



COMPARATIVE ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE RATIOS OF PROPERTY SECTOR COMPANIES DURING AND AFTER THE COVID-19 PANDEMIC

ANALISIS PERBANDINGAN RASIO KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI SAAT DAN SETELAH PANDEMI COVID-19

Nathania Alanta¹, Jakaria², Cungfinius Finnata Husin³, Elizabeth Celine Vega⁴,
Kania Larisa Dwiyani⁵, Natasha Christania Ananta⁶, Richard Wijaya Putra⁷,
Stevie Claudya Putri Nober⁸

Program Studi Akuntansi Bisnis Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara

E-mail: jakaria.fe@trisakti.ac.id

ARTICLE INFO

Correspondent

Jakaria

jakaria.fe@trisakti.ac.id

key words:

*financial performance,
property sector, Covid-19
pandemic, liquidity,
solvency, profitabilitas*

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Page: 594 – 607

ABSTRACT

This study aims to analyze the differences in the financial performance of property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) between the Covid-19 pandemic period (2020) and the post-pandemic period (2023). The research focuses on three financial ratio aspects: liquidity, solvency, and profitability. The analytical methods employed are the Paired Sample T-Test and the Wilcoxon Signed-Rank Test, utilizing SPSS software. The findings reveal no significant differences in liquidity ratios – Current Ratio (CR) and Quick Ratio (QR) – as well as solvency ratios – Debt to Asset Ratio (DAR) and Debt to Equity Ratio (DER) – between the pandemic and post-pandemic periods. Nevertheless, a slight increase in the average values of CR, QR, and DAR, along with a minor decrease in DER, was observed after the pandemic. In contrast, profitability ratios – Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), and Net Profit Margin (NPM) – show significant differences, with all three experiencing an increase in average values, indicating a recovery in corporate financial performance following the pandemic. These findings suggest that while liquidity and solvency structures remained relatively stable, the property sector succeeded in enhancing its profitability in the post-pandemic period.

Copyright © 2025 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
Koresponden Jakaria <i>jakaria.fe@trisakti.ac.id</i> Kata kunci: <i>kinerja keuangan, properti, pandemi Covid-19, likuiditas, solvabilitas, profitabilitas</i> Website: https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER Hal: 594 – 607	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara masa pandemi Covid-19 (tahun 2020) dan masa setelah pandemi (tahun 2023). Fokus penelitian diarahkan pada tiga aspek rasio keuangan, yaitu rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas. Metode analisis yang digunakan adalah Paired Sample T-Test dan Uji Wilcoxon dengan bantuan perangkat lunak SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan pada rasio likuiditas yaitu Current Ratio (CR) dan Quick Ratio (QR) serta rasio solvabilitas yaitu Debt to Asset Ratio (DAR) dan Debt to Equity Ratio (DER) antara saat dan setelah pandemi. Namun demikian, terdapat sedikit peningkatan rata-rata nilai CR, QR, dan DAR, serta sedikit penurunan pada DER setelah pandemi. Sebaliknya, rasio profitabilitas yang mencakup Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), dan Net Profit Margin (NPM) menunjukkan perbedaan yang signifikan. Ketiga rasio tersebut mengalami peningkatan rata-rata nilai yang mencerminkan adanya pemulihan kinerja keuangan perusahaan setelah pandemi. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun struktur likuiditas dan solvabilitas relatif stabil, sektor properti berhasil meningkatkan profitabilitasnya dalam periode pascapandemi. <i>Copyright © 2025 JSER. All rights reserved.</i>

PENDAHULUAN

Dalam ekonomi yang kian maju, sektor properti mengalami pertumbuhan yang kuat. Sektor properti berpotensi menjadi mesin utama pertumbuhan ekonomi karena multiplier effect yang dimilikinya terhadap bisnis-bisnis yang terkait erat dengannya (Alfin & Bachtiar, 2023). Kenaikan jumlah kelas menengah mendorong peningkatan permintaan terhadap berbagai produk dan layanan keuangan, seperti saham, obligasi, dan reksa dana. Fenomena ini berkontribusi pada pertumbuhan pasar modal dan sektor keuangan, karena semakin banyak individu yang tertarik untuk berinvestasi dan memanfaatkan layanan keuangan (Pakpahan, 2003). Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, telah mengimplementasikan berbagai kebijakan dan strategi untuk menjawab tantangan yang ada, antara lain melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Program Infrastruktur Prioritas (PIP), serta pengalokasian dana untuk pembangunan infrastruktur (Novian, 2024). Permintaan properti residensial di wilayah perkotaan besar terus mengalami pertumbuhan yang stabil, yang terutama dipengaruhi oleh kondisi ekonomi yang relatif stabil serta peningkatan konsumsi dari sektor rumah tangga (Wadiniati & Yasin, 2022).

Namun, Pertumbuhan Indeks Properti tahun 2020 mengalami penurunan sebagian besar yang ditunjukkan dengan Jakarta 1,36% menjadi -0,02%, Bandung 1,72% menjadi -0,83%, dan BODEBEK 0,83% menjadi 0,18%. Penurunan secara keseluruhan ini, tentu saja berkaitan dengan adanya pandemi covid-19 yang merajalela. Menurut Satrio Silindung & Budi Yanti (2023), perubahan pola konsumsi dan meningkatnya risiko investasi turut memperburuk kinerja sektor ini selama pandemi. Permintaan akan

hunian baru, dan ruang komersial anjlok seiring dengan menurunnya daya beli masyarakat akibat ketidakpastian ekonomi. Banyak proyek konstruksi yang mengalami keterlambatan dan peningkatan biaya. Keterlambatan proyek konstruksi di masa pandemi covid-19 telah menjadi perhatian banyak peneliti dan akademisi, mengingat dampak kerugian yang sangat besar (Henong, 2022)

Dalam situasi tersebut, evaluasi kinerja keuangan perusahaan properti menjadi penting untuk mengukur ketahanan mereka menghadapi tekanan krisis. Rasio-rasio keuangan seperti Current Ratio (CR), Quick Ratio (QR), Debt to Asset Ratio (DAR), Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets (ROA), Return on Equity (ROE), dan Net Profit Margin (NPM) menjadi indikator utama untuk menilai likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan efisiensi operasional perusahaan. Dengan menganalisis perubahan rasio ini selama pandemi, kita dapat melihat lebih jelas dampak nyata pandemi terhadap stabilitas keuangan perusahaan properti. Dimana, perusahaan properti yang terdaftar di BEI mengalami penurunan signifikan pada CR, ROA, dan DER selama tahun 2020 dibandingkan tahun-tahun sebelumnya (Andira et al., 2024). Temuan ini menunjukkan kerentanan struktur keuangan perusahaan terhadap guncangan eksternal. Selain itu, analisis rasio keuangan ini memberikan landasan bagi investor dan manajemen dalam mengambil keputusan strategis di masa krisis (Pratama et al., 2022).

Memahami dinamika kondisi keuangan perusahaan properti selama masa pandemi dan pemulihan setelahnya menjadi sangat penting dalam merancang strategi keberlanjutan sektor ini. Adapun setelah mengalami tekanan berat pada 2020-2021, beberapa indikator keuangan perusahaan properti mulai menunjukkan perbaikan pada 2022-2023, walaupun tantangan likuiditas dan beban utang masih membayangi (Andira et al., 2024). Pemerintah juga mengeluarkan berbagai stimulus untuk mendorong pemulihan, seperti insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk properti baru dan pelonggaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Kementerian Keuangan RI, 2024). Namun, pemulihan ini berjalan secara bertahap dan tidak merata di seluruh segmen properti. Sektor properti komersial seperti perkantoran dan pusat perbelanjaan mengalami pertumbuhan pasca pandemi yang lebih lambat. Sebaliknya, sektor residensial kelas menengah ke bawah menunjukkan ketahanan dan pemulihan yang lebih stabil (Aufa et al., 2022). Oleh karena itu, penting dilakukan analisis perbandingan rasio keuangan antara periode pandemi dan pasca-pandemi untuk mengevaluasi efektivitas strategi adaptasi yang diterapkan perusahaan.

Dalam penelitian ini, pemilihan tahun 2020 sebagai representasi masa pandemi dan 2022 sebagai masa pasca-pandemi didasarkan pada pertimbangan metodologis yang kuat serta ketersediaan data relevan. Tahun 2020 dipilih karena mencerminkan puncak tekanan ekonomi akibat pandemi covid-19, dengan berbagai indikator makroekonomi, termasuk sektor properti, yang mengalami kontraksi signifikan. Data mencatat pertumbuhan ekonomi Indonesia turun dari 5,02% di tahun 2019 menjadi 2,97% pada tahun 2020, dan subsektor real estate mengalami perlambatan tajam dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Sementara itu, tahun 2022 dipilih karena menjadi titik evaluasi pasca-pandemi, saat perekonomian mulai stabil dengan pertumbuhan PDB sebesar 5,31% (Badan Pusat Statistik, 2023). Sehingga dapat disimpulkan perekonomian Indonesia mulai pulih saat itu dan dapat digunakan sebagai gambaran perbandingan sebelum pandemi covid 19 dan setelah pandemi covid 19. Dengan membatasi analisis pada kedua tahun ini, penelitian ini dapat menangkap transisi jelas antara masa krisis dan masa pemulihan, serta memberikan gambaran nyata perubahan kinerja akibat pergeseran kondisi ekonomi makro.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kuantitatif. Penelitian ini dilakukan dengan mengambil data secara langsung dari website resmi Bursa Efek Indonesia melalui situs IDX (www.idx.co.id) serta website resmi perusahaan. Penelitian ini menggunakan alat analisis yaitu Microsoft Excel dan IBM SPSS Statistics 25 untuk mengolah data yang diperoleh untuk mengetahui adakah perbedaan kinerja keuangan perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia saat dan sesudah pandemi Covid-19.

Populasi, Besaran Sampel dan Teknik Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), yang berjumlah 94 perusahaan. Dari jumlah tersebut, sebanyak 42 perusahaan dipilih sebagai sampel penelitian. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan properti yang terdaftar di BEI, dengan periode pengamatan tahun 2020 dan 2023.

Tabel 1. Proses Seleksi Sampel

Kriteria	Jumlah
Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tercatat di BEI periode 2020-2023	94
Perusahaan Property yang IPO diatas 2018	(37)
Perusahaan property yang IPO maximal 2018	57
Perusahaan delisting /bangkrut	(7)
Perusahaan liisting	50
Tidak menyajikan laporan keuangan peridoe 2020-2023	(8)
Perusahaan menyajikan laporan keuangan periode 2020-2023	42

Sumber: data diolah, 2025

Variabel Penelitian

Tabel 2. Operasional Variabel

Variabel	Indikator	Skala
Likuiditas	$CR = \frac{Current\ Assets}{Current\ Liabilities} \times 100\%$	Rasio
	$QR = \frac{Current\ Assets - Inventories}{Current\ Liabilities} \times 100\%$	Rasio
Solvabilitas	$DER = \frac{Total\ Assets}{Total\ Equity} \times 100\%$	Rasio
	$DAR = \frac{Total\ Liabilities}{Total\ Assets} \times 100\%$	Rasio
Profitabilitas	$NPM = \frac{Net\ Income}{Revenue} \times 100\%$	Rasio
	$ROA = \frac{Net\ Income}{Total\ Assets} \times 100\%$	Rasio
	$ROE = \frac{Net\ Income}{Shareholder's\ Equity} \times 100\%$	Rasio

Metode Analisis Data

Analisis Statistik Deskriptif

Analisis deskriptif merupakan metode statistik yang digunakan untuk menggambarkan atau menguraikan suatu data sehingga lebih mudah dipahami. Teknik ini umumnya digunakan untuk mengetahui karakteristik data melalui ukuran-ukuran seperti *mean* (rata-rata), median, modus, standar deviasi, minimum, dan maksimum. Dalam penelitian kuantitatif, analisis deskriptif menjadi langkah awal untuk memahami pola dan kecenderungan data sebelum dilakukan analisis lanjutan.

Paired Sample T-Test

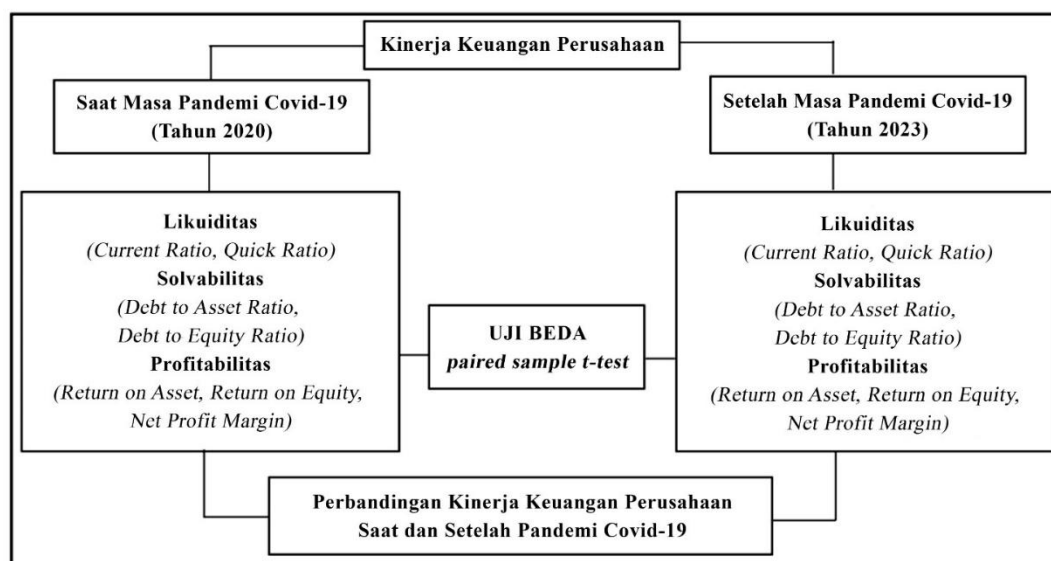
Alat analisis yang kami pakai Uji *Kolmogorov-Smirnov* yang digunakan untuk uji normalitas. Uji *Kolmogorov-Smirnov* digunakan untuk mengetahui apakah suatu data mengikuti suatu distribusi tertentu ketika mean dan variansinya diketahui (Ahadi & Zain, 2023).

Jika data bestribusi normal maka akan digunakan uji parametrik uji beda *paired sample t-test*. Uji *Paired Sample T-Test* atau uji T sampel berpasangan adalah uji parametrik yang digunakan untuk menguji hipotesis nol (H_0) tentang kesamaan atau ketidakterbedaan antara dua variabel. Data yang digunakan berasal dari dua kali pengukuran atau dua periode observasi yang berbeda pada subjek yang sama atau dipasangkan (Esomar, 2021).

Sementara itu jika data tidak bestribusi normal maka akan digunakan uji nonparametrik uji beda *wilcoxon signed rank test*. Uji *Wilcoxon* merupakan statistika non parametrik adalah statistika bebas sebaran, karena model uji statistiknya tidak menetapkan syarat tertentu tentang bentuk distribusi parameter populasi (BUDIONO & Prasetya, 2022).yaratnya adalah sebagai berikut:

1. Jika nilai signifikansi menunjukkan $> 0,05$ maka H_0 gagal ditolak, sehingga disimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan rata-rata kinerja keuangan perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19.
2. Jika nilai signifikansi menunjukkan $\leq 0,05$, maka H_0 ditolak, sehingga disimpulkan bahwa terdapat perbedaan rata-rata kinerja keuangan perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19.

Kerangka Konseptual



Gambar 1. Kerangka Konseptual

HASIL DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Rasio likuiditas yang terdiri dari *Current Ratio* (CR) dan *Quick Ratio* (QR) menunjukkan adanya peningkatan rata-rata dari tahun 2020 ke 2023. CR meningkat dari 261,30% menjadi 314,56%, sedangkan QR naik dari 116,51% menjadi 125,62%. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan sektor properti memiliki kemampuan yang lebih baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendek setelah pandemi dibandingkan saat pandemi. Namun, peningkatan standar deviasi pada kedua rasio ini, terutama CR yang melonjak dari 216,86% ke 382,21%, menunjukkan bahwa kondisi likuiditas antar perusahaan menjadi lebih bervariasi atau tidak merata.

Rasio solvabilitas yang dianalisis melalui *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) memperlihatkan hasil yang berbeda. DAR mengalami sedikit peningkatan dari 38,80% menjadi 40,02%, menandakan bahwa proporsi pendanaan utang terhadap aset perusahaan sedikit bertambah setelah pandemi. Sementara itu, DER justru menurun dari 83,86% menjadi 76,66%, yang berarti ketergantungan terhadap utang dibandingkan modal sendiri berkurang. Penurunan standar deviasi DER juga menunjukkan bahwa distribusi penggunaan utang antar perusahaan cenderung menjadi lebih konsisten.

Hasil perhitungan statistik deskriptif variabel penelitian dapat dilihat pada tabel 3. Informasi dari tabel menunjukkan:

Tabel 3. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Rasio Keuangan	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
Rasio Likuiditas						
CR2020	42	25,69	1052,63	261,2998	216,85781	47027,311
CR2023	42	15,07	2366,57	314,5645	382,21452	146087,943
QR2020	42	2,71	508,18	116,5143	127,26590	16196,610
QR2023	42	6,11	870,52	125,6210	160,85107	25873,066
Rasio Solvabilitas						
DAR2020	42	4,18	78,89	38,8007	18,12669	328,577
DAR2023	42	1,97	169,39	40,0181	27,77230	771,301
DER2020	42	4,36	373,71	83,8624	82,20698	6757,987
DER2023	42	2,01	302,33	76,6612	68,40597	4679,376
Rasio Profitabilitas						
ROA2020	42	-37,52	19,97	-1,3057	8,68122	75,364
ROA2023	42	-13,16	69,50	3,5448	11,99019	143,765
ROE2020	42	-55,42	24,40	-3,4429	15,04616	226,387
ROE2023	42	-24,92	71,62	3,4664	14,57029	212,293
NPM2020	42	-197,70	179,62	-15,6286	83,44293	6962,722
NPM2023	42	-175,67	983,26	21,9238	159,20435	25346,027
Valid N (listwise)	42					

Sumber: Data sekunder diolah menggunakan SPSS, 2025

Kinerja profitabilitas yang terdiri dari *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) menunjukkan pemulihan yang cukup signifikan setelah pandemi. Rata-rata ROA meningkat dari -1,31% menjadi 3,54%, dan ROE dari -3,44% menjadi 3,47%, menunjukkan bahwa perusahaan mulai mampu menghasilkan laba dari aset dan modalnya. NPM juga menunjukkan lonjakan besar dari -15,63% pada tahun 2020 menjadi 21,92% pada tahun 2023. Meski demikian, nilai standar deviasi dan varians yang tinggi, terutama pada NPM (naik dari 83,44% ke 159,20%), menunjukkan bahwa pemulihan profitabilitas belum merata di seluruh perusahaan.

Uji Normalitas

Berdasarkan hasil uji normalitas menggunakan *Kolmogorov-Smirnov*, diketahui bahwa sebagian besar indikator rasio keuangan pada tahun 2020 dan 2023 menunjukkan nilai signifikansi di bawah 0,05, yang berarti data tidak berdistribusi normal. Rasio-rasio tersebut antara lain QR, CR tahun 2023, DER tahun 2020, ROA tahun 2023, serta NPM tahun 2023. Sementara itu, beberapa indikator lainnya seperti DAR dan ROE menunjukkan distribusi data yang normal pada kedua periode. Oleh karena itu, pengujian hipotesis dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu *uji Paired Sample T-Test* untuk data yang memenuhi asumsi normalitas, dan *uji Wilcoxon* untuk data yang tidak berdistribusi normal.

Hasil perhitungan uji normalitas variabel penelitian dapat dilihat pada tabel 4. Informasi dari tabel menunjukkan:

Tabel 4. Hasil Uji Normalitas

Rasio Kinerja Keuangan	Exact. Sig. (2-tailed)	Signifikansi	Distribusi	Alat Uji Beda
Rasio Likuditas				
CR2020	0,084	0,05	Normal	Uji Wilcoxon
CR2023	0,007	0,05	Tidak Normal	
QR2020	0,021	0,05	Tidak Normal	Uji Wilcoxon
QR2023	0,021	0,05	Tidak Normal	
Rasio Solvabilitas				
DAR2020	0,966	0,05	Normal	Uji Paired
DAR2023	0,486	0,05	Normal	Sample T-Test
DER2020	0,038	0,05	Tidak Normal	Uji Wilcoxon
DER2023	0,238	0,05	Normal	
Rasio Profitabilitas				
ROA2020	0,356	0,05	Normal	Uji Wilcoxon
ROA2023	0,022	0,05	Tidak Normal	
ROE2020	0,113	0,05	Normal	Uji Paired
ROE2023	0,130	0,05	Normal	Sample T-Test
NPM2020	0,420	0,05	Normal	Uji Wilcoxon
NPM2023	0,000	0,05	Tidak Normal	

Sumber: Data sekunder diolah menggunakan SPSS, 2025

Distribusi data yang tidak normal diduga disebabkan oleh perbedaan karakteristik antarperusahaan yang menjadi objek penelitian. Beberapa perusahaan memiliki struktur permodalan yang berbeda, seperti kecenderungan menggunakan dana sendiri dibandingkan pembiayaan melalui utang, atau sebaliknya. Selain itu, terdapat pula perbedaan dalam strategi pengelolaan kas, seperti sebagian perusahaan lebih memilih menjaga kas dalam jumlah besar, sementara lainnya mengalokasikan kas untuk investasi aset tetap. Variasi dalam kebijakan keuangan inilah yang menyebabkan penyebaran data menjadi tidak homogen, sehingga distribusi normal tidak terpenuhi secara keseluruhan.

Uji Hipotesis

Uji Hipotesis Rasio Likuiditas

1. *Current Ratio* (CR)

Berdasarkan Tabel 3, hasil uji *wilcoxon* terhadap rasio likuiditas yang diukur melalui CR antara tahun 2020 dan 2023 menunjukkan nilai *Exact Significance* sebesar 0,827. Nilai ini jauh di atas batas signifikansi 0,05, sehingga H_0 diterima atau H_0 gagal ditolak, yang berarti **tidak terdapat perbedaan signifikan pada *Current Ratio* (CR) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Hasil ini sejalan dengan penelitian yang

dilakukan oleh (Pangestuty et al., 2024) dan (Lowardi & Abdi, 2021) bahwa tidak adanya perbedaan signifikan pada CR saat dan setelah pandemi covid-19.

2. Quick Ratio (QR)

Uji *Wilcoxon* terhadap QR antara tahun 2020 dan 2023 menunjukkan *Exact Significance* sebesar 0,218. Nilai ini juga lebih besar dari batas signifikansi 0,05, maka H_0 diterima atau H_0 gagal ditolak, yang berarti **tidak terdapat perbedaan signifikan pada Quick Ratio (QR) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Hasil ini sejalan dengan temuan (Lowardi & Abdi, 2021) dan (Zamami, 2021) bahwa tidak ada perbedaan signifikan pada QR pada masa sebelum, saat, atau setelah pandemi covid-19.

Hasil perhitungan uji hipotesis rasio likuiditas dapat dilihat pada tabel 5. Informasi dari tabel menunjukkan:

Tabel 5. Hasil Uji Hipotesis Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas	Alat Uji	Asymp. Sig.	Signifikansi	Hasil	Interpretasi
CR2020 - CR2023	<i>Uji Wilcoxon</i>	0,827	0,05	H_0 diterima	Tidak Berbeda Signifikan
QR2020 - QR2023	<i>Uji Wilcoxon</i>	0,218	0,05	H_0 diterima	Tidak Berbeda Signifikan

Sumber: Data sekunder diolah menggunakan SPSS, 2025

Uji Hipotesis Rasio Solvabilitas

1. Debt to Asset Ratio (DAR)

Berdasarkan hasil uji *Paired Sample T-Test*, rasio solvabilitas yang diukur melalui DAR antara tahun 2020 dan 2023 menunjukkan nilai *Exact Significance* sebesar 0,752. Nilai ini jauh lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05, sehingga H_0 diterima atau H_0 gagal ditolak. Artinya, **tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada Debt to Asset Ratio (DAR) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Temuan ini mendukung studi oleh (Zamami, 2021) yang menyatakan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan pada DAR antara sebelum dan saat pandemi covid-19.

2. Debt to Equity Ratio (DER)

Hasil uji *Wilcoxon* terhadap DER tahun 2020 dan 2023 menunjukkan nilai *Exact Significance* sebesar 0,218, yang juga lebih besar dari nilai signifikansi 0,05. Dengan demikian, H_0 diterima atau H_0 gagal ditolak, artinya, dapat disimpulkan bahwa **tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada Debt to Equity Ratio (DER) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Hasil ini juga konsisten dengan penelitian (Pangestuty et al., 2024) dan (Lowardi & Abdi, 2021) yang menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan pada DER antara saat dan setelah pandemi covid-19.

Hasil perhitungan uji hipotesis rasio solvabilitas dapat dilihat pada tabel 6. Informasi dari tabel menunjukkan:

Tabel 6. Hasil Uji Hipotesis Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas	Alat Uji	Asymp. Sig.	Signifikansi	Hasil	Interpretasi
DAR2020 - DAR2023	<i>Uji Paired Sample T-Test</i>	0,752	0,05	H_0 diterima	Tidak Berbeda Signifikan
DER2020 - DER2023	<i>Uji Wilcoxon</i>	0,218	0,05	H_0 diterima	Tidak Berbeda Signifikan

Sumber: Data sekunder diolah menggunakan SPSS, 2025

Uji Hipotesis Rasio Profitabilitas

1. Return on Asset (ROA)

Berdasarkan hasil uji *Wilcoxon* terhadap ROA tahun 2020 dan 2023, diperoleh nilai *Exact Significance* sebesar 0,009 yang lebih kecil dari nilai signifikansi 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa H_0 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa **terdapat perbedaan signifikan pada Return on Asset (ROA) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Hasil ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Pangestuty et al., 2024), (Alamsyah, 2022) dan (Lowardi & Abdi, 2021) yang menyatakan bahwa terdapat perbedaan signifikan pada ROA antara sebelum, saat, atau setelah pandemi covid-19.

2. Return on Equity (ROE)

Hasil uji *Paired Sample T-Test* terhadap ROE tahun 2020 dan 2023 menunjukkan nilai *Exact Significance* sebesar 0,020 yang lebih kecil dari nilai signifikannya 0,05. Dengan demikian, H_0 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa **terdapat perbedaan signifikan pada Return on Equity (ROE) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Hasil ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Lowardi & Abdi, 2021) bahwa terdapat perbedaan signifikan pada ROE antara sebelum dan setelah pandemi covid-19.

3. Net Profit Margin (NPM)

Uji *Wilcoxon* terhadap NPM tahun 2020 dan 2023 menghasilkan nilai signifikansi tepat pada ambang 0,05. Meskipun berada di batas, H_0 tetap ditolak karena memenuhi syarat signifikansi $\leq 0,05$, sehingga dapat disimpulkan bahwa **terdapat perbedaan signifikan pada Net Profit Margin (NPM) antara saat dan setelah pandemi covid-19**. Hal ini diperkuat oleh penelitian (Zamami, 2021) yang menyebutkan bahwa terdapat perbedaan signifikan pada NPM antara sebelum dan selama pandemi covid-19.

Hasil perhitungan uji hipotesis rasio profitabilitas dapat dilihat pada tabel 7. Informasi dari tabel menunjukkan:

Tabel 7. Hasil Uji Hipotesis Rasio Profitabilitas

Rasio Solvabilitas	Alat Uji	Asymp. Sig.	Signifikansi	Hasil	Interpretasi
ROA2020 - ROA2023	<i>Uji Wilcoxon</i>	0,009	0,05	H_0 ditolak	Berbeda Signifikan
ROE2020 - ROE2023	<i>Uji Paired Sample T-Test</i>	0,02	0,05	H_0 ditolak	Berbeda Signifikan
NPM2020 - NPM2023	<i>Uji Wilcoxon</i>	0,05	0,05	H_0 ditolak	Berbeda Signifikan

Sumber: Data sekunder diolah menggunakan SPSS, 2025

Implikasi

Implikasi Rasio Likuiditas

Penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada rasio likuiditas (CR dan QR) perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19. Hasil analisis CR menunjukkan bahwa sebagian besar perusahaan masih mampu mempertahankan aset lancarnya dalam proporsi yang relatif stabil terhadap kewajiban jangka pendek dari tahun 2020 ke tahun 2023. Kondisi ini mencerminkan adanya konsistensi dalam pengelolaan likuiditas, yang menunjukkan ketahanan perusahaan dalam menghadapi dampak pandemi covid-19. Sebagai contoh, PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) mencatat total aset lancar sebesar Rp11.889 miliar pada tahun 2020 dengan liabilitas jangka pendek sebesar Rp8.360 miliar. Pada tahun 2023, perusahaan

mencatatkan aset lancar sebesar Rp15.562 miliar dan liabilitas jangka pendek sebesar Rp11.785 miliar. Rasio yang relatif tetap ini mengindikasikan bahwa perusahaan tetap menjaga kehati-hatian dalam struktur keuangannya, kemungkinan melalui kebijakan konservatif dalam menghadapi ketidakpastian pasca pandemi.

Lebih lanjut, QR yang tidak mengalami perubahan signifikan juga menunjukkan bahwa perusahaan tidak melakukan perubahan besar dalam pengelolaan aset lancar non-inventori, seperti kas dan piutang. Hal ini dapat dimaklumi mengingat karakteristik industri properti yang cenderung memiliki siklus penjualan dan pengumpulan piutang yang panjang, sehingga arus kas tidak dapat berubah secara drastis dalam jangka pendek. Misalnya, PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mencatatkan total kas dan setara kas sebesar Rp39.255 miliar pada tahun 2020 dan meningkat menjadi Rp44.115 miliar pada tahun 2023. Sementara itu, utang jangka pendek juga mengalami peningkatan yang proporsional dari Rp20.645 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp25.747 miliar pada tahun 2023. Dengan demikian, kestabilan rasio likuiditas ini mencerminkan kemampuan perusahaan sektor properti dalam menjaga keseimbangan antara aset likuid dan kewajiban jangka pendek, meskipun di tengah kondisi ekonomi yang belum sepenuhnya pulih.

Implikasi dari hasil ini menunjukkan bahwa perusahaan properti secara umum mampu mempertahankan kestabilan likuiditasnya, yang berarti pengelolaan kas, piutang, dan kewajiban jangka pendek dilakukan dengan cukup konservatif dan hati-hati. Bagi investor, hal ini memberikan sinyal positif bahwa perusahaan memiliki kemampuan membayar kewajiban jangka pendek, sehingga menurunkan risiko gagal bayar. Secara teoritis, hal ini menguatkan pandangan bahwa sektor properti cenderung memiliki struktur likuiditas yang stabil meskipun menghadapi tekanan ekonomi seperti pandemi.

Implikasi Rasio Solvabilitas

Penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada rasio solvabilitas (DAR dan DER) perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19. Hasil analisis DAR mengindikasikan bahwa komposisi struktur permodalan perusahaan properti relatif tidak mengalami perubahan signifikan selama periode pasca pandemi. Perusahaan cenderung mempertahankan proporsi pendanaan melalui utang terhadap total aset secara konsisten. Sebagai contoh, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatatkan total liabilitas sebesar Rp28.364 miliar dari total aset sebesar Rp60.862 miliar pada tahun 2020. Pada tahun 2023, total liabilitas tercatat sebesar Rp29.374 miliar dari total aset sebesar Rp66.827 miliar. Perubahan proporsi tersebut tidak cukup besar untuk memengaruhi rasio DAR secara statistik, yang menunjukkan bahwa perusahaan tidak melakukan restrukturisasi besar terhadap struktur permodalannya.

Sementara itu, DER juga menunjukkan kecenderungan yang serupa, di mana proporsi utang terhadap ekuitas yang dimiliki perusahaan tidak mengalami perubahan yang signifikan selama periode yang diamati. Perusahaan tampaknya tidak melakukan penambahan utang secara agresif maupun pengurangan modal sendiri dalam jumlah besar selama tiga tahun tersebut. Sebagai ilustrasi, PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) mencatatkan DER sebesar 45,80% pada tahun 2020 dan tetap berada pada kisaran yang relatif stabil yaitu 42,46% pada tahun 2023. Stabilitas DER ini mencerminkan pendekatan konservatif dalam pengelolaan struktur modal, yang kemungkinan besar merupakan strategi perusahaan dalam menghadapi ketidakpastian pasar dan risiko pembiayaan jangka panjang pasca pandemi.

Implikasi dari stabilnya rasio DAR dan DER selama periode pandemi hingga pasca-pandemi menunjukkan bahwa perusahaan tidak melakukan ekspansi utang secara agresif. Hal ini mencerminkan kehati-hatian dalam manajemen struktur modal dan preferensi perusahaan dalam menjaga kestabilan pendanaan. Bagi kreditur, ini dapat meningkatkan kepercayaan terhadap kemampuan perusahaan membayar utangnya dalam jangka panjang. Dalam konteks teoritis, hasil ini konsisten dengan teori pecking order yang menyatakan bahwa perusahaan akan cenderung menghindari utang eksternal selama masa ketidakpastian.

Implikasi Rasio Profitabilitas

Penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan pada rasio profitabilitas (ROA, ROE, dan NPM) perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19. Hasil analisis ROA menunjukkan adanya perubahan yang signifikan, yang mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan di sektor properti mengalami peningkatan atau penurunan dalam kemampuan menghasilkan laba dari total asetnya setelah pandemi. Misalnya, PT Modernland Realty Tbk (MDLN) mencatatkan total aset sebesar Rp15.814 miliar dan laba bersih negatif sebesar Rp-1.763 miliar pada tahun 2020. Namun, pada tahun 2023, total aset menurun menjadi Rp13.688 miliar, sementara laba bersih meningkat drastis menjadi Rp104 miliar. Perubahan ini menunjukkan efisiensi dalam penggunaan aset yang semakin baik, yang kemungkinan besar dipengaruhi oleh pemulihan ekonomi serta penguatan manajemen operasional.

ROE juga mengalami perubahan yang signifikan, yang mencerminkan adanya peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari ekuitas yang dimiliki. Sebagai contoh, PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mencatatkan ROE sebesar -40,88% pada tahun 2020 dan meningkat menjadi 3,33% pada tahun 2023. Peningkatan ini menggambarkan keberhasilan perusahaan dalam menerapkan strategi pemulihan pasca pandemi, seperti diversifikasi proyek, efisiensi biaya, dan optimalisasi kinerja operasional, yang berdampak positif terhadap laba bersih yang diatribusikan kepada pemegang saham.

Selain itu, NPM juga menunjukkan perubahan signifikan, yang merefleksikan perbaikan dalam efisiensi laba bersih terhadap pendapatan. Sebagai ilustrasi, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencatatkan laba bersih sebesar Rp1.119 miliar dari pendapatan sebesar Rp3.977 miliar pada tahun 2020. Pada tahun 2023, angka tersebut meningkat menjadi laba bersih sebesar Rp2.382 miliar dari pendapatan sebesar Rp6,2 miliar. Perubahan ini menunjukkan bahwa sektor properti tidak hanya mengalami pemulihan dari sisi pendapatan, tetapi juga menunjukkan kemampuan yang lebih baik dalam mengendalikan beban dan biaya, sehingga margin keuntungan meningkat secara signifikan.

Perubahan signifikan pada ROA, ROE, dan NPM menunjukkan bahwa perusahaan properti mulai pulih dari tekanan pandemi dan mampu meningkatkan efisiensi serta profitabilitas. Implikasinya, bagi investor, ini merupakan sinyal membaiknya kinerja manajerial dan potensi keuntungan dari investasi saham di sektor properti. Bagi manajemen perusahaan, hasil ini menunjukkan pentingnya efisiensi operasional dan strategi diversifikasi proyek dalam meningkatkan profitabilitas. Secara teoritis, temuan ini mendukung hipotesis bahwa pemulihan ekonomi nasional turut mempengaruhi efisiensi penggunaan aset dan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai bagi pemegang saham.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berlandaskan proses penelitian mengenai kinerja keuangan perusahaan properti antara saat dan setelah pandemi covid-19, yang membandingkan tahun 2020 dengan tahun 2023, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Tidak terdapat perbedaan signifikan rasio likuiditas (CR dan QR) perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19.
2. Tidak terdapat perbedaan signifikan rasio solvabilitas (DAR dan DER) perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19.
3. Terdapat perbedaan signifikan pada rasio profitabilitas (ROA, ROE, dan NPM) perusahaan properti pada saat dan setelah pandemi covid-19.

Saran

Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan lebih banyak indikator keuangan, termasuk rasio aktivitas dan rasio pasar, guna memperoleh gambaran kinerja yang lebih komprehensif. Penelitian berikutnya juga perlu mempertimbangkan perluasan objek kajian ke perusahaan properti non-publik atau yang berada di luar Indonesia, agar hasilnya lebih generalisabel lintas konteks. Di samping itu, integrasi variabel eksternal seperti kondisi makroekonomi, kebijakan pemerintah, dan preferensi pasar, serta pendekatan kualitatif seperti wawancara dengan manajemen, diharapkan dapat memberikan konteks yang lebih kaya dan memperdalam pemahaman atas dinamika kinerja keuangan di sektor properti..

DAFTAR PUSTAKA

- Ahadi, G. D., & Zain, N. N. L. E. (2023). Pemeriksaan Uji Kenormalan dengan Kolmogorov-Smirnov, Anderson-Darling dan Shapiro-Wilk. *EIGEN MATHEMATICS JOURNAL*, 11-19. <https://doi.org/10.29303/emj.v6i1.131>
- Alamsyah, N. P. (2022). Dampak Covid-19 Terhadap Kinerja Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Indonesia Tahun 2019 Dibandingkan Tahun 2020. *Banking and Management Review*, 11(1), 1543-1552. <https://doi.org/10.52250/bmr.v11i1.504>
- Alfin, M., & Bachtiar, A. (2023). Pengaruh Variabel Eksternal Dan Internal Terhadap Harga Saham Sub Sektor Properti Indeks LQ45 Periode 2018-2020. *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat*, 8(2), 485-504. <https://doi.org/10.47200/jnajpm.v8i2.1833>
- Alif Al Ghifari Pulungan, Inggrit Syahla Octalin, & Ratih Kusumastuti. (2023). Pengukuran Kinerja Keuangan Dengan Menggunakan Analisis Rasio Keuangan Sebagai Dasar Penilaian Pada Kinerja Keuangan PT. Telkon Indonesia Tbk (Periode 2020-2022). *Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Manajemen*, 2(2), 247-261. <https://doi.org/10.58192/ebismen.v2i2.984>
- Andira, F. S., Fuad, M., & Dewi, M. (2024). Analisis Fundamental pada Perusahaan Properti dan Konstruksi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021. *Persya: Jurnal Perbankan Syariah*, 2(1), 1-7. <https://doi.org/10.62070/persya.v2i1.51>
- Aufa, S., Santoso, R., & Suparti, S. (2022). Pemodelan Indeks Harga Properti Residensial Di Indonesia Menggunakan Metode Generalized Space Time Autoregressive. *Jurnal Gaussian*, 11(1), 31-44. <https://doi.org/10.14710/j.gauss.v11i1.34001>

- Azzahra, S. (2021). Analisis Rasio Solvabilitas terhadap Laporan Keuangan PT Garuda Indonesia di Masa Pandemi. *POINT: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 3(1), 57–70. <https://doi.org/10.46918/point.v3i1.909>
- Badan Pusat Statistik. (2023). Ekonomi Indonesia Tahun 2022 Tumbuh 5,31 Persen. <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2023/02/06/1997/ekonomi-indonesia-tahun-2022-tumbuh-5-31-persen.html>
- BUDIONO, & Prasetya, A. (2022). Studi Perbandingan Hasil Uji Wilcoxon Pada Data Hasil Pengukuran Dan Hasil Kategori Data Penelitian Kesehatan Tingkat Stress Tekanan Darah Dan Motorik Halus. *Jurnal Ilmiah Pamenang*, 4(2), 8–15. <https://doi.org/10.53599/jip.v4i2.94>
- Budiyanta, W. A. (2021). A Literature Review of Net Profit Margin. *Social Science Studies*, 1(2), 115–128. <https://doi.org/10.47153/sss12.2262021>
- Esomar, M. (2021). Analisa Dampak Covid-19 terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Pembiayaan di Indonesia. *Jurnal Bisnis, Manajemen, Dan Ekonomi*, 2(2), 22–29. <https://doi.org/10.47747/jbme.v2i2.217>
- Gusparini, M. (2022). Analisis Modal Kerja, Current Ratio, Quick Ratio dan Cash Ratio Terhadap Profitabilitas di Bursa Efek Indonesia [Universitas Putera]. Universitas Putera Repository. <http://repository.upbatam.ac.id/id/eprint/1318>
- Habibie, A. (2022). Analisa TATO dan DER Terhadap ROE Pada Perusahaan Sub Sektor Pertambangan yang Terdaftar di BEI. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)*, 3(3), 642–646. <https://doi.org/10.47065/ekuitas.v3i3.1170>
- Henong, S. B. (2022). Dampak Pandemi Covid-19 terhadap Penyelesaian Proyek Konstruksi: Tinjauan Literatur Sistematis. *Journal of Sustainable Construction*, 2(1), 23–29. <https://doi.org/10.26593/josc.v2i1.6018>
- Heriyanto, S., Nuryanto, U. W., Pratiwi, I., & Prihatin, J. (2022). Comparative Analysis Financial Performance of Property and Real Estate Sector Before and During Pandemic Covid-19 at Indonesia. *Proceedings of the International Conference on Industrial Engineering and Operations Management*, 1–10. <https://doi.org/10.46254/AF03.20220118>
- Hermawan Wihardja, & Rachmat Arif. (2024). Pengaruh Current Ratio, Debt to Asset Ratio, dan Total Asset Turn Over terhadap Net Profit Margin. *MENAWAN: Jurnal Riset Dan Publikasi Ilmu Ekonomi*, 2(5), 155–176. <https://doi.org/10.61132/menawan.v2i5.816>
- Kementerian Keuangan RI. (2024). Pemerintah Tambah Insentif PPN DTP dan KPR Subsidi 34.000 Unit untuk MBR di 2024. <https://fiskal.kemenkeu.go.id/publikasi/siaran-pers-detil/585>
- 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. <https://doi.org/10.24912/jmk.v3i2.11893>
- Novian, F.-. (2024). Isu Strategis Tantangan Pembangunan Infrastruktur Nasional Dan Infrastruktur Daerah Di Kabupaten Mandailing Natal Provinsi Sumatera Utara. *JiIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 9(2), 211–225. <https://doi.org/10.14710/jiip.v9i2.23541>
- Pakpahan, K. (2003). Strategi Investasi di Pasar Modal. *The Winners*, 4(2), 138. <https://doi.org/10.21512/tw.v4i2.3838>

- Pangestuty, A., Heppy,,, Program, P., Akuntansi, S., Ekonomi, F., & Bisnis, D. (2024). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Bei) Sebelum Covid-19 Tahun 2020 Dan Sesudah Covid-19 Tahun 2023 [Skripsi Thesis, Universitas Muhammadiyah]. Universitas Muhammadiyah Surakarta Repository. <http://eprints.ums.ac.id/id/eprint/126623>
- 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>
- Purnama, S. I., & Sari, I. (2022). Pengaruh Net Profit Margin (Npm), Return on Asset (Roa), Dan Return on Equity (Roe) Terhadap Harga Saham. *Jurnal Studia Akuntansi Dan Bisnis (The Indonesian Journal of Management & Accounting)*, 10(2). <https://doi.org/10.55171/jsab.v10i2.759>
- Saadah, L., Soedarman, M., & Husin Al Falah, Y. (2022). Pengaruh Current Ratio, Debt To Asset Ratio, dan Net Profit Margin terhadap Pertumbuhan Laba. *Jurnal Analisa Akuntansi dan Perpajakan*, 6(1), 14–21. <https://doi.org/10.25139/jaap.v6i1.4325>
- Satrio Silindung, B., & Budi Yanti, H. (2023). Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 3(1), 329–340. <https://doi.org/10.25105/jet.v3i1.15437>
- Suhartini, T. (2022). Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Perusahaan Sebelum Dan Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Literature Mengenai Rasio Keuangan Sebagai Indikator Kinerja Keuangan Perusahaan). *Jurnal Manajemen Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 3(1), 375–384. <https://doi.org/10.38035/jmpis.v3i1.882>
- Wadiniati, A., & Yasin, M. (2022). Pengaruh Konsumsi Rumah Tangga dan Investasi terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2010-2019. *Journal of Economics and Business UBS*, 11(1), 1–7. <https://doi.org/10.52644/joeb.v11i1.74>
- Zamami, N. (2021). Analisis Komparasi Kinerja Keuangan Sebelum dan Selama Pandemi Covid-19 pada Perusahaan Properti & Real Estate yang Terdaftar di BEI [Diploma Thesis, Politeknik Harapan Bersama]. Politeknik Harapan Bersama Repository. <http://eprints.poltektegal.ac.id/id/eprint/718>
- .