

ANALISIS PERBANDINGAN KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* SEBELUM DAN SETELAH PANDEMI COVID-19

Kristian Abillio Pratama ¹⁾; Lola Inganta Saragih ²⁾; Lukman Nul Hakim ³⁾ Ferry Irawan ⁴⁾

¹⁾ 4122210005_kristian@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN

²⁾ 4122210013_lola@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN

³⁾ 4122210025_lukman@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN

⁴⁾ ferry.irawan@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN*

*penulis korespondensi

Abstract

The COVID-19 pandemic in 2020 had a significant impact on the condition of the national economy. The Indonesian government needs to implement a lockdown policy to control the spread of COVID-19 so that a longer negative impact does not occur. However, this policy actually raises another problem, namely the decline in purchasing power and public demand. This has a negative effect on almost 50% of business actors in various sectors, including the property and real estate sector. The trend of people's behavior which tends to be more careful in spending on the property and real estate sector, ultimately worsens the financial performance of companies engaged in this sector. This study aims to analyze the effect of the COVID-19 pandemic on financial performance in the property and real estate sector. Measurement of financial performance is carried out using four financial ratios, namely profitability ratios with Net Profit Margin (NPM), activity ratios with Total Asset Turnover (TATO), solvency ratios with Debt to Asset Ratio (DAR) and tax aggressiveness ratios with Effective Tax Rates (ETR). This type of comparative research uses three property and real estate companies LQ45 on the IDX for the period 2019 to d. 2021, namely PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk and PT Summarecon Agung Tbk. Empirical test results show that there are changes in the financial performance of the three companies between before the COVID-19 pandemic and after the COVID-19 pandemic, judging by the four ratios used.

Keywords : Ratio Analysis, Company Financial Performance, COVID-19 Pandemic.

Abstrak

Adanya pandemi COVID-19 pada tahun 2020 berdampak signifikan terhadap kondisi perekonomian nasional. Pemerintah Indonesia perlu menerapkan kebijakan *lockdown* untuk mengendalikan penyebaran COVID-19 agar dampak negatif yang lebih panjang tidak terjadi. Namun, kebijakan ini justru menimbulkan permasalahan lain yaitu turunnya daya beli dan permintaan masyarakat. Hal ini menimbulkan efek negatif bagi hampir 50% pelaku usaha di berbagai sektor, tak terkecuali industri sektor property dan *real estate*. Tren perilaku masyarakat yang cenderung lebih berhati-hati dalam melakukan pengeluaran pada sektor property dan *real estate*, akhirnya memperburuk kinerja keuangan perusahaan yang bergerak di sektor ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pandemi COVID-19 terhadap kinerja keuangan pada sektor properti dan *real estate*. Pengukuran kinerja keuangan dilakukan dengan menggunakan empat rasio keuangan yaitu rasio profitabilitas dengan *Net Profit Margin* (NPM), rasio aktivitas dengan *Total Asset Turnover* (TATO), rasio solvabilitas dengan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan rasio agresivitas pajak dengan *Effective Tax Rates* (ETR). Jenis penelitian komparatif dengan menggunakan tiga perusahaan properti dan *real estate* LQ45 di BEI periode tahun 2019 s.d. tahun 2021 yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk. Hasil pengujian empiris menunjukkan bahwa terdapat perubahan pada kinerja keuangan ketiga perusahaan antara sebelum pandemi COVID-19 dan sesudah pandemi COVID-19 dilihat dengan keempat rasio yang digunakan.

Kata Kunci : Analisis Rasio, Kinerja Keuangan Perusahaan, Pandemi COVID-19.

PENDAHULUAN

Pandemi *Coronavirus Disease* (COVID-19) yang melanda Indonesia mulai triwulan I tahun 2020 berdampak signifikan terhadap perlambatan ekonomi nasional. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat laju pertumbuhan ekonomi hanya sebesar 2,97 persen secara *year on year* sejak triwulan I tahun 2020 bahkan pada triwulan II tahun 2020 mengalami penurunan sebesar -5,32 persen. 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. Menurut tinjauan *big data* terhadap dampak COVID-

19, BPS menjelaskan apabila laju pertumbuhan ekonomi Indonesia terganggu akibat *multiplier effect* yang ditimbulkan oleh adanya pandemi COVID-19 pada berbagai sektor dan bidang.

Kondisi perekonomian Indonesia berpotensi mengalami resesi jika pandemi COVID-19 tidak kunjung dimitigasi sehingga hal ini mendorong pemerintah untuk mengimplementasikan kebijakan restriksi interaksi sosial pada suatu wilayah atau *lockdown* secara ketat. Lowardi dan Abdi (2021) mengungkapkan bahwa penerbitan kebijakan *physical distancing* berimplikasi pada penurunan daya beli dan permintaan masyarakat terhadap produk. Turunnya daya beli dan permintaan ini akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Hal ini disebabkan oleh pendapatan perusahaan yang berkurang atau bahkan laba perusahaan yang menurun (Amelya *et. al.*, 2021).

Berdasarkan hasil survei BPS terhadap pelaku usaha pada tahun 2020, sebanyak 41,05% perusahaan mengalami gangguan operasional selama pandemi COVID-19 tak terkecuali perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Merujuk pada hasil survei ini, 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 keuangan dari beberapa perusahaan yang beroperasi pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) turut terdampak dengan adanya pandemi COVID-19 diantaranya PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA).

Tabel 1. Laba Tahun Berjalan PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk Periode Tahun 2019 s.d. Tahun 2021

(dalam jutaan rupiah)

Perusahaan	2019	2020	2021
BSDE	3.130.076	486.258	1.538.841
APLN	120.812	180.145	(485.228)
SMRA	613.020	245.909	549.696

Sumber: diolah dari laporan keuangan perusahaan dirilis oleh BEI (2022)

Berdasarkan Tabel 1, secara umum pada tahun 2020 terjadi penurunan laba yang signifikan sebagai dampak adanya pandemi COVID-19. Namun, PT Agung Podomoro Land Tbk justru mengalami imbas wabah COVID-19 pada tahun 2021 dimana perusahaan mengalami kerugian akibat turunnya pendapatan dan meningkatnya beban yang ditanggung perusahaan. Penurunan laba atau terjadinya kerugian usaha ini mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Kinerja keuangan perusahaan sebagian besar dipengaruhi oleh kualitas manajemen perusahaan yang digunakan untuk mencapai tujuan bisnis perusahaan. Oleh karena itu, untuk mengukur bagaimana kinerja keuangan perusahaan, diperlukan analisis rasio keuangan yang didasarkan pada laporan keuangan perusahaan. Analisis rasio keuangan adalah salah satu analisis yang paling banyak digunakan untuk mengukur bagaimana keadaan keuangan serta kinerja keuangan suatu perusahaan (Hery, 2015). Beberapa analisis rasio yang biasa sering digunakan dalam melakukan analisis laporan keuangan perusahaan adalah analisis rasio profitabilitas, analisis rasio aktivitas, analisis rasio solvabilitas dan rasio agresivitas pajak.

Berdasarkan peristiwa yang telah dijelaskan sebelumnya, untuk melihat kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* antara sebelum dan setelah pandemi digunakan beberapa analisis rasio keuangan. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang digunakan adalah *Net Profit Margin* (NPM), rasio aktivitas yang digunakan adalah *Total Asset Turnover* (TATO), rasio solvabilitas yang digunakan adalah *Debt to Asset Ratio* (DAR) serta rasio

agresivitas pajak yang digunakan adalah *Effective Tax Rates* (ETR). Adapun, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pandemi COVID-19 terhadap kinerja keuangan pada sektor properti dan *real estate*.

KAJIAN PUSTAKA

Net Profit Margin (NPM)

Net Profit Margin (NPM) atau marjin laba bersih merupakan suatu ukuran dari tingkat keuntungan yang diperoleh perusahaan dengan membandingkan antara penjualan setelah memperhitungkan jumlah seluruh biaya dan juga beban pajak penghasilan dengan total penjualan. Semakin tinggi NPM suatu perusahaan menunjukkan bahwa semakin efisien performa perusahaan baik dari sisi strategi penjualan maupun performa penjualannya. Ukuran NPM yang baik apabila nilainya melebihi angka 5% (Khairudin & Grysia, 2022). Sehingga NPM dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$NPM = (\text{Laba Bersih Setelah Pajak}) / (\text{Penjualan Bersih}) \times 100\% \quad (1)$$

Total Asset Turnover (TATO)

Total Asset Turnover (TATO) atau perputaran total aktiva merupakan analisis rasio yang dihitung dari perbandingan antara total penjualan bersih dan total seluruh aktiva perusahaan. Nilai TATO menunjukkan seberapa efisien perusahaan mengelola aset untuk menghasilkan penjualan. Nilai efisiensi tersebut ditunjukkan dengan seberapa banyak perputaran seluruh aset perusahaan dan seberapa banyak penjualan yang dihasilkan dari tiap rupiah aset perusahaan tanpa memperhatikan jenis usaha perusahaan (Prihadi, 2019). Adapun rumus untuk menghitung TATO sebagai berikut:

$$TATO = (\text{Total Penjualan Bersih}) / (\text{Aset Rata-Rata}) \quad (2)$$

Debt to Assets Ratio (DAR)

Debt to Assets Ratio (DAR) atau rasio utang terhadap total aset diartikan sebagai tingkat ketergantungan perusahaan terhadap utang dalam membiayai kegiatan operasional perusahaan yang diharapkan dapat menghasilkan *profit* yang lebih (Yuliana & Wahyudi, 2018). Selanjutnya, Hadi dan Mangoting (2014) menyatakan bahwa DAR sebagai rasio solvabilitas. Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka panjang baik pokok utang maupun bunga atas utang. Perusahaan yang menggunakan utang sebagai sumber pembiayaan akan berakibat berupa munculnya beban bunga utang yang harus dibayarkan. Semakin tinggi DAR maka resiko perusahaan juga semakin tinggi karena perusahaan harus membayar tingginya beban bunga utang menggunakan hasil usahanya. Perhitungan DAR ini sejalan dengan beberapa penelitian terdahulu oleh Suyanto dan Supramono (2012), Yuliana dan Wahyudi (2018) serta Siahaan (2020). Adapun rumus untuk menghitung DAR adalah:

$$DAR = (\text{Total Liabilitas}) / (\text{Total Aset}) \times 100\% \quad (3)$$

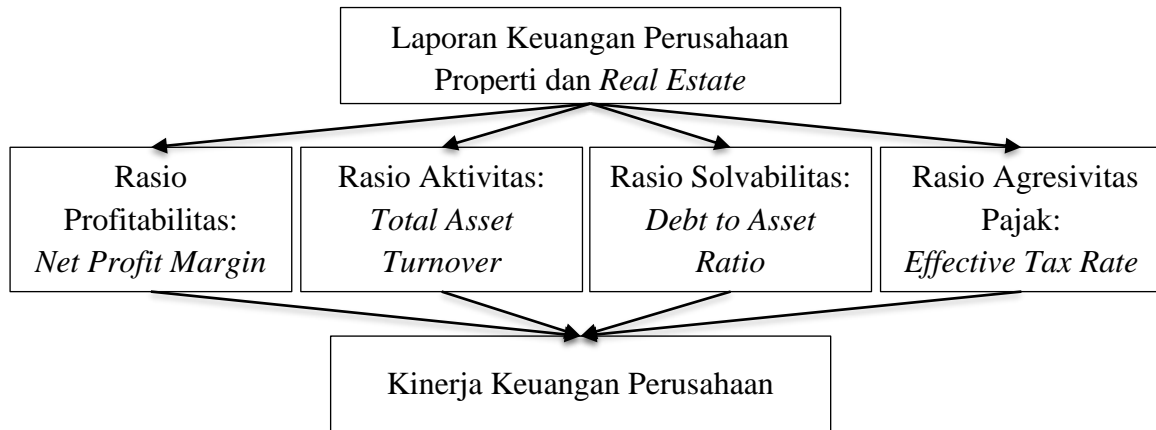
Effective Tax Rates (ETR)

Agresivitas pajak adalah upaya perusahaan untuk meminimalkan beban pajak yang harus dibayar baik dengan cara yang legal, cara ilegal, maupun keduanya. Dalam penelitian ini pengukuran tingkat agresivitas pajak diukur menggunakan proksi *Effective Tax Rates* (ETR). Herawati *et. al.* (2019) bahwa proksi yang digunakan untuk menganalisis agresivitas pajak di Indonesia didominasi oleh ETR. Rasio ETR diukur dengan perhitungan sebagai berikut:

$$ETR = (\text{Beban Pajak Penghasilan}) / (\text{Laba Sebelum Pajak}) \times 100\% \quad (4)$$

Rerangka Pemikiran

Gambar 1. Rerangka Pemikiran



Sumber: diolah Penulis (2022)

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian komparatif. Jenis penelitian komparatif adalah jenis penelitian yang melakukan perbandingan beradaan satu atau lebih variabel pada dua atau lebih sampel yang berbeda atau pada dua atau lebih waktu yang berbeda (Sugiyono 2012, dikutip dalam Loviannauli & Nugroho, 2021).

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah analisis laporan keuangan guna mengukur kinerja keuangan perusahaan sebelum dan sesudah pandemi COVID-19. Adapun laporan keuangan yang diukur adalah laporan neraca dan laporan laba rugi dari tiga perusahaan yang bergerak dalam sektor properti dan *real estate* yang masuk dalam daftar perusahaan properti dan *real estate* LQ45 di BEI periode tahun 2019 s.d. tahun 2021. Adapun ketiga perusahaan yang dimaksud adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk.

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Abdullah (2015) menjelaskan bahwa data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada laman resmi BEI yaitu www.idx.co.id. Adapun data sekunder dari laporan keuangan ini merupakan data panel bersifat *balanced data panel* yang menandakan bahwa setiap observasi mempunyai jumlah tahun yang sama.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Net Profit Margin (NPM)

Tabel 2. *Net Profit Margin* PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk Periode Tahun 2019 s.d. Tahun 2021

Perusahaan	2019	2020	2021
BSDE	44,18%	7,87%	20,10%
APLN	3,19%	3,63%	-11,40%
SMRA	10,32%	4,89%	4,42%

Sumber: diolah dari laporan keuangan perusahaan dirilis oleh BEI (2022)

Berdasarkan Tabel 2 dapat dilihat bahwa nilai NPM dua perusahaan yaitu BSDE dan APLN di tahun 2020 mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2019. Hal tersebut menunjukkan bahwa munculnya pandemi COVID 19 di tahun 2020 memiliki dampak pada penurunan NPM. Sebaliknya, nilai NPM APLN justru mengalami kenaikan, hal tersebut menunjukkan bahwa kinerja perusahaan APLN untuk mendapatkan laba bersih tidak terpengaruh dengan adanya pandemi COVID 19.

Selanjutnya pada tahun 2021, hanya terdapat satu perusahaan yang mengalami kenaikan NPM dibandingkan tahun 2020, yaitu BSDE. Berbeda dengan BSDE, nilai NPM APLN dan SMRA menunjukkan kondisi sebaliknya. Nilai NPM kedua perusahaan tersebut mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2021. Kondisi pandemi yang masih terjadi di tahun 2021 masih membuat kedua perusahaan belum mampu meningkatkan total laba bersih yang diperoleh.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya dijelaskan bahwa nilai net profit margin yang baik adalah melebihi 5%. Nilai NPM BSDE selama tahun 2019 hingga 2021 selalu berada di atas 5%. NPM BSDE yang paling tinggi adalah sebesar 44,18% yang di tahun tahun 2019. Hal tersebut menunjukkan bahwa kinerja keuangan BSDE dilihat dari rasio laba bersih menunjukkan hasil yang sangat baik. Selama kurun waktu tahun 2019 s.d. tahun 2021, nilai NPM APLN selalu berada di bawah 5%. Bahkan di tahun 2021, nilai NPM nya menunjukkan angka negatif yang berarti di tahun 2021, APLN mengalami kerugian dengan jumlah sebesar 11,40%. Jika dilihat pada laporan keuangan konsolidasi APLN tahun 2021, terdapat beban yang mengalami peningkatan yang cukup signifikan yaitu pada pos beban bunga dan biaya keuangan (akun premi derivatif dan administrasi)..

Total Asset Turnover (TATO)

Tabel 3. Total Asset Turnover PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk Periode Tahun 2019 s.d. Tahun 2021

Perusahaan	2019	2020	2021
BSDE	0,130	0,102	0,125
APLN	0,129	0,167	0,140
SMRA	0,243	0,202	0,214

Sumber: diolah dari laporan keuangan perusahaan dirilis oleh BEI (2022)

Berdasarkan Tabel 3, dapat dilihat bahwa terdapat terdapat perusahaan dengan nilai TATO di tahun 2020 mengalami penurunan, yaitu BSDE dan SMRA. Berbeda dengan dua perusahaan tersebut, APLN justru mengalami kenaikan TATO. Kenaikan nilai TATO tersebut juga sejalan dengan kenaikan NPM APLN di tahun 2020. Hal itu menunjukkan bahwa performa kinerja keuangan perusahaan terutama dari pengelolaan aset untuk menghasilkan penjualan berjalan cukup baik. Jika dilihat berdasarkan data total penjualan, jumlah penjualan di tahun 2020 mengalami kenaikan yang cukup signifikan. Sehingga adanya pandemi di tahun 2020 tidak menyebabkan penurunan performa perusahaan.

Selanjutnya pada tahun 2021, BSDE dan SMRA mengalami perbaikan kinerja dengan dibuktikan dengan adanya kenaikan nilai TATO dibandingkan dengan tahun 2020. Sebaliknya APLN justru mengalami penurunan kinerja dibandingkan dengan tahun 2020. Penurunan ini selaras dengan penurunan NPM APLN hingga mencapai titik minus. Namun, penurunan nilai TATO APLN yang terjadi di tahun 2021 tidak sebanyak penurunan nilai NPM APLN di tahun 2021. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan total nilai aset APLN di tahun 2021. Berdasarkan laporan keuangan konsolidasi APLN tahun 2021, penurunan nilai aset terbesar karena adanya penurunan nilai kas. Berdasarkan laporan arus kas, penurunan kas diakibatkan

oleh adanya penurunan penerimaan kas yang berasal dari *customer*. Hal ini sejalan dengan adanya penurunan penjualan yang terjadi di tahun 2021.

Kasmir (2010, dikutip dalam Yudiawati & Indriani, 2016) menjelaskan bahwa semakin rendah nilai TATO maka dapat disimpulkan bahwa perusahaan belum mampu mengoptimalkan seluruh aset yang dimiliki. Sebaliknya, semakin tinggi nilai TATO maka hal ini menunjukkan kemampuan perusahaan memaksimalkan seluruh aset yang dimiliki untuk menghasilkan pendapatan semakin baik. Jika dilihat secara keseluruhan, perusahaan yang memiliki nilai TATO terbaik adalah SMRA dengan nilai selalu di atas 0,2 dan pada tahun 2021 juga menunjukkan tren perbaikan. Artinya bahwa tiap 1 rupiah aset yang dimiliki oleh perusahaan maka akan menghasilkan 0,2 penjualan. Hal ini bertolak belakang dimana BSDE merupakan perusahaan dengan nilai NPM yang paling tinggi dibandingkan dengan dua perusahaan lainnya. Kondisi ini menunjukkan bahwa nilai aset BSDE sangat besar dibandingkan dengan kedua perusahaan lainnya sehingga meskipun nilai NPM-nya cukup tinggi, akan tetapi nilai TATO-nya paling rendah.

Debt to Assets Ratio (DAR)

Tabel 4. Debt to Assets Ratio PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk Periode Tahun 2019 s.d. Tahun 2021

Perusahaan	2019	2020	2021
BSDE	0,38	0,47	0,42
APLN	0,56	0,63	0,64
SMRA	0,61	0,64	0,61

Sumber: diolah dari laporan keuangan perusahaan dirilis oleh BEI (2022)

Berdasarkan Tabel 4, pada ketiga perusahaan terjadi kenaikan DAR pada tahun 2019 ke 2020 atau tahun sebelum ada pandemi COVID-19 ke tahun munculnya pandemi COVID-19. BSDE mengalami kenaikan sebesar 22% dari 38% menjadi 47%. Kemudian APLN mengalami kenaikan DAR sebesar 11% dari 56% menjadi 63%. Sementara SMRA meskipun tidak signifikan namun turut mengalami kenaikan sebesar 4% yaitu dari 61% menjadi 64%.

Berkenaan dengan hal itu, DAR pada masa sebelum adanya pandemi COVID-19 pada ketiga perusahaan mengalami peningkatan. *Amelya et. al. (2021)* menyatakan bahwa nilai DAR lebih dari 50% menunjukkan apabila lebih dari separuh aset perusahaan dibiayai oleh utang. Kenaikan utang pada ketiga perusahaan terjadi akibat kenaikan utang jangka pendek dan jangka panjang. Kenaikan DAR ini dapat diterima selama utang yang ada memang digunakan secara efektif untuk meningkatkan keuntungan perusahaan. Namun, laporan keuangan ketiga perusahaan menyajikan secara umum terjadinya penurunan laba perusahaan baik sebelum dan sesudah pajak selama tahun 2019 s.d. tahun 2020. Hal ini menunjukkan bahwa pandemi COVID-19 mengharuskan adanya penambahan utang untuk kelangsungan perusahaan (*going concern*).

Grysia dan Khairudin (2022) menyatakan jika nilai DAR di bawah angka 1 atau di bawah 100% maka perusahaan dinyatakan sehat sehingga semakin rendah nilai DAR maka semakin bagus nilai perusahaan. Rendahnya nilai DAR menunjukkan bahwa total utang perusahaan lebih kecil daripada total aset yang dimiliki perusahaan sehingga ketika perusahaan mengalami kebangkrutan, perusahaan akan mampu untuk melunasi seluruh kewajibannya. Namun, apabila nilai DAR perusahaan cukup tinggi apalagi lebih dari 1 atau 100% menunjukkan bahwa komposisi utang perusahaan lebih besar daripada total seluruh aset perusahaan. Hal ini tentu mengkhawatirkan dan dapat berdampak buruk apabila perusahaan tidak dapat mengelola keuangannya dengan baik.

Selanjutnya, pada tahun 2021 terjadi perbaikan nilai DAR pada masing-masing perusahaan. Nilai DAR BSDE mengalami penurunan sebesar 11 % menjadi 42%. Kemudian SMRA mengalami penurunan DAR sebesar 4%. Sementara itu, APLN mengalami kenaikan DAR sebesar 3%. Meskipun mengalami kenaikan nilai DAR, angka pertumbuhan tersebut menurun dari 11% pada tahun 2020. Kembali membaiknya kondisi perekonomian akibat pandemi COVID-19 berakibat pada semakin baiknya nilai DAR pada ketiga perusahaan. Perusahaan mampu menaikkan perbandingan jumlah total aset dibandingkan total utang yang dimiliki perusahaan.

Effective Tax Rates (ETR)

Tabel 5. Effective Tax Rates PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Agung Podomoro Land Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk Periode Tahun 2019 s.d. Tahun 2021

Perusahaan	2019	2020	2021
BSDE	1,15%	3,20%	0,53%
APLN	7,93%	12,98%	-
SMRA	6,13%	-	-

Sumber: diolah dari laporan keuangan perusahaan dirilis oleh BEI

Perusahaan yang memiliki nilai ETR rendah diindikasikan melakukan praktik agresivitas pajak dengan menurunkan Penghasilan Kena Pajak (PKP). Dari tahun 2019 tahun dimana belum terjadi pandemi COVID-19 hingga memasuki tahun 2020 tahun munculnya pandemi COVID-19, BSDE mengalami kenaikan nilai ETR sebesar 179% yaitu dari 1,15% menjadi 3,2%. Selanjutnya, APLN mengalami kenaikan nilai ETR sebesar 64% dari 7,93% menjadi 12,98%. Sementara itu, SMRA mengalami kelebihan pembayaran pajak di tahun 2020 dan memiliki nilai ETR sebesar 6,13% di tahun 2019. Selanjutnya pada tahun 2021, BSDE kembali mengalami penurunan nilai ETR sebesar 84% menjadi 0,53% bahkan lebih kecil dari sebelum adanya pandemi COVID-19. Sedangkan, APLN mengalami kerugian sehingga tidak dapat diukur nilai ETR-nya dan SMRA kembali mengalami kelebihan pembayaran pajak pada tahun 2021.

Adapun tarif Pajak Penghasilan Badan (PPh Badan) di Indonesia pada tahun 2016 s.d. 2019 adalah 25% dan 22% pada tahun 2020 (Syahidah *et. al.*, 2021). Sementara nilai ETR ketiga perusahaan selama 2019 s.d. 2021 berada di bawah angka 22%. Hal ini memberikan gambaran bahwa ketiga perusahaan ini secara rata-rata melakukan penghindaran pajak. Hal ini tentu harus menjadi perhatian khusus bagi para petugas pajak untuk mengawasi perpajakan ketiga perusahaan ini.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai kondisi kinerja keuangan tiga perusahaan real estate yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) tahun 2019-2021, dapat disimpulkan bahwa: (1) Jika dibandingkan nilai NPM sebelum pandemi yaitu tahun 2019 dan ketika mulai terjadi pandemi yaitu 2020, terdapat dua perusahaan yang mengalami penurunan nilai NPM ditahun 2020, yaitu BSDE dan SMRA, sedangkan APLN justru mengalami kenaikan. Namun, pada tahun 2021, BSDE dan SMRA mengalami perbaikan nilai NPM namun APLN justru mengalami kerugian dan nilai NPM nya menjadi minus; (2) sejalan dengan NPM, nilai TATO terdapat dua perusahaan yang mengalami penurunan nilai TATO di tahun 2020, yaitu BSDE dan SMRA. sedangkan APLN justru mengalami peningkatan. selanjutnya di tahun 2021, BSDE dan SMRA mengalami peningkatan nilai TATO, sedangkan APLN mengalami penurunan TATO. Penurunan TATO pada APLN disebabkan karena perusahaan tersebut mengalami kerugian dan total

aset juga mengalami penurunan; (3) Pada tahun 2020 nilai DAR ketiga perusahaan justru mengalami kenaikan bahkan di atas 50% selama pandemi COVID-19. Nilai ini menunjukkan bahwa setengah dari aset perusahaan dibiayai oleh utang agar menjaga *sustainability* dari perusahaan. Kenaikan DAR ini dapat diterima selama utang digunakan secara efektif untuk meningkatkan keuntungan perusahaan; dan (4) Nilai ETR pada ketiga perusahaan berada di bawah 22%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat indikasi adanya penghindaran pembayaran pajak. Melalui analisis atas ketiga perusahaan ini dapat menjadi perhatian khusus bagi unit terkait untuk meningkatkan pengawasan perpajakannya.

Saran

Penelitian ini memiliki keterbatasan yaitu analisis kinerja keuangan hanya dilakukan dengan menggunakan empat rasio keuangan sebagai perbandingan untuk mengetahui adanya perbedaan antara sebelum dan sesudah pandemi COVID-19. Penelitian juga dibatasi pada tiga perusahaan saja dengan melakukan komparasi secara deskriptif. Oleh sebab itu, penulis berharap agar penelitian selanjutnya dapat dilakukan dengan menambah rasio keuangan digunakan serta menggunakan sampel yang menyeluruh terhadap perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam BEI. Selain itu, saran terhadap penelitian kedepan adalah analisis dapat dilakukan secara kuantitatif agar dapat memberikan gambaran kinerja keuangan secara lebih utuh.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, M. (2015). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Aswaja Pressindo

Amelya, B., Nugraha, S. J., & Puspita, V. A. (2021). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pt Indofood Cbp Sukses Makmur Tbk Sebelum Dan Setelah Adanya Pandemi Covid-19. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 5(3), 534-551.

BPS. (2020). Analisis Hasil Survei Dampak Covid-19 Terhadap Pelaku Usaha. <https://www.bps.go.id/publication/2020/09/15/9efe2fbda7d674c09ffd0978/analisis-hasil-survei-dampak-covid-19-terhadap-pelaku-usaha.html>

BPS. (2020). Tinjauan Big Data Terhadap Dampak Covid-19 2020. <https://www.bps.go.id/publication/2020/06/01/effd7bb05be2884fa460f160/tinjauan-big-data-terhadap-dampak-covid-19-2020.html>

Khairudin, K., & Grysia, F. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan PT. Ace Hardware Indonesia Tbk Sebelum dan Sesudah Pandemi Covid-19. *SINOMIKA Journal: Publikasi Ilmiah Bidang Ekonomi dan Akuntansi*, 1(3), 253-264.

Hadi, J., & Mangoting, Y. (2014). Pengaruh Struktur Kepemilikan dan Karakteristik Dewan terhadap Agresivitas Pajak. *Tax & Accounting Review*, 4(2). <http://publication.petra.ac.id/index.php/akuntansi-pajak/article/view/3937>

Herawati, N., Rahmawati, R., Bandi, B., & Setiawan, D. (2019). Penelitian Penghindaran Pajak di Indonesia. *InFestasi*, 15(2), 108-135.

Hery. (2015). Analisis Laporan Keuangan. CAPS

Khairudin, K., & Grysia, F. (2022). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan PT. Ace Hardware Indonesia Tbk Sebelum dan Sesudah Pandemi Covid-19. *SINOMIKA Journal: Publikasi Ilmiah Bidang Ekonomi dan Akuntansi*, 1(3), 253-264.

Lowardi, R., & Abdi, M. (2021). Pengaruh Pandemi COVID-19 terhadap Kinerja dan Kondisi Keuangan Perusahaan Publik Sektor Properti. *Jurnal Manajerial Dan Kewirausahaan*, 3(2), 463-470.



- Nur, A. P., & Woestho, C. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Berdasarkan Rasio Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi COVID-19. *Jurnal Ekonomi Pembangunan STIE Muhammadiyah Palopo*, 8(1), 28-51.
- Prihadi, T. (2019). Analisis Laporan Keuangan: Konsep & Aplikasi. PT Gramedia Pustaka Utama
- Siahaan, P. S. O. (2020). Profitabilitas, Leverage, Capital Intensity Pengaruhnya terhadap Agresivitas Pajak. Goodwill, 2(1), 146-152.<http://103.78.9.46/index.php/gw/article/view/409>
- Suyanto, K. D., & Supramono, S. (2012). Likuiditas, Leverage, Komisaris Independen, dan Manajemen Laba terhadap Agresivitas Pajak Perusahaan. *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 16(2). <https://www.jurnal.unmer.ac.id/index.php/jkdp/article/view/1057>
- Syahidah, A., Kostini, N., & Suryanto, S. (2021). Dampak Perubahan Tarif PPh Badan terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi. *Keberlanjutan: Jurnal Manajemen dan Jurnal Akuntansi*, 6(1), 77-91.
- Theresia Loviannauli, P., & Nugroho, S. (2021). Penelitian Komparatif Mengenai Pengelolaan Sampah di Daya Tarik Wisata Pantai Candikusuma Jembarana dan Pantai Kuta Badung.
- Yuliana, I. F., & Wahyudi, D. (2018). Likuiditas, profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan, capital intensity dan inventory intensity terhadap agresivitas pajak (studi empiris pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013–2017). *Dinamika Akuntansi Keuangan Dan Perbankan*, 7(2), 104-120.