

BAB I

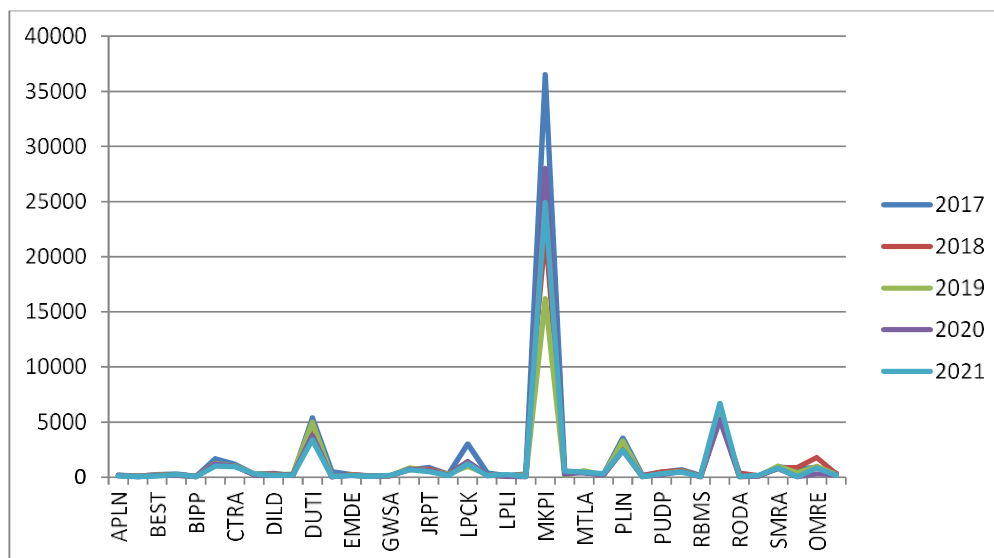
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan *Property, Real Estate* mengambil peran penting pada perkembangan perekonomian di Indonesia. Tanah dan bangunan yang mengalami peningkatan harga setiap saat, permintaan yang semakin tinggi karena jumlah penduduk yang semakin banyak, kebutuhan manusia yang memerlukan tempat/sarana seperti sekolah, perkantoran, tempat ibadah, pusat perbelanjaan, dll. Hal ini memberikan peluang yang besar terhadap investor demi menanamkan modalnya karena bisnis pada *Property, Real Estate* dinilai baik dalam memberikan laba yang besar (Annisa *et al.*, 2022).

Tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaannya, karena nilai perusahaan mewakili kemakmuran jangka panjang para pemegang sahamnya. Kemakmuran pemegang saham sering diterjemahkan ke dalam kenaikan harga pasar saham. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi kekayaan pemegang saham (Kadek *et al.*, 2017). Pemilik saham internal baik direktur maupun manajer biasanya akan merugikan pihak eksternal pemilik perusahaan dengan mementingkan kepentingan pribadi atau keuntungan pribadi tanpa memikirkan dampaknya bagi perusahaan, itu disebabkan karena presentase kepemilikan oleh insider yang masih rendah pada perusahaan tersebut. Berdasarkan data yang menjadi saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* di tunjukkan dengan grafik di bawah ini :

Gambar 1.1. Analisis harga saham perusahaan *property & real estate*



Sumber : BEI, data diolah oleh peneliti, 2025

Berdasarkan grafik harga saham *Property* dan *Real Estate* di atas dapat disimpulkan bahwa kondisi harga saham perusahaan-perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* tahun 2017 cenderung menurun, sedangkan tahun 2018 sampai 2020 cenderung meningkat, hingga di tahun 2021 mengalami naik turun atau fluktuasi. Kondisi ini dapat dijadikan indikasi bahwa permintaan atas saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* terjadi penurunan dan peningkatan. Namun secara umum dapat dikatakan bahwa sektor ini diminati oleh masyarakat. Berbagai faktor yang terjadi akan berpengaruh terhadap keberlangsungan perusahaan, jika perusahaan tidak mengantisipasinya dengan baik, maka kemungkinan perusahaan akan salah dalam mengambil keputusan sehingga dapat menyebabkan perusahaan mengalami *financial distress* dan berakibat pada kebangkrutan perusahaan.

Perkembangan dunia usaha yang semakin pesat menyebabkan semakin ketatnya persaingan baik dalam lingkungan nasional, regional, maupun

internasional. Dalam perkembangan usaha yang semakin kompetitif, perusahaan dituntut untuk semakin efisien dalam menjalankan aktivitasnya untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Agar dapat mempertahankan kelangsungan usahanya, maka perusahaan dituntut untuk lebih inovatif dan memiliki strategi yang tepat dan cermat agar mampu bertahan dalam perkembangan ekonomi dunia (Angelin *et al.*, 2022).

Salah satu cara untuk mencapai tujuan perusahaan adalah dengan meningkatkan kinerja perusahaan tersebut, kinerja perusahaan sangat penting bagi perusahaan karena dapat mencerminkan keberhasilan dan kelangsungan hidup suatu perusahaan. Kinerja perusahaan menunjukkan keunggulan perusahaan dalam persaingan bisnis. Semakin tinggi tingkat kinerja perusahaan maka semakin baik tingkat profit yang dihasilkan (Novitasi *et al.*, 2020). Kinerja perusahaan sebagai keberhasilan perusahaan secara keseluruhandalam mencapai sasaran-sasaran strategik yang telah ditetapkan melalui inisiatif strategik pilihan (Hasanah *et al.*, 2020).

Kinerja perusahaan diartikan sebagai kemampuan perusahaan untuk meraih tujuannya melalui pemakaian sumber daya secara efisien dan efektif dan menggambarkan seberapa jauh suatu perusahaan mencapai hasilnya setelah dibandingkan dengan kinerja terdahulu *previous perfomance* dan kinerja organisasi lain, serta sampai seberapa jauh meraih tujuan dan target yang telah ditetapkan (Lina *et al.*, 2021). Dengan adanya penilaian kinerja, manajemen puncak dapat memperoleh dasar yang obyektif untuk memberikan kompensasi sesuai

dengan prestasi yang disumbangkan masing-masing pusat pertanggungjawaban kepada perusahaan secara keseluruhan.

Dalam suatu organisasi dikenal tiga jenis kinerja, yakni kinerja operasional dan keuangan, kinerja administratif, dan kinerja strategik (Moeheriono, 2012). Kinerja Operasional dan keuangan berkaitan dengan efektifitas penggunaan yang digunakan organisasi atau perusahaan pada setiap sumberdaya, seperti modal, bahan baku, dan teknologi secara maksimal untuk mencapai tujuan. Kemampuan mencapai efektifitas penggunaan ini tergantung pada setiap individu-individu yang mengerjakan (Moeheriono, 2012).

Salah satu ukuran kinerja perusahaan adalah kinerja keuangan perusahaan. Kinerja perusahaan tersebut biasanya menggunakan rasio Profitabilitas, Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal atau penjualan perusahaan (Sudana, 2011). Bagi perusahaan masalah profitabilitas sangat penting karena digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba juga untuk mengetahui efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber-sumber yang dimilikinya. Bagi karyawan semakin tinggi sprofitabilitas, maka semakin tinggi pula peluang peningkatan gaji karyawan. Terdapat beberapa pengukuran yang dipakai untuk mengukur profitabilitas suatu perusahaan, diantaranya : *Profit margin on Sales*, *Total assets turnover*, *Return on Assets* (ROA), dan *Return on Equity* (ROE).

Didalam penelitian ini, profitabilitas diukur dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE). Menurut Harahap (2015) *Return On Equity* merupakan

perbandingan antara laba bersih sesudah pajak dengan total ekuitas. *Return On Equity* (ROE) merupakan suatu pengukuran dari penghasilan (*income*) yang tersedia bagi para pemilik perusahaan (baik pemegang saham biasa maupun pemegang saham preferen) atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Menurut Kasmir (2013), *Return on Equity* (ROE) adalah imbal hasil yang dicetak perusahaan untuk pemegang saham. ROE ditentukan oleh kemampuan perusahaan menghasilkan profitabilitas atau margin keuntungan, produktivitas aset untuk menghasilkan pendapatan, serta pengelolaan penggunaan utang secara optimal oleh perusahaan (Irham, 2013).

Secara umum *Return On Equity* (ROE) dihasilkan dari pembagian laba bersih setelah pajak terhadap penyertaan modal sendiri selama satu tahun terakhir (Harmono, 2017). *Return On Equity* (ROE) yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi pula bagi pemegang saham (Agus, 2012). Semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham, maka semakin tinggi pula keinginan investor untuk membeli sahamnya tersebut. Oleh karena itu, maka perubahan *Return On Equity* (ROE) akan mempengaruhi perubahan harga saham. Secara teoritis, *Return On Equity* (ROE) dapat dikatakan memiliki pengaruh positif terhadap return saham, karena jika harga saham meningkat maka return saham juga akan meningkat.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan meningkatnya *Return On Equity* (ROE, salah satunya adalah modal kerja. Modal kerja adalah aktiva lancar dikurangi hutang lancar atau dana yang harus tersedia untuk membiayai kegiatan operasi perusahaan sehari-hari, misalnya untuk membayar gaji pegawai, membeli bahan

baku, membayar hutang dan sebagainya. Dana yang dialokasikan tersebut diharapkan diterima kembali dari hasil penjualan produk yang dihasilkan dalam waktu yang tidak lama (satu tahun atau kurang dari satu tahun). Dengan demikian, sumber dana tersebut akan terus-menerus berputar setiap periodenya selama hidupnya perusahaan (William, 2023).

Manajemen modal kerja merupakan pengaturan aktiva-aktiva jangka pendek seperti kas, piutang, persediaan barang dan surat-surat berharga, termasuk pengaturan hutang atau hutang jangka pendek (Danang, 2013). Manajemen modal kerja adalah mengenai efisiensi pengelolaan dari aset lancar dan hutang lancar (Kasmir, 2013).

Menurut Harahap (2008) dalam Iwan et al (2019) Kenaikan dalam modal kerja terjadi apabila aktiva menurun atau dijual atau karena kenaikan dalam utang jangka panjang dan modal. Penurunan dalam modal kerja timbul akibat aktiva tidak lancar naik atau dibeli atas utang jangka panjang dan modal naik. Efisiensi pengelolaan modal kerja dapat dihitung dengan rasio rata-rata hari pengumpulan piutang, rata-rata hari persediaan dan rata-rata hari pembayaran hutang (Ghina, 2023).

Working capital management bertujuan untuk memberi keseimbangan antara masing-masing komponen modal kerja. Tanpa adanya keseimbangan antar komponen tersebut perusahaan tidak bisa berkembang. (Raka & Ardiansyah, 2020). *Working Capital management* menjadi masalah penting yang seringkali dihadapi oleh perusahaan, karena sebagian besar perhatian manajer keuangan ditujukan untuk mengelola *working capital* yang merupakan bagian yang cukup besar dari

total aktiva perusahaan. Pengelolaan *working capital management* meliputi pengambilan keputusan mengenai jumlah dan komposisi aktiva lancar dan bagaimana membiayai aktiva ini. Perusahaan yang tidak dapat memperhitungkan tingkat *working capital* dengan baik maka perusahaan kemungkinan mengalami *insolvency* (tidak mampu memenuhi kewajiban jatuh tempo) dan mungkin terpaksa harus dilikuidasi. Pengelolaan *working capital* merupakan tanggung jawab setiap manajer atau pimpinan perusahaan. Selain manajer, kreditor jangka pendek juga perlu mengetahui tingkat perputaran *working capital* perusahaan agar mereka mengetahui kepastian kapan hutang perusahaan akan segera dibayarkan.

Andrean & Rasyid (2020)., Wahyuningrum & Suzan (2023)., dan Handayani & Ekadjaja (2021) mengungkapkan bahwa *working capital management* berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja perusahaan. Akan tetapi, penelitian yang dilakukan oleh Novilia & Rasyid (2020)., dan Megasari *et al.*, (2020) menunjukkan bahwa *working capital management* menunjukkan hasil yang tidak signifikan, penelitian tersebut menemukan hasil yang bertolak belakang dimana *working capital management* berpengaruh negatif terhadap kinerja perusahaan.

Selain faktor *Working capital management*, faktor lain yang mempengaruhi kinerja perusahaan adalah *cash flow*. *Cash flow* adalah arus kas yang memperlihatkan laporan pemasukan dan pengeluaran keuangan perusahaan dalam periode tertentu. *Cash flow* itu sendiri merupakan arus kas yang memperlihatkan adanya perputaran uang masuk dan keluar pada sebuah perusahaan (Ummi *et al.*, 2023). *Cash flow* merupakan kas masuk dan kas keluar dari aktivitas operasi,

investasi, dan pendanaan. Rasio *cash flow* yang digunakan adalah *operation cash flow ratio* yaitu, kenaikan bersih setelah kas masuk dan kas keluar akibat pelaksanaan proyek selama masa pakinnya. *Cash flow* merupakan arus kas masuk operasi dengan pengeluaran yang dibutuhkan untuk mempertahankan arus kas operasi di masa mendatang. Nilai dari suatu aktiva (atau perusahaan secara keseluruhan) ditentukan oleh arus kas yang dihasilkannya. Arus kas bersih mencerminkan jumlah kas yang dihasilkan oleh bisnis untuk para pemegang saham dalam satu tahun tertentu (Ummi *et al.*, 2023).

Arus kas operasi merupakan hasil pengurangan antara jumlah arus kas masuk dari aktivitas operasi dengan jumlah arus kas keluar dari aktivitas operasi. Untuk keperluan penelitian, peneliti mengukur persentase arus kas operasi dari total arus kas yang dihasilkan perusahaan (Aang & Bintang, 2018). Kemudian, arus kas investasi merupakan semua aktivitas yang terkait dengan pembelian dan penjualan harta perusahaan yang dapat menjadi sumber pendapatan perusahaan. Sedangkan, arus kas yang dihasilkan dari aktivitas pendanaan adalah laporan yang menunjukkan arus kas masuk dan keluar terkait dengan aktivitas pendanaan/pembiayaan perusahaan pada periode tertentu (Baru & Syahril, 2020).

Beberapa penelitian empiris sebelumnya menemukan hasil yang beragam. Berdasarkan penelitian Andi Riyanto *et al.*, (2021) menyatakan perkembangan arus kas dari aktivitas operasi mengalami fluktuasi dikarenakan perusahaan belum memiliki tata kelola operasional yang baik selain itu arus kas aktivitas operasi secara simultan mempengaruhi kinerja keuangan. Kemudian pada penelitian Fajri & Juanda (2021) menyatakan bahwa secara parsial hasil penelitian menunjukkan

bahwa Arus kas investasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Fajri & Juanda (2021) juga menyebutkan bahwa secara parsial hasil penelitian menunjukkan bahwa arus kas pendanaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain itu, penelitian lain yang membahas Analisis pengaruh arus kas terhadap kinerja perusahaan, dilakukan oleh Tomu & Gelatan (2023). Hasil penelitian mereka menunjukkan bahwa Arus Kas Aktivitas Operasi memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja perusahaan perbankan, sedangkan Arus Kas Aktivitas Investasi juga berpengaruh signifikan terhadap kinerja perusahaan perbankan. Di sisi lain, Arus Kas Aktivitas Pendanaan, meskipun tidak berpengaruh, tetap memiliki signifikansi terhadap kinerja perusahaan perbankan.

Maka berdasarkan teori dan data di PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) terjadi ketidak sesuaian antara teori dan data pada perusahaan tersebut. Dimana secara teori *market to book value of asset* yang tinggi akan memiliki *cash flow* dalam jumlah besar. Berdasarkan *pecking order theory*, Tingkat *working capital* yang tinggi akan menciptakan permintaan untuk persediaan uang tunai yang tinggi. Karena jika perusahaan kekurangan uang tunai maka perusahaan tersebut dapat kehilangan peluang investasi yang menguntungkan. Pada tahun 2020 ke tahun 2021 dan 2022 nilai mengalami penurunan namun *cash flow* justru mengalami kenaikan.

Berdasarkan penjelasan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh *Working Capital Management* Dan *Cash Flow***

Terhadap Kinerja Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka diidentifikasi rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah *working capital management* berpengaruh terhadap Kinerja Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah arus kas operasi berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah arus kas investasi berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah arus kas pendanaan berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis *pengaruh working capital management* berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh arus kas operasi berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk menganalisis pengaruh arus kas investasi berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh arus kas pendanaan berpengaruh terhadap kinerja perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat berguna untuk beberapa hal sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini merupakan pelatihan intelektual yang diharapkan dapat mempertajam daya pikir ilmiah serta meningkatkan kompetensi dalam disiplin ilmu yang dipelajari.

2. Bagi Kebijakan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi kebijakan pemerintah atau lembaga terkait dalam mengambil keputusan dalam hal yang berhubungan dengan masalah peringkat *working capital management* dan *cash flow* terhadap kinerja perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.