



## **ANALISIS KINERJA PT. SANFAI PROPERTI DI MASA PANDEMI**

**Elisa Larasati<sup>1</sup>, Prasetio Ariwibowo<sup>2</sup>, Deasy Nurmalasari F<sup>3</sup>**

Universitas Indraprasta PGRI, Indonesia

[Elisa.larasati.899@gmail.com](mailto:Elisa.larasati.899@gmail.com)<sup>1</sup>, [wibowoprasatio648@gmail.com](mailto:wibowoprasatio648@gmail.com)<sup>2</sup>, [deasyunindra@gmail.com](mailto:deasyunindra@gmail.com)<sup>3</sup>

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh pandemi covid-19 terhadap kinerja keuangan PT. Sanfai Properti yang diukur menggunakan Rasio Solvabilitas dan Aktivitas. Metode Pengumpulan data yang digunakan adalah data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan dokumentasi, dengan populasi laporan keuangan dan sampelnya laporan laba rugi dan neraca. Penelitian ini menggunakan 3 (tiga) variabel yaitu: kinerja keuangan perusahaan sebelum masa pandemi (X1) dan kinerja keuangan perusahaan setelah masa pandemi (X2), rasio keuangan (Y). Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif deskriptif dengan teknik analisis deskriptif yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data, menghasilkan data, menjelaskan dan menganalisis sehingga memberikan informasi dan gambaran.

**Kata Kunci: Pandemi Covid-19, Solvabilitas, Aktivitas, Real Estate**

### **Abstract**

*This study aims to determine whether or not there is an influence of the COVID-19 pandemic on the financial performance of PT. Sanfai Properties measured using the Solvency and Activity Ratio. The data collection method used is secondary data. Data collection techniques are carried out by means of literature and documentation studies, with a population of financial statements and samples of income statements and balance sheets. This study uses 3 (three) variables, namely: the company's financial performance before the pandemic period (X1) and the company's financial performance after the pandemic period (X2), financial ratios (Y). The research method used is a descriptive quantitative method with descriptive analysis techniques carried out by collecting data, producing data, explaining and analyzing so as to provide information and images.*

**Keywords: Covid-19 Pandemic, Solvency, Activities, Real Estate**

(\*) Corresponding Author: Elisa Larasati<sup>1</sup>, [elisa.larasati.899@gmail.com](mailto:elisa.larasati.899@gmail.com)<sup>1</sup>, 082261311301

---

## **INTRODUCTION**

China. Penyebaran virus ini begitu cepat pada awal tahun 2020 wabah covid-19 mulai menyebar ke seluruh dunia termasuk Indonesia dengan di temukannya 2 orang WNI. Berdasarkan data dari WHO (*World Health Organization*) total kasus positif covid-19 Indonesia menempati urutan ke-20 dari seluruh dunia (covid19.who.int,2022). Zulkarnaen et. al. (2020) menegaskan bahwa pandemi COVID-19 tidak hanya menjadi permasalahan kesehatan saja, melainkan fenomena ini menimbulkan ancaman multisektor salah satunya sektor ekonomi. Penyebaran wabah covid-19 yang begitu cepat ini tentu saja membawa dampak terhadap perekonomian Indonesia karena ada beberapa perusahaan mengalami gangguan operasional selama pandemi covid-19 tak terkecuali perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Merujuk pada hasil survei BPS (Badan Pusat Statistik) 59,15% perusahaan properti dan *real estate* terkena dampak negatif berupa penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan perilaku masyarakat yang cenderung lebih berhati-hati dalam bertransaksi selama pandemi COVID-19. Kinerja dari beberapa perusahaan khususnya sektor properti dan *real estate* di daerah Kota Depok turut terdampak dengan adanya pandemi covid-19 termasuk PT Sanfai Properti Indonesia mengalami penurunan permintaan properti, hal ini dapat dilihat dari kinerja keuangan dan laporan keuangan perusahaan saat sebelum dan sesudah pandemi covid-19 mulai menyebar di Indonesia.

Kinerja Keuangan perusahaan akan menjadi gambaran tentang bagaimana kondisi keuangan suatu perusahaan dalam periode terakhir. Menurut Jumingan (2009 : 239) bahwa “kinerja keuangan merupakan gambaran kondisi keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu baik menyangkut aspek penghimpunan dana maupun penyaluran dana yang biasanya diukur dengan indikator kecukupan modal, likuiditas, dan profitabilitas”.

Suatu perusahaan tidak akan mampu bertahan dalam jangka panjang dan mencapai tujuan lain sebagaimana telah direncanakan, apabila tidak mampu meningkatkan volume penjualan. (Endaryono & Ariwibowo, 2019). Dengan perolehan laba yang maksimal, kinerja manajemen perusahaan dapat dinilai dengan baik.

Kinerja keuangan dapat dinilai dari beberapa cara seperti analisis perbandingan laporan keuangan, rasio keuangan, tendensi posisi, presentase perkomponen, penggunaannya dan sebagainya. Dalam menilai kinerja keuangan kita bisa menganalisa dengan menggunakan rasio keuangan, meskipun masih banyak cara lain rasio keuangan ini adalah cara yang paling banyak di gunakan orang dalam dunia bisnis.

Rasio aktivitas dan rasio solvabilitas merupakan rasio yang sangat penting dalam mengukur kinerja perusahaan dalam mengelola asset atau aktiva dan mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dalam jangka panjang. Menurut (Roosdiana, 2021) rasio keuangan dijadikan sebagai tolak ukur dalam mengetahui keadaan dan keberhasilan keuangan suatu perusahaan, serta dapat dijadikan acuan dalam mengambil keputusan.

Menurut Brigham dan Houston (2011 : 136), “Rasio Aktivitas adalah Rasio yang mengukur seberapa efektif sebuah perusahaan mengatur asetnya”. Menurut Hani (dalam Sembiring, 2017) “rasio solvabilitas adalah rasio yang dimaksudkan untuk mengukur sampai seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang”.

Berdasarkan uraian diatas peneliti ingin meneliti apakah pandemi covid-19 berdampak pada kinerja keuangan yang di ukur menggunakan rasio aktivitas dan rasio solvabilitas pada masa sebelum dan sesudah pandemi pada PT. Sanfai Properti.

## **METHODE**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif karena metode dapat di gunakan

untuk menganalisa data berupa angka-angka, sehingga informasi dari pihak perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rumus-rumus tertentu yang digunakan dalam menilai kinerja keuangan. Dengan menggunakan data sekunder laporan keuangan, dan teknik analisis deskriptif yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data, menghasilkan data, menjelaskan dan menganalisis sehingga memberikan informasi dan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti

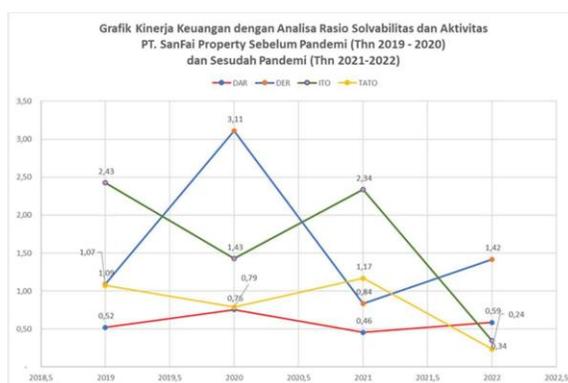
## RESULTS & DISCUSSION

### Results

Penilaian kinerja keuangan merupakan suatu proses penting dalam menganalisis kondisi keuangan suatu perusahaan atau entitas bisnis. Dalam melakukan penilaian ini, perhatian khusus diberikan pada dua aspek utama, yaitu rasio solvabilitas dan rasio aktivitas. Berdasarkan hasil penilaian kinerja perusahaan sebelum dan sesudah masa pandemi yang diukur menggunakan rasio solvabilitas (DAR, DER) dan rasio aktivitas (ITO, TATO). Maka dapat disusun tabel mengenai rasio keuangan PT. Sanfai Properti sebagai berikut :

**Tabel 1. Hasil Analisis Deskriptif**

	Tahun	Rasio Solvabilitas		Rasio Aktivitas	
		DAR	DER	ITO	TATO
Sebelum pandemi (X1)	2019	0,52	1,09	2,43	1,07
	2020	0,76	3,11	1,43	0,79
Sesudah pandemi (X2)	2021	0,46	0,84	2,43	1,17
	2022	0,59	0,34	1,42	0,34



**Gambar 1. Grafik kinerja keuangan PT. SanFai Properti Sebelum pandemi dan sesudah pandemi tahun 2019 – 2022**

Tabel 1. dan gambar 1. di atas menunjukkan perhitungan rasio aktivitas dan solvabilitas (DAR, DER, ITO, dan TATO) untuk PT. Sanfai Properti dalam empat periode berbeda, yaitu sebelum pandemi pada tahun 2019 dan 2020, dan sesudah pandemi pada tahun 2021 dan 2022. Kinerja keuangan yang diukur menggunakan rasio solvabilitas (DAR) menunjukan bahwa perusahaan mampu menurunkan nilai DAR setelah pada awal masa pandemi mengalami peningkatan. Rasio ini menunjukkan sejauh mana utang dapat ditutupi oleh aktiva. Semakin kecil rasionya semakin aman

(solvable). Porsi utang terhadap aktiva harus lebih kecil. (Halim, 2021)

Sama halnya dengan DAR, perusahaan mampu menurunkan nilai DER pada masa setelah pandemi, walaupun pada tahun 2020 mengalami kenaikan yang sangat signifikan. Penurunan ini menandakan bahwa perusahaan berhasil mengurangi tingkat utang dibandingkan dengan ekuitasnya, yang berarti perusahaan memiliki struktur modal yang lebih sehat pada periode sebelum pandemi. Semakin tinggi nilai DER, semakin besar perusahaan menggunakan utang dibandingkan modal yang dimiliki. Bagi perusahaan, besarnya utang tidak boleh melebihi modal sendiri agar beban tetapnya tidak terlalu tinggi, semakin kecil porsi utang terhadap modal, semakin aman. (Halim, 2021).

Sedangkan rasio aktivitas (ITO) secara rata-rata mengalami penurunan, dan penurunan yang paling signifikan yaitu pada tahun 2022. Apabila perputaran persediaan rendah (turun) berarti perusahaan bekerja secara tidak efisien atau tidak produktif dan banyak barang sediaan yang menumpuk, hal ini mengakibatkan investasi dalam tingkat pengembalian yang rendah.

Sedangkan untuk rasio aktivitas yang diukur dengan rasio perputaran aktiva tetap atau Total Aset Turn Over (TATO) secara rata-rata mengalami penurunan. Perputaran aktiva yang lambat menunjukkan bahwa aktiva yang dimiliki terlalu besar dibandingkan dengan kemampuan untuk melakukan usaha.

## **DISCUSSION**

### **Perbedaan kinerja keuangan yang diukur menggunakan rasio solvabilitas pada masa sebelum dan sesudah pandemi**

Hasil penelitian yang telah peneliti lakukan rasio DAR menunjukkan perbaikan selama periode setelah pandemi dibandingkan dengan periode sebelum pandemi berhasil mengurangi tingkat ketergantungan pada utang untuk mendanai asetnya menjadi 0,53 dibawah standar yang ditetapkan oleh perusahaan dibawah 0,6 atau 60%. Hal ini didukung oleh Grysia (dalam Pratama et al., 2022) menyatakan jika nilai DAR di bawah nilai standar yang ditetapkan perusahaan maka perusahaan dinyatakan sehat sehingga semakin rendah nilai DAR maka semakin bagus nilai perusahaan.

Hasil penelitian yang telah peneliti lakukan rasio DER dari sebelum pandemi perusahaan dapat dikatakan tidak baik karena di atas standar yang ditetapkan oleh perusahaan 0,6 atau 60% yaitu 2,10. Tapi dari hasil perbandingan DER sebelum dan sesudah pandemi penurunan ini menandakan bahwa perusahaan berhasil mengurangi tingkat utang dibandingkan dengan ekuitasnya, yang berarti perusahaan memiliki struktur modal yang lebih sehat pada periode sesudah pandemi. Hal juga diperkuat oleh pendapat Wahyono (dalam Putri et al., 2017) DER menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi hutang kepada pihak luar dan merupakan rasio yang mengukur hingga sejauh mana perusahaan dibiayai dari hutang.

### **Perbedaan kinerja keuangan yang diukur menggunakan rasio aktivitas pada masa sebelum dan sesudah pandemi**

Hasil penelitian yang telah peneliti lakukan rasio ITO menunjukan bahwa pandemi covid mempengaruhi kinerja keuangan yang diukur menggunakan rasio ITO hal ini ditunjukkan dengan adanya penurunan nilai ITO sebelum covid 1,93 menjadi 1,34 sedangkan perusahaan sudah menetapkan nilai standarisasinya harus diatas 2,0 atau 200%. Penurunan ini menandakan bahwa perputaran persediaan perusahaan mengalami perlambatan, yang dapat mengindikasikan adanya masalah dalam manajemen persediaan pada periode sesudah pandemi.

Hasil penelitian yang telah peneliti lakukan rasio TATO menunjukan penurunan nilai dari standar yang sudah perusahaan tentukan harus di atas 0,8 atau 80% karena adanya pandemi. Karena pada masa sebelum pandemi perusahaan memiliki nilai TATO di atas standar yaitu 0,93 dan setelah masa pandemi mengalami penurunan tato menjadi 0,70 Penurunan ini menandakan bahwa perusahaan ini belum efektif dalam penggunaan total aset untuk menghasilkan pendapatan.

## CONCLUSION

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, maka peneliti menyimpulkan bahwa dari analisis data kinerja keuangan PT. Sanfai Properti pada periode sesudah pandemi (X2) menunjukkan beberapa perbaikan, terutama dalam hal struktur modal DER bisa di bawah nilai standar yang sudah ditetapkan dan tingkat ketergantungan pada utang DAR lebih baik walaupun nilainya di atas standar yang sudah ditetapkan.

Namun, jika di lihat dari penggunaan persediaan dan total aset ITO dan TATO cenderung mengalami penurunan nilai standar yang sudah ditetapkan dalam efisiensi penggunaan persediaan dan total aset yang berdampak pada penurunannya nilai pendapatan perusahaan. Hal ini dapat di artikan jika PT. Sanfai Properti belum efektif dalam mengelolah persediaan maupun total aset yang dimilikinya. Perusahaan perlu mengidentifikasi penyebab penurunan ini dan mengambil langkah-langkah yang tepat untuk meningkatkan efisiensi operasional dan kinerja keuangan secara keseluruhan. Dalam evaluasi kinerja keuangan, selalu perlu mempertimbangkan konteks ekonomi dan industri serta faktor- faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan.

## REFERENCE

- Alam, A. (2021). *Dampak Covid-19 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Dibursa Efek Indonesia (BEI)* [Universitas Muhammadiyah Makassar]. [https://digilibadmin.unismuh.ac.id/upload/19881-Full\\_Text.pdf](https://digilibadmin.unismuh.ac.id/upload/19881-Full_Text.pdf)
- Alwiyah, S., Muhammad, Z., & Warda. (2012). Analisis Laporan Keuangan. *Pendidikan Pkn*, 2(September), 79.
- Halim, I. (2021). ANALISIS LAPORAN KEUANGAN [UIB Alauddin Makassar]. In *AKUA: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*.<https://doi.org/10.54259/akua.v1i1.270>
- Herawati, H. (2019). PENTINGNYA LAPORAN KEUANGAN MENILAI KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN. *Pentingnya Laporan Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan*, 2(1), 16–25. [https://scholar.google.com/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=en&user=KMS1Pv8AAAAJ&citation\\_for\\_view=KMS1Pv8AAAAJ:IjCSPb-OG4C](https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=KMS1Pv8AAAAJ&citation_for_view=KMS1Pv8AAAAJ:IjCSPb-OG4C)
- Kaunang, C. (2013). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Menggunakan Rasio Profitabilitas Dan Economic Value Added Pada Perusahaan Yang Terdaftar Dalam Lq 45. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 1(3), 648–658.
- Mukti, R. (2016). Analisis Rasio Aktivitas Dan Rasio Solvabilitas Dalam Mengukur Kinerja Keuangan Pada Pt. Milenium Primarindo Sejahtera [Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara]. In *Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan*. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/13682>
- Mulyanti, D. (2017). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. 8, 62–71. <http://ejournal.unibba.ac.id/index.php/AKURAT>
- Muthmainnah, S., Mila, M., & Ichfan, H. (2019). Pentingnya Manajemen Keuangan Bagi Perusahaan. *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, 1(2), 32. <https://doi.org/10.54471/muhasabatuna.v1i2.1263>
- Pratama, K. A., Saragih, L. I., Hakim, L. N., & Irawan, F. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Sebelum Dan Setelah Pandemi Covid-19. *Akuntansiku*, 1(3), 201–209.<https://doi.org/10.54957/akuntansiku.v1i3.272>
- Putri, D. cempaka, Wiratno, A., & Sunarmo, A. (2017). *Pengaruh Solvabilitas Dan Likuiditas Terhadap Kontinuitas Usaha ( Studi Pada Umkm Kuliner 212 Kota Batam )*. 7(September), 481–491. <http://repository.unsoed.ac.id/id/eprint/1650>
- Roosdiana. (2021). Dampak Pandemi Covid-19

- terhadap Kinerja Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI. *Jurnal IKRA-ITH Ekonomika*, 4(2), 133–141. <https://doi.org/10.37817/ikraith-ekonomika.v4i2.1026>
- Sembiring, S. (2017). *Analisis Kinerja Keuangan Diukur Menggunakan Rasio Solvabilitas Dan Aktivitas Pada Pt. Sarana Agro Nusantara (Persero) Medan* [Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara]. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/11888>
- Siahaan, S. S., Nainggolan, P., Tarigan, P., Inrawan, A., Land, A. P., Performance, F., Pendahuluan, A., Profit, N., On, R., & On, R. (2016). Analisis Laporan Keuangan Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Pada Pt Agung Podomoro Land, Tbk Yang Di Bursa Efek Indonesia. *Financial*, 2(1).
- Sihaloho, R. D., & Siregar, H. (2019). Pengaruh Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan pada PT Super Setia Sagita Medan. *Jurnal Ilmiah Socio Secretum*, 9(2), 273–281. <https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/socio/article/view/413/406>
- Suherman, A., & Siska, E. (2021). Manajemen Keuangan. In M. M. Waluyo Jati, S.E. & M. M. Aris Ariyanto, S.E. (Eds.), *Insan Cendekia Mandiri* (1st ed.). Insan Cendekia Mandiri.
- Tyas, Y. I. W. (2020). Analisis Rasio Keuangan Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada Elzatta Probolinggo. *Jurnal Ilmiah Ilmu Ekonomi Dan Bisnis*, 8(1), 28–39.
- Bakti, A. P. (2021). Pengaruh Biaya Pemasaran, Omzet Penjualan terhadap Laba Perusahaan: Studi Kasus pada PT Granitoguna BC. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba*, 124-134. <https://doi.org/10.47476/as.v3i1.xxx>