

**ANALISIS KINERJA KEUANGAN TERHADAP *SUSTAINABLE GROWTH RATE*
PADA PERUSAHAAN PROPERTI REAL ESTATE DI BEI SEBELUM DAN
MASA PANDEMI COVID 19**



Oleh

ANNISA FITRIANA FAJRI

20171112131

Dosen Pembimbing : Dr. Sparta, SE.,ME.,Ak. CA

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi Sebagian Syarat Guna mencapai

Gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI

INDONESIA BANKING SCHOOL

Jl. Kemang Raya No. 35, Bangka, Mampang Prapatan

Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12730

Telp (021) 719547

HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

**Analisis Kinerja Keuangan Terhadap *Sustainable Growth Rate* Pada Perusahaan
Properti Real Estate di BEI Sebelum dan Masa Pandemi Covid 19**



Oleh

Annisa Fitriana Fajri

20171112131

Diterima dan disetujui untuk disajikan dalam Ujian Skripsi

Jakarta, 31 Agustus 2021

Dosen Pembimbing Skripsi,

(Dr. Sparta, SE., Ak., ME., CA)

KATA PENGANTAR

Puji serta syukur saya limpahkan atas kehadiran Allah SWT, dalam rahmat serta karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kinerja Keuangan Terhadap Sustainable Growth Rate Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Sebelum dan Selama Pandemi Covid 19”**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat bagi penulis dalam menyelesaikan Program Sarjana (S1) Jurusan Akuntansi di STIE Indonesia Banking School.

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis banyak mendapat bimbingan, doa, saran, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga dapat memperlancar penelitian ini. Oleh karena itu, dengan segala hormat serta kerendahan hati perkenankan penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Kusumaningtuti Sandhriharmy Soetiono SH, LL.M. selaku Ketua STIE Indonesia Banking School
2. Bapak Dr. Sparta, SE., Ak., M.E., CA selaku Wakil Ketua 1 Bidang Akademik dan selaku dosen pembimbing skripsi penulis yang selalu memberikan pengetahuan, motivasi, menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini
3. Bapak Gatot Sugiono, SE., M.S.M selaku Wakil Ketua II Bidang Administrasi dan Umum
4. Ibu Dr. Nuri Wulandari SE., M.Sc selaku Wakil Ketua III Bidang Kemahasiswaan, Marketing dan Teknologi Informasi
5. Ibu Dr. Wiwi Idawati, SE., M.SI., AK., CA selaku Kepala Program Studi Akuntansi
6. Bapak Drs. Komar Darya, Ak., MM, CA. dan Ibu Asri Noer Rahmi S.E.,M.,Sh selaku dosen penguji skripsi penulis.
7. Seluruh dosen dan jajaran STIE Indonesia Banking School yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang selama 4 tahun ini telah membagikan ilmu yang sangat berharga bagi penulis sebagai bekal untuk menggapai cita-cita.
8. Kedua orang tua penulis, Bapak Sularno dan Ibu Mulyati. Terimakasih atas dukungan, pengorbanan yang telah diberikan baik secara materil maupun fisik serta kasih sayang dan doa yang tidak ada hentinya untuk penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini

9. Group Crunchy Yummy yaitu Devana, Orima, Mega, Reska yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk saya dalam menyusun skripsi
10. Teman-teman penulis selama perkuliahan Bella, Jessi, Inda, Nesya, Resa, Kadit, Maria, Iki, Abeth, serta teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
11. Teman-teman penulis yaitu Fitri, Enggal, Indri, Helma dan Anggi yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
12. Pada group NCT telah membuat penulis semangat dan *healing* saat menyusun skripsi ini, terutama Haechan, Jaehyun, dan Jeno sebagai penghibur saat menyusun skripsi.
13. Semua orang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan dukungan, doa, serta motivasi untuk penulis dapat menyelesaikan kuliah dan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan penelitian ini masih banyak yang dikembangkan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi perbaikan yang semakin baik dimasa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, penulis sendiri, instansi pendidikan dan masyarakat luas

Jakarta, 28 April 2021

Annisa Fitriana Fajri

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I	8
PENDAHULUAN	8
1.1 Latar Belakang	8
1.2 Ruang Lingkup Masalah	19
1.3 Identifikasi Masalah	19
1.4 Rumusan Masalah	20
1.5 Pembatasan Masalah	21
1.6 Tujuan Penelitian.....	21
1.7 Manfaat Penelitian.....	22
1.8 Sistematika Penulisan.....	22
BAB II	Error! Bookmark not defined.
TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
2.1 Landasan Teori.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.1 Teori Sinyal (<i>Signalling Theory</i>)	Error! Bookmark not defined.
2.1.2 Sustainable Growth Rate.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.3 Analisis Rasio Keuangan	Error! Bookmark not defined.
2.1.4 Pandemi Covid 19.....	Error! Bookmark not defined.
a. Kerangka Pemikiran.....	Error! Bookmark not defined.
b. Pengembangan Hipotesis	Error! Bookmark not defined.
i. Pengaruh Likuiditas terhadap Sustainable Growth Rate.....	Error! Bookmark not defined.
ii. Pengaruh Profitabilitas terhadap Sustainable Growth Rate	Error! Bookmark not defined.
iii. Pengaruh Aktivitas terhadap Sustainable Growth Rate	Error! Bookmark not defined.
iv. Dampak pandemic COVID-19 terhadap Sustainable Growth Rate	Error! Bookmark not defined.

BAB III	Error! Bookmark not defined.
METODOLOGI PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
3.1 Objek Penelitian	Error! Bookmark not defined.
3.2 Desain Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
3.3 Metode Pengambilan Sampel.....	Error! Bookmark not defined.
3.3.1 Jenis Data Penelitian	Error! Bookmark not defined.
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
3.4 Variabel dan Operasional Variabel	Error! Bookmark not defined.
3.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	Error! Bookmark not defined.
3.5.1 Analisis Deskriptif	Error! Bookmark not defined.
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	Error! Bookmark not defined.
3.5.3 Uji Regresi Linear Berganda	Error! Bookmark not defined.
3.5.4 Analisa Regresi Data Panel.....	Error! Bookmark not defined.
3.6 Teknik Pengujian Hipotesis	Error! Bookmark not defined.
3.6.1 Uji T (Uji Parsial)	Error! Bookmark not defined.
3.6.2 Koefisien Determinasi (R^2).....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV	Error! Bookmark not defined.
PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	Error! Bookmark not defined.
4.2 Analisis dan Pembahasan Hasil Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.3 Analisis Data Panel.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.4 Uji Asumsi Klasik	Error! Bookmark not defined.
4.2.5 Analisis Regresi Berganda.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.6 Koefisien Determinasi	Error! Bookmark not defined.
4.2.7 Pengujian Hipotesis (Uji T).....	Error! Bookmark not defined.
4.2.8 Pembahasan Hasil Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
4.3 Implikasi Manajerial	Error! Bookmark not defined.
BAB V	Error! Bookmark not defined.
PENUTUP	Error! Bookmark not defined.
5.1 Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
5.2 Keterbatasan	Error! Bookmark not defined.
5.3 Saran.....	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR PUSTAKA.....	24
----------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	31
Tabel 3.1 Kriteria Pemilihan Sampel.....	42
Tabel 3.2 Operasionalisasi Variabel Penelitian	42
Tabel 4.1 Kriteria Pemilihan Sampel.....	54
Tabel 4.2 Analisis Persamaan Penelitian 1	56
Tabel 4.3 Analisis Persamaan Penelitian 2	59
Tabel 4.4 Hasil Uji Chow Persamaan Penelitian 1	63
Tabel 4.5 Uji Chow Persamaan Penelitian 2	63
Tabel 4.6 Tabel Uji Hausman	64
Tabel 4.7 Uji Hausman Persamaan Penelitian 2.....	64
Tabel 4.8 Hasil Uji Lagrange Multiplier.....	65
Tabel 4.9 Uji Normalitas Persamaan Penelitian 1	66
Tabel 4.10 Uji Normalita Persamaan Penelitian 2.....	66
Tabel 4.11 Uji Multikolinearitas Persamaan Penelitian 1	67
Tabel 4.12 Uji Multikolinearitas Persamaan Penelitian 2	67
Tabel 4.13 Uji Heterokedastisitas Persamaan Penelitian 1.....	68
Tabel 4.14 Uji Heterokedastisitas Persamaan Penelitian 2.....	69
Tabel 4.15 Uji Autokorelasi.....	70
Tabel 4.16 Analisis Regresi Berganda Persamaan Penelitian 1	71
Tabel 4.17 Analisis Regresi Berganda Persamaan Penelitian 2	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Historical Performance Sektor Propert, Real Estate	2
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran.....	36

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kinerja keuangan terhadap Sustainable Growth Rate. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Likuiditas, Profitabilitas, dan Aktivitas sebagai variabel independen, penelitian ini juga terdapat variabel control yaitu ukuran perusahaan dan leverage dan juga variabel dummy yaitu Pandemi Covid 19, untuk variabel dependen pada penelitian ini yaitu *Sustainable Growth Rate*. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan keadaan Likuiditas yang diproksikan dengan *Current Ratio* (CR), Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Assets* (ROA), Aktivitas diproksikan dengan *Total Assets Turnover* (TATO), dan Pandemi Covid 19 sebagai variabel *dummy*. Objek pada penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020. Penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi berganda, sampel pada penelitian ini yaitu 38 sampel dari 42 perusahaan property dan real estate yang telah ditentukan berdasarkan kriteria. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan pada persamaan penelitian 1 dan 2 bahwa likuiditas yang diproksikan dengan *current ratio* tidak berpengaruh terhadap *Sustainable Growth Rate*, profitabilitas yang diproksikan dengan *return on asset* berpengaruh positif signifikan terhadap *Sustainable Growth Rate*, aktivitas yang diproksikan dengan *total asset turnover* berpengaruh positif signifikan terhadap *Sustainable Growth Rate*. Adapun pada persamaan penelitian 2 menggunakan variabel *dummy* pandemic covid 19 tidak berpengaruh terhadap *Sustainable Growth Rate*.

Kata Kunci : *Sustainable Growth Rate*, Likuiditas, Profitabilitas, Aktivitas, Pandemi Covid 19, Ukuran Perusahaan, *Leverage*

BAB I

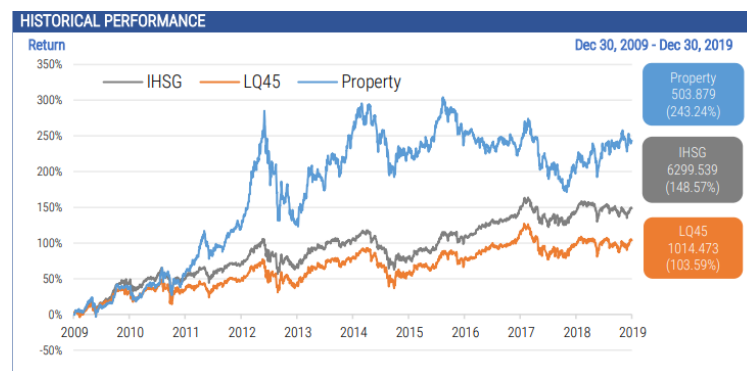
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi saat ini perkembangan bisnis dan perusahaan sangat pesat hal ini ditandai dengan munculnya berbagai macam perusahaan-perusahaan baru di Indonesia, salah satunya adalah bisnis properti dan real estate. Hal ini terlihat dengan banyaknya pembangunan perumahan, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan dan lain-lain. Untuk perkembangan industri properti dan real estate sendiri ada beberapa perusahaan yang masih bertahan dan berkembang bahkan ada juga perusahaan yang mengalami kebangkrutan. Dengan persaingan bisnis yang saat ini sangat ketat maka perusahaan berupaya untuk bertahan.

Di Indonesia perkembangan sektor properti dan real estate berkembang pesat dikarenakan sektor ini berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi negara. Dengan perkembangan ini sektor properti dan real estate ini merupakan investasi yang pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan terus tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Hal ini tentu saja akan menimbulkan persaingan bisnis yang ketat antar perusahaan real estate. Oleh karena itu, perusahaan dalam menjalankan usahanya dituntut untuk selalu memberikan yang terbaik agar dapat menjaga kelangsungan hidupnya sekaligus mendatangkan keuntungan bagi perusahaan tersebut.

Dengan perkembangannya berikut peneliti sajikan Historical Performance sektor properti dan real estate :



Gambar 1.1 Historical Performance Sektor Property, Real Estate

Sumber : idx.co.id

Dilihat dari Gambar 1.1 Historical Performance Sektor *Property, Real Estate, and Construction Building* pada 5 tahun pertama mengalami kenaikan yang signifikan hal ini dikarenakan berkembangnya perusahaan pada Sektor *Property, Real Estate, and Construction Building* di Indonesia disertai banyaknya investor yang berminat untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Namun pada tahun 2012 menuju 2013 YoY return mengalami penurunan yang signifikan sebesar 3,2% dikarenakan kenaikan BI rate sampai 5 kali dari BI rate sebelumnya sampai di 7,5% yang mengakibatkan perlambatan terhadap perekonomian serta kebijakan loan to value (LTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) sehingga membawa sentimen negatif ke pergerakan saham

emiten properti (Sukma, 2013) Ditahun 2014 yoy return mengalami kenaikan yang signifikan sebesar 55,8% hal ini dikarenakan pemerintahan yang baru mempunyai misi untuk mempercepat pembangunan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi nasional sehingga investor memiliki ekpektasi pasar yang cukup positif terhadap sektor *property, real estate, and construction building* dan untuk beberapa tahun berikutnya trend mengalami persentase yang fluktuatif hal ini dikarenakan investor pada sektor *property, real estate, and construction building* memiliki banyak faktor yang mempengaruhi salah satunya menurut Bertoni Rio sebagai Analis Senior Anugerah Sekuritas Indonesia investor pada sektor ini cenderung hanya melihat *capital gain* dalam waktu jangka pendek. Mereka cenderung sekedar melihat euphoria loncatan saham pada waktu saham tersebut ramai diperdagangkan (Brama, 2019).

Masalah perusahaan untuk bertahan di industri dengan keadaan ekonomi Indonesia saat ini dengan adanya pandemi covid-19 semakin rumit bukan hanya berdampak di Indonesia tetapi juga di duni mengalami kesulitan dengan adanya pandemi covid-19 saat ini.

Sebagian korporasi besar mulai hadapi kesusahan keuangan serta terpaksa melaksanakan penghematan dengan memotong anggaran tenaga kerja sehingga bisa diprediksi yang setelah itu terjalin merupakan pemutusan ikatan kerja(PHK) secara besar besaran. Keuangan ialah darah untuk industri yang terus menopang kehidupan dan kegiatan industri, sama berartinya darah untuk manusia sehingga bisa dibayangkan dampaknya apabila suatu industri hadapi permasalahan keuangan. Permasalahan

keuangan industri terdiri dari permasalahan sumber dana serta pemakaian dana, tugas manager keuanganlah yang wajib membuat keputusan buat menanggulangi kedua permasalahan tersebut sehingga industri sanggup terus bertahan serta memelihara peluang buat terus berkembang serta tumbuh.

Pandemi covid-19 membuat sektor real estate dan properti mengalami kinerja keuangan sejumlah perusahaan real estate pada semester I-2020 mencatatkan penurunan dibandingkan periode yang sama tahun lalu, Penurunan kinerja paling besar terjadi pada PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar. Pada tahun lalu, perseroan berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp 158,8 miliar. Sementara, laba PT Ciputra Development Tbk (CTRA) tercatat turun 42,8% dari Rp 296,4 miliar menjadi Rp 169,5 miliar. Adapun, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mendapatkan laba bersih tertinggi di antara lima emiten lainnya, yaitu Rp 482,6 miliar pada semester I-2020. Namun laba PWON tersebut juga turun cukup dalam sebesar 64,7% dari semester I-2019 yang berhasil mencetak laba bersih hingga Rp 1,4 triliun.

Saat ini, pertimbangan pengembangan manfaat secara teratur digunakan untuk mengukur pelaksanaan bisnis. Bagaimanapun juga, selain manfaat, terdapat instrumen estimasi yang lebih berharga dan sering digunakan sebagai metode untuk memperkirakan batasan moneter suatu asosiasi, khususnya *Sustainable Growth Rate* (SGR). Ide tingkat perkembangan yang layak yang dibuat oleh (Higgins, 1992) menunjukkan bahwa strategi moneter dari setiap organisasi berbeda sesuai

dengan target pembangunan mereka sehingga ide tersebut digunakan sebagai pengontrol pengaturan moneter dan target pembangunan yang sesuai. Pengembangan kesepakatan yang digabungkan dengan manfaat dapat memperluas sumber daya dan kemudian perluasan sumber daya tanpa konsumsi modal adalah keadaan pembangunan, setiap sumber daya yang bertambah harus didukung dengan kewajiban ekstra atau dari keuntungan yang dimiliki sehingga jika pendekatan moneter tidak diubah, laju pembangunan modal investor akan membatasi pengembangan kesepakatan. Hal ini menunjukkan adanya ketidakteraturan, terutama antara pengembangan deal (komponen kerja) dan konstruksi modal (komponen moneter), yang memiliki berbagai sangkut paut dalam mengevaluasi suatu strategi di dalam organisasi.

Sustainable Growth Rate didefinisikan sebagai perkembangan yang sanggup dicoba industri, tidak mengganti pertumbuhannya struktur modal. Struktur modal industri merupakan kombinasi hutang serta ekuitas yang dahulu digunakan membiayai industri dalam jangka panjang. Dapat dibayangkan kalau suatu industri bisa berkembang dengan gampang tingkatkan pinjamannya. Konsep ini sejalan dengan gagasan tentang struktur modal target: industri berupaya buat mempertahankan struktur permodalan yang relatif konstan, walaupun hendak terdapat edikit penyimpangan dari tahun ke tahun dalam struktur modal aktual.

Pengukuran *Sustainable Growth Rate (SGR)* sendiri dibebankan oleh (Higgins, 1992) menarangkan SGR ialah kebijakan keuangan tiap industri cocok

dengan perkembangan industri tersebut. Keuntungan yang bertumbuh pula bisa tingkatkan asset hingga dari itu kebijakan industri dibutuhkan. Konsep dari pada Sustainable Growth Rate(SGR) merupakan buat mengenali keselarasan antara unsur- unsur industri aktivitas utamanya sendiri merupakan perkembangan penjualan serta kebijakan pendanaan. SGR yakni dimana tingkatan perkembangan optimal industri bisa berkembang tanpa kehilangan pendanaan. Konsep *Sustainable Growth Rate (SGR)* menurut (Platt et al., 1995) di mana penjualan yang dilakukan perusahaan dan asset dapat bertumbuh jikalau perusahaan tersebut tidak menerbitkan saham baru dan pertahankan struktur modal yang ada.

Sustainable growth rate ialah tingkatan maksimum dimana penjualan industri dapat naik tanpa kehilangan sumber energi keuangan (Higgins, 1992). Menurut (Lockwood & Prombutr, 2010) Sustainable Growth Rate (SGR) merupakan metrik multifaset yang bisa dipecah jadi komponen terpisah yang mencerminkan kebijakan retensi industri (retention rate), keahlian penahan bayaran (net profit margin), efisiensi pemanfaatan peninggalan (assets turnover), serta strategi pembiayaan (financial leverage), yang seluruhnya ialah kunci penentu kinerja sesuatu industri. Alasan utama *sustainable growth rate* dinilai sangat bermanfaat karena dapat mengkombinasikan elemen operasi (profit margin dan efisiensi aset) dan elemen keuangan (struktur modal dan tingkat retensi) ke dalam satu ukuran yang komprehensif (Amouzesh et al., 2011).

Konsep sustainable growth rate sangat penting untuk perusahaan karena berpengaruh untuk perencanaan keuangan perusahaan dimasa yang akan datang, terlebih sustainable growth rate untuk perencanaan keuangan jangka panjang sebagai tingkat pertumbuhan ideal yang dapat dicapai perusahaan sehingga perusahaan dapat dengan mudah melakukan koreksi dan kebijakan keuangan yang diperlukan untuk menstabilkan kondisi keuangan perusahaan.

Menurut Fahmi (2013:239).” kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan aturan – aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar”. Evaluasi kinerja keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan analisis laporan keuangan. Analisis laporan keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan. Analisis rasio keuangan memungkinkan manajer keuangan dan pihak yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi kewanan dengan cepat, karena penyajian rasio keuangan akan menunjukkan kondisi sehat tidaknya suatu perusahaan. Penilaian kinerja keuangan perusahaan umumnya menggunakan analisis likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, dan aktivitas. Rasio likuiditas merupakan rasio yang berfungsi untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Rasio solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang, Rasioprofitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mendapatkan keuntungan. Rasio

aktivitas digunakan untuk melihat seberapa efektif manajemen dalam mengelola sumber daya yang dimiliki.

Dalam menentukan faktor yang mempengaruhi untuk meningkatkan modal perusahaan maka perusahaan harus mengukur tingkat likuiditasnya. Tingkat likuiditas perusahaan salahsatunya bisa diukur menggunakan *current ratio* atau rasio lancar. Rasio lancar mengukur seberapa jauh aktiva lancar perusahaan bisa digunakan untuk memenuhi kewajiban lancarnya (Suad, 2011 : 74). Maka perusahaan yang kondisi keuangannya baik seharusnya memiliki tingkat likuiditas yang baik berarti perusahaan mampu melunasi utang mereka dengan aset lancar yang dimiliki. Perusahaan dengan kondisi likuiditas yang baik berarti kondisi keuangannya baik dan lebih mudah mendapatkan pinjaman jangka pendek.

Suatu perusahaan juga harus menyeimbangi profitabilitasnya agar terhindar dari berbagai masalah keuangan. Menurut (Suad, 2011 : 75) Rasio profitabilitas ini untuk mengukur efisiensi penggunaan aktiva perusahaan. Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, untuk mengukur kinerja perusahaan. Profitabilitas dapat dihitung menggunakan ROA (*Return On Asset*), ROA digunakan untuk mengukur seberapa besar keahlian industri buat menaghasilkan laba dengan memakai aktiva yang dipunyai. Kinerja industri dikatakan baik apabila sukses menciptakan laba, begitu pula kebalikannya. Apabila industri dalam melaksanakan bisnisnya mendapatkan laba berarti industri dapat memperoleh dana secara internal yang membuat perkembangan yang berkepanjangan bisa terpelihara. Bila industri

gagal dalam menciptakan laba bisa membatasi perkembangan mereka ataupun apalagi tidak hendak hadapi perkembangan (Risty, 2020)

Menurut Kasmir (2012) Rasio aktivitas (activity ratio) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Atau dapat pula dikatakan rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi (efektivitas) pemanfaatan sumber daya perusahaan. Aktivitas suatu perusahaan khususnya menggunakan total assets turnover (TATO). Menurut Syamsuddin (2011), Total Asset Turnover adalah tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan didalam menghasilkan volume penjualan tertentu.

Kemampuan sebuah perusahaan menjadi sebuah tolak ukur yang digunakan untuk melihat keberhasilan dalam pendapatan, keuntungan. Kini perusahaan-perusahaan yang sudah tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) baik yang belum tercatat mereka berusaha agar dapat untuk meningkatkan kinerjanya. Karena dengan meningkatkan kinerjanya perusahaan dapat bertahan dan mungkin juga dapat bertumbuh. Untuk menghadapi perekonomian saat ini yang sewaktu-waktu dapat berubah dengan cepat sehingga perusahaan dapat menghadapinya. Namun pertumbuhan perusahaan yang tinggi walaupun dari segi pendapatan akan meningkat dan tentu saja labanya pun pasti akan meningkat, tetapi tidak semua pertumbuhan perusahaan itu baik (Nasim & Irnama, 2015). Pentingnya pembangunan itu sendiri adalah peningkatan bisnis dalam hal-hal, misalnya pengiriman atau penjualan barang atau administrasi. Dengan cara ini

pembangunan digunakan sebagai alat penaksir atau penunjuk pencapaian dan juga kecepatan perkembangan gaji (Dr. Siti Rahmi Utami-Lecturer, 2015).

Pada penelitian-penelitian sebelumnya yang sudah dilakukan mengenai kinerja keuangan dan *Sustainable Growth Rate* (SGR), Salah satunya pada penelitian (Amouzesht et al., 2011) terhadap 54 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Tehran periode tahun 2006-2009 . Dapat di simpulkan bahwa Sustainable Growth Rate memiliki hubungan yang signifikan dengan Current Ratio. Selain itu dalam penelitian (Saputro & Purwanto, 2013) (ROA, price to book ratio, rasio lancar, acid ratio, dan return saham) terhadap Sustainable Growth Rate, terbukti bahwa acid ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap Sustainable Growth Rate. ROA dan Current Ratio terbukti berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Sustainable Growth Rate. Berbeda dengan hasil penelitian (Amouzesht et al., 2011) menunjukkan Return on Assets (ROA) dan Current Ratio memiliki hubungan positif dan signifikan terhadap Sustainable Growth Rate.

Selanjutnya Penelitian yang dilakukan (Nasim & Irnama, 2015) yang melakukan penelitian di sektor jasa telah mendapatkan bahwa margin keuntungan, perputaran asset dan leverage memiliki efek positif yang pada tingkat pertumbuhan yang berkelanjutan. Penelitian selanjutnya dilakukan oleh (Utami et al., 2018) penelitian yang dilakukan dengan jumlah pengamatan sebanyak 466 dengan periode 2012-2016 mengatakan bahwa semakin tinggi

Sustainable Growth Rate (SGR) sebuah perusahaan juga akan membuat tinggi hutang yang dimiliki perusahaan tersebut. Ada juga penelitian yang dikerjakan oleh (Pandit & Tejani, 2011) diujikan kepada perusahaan tekstil yang berada di India dan ditemukan hasil bahwa variable laba, omset, asset, leverage, dan laba ditahan memiliki efek positif signifikan kepada SGR.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya yaitu (Amouzes et al., 2011). Penggunaan Sustainable Growth Rate sebagai instrumen pengukuran kinerja keuangan dan variabel yang diindikasikan current ratio, return on asset, dan total asset turnover dikarenakan belum banyak penelitian yang dilakukan di Indonesia dengan menggunakan variabel tersebut. Penelitian yang terkait dengan topik Sustainable Growth Rate masih banyak dilakukan di luar negeri dengan variabel- variabel lain yang diindikasikan berpengaruh terhadapnya, seperti penelitian yang dilakukan oleh (Huang & Liu, 2009); (Lockwood & Prombutr, 2010); (Amouzes et al., 2011); (Pandit & Tejani, 2011); dan (Fonseka et al., 2012).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah dengan menggunakan sektor properti, real estate yang terdaftar di BEI dan penelitian ini menggunakan variabel kontrol *firm size* dan *leverage*. Alasan peneliti menggunakan sampel perusahaan properti real estate adalah industri ini seiring berjalannya waktu semakin meningkat dan berkembang serta berperan dalam pergerakan perekonomian negara.

Mengacu kepada hasil penelitian empiris yang dilakukan, tampak bahwa pentingnya kinerja keuangan suatu perusahaan serta tingkat pertumbuhan secara berkesinambungan (*Sustainable Growth Rate*) dalam keberlangsungan hidup perusahaan, maka penulis mengangkat fenomena ini dalam skripsi dengan judul **“ANALISIS KINERJA KEUANGAN TERHADAP SUSTAINABLE GROWTH RATE PADA PERUSAHAAN PROPERTI REAL ESTATE DI BEI SEBELUM DAN MASA PANDEMI COVID 19”**

1.2 Ruang Lingkup Masalah

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian- penelitian sebelumnya yang ditujukan untuk mengukur tingkat pertumbuhan berkelanjutan perusahaan. Pada penelitian ini membahas mengenai kinerja keuangan perusahaan terhadap *Sustainable Growth Rate (SGR)* dengan objek penelitian adalah perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Pada penelitian ini menguji apakah kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan Rasio *Current Ratio (CR)*, Rasio *Return On Assets (ROA)*, Rasio *Total Assets Turnover (TATO)* dan Pandemi Covid-19 memiliki pengaruh signifikan terhadap *Sustainable Growth Rate (SGR)*.

1.3 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah :

1. Kondisi keuangan perusahaan sektor properti dan real estate di Indonesia mengalami penurunan profitabilitas yang dapat mempengaruhi tingkat pertumbuhan berkelanjutan perusahaan.
2. Dalam kondisi saat ini sektor properti dan real estate harus bisa menghadapi perekonomian yang sewaktu-waktu dapat berubah dengan cepat maka perusahaan harus meningkatkan kinerja keuangannya agar dapat bertahan di industri ini.
3. Adanya hasil penelitian sebelumnya yang tidak konsisten.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas identifikasi masalah yang dapat ditemukan adalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?
2. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?
3. Apakah rasio aktivitas berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?
4. Apakah Pandemi Covid 19 berpengaruh terhadap Sustainable Growth Rate pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI?

1.5 Pembatasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup penelitian pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2016-2020 . *Sustainable Growth Rate* diproksikan dengan *Sustainable Growth Rate*, Kinerja keuangan di proksikan dengan Rasio *Current Ratio* (CR), Rasio *Return On Assets* (ROA), dan Rasio *Total Assets Turnover* (TATO).

1.6 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yg telah diuraikan maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap *Sustainable Growth Rate* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap *Sustainable Growth Rate* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah rasio aktivitas berpengaruh terhadap *Sustainable Growth Rate* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah Pandemi Covid 19 berpengaruh terhadap *Sustainable Growth Rate* pada perusahaan sektor properti dan real estate di BEI.

1.7 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan literature, bahan referensi, dan rujukan bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Bagi perusahaan, dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang pentingnya tanggung jawab sosial perusahaan yang diungkapkan di dalam laporan yang disebut *Sustainable Growth Rate (SGR)* dan dapat memberikan kontribusi pemikiran akan pentingnya kewajiban untuk menjaga lingkungan dan dampak sosial yang ditimbulkan oleh perusahaan, sebagai pertimbangan dalam pembuatan kebijaksanaan perusahaan untuk lebih meningkatkan kepeduliannya pada stakeholder.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang pemaparan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pemaparan mengenai landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, tinjauan umum mengenai variabel dalam penelitian, pengembangan kerangka pemikiran, serta hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang variabel apa sajakah yang digunakan dalam penelitian ini serta definisi operasionalnya, jenis dan sumber data yang digunakan, metode pengumpulan data dan metode analisis data seperti apa yang dilakukan.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan deskripsi objek penelitian, analisis data, serta pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan dengan penelitian yang dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alayemi, S., & Akintoye, R. (2015). Strategic Management of Growth in Manufacturing Companies in Sub-Saharan Africa: A Case Study of Nigeria. *British Journal of Economics, Management & Trade*, 6(2), 151–160. <https://doi.org/10.9734/bjemt/2015/13796>
- Amouzes, N., Zahra, M., & Zahra, M. (2011). Sustainable Growth Rate and Firm Performance: Evidence From Iran Stock Exchange. *International Journal of Business and Social Science*, 23(2), 249–255.
- Bougie, & S. (2013). *Research Methods for Business: A skill Building Approach*. John Wiley & Sons.
- Brama, A. (2019). *Investor perlu perhatikan saham emiten dengan kinerja mencemaskan sepanjang 2016-2018*. www.investasi.kontan.co.id.
- Chen, X., Liu, C., & Liu, F. (2021). Firm Sustainable Growth during the COVID-19 Pandemic: The Role of Customer Concentration. 1566–1577. <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/1540496X.2021.1904884>
- Clark, J.G, M.T. Clark, and A. G. V. (1985). No Title. *Strategic Planning and Business., Sustainable Growth*.
- Dewi, S., Halawa, M., & Nifangelyau, L. (2021). Dampak Covid-19 Terhadap Bisnis Property Syahrina. *Ekonomi, Jurnal Pendidikan*, 1, 20–25.
- Dino, N. V. G. (2016). Nova Victor Geral Dino. *Artikel Ilmiah Mahasiswa*, 2011, 1–6.
- Dr. Siti Rahmi Utami-Lecturer, R. G. (2015). Analyzing Sustainable Growth Rate of the Firms in Kehati Sustainable and Responsible Investment Index in Indonesia. *International Journal of Case Studies*, 4(2015–06), 84–93. <http://www.casestudiesjournal.com>
- Fonseka, M. M., Ramos, C. G., & Tian, G. L. (2012). The most appropriate sustainable growth rate model for managers and researchers. *Journal of Applied Business Research*, 28(3), 481–500. <https://doi.org/10.19030/jabr.v28i3.6963>
- Ghozali. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM SPSS 23 (Edisi 8)*.
- Ghozali, I. (2013). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 21 Update PLS Regresi*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hartono, G. C., & Utami, S. R. (2016). The Comparison of Sustainable Growth Rate, Firm'S Performance and Value Among the Firms in Sri Kehati Index and IDX30 Index in Indonesia Stock Exchange. *International Journal of Advanced Research in Management and Social Sciences*, 5(5), 68–81. <http://www.garph.co.uk/IJARMSS/May2016/7.pdf>

- Higgins, R. C. (1992). Sustainable Growth under Inflation. *Financial Management*, 10(4), 36. <https://doi.org/10.2307/3665217>
- Huang, R., & Liu, G. (2009). Study on the Enterprise Sustainable Growth and the Leverage Mechanism. *International Journal of Business and Management*, 4(3), 200–205. <https://doi.org/10.5539/ijbm.v4n3p200>
- Listy Sujati & Sparta. (2013). ANALISIS PENGARUH EARNINGS PER SHARE (EPS), PRICE EARNINGS RATIO (PER), RETURN ON EQUITY (ROE) DAN RETURN ON ASSETS (ROA) TERHADAP HARGA SAHAM (Studi Pada Perusahaan Properti, Real Estate. *Lisya Sujati & Sparta 77 Ultima Accounting*, 5(1), 77–93.
- Lockwood, L., & Prombutr, W. (2010). Sustainable growth and stock returns. *Journal of Financial Research*, 33(4), 519–538. <https://doi.org/10.1111/j.1475-6803.2010.01281.x>
- Nasim, A., & Irnama, F. R. (2015). Pengaruh Profit Margin, Assets Turnover Dan Leverage Terhadap Sustainable Growth Rate Pada Perusahaan Sektor Jasa Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 3(1), 632–648.
https://www.researchgate.net/publication/319104537_PENGARUH_PROFIT_MARGIN_ASSETS_TURNOVER_DAN_LEVERAGE_TERHADAP_SUSTAINABLE_GROWTH_RATE_PADA_PERUSAHAAN_SEKTOR_JASA_YANG_TERDAFTAR_DI_BURSA_EFEK_INDONESIA_PERIODE_2010-2012/link/5991992ea6fdcc95bac7ae21/down
- Pandit, N., & Tejani, R. (2011). Sustainable Growth Rate of Textile and Apparel Segment of the Indian Retail Sector. *Global Journal of Management and Business Research*, 11(6), 39–44.
<https://www.journalofbusiness.org/index.php/GJMBR/article/view/515/458>
- Parmanto, S., & Murtini, H. (2014). No Title. *Accounting Analysis Journal*. <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/aa.v3i3.4193>
- Platt, H. D., Platt, M. B., & Chen, G. (1995). Sustainable growth rate of firms in financial distress. *Journal of Economics and Finance*, 19(2), 147–151. <https://doi.org/10.1007/BF02920515>
- Pratama, A. A. P. (2018). Liquidity and Asset Quality on Sustainable Growth Rate of Banking Sector. *International Journal of Science and Research*, 8(10), 125–128. <https://orcid.org/0000-0001-8174-1019>
- Priyanto, A., Ekonomika, F., Kristen, U., & Wacana, S. (2018). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Sustainable Growth Rate Terhadap Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia Periode*. 2(2), 1–23.
- Qiu, W., Rutherford, S., Mao, A., & Chu, C. (2017). The Pandemic and its Impacts. *Health, Culture and Society*, 9, 1–11. <https://doi.org/10.5195/hcs.2017.221>
- Rahim, N. (2017). Sustainable Growth Rate and Firm Performance: a Case Study in Malaysia. *International Journal of Management, Innovation & Entrepreneurial Research*, 3(2), 48–60. <https://doi.org/10.18510/ijmier.2017.321>
- Risty. (2020). *Risty Ardianti Sekartari*. 2018.

- Ross, S., Wastefield, & Jordan. (2002). *Fundamentals of Corporate Finance*, 6e, Alternate Edition. *McGraw-Hill Primis*, 53(9), 1689–1699.
- Sanusi, A. (2016). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Cetakan Keenam. Salemba Empat.
- Saputro, A. W., & Purwanto, A. (2013). Pengaruh Hubungan Kinerja, Likuiditas dan Return Saham Terhadap Deviasi Actual Growth Rate Dari Sustainable Growth Rate Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. *Diponegoro Journal of Accounting*, 2(3), 55–66.
- Sayidah, N. (2018). *METODOLOGI PENELITIAN Disertai Dengan Contoh Penerapannya Dalam Penelitian*. (W. Anggara (ed.); Ed. 1). Zifatama Jawa.
- Sihaloho, N. T. P., Silalahi, M., & Sujendra, B. (2020). COVID-19: Policy Evaluation to Protect Communities Through Social Safety Net. *JPPUMA Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik Universitas Medan Area*, 8(2), 124–133. <https://doi.org/10.31289/jppuma.v8i2.3866>
- Sparta dan Suci Handini (2015)., Pengaruh Manajemen Laba, Kinerja Perusahaan dan Ukuran Perusahaan terhadap Keputusan Reklasifikasi Aset Keuangan pada Perusahaan Perbankan di Indonesia. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, Vol.12 (1), page 52–71.
- Subbaredy, K., & Reddy, M. K. K. (2017). Sustainable Growth Rate and Firm Performance. *National Conference on Marketing and Sustainable Development*, 10, 647–652.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sujati, Lisy dan Sparta (2013), Analisis Pengaruh Earnings Per Share (EPS), Price Earnings Ratio (PER), Return On Equity (ROE) Dan Return On Assets (ROA) Terhadap Harga Saham, *Ultima Accounting: Jurnal Ilmu Akuntansi*, Vol. 5 (1), page 77-93
- Sukma, C. S. (2013). *Tren penurunan harga saham emiten properti*. www.Investasi.Kontan.Co.Id.
- Utami, D., . S., Muthia, F., & Husni Thamrin, K. M. (2018). Sustainable Growth: Grow and Broke Empirical Study on Manufacturing Sector Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange. *KnE Social Sciences*, 3(10), 820–834. <https://doi.org/10.18502/kss.v3i10.3427>
- Widiastari, P. A., & Yasa, G. W. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Free Cash Flow, dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi*, 23, 957. <https://doi.org/10.24843/eja.2018.v23.i02.p06>

Lampiran 1. Data Sampel Penelitian

No.	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan	Tanggal Pencatatan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11/11/2010
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18/12/2007
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14/01/2008
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11/12/2009
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10/04/2012
6	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14/07/2015
7	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	23/10/1995
8	BKSL	Sentul City Tbk	28/07/1997
9	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06/06/2008
10	CTRA	Ciputra Development Tbk	28/03/1994
11	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08/05/1990
12	DILD	Intiland Development Tbk	04/09/1991
13	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	29/05/2015
14	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02/11/1994
15	EMDE	Megapolitan Developments Tbk	12/01/2011
16	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30/06/2000
17	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	11/12/2000
18	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	10/10/2007
19	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23/12/2011
20	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29/06/1994
21	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	10/01/1995
22	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24/07/1997
23	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28/06/1996
24	MDLN	Modernland Realty Tbk	18/01/1993
25	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	10/07/2009
26	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	12/06/2015
27	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20/06/2011
28	MTSM	Metro Realty Tbk	08/01/1992
29	NIRO	City Retail Developments Tbk	13/09/2012
30	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	22/08/1994
31	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15/06/1992
32	PPRO	PP Properti Tbk	19/05/2015
33	PWON	Pakuwon Jati Tbk	09/10/1989
34	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	19/12/1997
35	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14/05/1990
36	RODA	Pikko Land Development Tbk	22/10/2001
37	SMDM	Suryamas Duta Makmur Tbk	12/10/1995
38	SMRA	Summarecon Agung Tbk	07/05/1990