

Analisis Pengaruh Pandemi Covid 19 Terhadap Emiten Properti (Studi Kasus Emiten Properti Dalam LQ-45)

Hanifah Qianis Sari¹; Abdul Rahman²

¹²Politeknik STIA LAN Bandung

[Koresponden: hanifahqianissari@gmail.com](mailto:hanifahqianissari@gmail.com)

Abstract

The covid 19 pandemic is disaster whose impact in all sector especially economic sector in Indonesia. Indonesia's economics whose growth significantly should decrease again because of of the corona outbreak. Property field which is focused in occupancy, residential, mall, apartement, etc should willing that income decreased in 2020. Social distance policy make public actually minimize to interacts. Even more also many company should out of business and causing the unemployment rate went up so that public prefer to saving money in pandemic which is uncertain end. The impact can be seen from company's financial statemet, especially in revenue growth also net income growth. Both of facts can give information about product sale and profit of company in certain period. Both of facts also can help the company to make decision about sales of company products so that company will get maximum profit and custumor loyalty.

Keywords : *pandemic covid 19, property business, revenue growth and net income growth.*

Chronicle of Article: Received (06,05,2021); Revised (15,05,2021); and Published (31,05,2021).

© 2021 Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Sosial

How to cite this article: Sari, HQ., Rahman, A (2021) 'Analisis Pengaruh Pandemi Covid 19 Terhadap Emiten Properti (Studi Kasus Emiten Properti Dalam LQ-45)'. *JURNAL EKONOMI, MANAJEMEN, BISNIS, DAN SOSIAL*, 1(3), pp. 250–254. Available at: <https://embiss.com/index.php/embiss/index>

PENDAHULUAN

Dalam tahun 2020 banyak peristiwa yang cukup mempengaruhi seluruh sektor baik kesehatan, ekonomi, industri dan lain-lain sehingga perlu mengubah strategi dalam menjual produk perusahaan. Pandemi covid 19 pertama kali mewabah di Indonesia pada bulan Maret 2020 dan membuat masyarakat cukup khawatir dengan wabah tersebut. Sektor properti merupakan salah satu yang terkena dampak cukup besar dari wabah ini. Andika dan Widya (2017) menyatakan bahwa bisnis properti diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksudkan. Sektor property juga menjadi kebutuhan sekunder dalam kehidupan. Namun, ditengah pandemi covid 19 ini minim orang-orang yang butuh dengan produk berupa properti.

Banyaknya masyarakat yang khawatir akan keberlangsungan hidupnya sehingga banyak yang terkena panic attack dan memilih untuk menyimpan uangnya demi keperluan terpenting yaitu pangan. Sektor properti tentu kurang diperhatikan oleh masyarakat dan membuat pendapatan dari perusahaan menurun. Hal ini juga dapat berdampak pada pemangkasan pegawai dan membuat peningkatan pengangguran di Indonesia. Beberapa perusahaan properti di Indonesia yang cukup besar yaitu Bumi Serpong Damai, Summarecon Agung,

Pakuwon Jati, dan Ciputra Development. Perusahaan diatas merupakan perusahaan properti yang terkena dampak dari pandemic. Terbukti dengan sahamnya yang menurun cukup drastis karena banyak investor yang menjual sahamnya serta pendapatan yang menurun dari perusahaan tersebut. Perusahaan properti mulai redup karena pandemic ini sehingga membutuhkan strategi baru dalam mengembangkan produknya.

Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh covid terhadap perusahaan property ditinjau dari laporan keuangan melalui sekuritas. Dengan hal ini, dapat diketahui kinerja perusahaan apakah meningkat atau menurun dari tahun sebelumnya. Kinerja perusahaan dapat dilihat dari ROA (*Return of Asset*), ROE (*Return of Equity*) dan DER (*Debt Equity Ratio*). Ketiga hal ini tidak bisa diteliti atau dihitung apabila tidak ada data dari *Revenue Growth* dan *Net Income Growth*.

Bagaimana pengaruh pandemic terhadap kinerja perusahaan property dilihat dari laporan keuangan masing-masing perusahaan. Hal ini juga dilakukan untuk mengetahui kerugian atau keuntungan dalam perusahaan di tahun 2020. Selain itu, ini juga dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi meningkat atau menurunnya produksi perusahaan. Oleh karena itu dalam prosesnya membutuhkan data-data yang sudah terbukti dan terpercaya. Sektor property sangat dibutuhkan karena meningkatnya angka pertumbuhan penduduk maka akan meningkat pula kebutuhan primer (papan). Maka dari itu, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis serta menemukan strategi baru dalam memajukan sektor property.

LITERATURE REVIUW

Andika dan Wijaya (2017) menyatakan bahwa bisnis properti merupakan salah satu bidang usahayang marak dan populer dan telah menjadi sektor perdagangan yang penting serta trendi di kalangan para pengusaha. Dadan (2009) menyatakan bahwa ada beberapa keuntungan dari bisnis properti yaitu dapat uang secara rutin, nilai kepemilikan properti yang selalu naik dan gain properti. Dari dua penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa bisnis property cukup memberikan banyak keuntungan. Selain itu, juga bisnis ini terkait dengan kebutuhan hidup masyarakat sehingga dapat dikatakan fleksibel atau tidak terputus. Bisnis ini juga memberikan kontribusinya dalam meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Banyaknya angka pertumbuhan penduduk ditambah dengan UMR suatu daerah membuat para pengusaha properti mendapatkan cukup banyak kesempatan untuk membidik mangsa pasar yang tepat dalam penjualan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian kali ini, menggunakan metode deskriptif-kuantitatif. Dimana penelitian ini menjelaskan pengaruh dari pandemic covid 19 terhadap bisnis property di Indonesia seperti Pakuwon Jati, Ciputra Development, Bumi Serpong Damai, dan Summarecon Agung. Perbandingan hasil indikator laporan keuangan ini bertujuan untuk melihat perusahaan mana yang terkena dampak cukup parah dari pandemic covid 19 melalui saham perusahaan. Data tersebut dapat dilihat dari laporan revenue growth dan net income growth. Dengan hasil perbandingan ini dapat dilihat bahwa peran atau pengaruh pandemic dalam kelangsungan atau kinerja/operasional perusahaan property.

Revenue Growth menggambarkan atau menjabarkan pendapatan atau pemasukan dari penjualan produk perusahaan dalam periode tertentu. Hal ini dapat menjadi tolak ukur

keberhasilan dari usahatersebut. *Net Income Growth* menggambarkan atau menjabarkan laba bersih dari penjualan yang sudah dikurangi dengan beban dan penambahan lainnya dalam periode tertentu. Hal ini dapat menjadi gambaran dari kinerja perusahaan dalam satu periode serta dapat membantu perusahaan dalam membuat keputusan dan meramalkan target. Maka dari itu, dalam penelitian ini penulis mengambil variabel :

- V1 : Bagaimana pengaruh pandemic terhadap revenue growth perusahaan property?
- V2 : Bagaimana pengaruh pandemic terhadap net income growth perusahaan property ?

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam laporan keuangan yang berisi informasi data kuantitas dan laju keuangan dalam periode tertentu dibutuhkan ketelitian serta analisis sesuai fakta yang aktual. Sehingga dapat menjadi acuan dalam mengambil suatu keputusan bagi perusahaan yang optimal. Dalam penelitian kali ini, terkait saham bisnis properti yang ada di Indonesia dan pengaruh pandemic covid 19 terhadap bisnistersebut diperlukan penelitian terkait fakta yang sudah terbukti seperti artikel dan jurnal. Hal ini dapat mendukung penelitian yang maksimal sehingga dapat ditemukan akar dari permasalahan yang ada.

Fakta dan Temuan

Adapun beberapa temuan yang saya dapat melalui dta-data keuangan perusahaan dalam RTI Business.

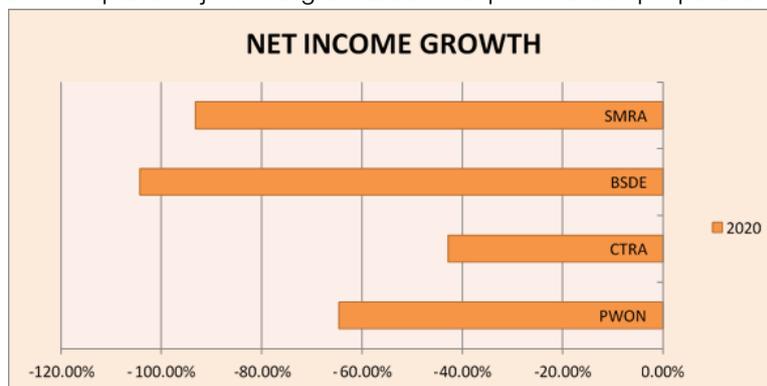
Tabel 1.

Tabel di atas merupakan hasil penjualan bersih perusahaan di tahun 2020



Tabel 2.

Tabel di bawah merupakan laju keuangan laba bersih perusahaan properti di tahun 2020



Terkait dengan data-data yang ditemukan untuk mengetahui pengaruh pandemic covid

terhadap perusahaan properti di Indonesia dapat membantu menemukan faktor yang terkena dampaknya atau pengaruhnya dalam bisnis tersebut.

Revenue Growth

Dilihat dari tabel 1.1 yang mengalami penurunan dari penjualan bersih paling banyak yaitu Pakuwon Jati (PWON) dengan penurunan sebanyak 43,67%. Dilihat dari jumlah tersebut membuktikan bahwa perusahaan tersebut kehilangan hampir setengah pelanggan atau konsumen dari periode sebelumnya. Hal ini juga didukung dengan data dari laju keuangan pada bulan Maret. Pada bulan Maret 2020 perusahaan ini mengalami penurunan yang cukup tajam dikarenakan hadirnya pandemi covid 19 yang membuat masyarakat menjadi *panic attack*. Hal ini menjadi salah satu faktor penurunan dari penjualan Pakuwon Jati tahun 2020.

Selain itu ada Ciputra Development yang mengalami penurunan dari penjualan bersih sebesar 10,84%. Dilansir dari CNBC Indonesia direktur PT Ciputra mengatakan bahwa penurunan penjualan baik dari segmen perumahan, real estate, mall hingga area perkantoran karena kebijakan pembatasan sosial berskala besar (PSBB). Hal ini dapat menyebabkan penurunan demand, karyawan yang dirumahkan, mall ditutup, jam operasional yang dibatasi dan tidak bisa dine in menjadi beberapa dampak kerugian dari bisnis properti.

Adapun Bumi Serpong Damai yang mengalami penurunan penjualan bersih sebesar 35%. Penurunan ini dapat menjadi bukti dari dampak pandemi covid 19 di tahun 2020 pada bisnis properti. Menurut data dari IDX terkait dengan kerugian dari perusahaan Bumi Serpong Damai yaitu pembatasan operasional pada kantor pusat, proyek usaha seperti ITC, mall dan gedung perkantoran. Tentu saja hal di atas dapat mempengaruhi pendapatan perusahaan akibat pandemi.

Pada perusahaan Summarecon Agung mengalami penurunan penjualan bersih sebesar 18,52%. Penurunan ini juga menjadi dampak dari adanya covid 19 yang mengakibatkan penurunan harga saham dari perusahaan ini. Dilansir dari industri.kontan menyatakan bahwa perusahaan ini mengalami penurunan penjualan dan kegagalan dalam pencapaian target akibat dari pandemi. Sekertaris dari SMRA pun menyatakan bahwa realisasi *marketing sales* sepanjang 2020 hanya sebesar 855 miliar atau 19% dari target yang sebesar 4,5 triliun.

Net income growth

Perusahaan properti yang mengalami penurunan laba bersih terbanyak yaitu Bumi Serpong Damai dengan penurunan sebesar 104,27% pada tahun 2020. Turunnya angka yang cukup drastis dari BSDE juga membuktikan bahwa adanya kegagalan target dalam penjualan oleh perusahaan. Hal ini juga dipengaruhi oleh adanya wabah pandemi covid 19 yang membuat kegiatan operasional perusahaan melambat. Ditambah adanya kebijakan PSBB yang dikeluarkan pemerintah sehingga mempersulit perusahaan dalam mendapatkan pelanggan untuk bisnis properti.

Adapun perusahaan Summarecon Agung pun mengalami penurunan laba bersih sebesar 93,15%. Angka ini membuktikan bahwa besarnya pengaruh pandemi covid 19 terhadap perusahaan sehingga laba bersih tahun 2020 menurun drastis. Perusahaan perlu mengubah strategi baru agar operasional perusahaan tetap berjalan walaupun dengan adanya wabah ini. Hal ini juga dapat membuktikan bahwa kurangnya inovasi dari perusahaan untuk meminimalisir angka kerugian atau penurunan dari laba tahun 2020.

Selain itu juga pada perusahaan Pakuwon Jati yang mengalami penurunan laba bersih atau net income growth sebesar 64,65%. Perusahaan yang terletak di Surabaya ini dan cukup terkenal dengan bisnis propertinya pun menghadapi krisis dalam meraih laba bersih di tahun 2020. Laba bersih ini dapat mempengaruhi kinerja perusahaan dari segi permodalan, dan operasional

perusahaan.

Adapun perusahaan Ciputra Development yang mengalami penurunan laba bersih tahun 2020 sebesar 42,82%. Hal ini dapat mempengaruhi harga saham dari perusahaan. Penurunan ini diakibatkan dengan adanya wabah covid 19 yang ada di Indonesia pada bulan Maret 2020. Ini menjadi permulaan dari penurunan laba bersih perusahaan properti ini. Penurunan ini dapat mengakibatkan adanya kinerja yang tidak optimal dari perusahaan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dampak pandemic covid 19 akan menjadi faktor dari keterbelakangan bisnis properti dari semua sektor. Karena konsumen akan cenderung menahan pembelian untuk *saving net* yang akan membuat penurunan *demand* dan *occupancy* untuk mengantisipasi adanya pandemic yang tidak ada kepastian kapan berakhirnya, dimana dampak dari pandemi ini meliputi seluruh bidang perekonomian. Selain itu, dampak dari wabah ini pada entitas bisnis berkaitan dengan aktivitas bisnis, secara konvensional dalam bidang pemasaran, keuangan, sumber daya manusia, dan operasional.

Dilansir dari jendela360.com menyatakan bahwa beberapa dampak dari pandemi terhadap bisnis properti yaitu lesunya industri perhotelan yang dikarenakan dengan kebijakan *stay at home* dan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar), ancaman pada industri perkantoran karena himbuan bekerja jarak jauh (*work from home*), dan pembayaran KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang tersendat akibat debitur yang mengalami penurunan pendapatan.

Dari semua dampak yang telah disebutkan dapat disimpulkan bahwa pandemic covid 19 membawa banyak sekali perubahan dalam seluruh bidang sektor di Indonesia khususnya ekonomi. Hal ini dapat menjadi ajang bagi para pelaku usaha bisnis untuk dapat *survive* dengan membuat strategi dan perlu adanya kebijakan serta inovasi baru bagi keberlangsungan perusahaan. Hal ini juga dapat membantu perusahaan untuk menentukan target pasar yang baru dan lebih kompetitif sehingga akan mendapatkan citra yang baik dari masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. PT Grasindo : Jakarta. Darmawan, Dadan. 2009. *Karya Dari Bisnis Properti*. Katalog Dalam Terbitan (KDT) : Jakarta Selatan.
- Kusumastuti, Dyah Anggit. (2020). *Pengaruh Pandemi Covid 19 Terhadap Eksistensi Bisnis UMKM*. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol 8 (3), p 224-232
- Wikanto, Agung. (2020). *Summarecon Agung Merasakan Dampak Negatif Virus Corona*. <https://industri.kontan.co.id/news/summarecon-agung-merasakan-dampak-negatif-virus-corona> (diakses pada tanggal 30 oktober 2020)
- Jendela360.com. (2020). *Dampak Pandemi Corona Pada Sektor Properti Tahun 2020*. <https://jendela360.com/info/dampak-pandemi-corona-pada-sektor-properti-tahun-2020/> (diakses pada tanggal 31 Oktober 2020)
- Sidik, Syahrizal. (2020). *Bos Ciputra Buka-Bukaan Soal Dampak Covid-19 Ke Properti*. <https://www.cnbcindonesia.com/profil/20201006143343-41-192253/bos-ciputra-buka-bukaan-soal-dampak-covid-19-ke-properti> (diakses pada tanggal 30 Oktober 2020)
- Dinata, Andhika. (2020). *Sektor Properti Dihantam Pandemi, Seberapa Kuat Bertahan?*. <https://www.gatra.com/detail/news/480988/ekonomi/sektor-properti-dihantam-pandemi-seberapa-kuat-bertahan> (diakses pada tanggal 31 Oktober 2020).