pont System* (Tarmizi & Marlim, 2016).

Du Pont System diciptakan oleh F. Donaldson Brown dari *Du Pont Corporation*. Analisis *Du Pont System* ini bersifat menyeluruh karena mencakup tingkat efisiensi perusahaan dalam penggunaan aktivitya dan dapat mengukur tingkat keuntungan atas penjualan produk yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut (Lesmana, 2013).

Analisis *Du Pont System* ini di dalamnya menggabungkan rasio aktivitas / perputaran aktiva / *Total Assets Turnover* (TATO) dengan rasio laba / *Net Profit Margin* (NPM) atas penjualan dan menunjukkan bagaimana keduanya berinteraksi dalam menentukan *Return On Investment* (ROI), yaitu rasio profitabilitas atas aktiva yang dimiliki perusahaan. NPM dipengaruhi oleh tingkat penjualan dan laba bersih yang dihasilkan, yang mencakup seluruh biaya yang digunakan dalam operasional perusahaan. TATO sendiri dipengaruhi oleh penjualan dan total aktiva. Dapat dikatakan bahwa analisis tidak hanya memfokuskan pada laba yang

dicapai, tetapi juga pada investasi yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut (Novitasari, 2016).

Menurut Weston & Copeland dalam (Indriana, 2019) Analisis keuangan dengan menggunakan *Du Pont System* yaitu menggabungkan rasio aktivitas dan margin laba terhadap penjualan, dan bagaimana rasio-rasio tersebut saling berinteraksi dalam menentukan profitabilitas dan aktivitya. Metode *Du Pont System* memberikan informasi mengenai berbagai faktor yang menyebabkan naik turunnya kinerja keuangan suatu perusahaan dengan pendekatan yang lebih integratif sehingga perusahaan dapat memiliki perencanaan keuangan yang lebih baik dimasa yang akan datang.

Menurut Sudana dalam (P. A. Putri, 2021) “*Du Pont Analysis* memperlihatkan bagaimana utang, perputaran aktiva dan *profit margin* dikombinasikan untuk menentukan *return on equity (ROE)*”. Cara untuk mengurangi risiko-risiko keuangan perusahaan sehingga dapat membuat investor lebih tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut yaitu dengan menjaga keadaan keuangan perusahaan tetap baik.

Berdasarkan hasil penelitian (Dwiningsih, 2018) dengan menggunakan analisis *Du Pont System* pada Perusahaan Properti & *Real Estate* LQ45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2015 dapat disimpulkan bahwa Lippo Karawaci Tbk. memiliki hasil ROE terendah yaitu sebesar 11,41% & PP (Persero) memiliki hasil ROE tertinggi yaitu sebesar 34,09%. PP (Persero) Tbk.

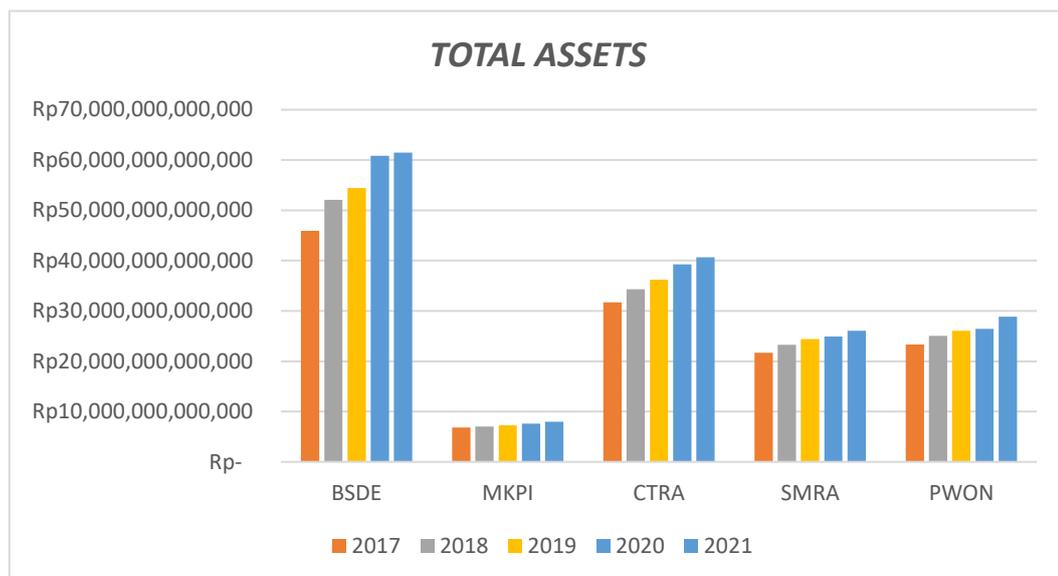
menjadi perusahaan dengan kinerja keuangan perusahaan yang paling baik jika dibandingkan dengan perusahaan properti & *real estate* lain periode 2013-2015.

Metode *Du Pont System* ini memberikan suatu informasi di berbagai faktor yang menjadi penyebab terhadap naik turunnya suatu kinerja keuangan perusahaan. *Du Pont System* ini dapat membantu analisis untuk mengetahui hubungan antara *Return On Investment (ROI)*, *Total Assets Turnover (TATO)*, dan *Net Profit Margin (NPM)*. Dengan menggunakan *Return On Investment (ROI)* dapat mengevaluasi adanya perubahan kondisi dan kinerja keuangan suatu perusahaan, terdapat perbaikan atau pemburukan atau terdapat keduanya (Kasmir, 2014).

Berikut ini merupakan grafik total *asset* dari kelima emiten properti dan *real estate* terbesar di Bursa Efek Indonesia.

Gambar 1.1

Grafik Total *Assets* kelima emiten Properti dan *Real Estate* terbesar di Bursa Efek Indonesia



Sumber: www.idx.co.id, 2022

Berdasarkan pada grafik diatas terlihat bahwa total *asset* dari kelima emiten properti dan *real estate* terbesar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021 menunjukkan bahwa total *asset* tertinggi adalah perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE). Sedangkan total *asset* terendah adalah perusahaan PT Metropolitan Kentjana Tbk. (MKPI). Secara keseluruhan total *asset* perusahaan properti dan *real estate* tahun 2017-2021 dapat dikatakan mengalami peningkatan. Total *asset* adalah kekayaan maupun harta yang dimiliki oleh perusahaan, yaitu sumber daya yang dikuasai oleh perusahaan dari kegiatan masa lalu dan keuntungan dimasa depan. Berfluktuasinya nilai aktiva dipengaruhi oleh dua variabel, yaitu kewajiban dan modal.

Hasil penelitian (Wulandari, 2017) berdasarkan rekapitulasi analisis rasio keuangan terlihat bahwa kinerja keuangan perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk. mengalami kondisi yang kurang baik apabila dilihat dari standar industri yang telah ditetapkan, sedangkan perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk. terlihat mengalami kondisi yang baik atau mampu dalam kinerja keuangan karena rata-rata rasio yang dimiliki sudah memenuhi standar industri.

Pengukuran kinerja keuangan menjadi hal yang sangat penting dalam perusahaan terutama dalam menentukan keberhasilan perusahaan tersebut. Dalam perspektif Islam, dimana Islam juga mengingatkan ummatnya untuk memperhatikan hasil kerjanya. Terdapat pada Al-Quran surat Al-Ahqaaf ayat 19 yang berbunyi:

وَلِكُلِّ دَرَجَةٌ مِمَّا عَمِلُوا وَلِيُوَفِّيَهُمْ أَعْمَالَهُمْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ

Artinya: “Dan bagi masing-masing mereka derajat menurut apa yang telah mereka kerjakan dan agar Allah mencukupkan bagi mereka (balasan) pekerjaan-pekerjaan mereka sedang mereka tiada dirugikan”.

Menurut Shihab dalam (Arafat, 2018) Islam sebagai agama yang universal, yang konten ajarannya tidak pernah lekang oleh waktu, dengan basisnya Al-Quran, sudah mengajarkan kepada ummatnya bahwa kinerja keuangan menjadi salah satu aspek penilaian yang fundamental. Dari ayat tersebut bahwasanya Allah pasti akan membalas setiap amal perbuatan manusia berdasarkan apa yang telah mereka kerjakan. Jika seseorang melaksanakan pekerjaan dengan baik dan menunjukkan kinerja yang baik maka ia akan mendapatkan hasil yang baik pula dari kerjanya dan akan memberikan keuntungan bagi perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi COVID-19 dengan menggunakan analisis *Du Pont System*, dengan mengangkat judul “**Analisis Du Pont System Dalam Mengukur Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum dan Selama Pandemi COVID-19 dan Tinjauannya dari Sudut Pandang Islam (Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021)**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Net Profit Margin* dalam metode analisis *Du Pont System*?
2. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Total Assets Turnover* dalam metode analisis *Du Pont System*?
3. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Return On Investment* dalam metode analisis *Du Pont System*?
4. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Return On Equity* dalam metode analisis *Du Pont System*?
5. Bagaimana perbandingan kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi COVID-19?
6. Bagaimana kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi COVID-19 dalam sudut pandang Islam?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Net Profit Margin* dalam metode analisis *Du Pont System*.
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Total Assets Turnover* dalam metode analisis *Du Pont System*.
3. Untuk mengetahui kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Return On Investment* dalam metode analisis *Du Pont System*.
4. Untuk mengetahui kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 berdasarkan *Return On Equity* dalam metode analisis *Du Pont System*.
5. Untuk mengetahui perbandingan kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi COVID-19.
6. Untuk mengetahui kinerja keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum dan selama pandemi COVID-19 dalam sudut pandang Islam.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan menambah wawasan serta pemahaman mengenai kinerja keuangan dengan metode analisis *Du Pont System* yang digunakan untuk mengetahui *Net Profit Margin*, *Total Assets Turnover*, *Return On Investment* dan *Return On Equity* dari suatu perusahaan sebelum dan selama pandemi COVID-19 serta tinjauannya dari sudut pandang Islam.

2. Bagi Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan informasi bagi perusahaan-perusahaan Properti dan *Real Estate* mengenai *Net Profit Margin*, *Total Assets Turnover*, *Return On Investment*, dan *Return On Equity* perusahaan dalam menetapkan kebijakan-kebijakan yang dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

3. Bagi Investor

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan gambaran bagi investor dan calon investor terhadap perkembangan perusahaan yang berkaitan dengan kinerja keuangan yang akan dijadikan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan.

4. Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi selanjutnya dan memberikan informasi serta pengetahuan kepada pihak akademisi dan peneliti selanjutnya mengenai metode analisis *Du Pont System* dalam pengukuran kinerja keuangan perusahaan.