

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan memiliki visi dan misi yang krusial untuk mencapai sasaran dan tujuan yang telah ditetapkan. Di antara berbagai tujuan yang ada, meraih keuntungan maksimal menjadi salah satu prioritas utama yang harus dicapai demi pengembangan perusahaan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Industri properti dan real estat merupakan sektor yang beroperasi dalam pengembangan layanan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan oleh industri ini meliputi perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Pada tahun 1997, proyek industri properti dan real estat mengalami penanguhan, meskipun pada saat itu sektor tersebut sedang menunjukkan pertumbuhan yang pesat. Demikian pula, di penghujung tahun 2008, sektor ini kembali terdampak oleh krisis global yang bermula dari Amerika Serikat dan menyebar ke kawasan Asia Tenggara, termasuk Indonesia (Contingent Effect). Namun, seiring dengan penurunan tingkat suku bunga Bank Indonesia (BI rate), pertumbuhan sektor ini mulai mengalami kenaikan. Penurunan suku bunga telah mendorong masyarakat yang menyimpan dananya di deposito untuk kembali menginvestasikan dananya di sektor properti dan real estat. Perusahaan-perusahaan dalam sektor ini telah menunjukkan perkembangan signifikan setelah krisis moneter, yang kini mulai memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi. Hal ini dapat dilihat dari maraknya pembangunan perumahan, apartemen, gedung

perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, ruko, dan tempat rekreasi yang tersebar di berbagai daerah di Indonesia, yang memiliki potensi besar untuk pembangunan tersebut. Perusahaan di sektor ini memiliki cakupan usaha yang luas; oleh karena itu, peningkatan aktivitas bisnis dalam sektor ini akan berpengaruh langsung terhadap pertumbuhan ekonomi nasional dan penciptaan lapangan kerja baru. Saat ini, industri properti dan real estat dianggap sebagai investasi yang paling aman di Indonesia, mengingat harga tanah yang terus meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan kemampuan ekonomi masyarakat yang semakin membaik. Peningkatan pertumbuhan sektor ini dapat diindikasikan dari banyaknya masyarakat yang berinvestasi modalnya dalam sektor ini. Faktor yang mempengaruhi adalah sifat tetap dari supply tanah, sedangkan permintaan akan terus tinggi seiring dengan pertumbuhan populasi. Investasi dalam sektor ini umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan perkembangan ekonomi (Ginting & Silitonga, 2019).

Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba sangat penting untuk menilai kinerja yang baik. Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Tingginya profitabilitas menunjukkan efektivitas perusahaan dalam menjalankan operasionalnya, sedangkan rendahnya profitabilitas mengindikasikan kurangnya efektivitas dalam operasional. Angka profitabilitas yang tinggi juga menunjukkan kesiapan perusahaan untuk bertahan di masa depan, mencerminkan kemampuan manajerial yang baik dalam mengelola kinerja untuk mencapai laba maksimal (Bangun, 2018).

Masalah profitabilitas adalah isu yang sangat krusial bagi perusahaan, karena profitabilitas menjadi indikator utama keberhasilan perusahaan dalam meraih laba

maksimum. Peningkatan profitabilitas akan berbanding lurus dengan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang lebih tinggi. Sebaliknya, penurunan profitabilitas menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba sangat terbatas. Perusahaan perlu mengelola profitabilitas dengan baik, didukung oleh kegiatan operasional yang optimal. Dalam menjalankan operasional, perusahaan memerlukan modal kerja, yang mencakup aktiva lancar seperti kas, piutang, dan persediaan. Modal kerja adalah aktiva lancar yang esensial bagi aktivitas perusahaan dan memerlukan pengelolaan yang efektif (Kurniawan et al., 2022).

Profitabilitas merupakan faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan oleh investor dalam melakukan investasi karena profitabilitas menunjukkan prestasi dari perusahaan tersebut. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber yang ada, seperti penjualan, kas, modal, dan lain-lain. Semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan, maka kinerja dari perusahaan tersebut semakin baik. Profitabilitas perusahaan selalu menjadi fokus utama bagi para pemilik perusahaan, manajemen, investor serta calon kreditur (Kartika, 2020).

Perputaran kas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat modal kerja yang dibutuhkan suatu perusahaan untuk memenuhi tagihan dan pembiayaan penjualan (Islamiah & Yudiantoro, 2022). Pengelolaan kas harus dimaksimalkan, karena jika ada kas yang tidak efisien maka perusahaan tidak akan mendapatkan keuntungan yang maksimal. Dalam perusahaan laporan arus kas yang baik akan memberikan dampak terhadap laporan keuangan perusahaan terutama dalam mengefektifkan arus yang masuk terhadap

profitabilitas perusahaan. Laporan arus kas yang baik juga dapat dijadikan sebagai sarana untuk memenuhi profit suatu perusahaan agar tidak terjadinya kerugian dalam suatu perusahaan. Rasio perputaran kas yang tinggi mencerminkan kemampuan kas untuk menghasilkan pendapatan, yang menunjukkan seberapa sering uang tersebut berputar dalam periode tertentu. Berdasarkan teori (B. Riyanto, 2001), semakin tinggi tingkat perputaran kas, semakin baik efisiensi penggunaan kas, dan semakin besar keuntungan yang dapat diperoleh oleh perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian penelitian yang dilakukan oleh (Sariningasih, 2018) yang menyatakan bahwa perputaran kas secara parsial berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap profitabilitas (ROA). Dikarenakan jika perputaran kas tidak efisien maka perusahaan tidak mendapatkan keuntungan yang maksimal. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Kartika et al., 2020) menyatakan bahwa secara parsial perputaran kas mempunyai pengaruh signifikansi terhadap profitabilitas.

Perputaran piutang juga mempengaruhi profitabilitas. Piutang usaha muncul akibat transaksi penjualan barang secara kredit. Perusahaan menerapkan sistem penjualan kredit sebagai salah satu strategi untuk meningkatkan volume penjualannya. Dengan meningkatnya penjualan secara kredit, jumlah piutang yang dihasilkan juga akan bertambah, sehingga laba yang diperoleh pun akan semakin besar. Perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang tertanam dalam piutang usaha akan berputar dalam suatu periode. Rasio ini menggambarkan seberapa cepat piutang berhasil ditagih menjadi kas. Melalui piutang maka perusahaan memiliki aktiva yang berada pada konsumen. Aktiva yang lancar tersebut selanjutnya akan dibayarkan

kepada perusahaan sampai waktu jatuh tempo yang telah ditentukan. Dari situ perusahaan dapat menerima aliran piutang yang menjadi kas. Tingkat perputaran piutang menggambarkan beberapa kali modal yang tertanam dalam piutang berputar atau berapa lama waktu yang digunakan untuk mengubah piutang ke kas, semakin cepat perputaran piutang bahwa modal dapat digunakan secara efektif dan efisien (Bengawan, 2018). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Oktarina et al., 2022) yang menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Hanipah et al., 2022) yang menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Selain perputaran kas dan perputaran piutang, terdapat juga perputaran persediaan yang menjadi indikator lainnya yang mempengaruhi profitabilitas. Perputaran persediaan merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanamkan dalam persediaan berputar dalam suatu periode. Adanya persediaan yang terlalu besar dibandingkan dengan kebutuhan akan memperbesar beban bunga, biaya penyimpanan dan pemeliharaan gudang. Selain itu, komponen lainnya adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan adalah gambaran perusahaan yang menunjukkan keberhasilan perusahaan yang tercermin dari hasil total asset yang dimiliki perusahaan (Kartika, 2020).

Rasio ini dikenal dengan rasio perputaran persediaan (*inventory turn on over*) atau dapat diartikan dengan perputaran persediaan yang menunjukan berapa kali jumlah barang persediaan yang diganti dalam satu tahun. Tingkat perputaran persediaan mengukur suatu perusahaan dalam memutar barang

dagangan untuk mengimbangi tingkat penjualan yang ditentukan. Tingginya tingkat perputaran persediaan akan menimbulkan permasalahan apabila tidak ditangani dengan baik, dan jika terlalu kecil dalam persediaan akan memiliki efek yang menekan keuntungan, karena suatu perusahaan mengalami kekurangan stok persediaan. Dengan demikian permintaan-permintaan terhadap produk perusahaan tersebut nantinya dapat tidak terpenuhi, sehingga pembelian persediaan yang efisien akan menyebabkan suatu perputaran persediaan yang lebih cepat dengan kecepatan perputaran yang lebih tinggi dan menyebabkan profit perusahaan menjadi stabil (Wijayanti, 2020). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Arman et al., 2024). Yang menyatakan bahwa perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Kartika et al., 2020) yang menyatakan bahwa perputaran persediaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas.

Pemilihan variabel independen berupa perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan dalam penelitian ini didasarkan pada peran penting ketiga rasio aktivitas tersebut dalam mengukur efektivitas pengelolaan modal kerja perusahaan. Perputaran kas dipilih karena mencerminkan seberapa cepat kas perusahaan berputar dalam operasionalnya dan seberapa efisien kas digunakan untuk membiayai kegiatan operasional yang pada akhirnya dapat mempengaruhi laba. Perputaran piutang dipilih karena menggambarkan kecepatan perusahaan dalam menagih piutang dari penjualan kredit, yang berdampak pada ketersediaan dana tunai untuk mendukung kegiatan usaha. Sementara itu, perputaran persediaan dipilih karena menunjukkan kemampuan

perusahaan dalam mengelola stok barang agar tidak terjadi kelebihan atau kekurangan persediaan, yang dapat mempengaruhi kelancaran penjualan dan profitabilitas. Ketiga variabel ini saling terkait langsung dengan efektivitas operasional dan likuiditas perusahaan, sehingga secara teoritis maupun empiris diyakini berpengaruh terhadap tingkat profitabilitas perusahaan properti.

Setiap perusahaan memiliki misi dan visi. Jika perusahaan ingin berkembang baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, mendapatkan keuntungan yang maksimal merupakan salah satu tujuan utama yang harus dicapai. Perusahaan harus dapat memperoleh keuntungan jika mereka dapat dianggap berkinerja baik (Bangun, 2018).

Return on assets (ROA) dan return on equity (ROE) adalah dua alat ukur yang dapat digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas. Dalam penelitian ini, return on assets (ROA) akan digunakan untuk mengukur profitabilitas (Sufiana & Purnawati, 2013). Profitabilitas yang tinggi akan sangat membantu operasi. Banyak faktor, seperti modal kerja, memengaruhi rendahnya profitabilitas. Setiap bisnis akan membutuhkan sumber daya yang dapat digunakan untuk menjalankan operasinya. Sumber daya ini termasuk modal, yang dapat berupa modal kerja seperti kas, piutang, dan inventaris, serta modal tetap seperti aktiva tetap. Modal merupakan masalah utama yang akan membantu bisnis beroperasi untuk mencapai tujuannya (Arman et al., 2024).

Berikut adalah tabel laporan keuangan dari 30 perusahaan properti yang terdaftar Bursa Efek Indonesia periode 2022:

Tabel 1.1
Ringkasan Laporan Keuangan
30 Perusahaan Properti Yang Terdaftar
Di Bursa Efek Indonesia Periode 2022

No	Nama Perusahaan	Kode	Perputaran (kali)			ROA (%)
			Kas	Piutang	Persediaan	
1	PT. Lippo Cikarang, TBK	LPCK	4,35	49,18	0,10	3,24%
2	PT. Bakrieland Development Tbk	ELTY	7,68	4,13	0,53	7,97%
3	PT Bhakti Agung Propertindo Tbk	BAPI	124,60	1,95	0,01	0,01%
4	PT Ciputra Development Tbk	CTRA	1,13	11,08	162,64	4,78%
5	PT DMS Propertindo Tbk	KOTA	5,21	0,15	0,76	1,37%
6	PT Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	2,61	19,84	5,96	5,91%
7	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA	2,23	5,86	0,34	0,31%
8	PT Maha Properti Indonesia Tbk	MPRO	0,26	6,49	0,02	1,69%
9	PT Pollux Hotels Group Tbk	POLI	12,73	7,87	0,56	6,00%
10	PT Adhi Commuter Properti tbk	ADCP	13,54	17,94	0,14	1,66%
11	PT Bukit Darmo Property Tbk	BKDP	1,67	20,21	0,66	4,36%
12	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	1,19	43,00	0,65	1,34%
13	PT Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	10,53	27,28	0,12	2,30%
14	PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk	PANI	0,84	443,78	5,10	1,81%
15	PT Intiland Development Tbk	DILD	2,16	33,48	789,34	1,17%
16	PT Pollux Properties Indonesia Tbk	POLL	11,64	20,68	0,12	9,67%
17	PT Metropolitan Land Tbk	MTLA	1,97	12,31	151,28	6,20%
18	PT Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	1,14	3,07	29,61	4,51%
19	PT Urban Jakarta Propertindo Tbk	URBN	0,25	4,67	0,02	0,26%
20	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN	8,02	14,08	0,51	7,93%
21	PT Bekasi Fajar Industrial Estate tbk	BEST	0,98	6,31	0,13	0,55%
22	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	1,17	66,89	0,28	4,09%
23	PT Diamond Citra Propertindo Tbk	DADA	0,81	2,21	0,07	0,13%
24	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA	1,93	21,59	63,90	2,71%
25	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE	1,04	37,49	0,16	1,32%
26	PT Lippo Karawaci Tbk	LPKR	3,94	9,20	0,36	4,67%
27	PT Perintis Trinita Properti Tbk	TRIN	5,42	418,94	0,16	1,35%
28	PT Pakuwon Jati Tbk	PWON	0,86	57,74	0,16	5,98%
29	PT Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	3,70	52,29	1,82	4,93%
30	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA	6,93	8,77	0,08	2,74%

Sumber: Hasil olahan data, 2024

Berdasarkan tabel 1.1 di atas dapat dijelaskan bahwa pada PT. Bhakti Agung Propertindo Tbk memiliki tingkat perputaran kas yang berputar sebanyak 124,60 kali, yang berarti kas perusahaan berputar sangat cepat. Hal ini menunjukkan efisiensi luar biasa dalam penggunaan kas, yang disebabkan oleh penjualan tunai yang sangat cepat dan minimnya piutang atau persediaan yang menumpuk. Sedangkan pada PT. Maha Properti Indonesia Tbk memiliki tingkat perputaran kas yang rendah sebesar 0,26 kali, hal ini menunjukkan bahwa kas cenderung menganggur atau tidak dimanfaatkan secara optimal dalam operasional perusahaan.

Pada PT. Pratama Abadi Nusa Industri Tbk memiliki tingkat perputaran piutang yang tinggi dan berputar sebanyak 443,78 kali, hal ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menagih piutangnya dengan sangat efisien lebih dari sekali dalam sehari. Ini mencerminkan adanya kebijakan kredit yang ketat atau dominasi transaksi tunai dengan sedikit piutang usaha. Sedangkan pada PT. DMS Propertindo Tbk memiliki tingkat perputaran piutang yang rendah sebanyak 0,15 kali yang dapat menunjukkan bahwa lemahnya efisiensi dalam pengelolaan piutang, dan penagihan piutang yang lambat serta piutang tak terdagang.

Pada PT. Intiland Development Tbk memiliki tingkat perputaran persediaan yang tinggi dan berputar sebanyak 789,34 kali, hal ini menunjukkan bahwa stok barang yang bergerak sangat cepat dan terus menerus terjual. Ini menandakan manajemen persediaan sangat efisien, dan produk yang dipasarkan sangat laku. Sedangkan pada PT. Bhakti Agung Propertindo Tbk memiliki tingkat perputaran persediaan yang sangat rendah dan berputar sebanyak 0,01 kali, hal ini mengakibatkan perusahaan mengalami risiko kehilangan pelanggan atau

kehilangan peluang bisnis karena produk tidak laku, salah strategi penyimpanan, dan terlalu banyak stok yang tidak relevan.

Pada Perusahaan properti yang mencapai Return On Asset (ROA) yaitu PT. Pollux Properties Indonesia Tbk sebesar 9,67% hal ini dapat mengakibatkan kinerja perusahaan dianggap baik oleh investor karena perusahaan mampu mengelola asetnya dengan efisien untuk menghasilkan laba. Sedangkan pada PT. Bhakti Agung Propertindo Tbk mengalami penurunan sebesar 0,01% hal ini mengakibatkan perusahaan dianggap belum bisa memanfaatkan asetnya secara optimal untuk menghasilkan laba sehingga investor kurang tertarik untuk berinvestasi karena profitabilitas perusahaan terlalu rendah.

Berikut adalah tabel kas, piutang, persediaan, dan total aktiva lancar dari 30 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022:

Tabel 1.2
Total Aktiva Lancar
Perusahaan Properti
(Dalam Triliun, Miliaran, Juta Rupiah)

No	Kode	Nama Perusahaan	Kas	Piutang	Persediaan	Total Aktiva Lancar
1	LPCK	PT. Lippo Cikarang Tbk	Rp 206.730.000,00	Rp 25.461.000,00	Rp 5.807.186,00	Rp 6.341.540,00
2	ELTY	PT. Bakrieland Development Tbk	Rp 148.136.000,00	Rp 220.930.000,00	Rp 1.250.748,00	Rp 2.667.546,00
3	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	Rp 348.349.386,00	Rp 139.737.271,00	Rp 22.029.457.014,00	Rp 22.845.370.858,00
4	BAPI	PT. Bhakti Agung Propertindon Tbk	Rp 32.778.082,00	Rp 6.965.962.541,00	Rp 645.901.855.667,00	663.234.537.487,00
5	CTRA	PT. Ciputra Development Tbk	Rp 9.042.192,00	Rp 780.610.000,00	Rp 28.707.000,00	Rp 23.571.974,00
6	KOTA	PT. DMS Propertindo Tbk	Rp 4.560.006.906,00	Rp 138.119.243.889,00	Rp 9.109.507.528,00	Rp 161.462.331.853,00
7	OMRE	PT. Indonesia Prima Property Tbk	Rp 36.082.791.125,00	Rp 5.185.854.052,00	Rp 8.150.836.650,00	Rp 321.382.846.875,00
8	KIJA	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	Rp 1.326.141.917.021,00	Rp 513.335.770.554,00	Rp 6.277.357.410.421,00	Rp 9.078.105.535.737,00
9	MPRO	PT. Maha Properti Indonesia Tbk	Rp 73.643.174,00	Rp 2.253.038,00	Rp 500.050.921,00	Rp 40.100.267,00
10	POLI	PT. Pollux Hotels Group Tbk	Rp 29.770.766.115,00	Rp 40.685.227.096,00	Rp 250.367.956.685,00	Rp 3.759.552.526.579,00
11	ADCP	PT. Commuter Properti Tbk	Rp 26.869.792.306,00	Rp 26.343.854.332,00	Rp 3.155.202.512.115,00	Rp 3.437.620.593.864,00
12	BKDP	PT. Bukit Darmo Property Tbk	Rp 7.948.155.816,00	Rp 1.475.207.769,00	Rp 50.778.075.512,00	Rp 67.137.207.860,00
13	BIPP	PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk	Rp 223.916.675.689,00	Rp 7.524.504.080,00	Rp 294.168.737.463,00	Rp 573.208.654.112,00
14	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	Rp 1.964.000,00	Rp 1.826.000,00	Rp 148.996.000,00	Rp 194.479.000,00

15	PANI	PT. Pratama Abadi Nusa Industri Tbk	Rp 1.417.034.747,00	Rp 1.580.784,00	Rp 85.231.658,00	17.849.087.018,00
16	DILD	PT. Intiland DevelopmentTbk	Rp 1.162.691.397.052,00	Rp 101.037.311.649,00	Rp 3.177.128.718,00	Rp 6.459.625.889.445,00
17	POLL	PT. Pollux Properties Indonesia Tbk	Rp 42.160.652.373,00	Rp 17.188.307.884,00	Rp 1.459.717.115.590,00	Rp 1.657.111.296.364,00
18	MTLA	PT. Metropolitan Land Tbk	Rp 756.141.000,00	Rp 103.222.000,00	Rp 4.738.000,00	Rp 3.228.851,00
19	PLIN	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	Rp 847.854.652,00	Rp 305.202.355,00	Rp 10.517.237,00	Rp 1.285.035.046,00
20	URBN	PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk	Rp 160.189.801.080,00	Rp 2.687.423.727,00	1.517.071.202.125,00	248.015.501.128,00
21	APLN	PT. Agung Podomoro Land Tbk	Rp 1.099.206.717,00	Rp 590.897.906,00	Rp 7.170.422.959,00	Rp 11.303.386.748,00
22	BEST	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	Rp 546.405.238.229,00	Rp 118.339.598.367,00	Rp 1.711.925.821.064,00	Rp 2.587.148.796.402,00
23	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	Rp 9.734.419.239.987,00	Rp 173.789.591.750,00	Rp 12.607.860.773.511,00	Rp 29.586.676.145.282,00
24	DADA	PT. Diamond Citra Propertindo Tbk	Rp 6.074.385.712,00	18.945.046.233,00	159.596.765.004,00	254.723.982.991,00
25	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk	Rp 3.142.557.829,00	Rp 287.037.323,00	Rp 40.213.936,00	Rp 14.290.620.589,00
26	RISE	PT. Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	Rp 284.517.902.936,00	Rp 12.482.238.191,00	Rp 989.599.532.852,00	Rp 1.303.767.800.733,00
27	LPKR	PT. Lippo Karawaci Tbk	Rp 2.625.920,00	Rp 1.678.924,00	Rp 23.386.561,00	Rp 29.144.101,00
28	TRIN	PT. Perintis Trinita Properti Tbk	Rp 67.337.106,00	Rp 462.271.000,00	Rp 964.744.700,00	Rp 1.149.653.752,00
29	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk	Rp 7.444.244.953,00	Rp 101.574.666,00	Rp 3.748.648.488,00	Rp 12.253.466.079,00
30	ASRI	PT. Alam Sutera Realty Tbk	Rp 1.438.123.892,00	Rp 44.617.451,00	Rp 1.180.518.129,00	Rp 3.363.178.310,00

Berdasarkan data diatas perusahaan yang memiliki total aktiva lancar terbesar adalah PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dengan nilai Rp 9.078.105.535.737 karena perusahaan tersebut adalah perusahaan besar dan terkemuka di bagian industri properti yang memiliki banyak proyek, aset, dan operasi yang luas sehingga secara alami memiliki aset lancar yang lebih tinggi. Sedangkan perusahaan yang memiliki total aktiva lancar terkecil adalah PT Fortune Mate Indonesia Tbk dengan nilai Rp 194.479,00 karena perusahaan tersebut adalah perusahaan baru atau kecil dengan skala operasi yang lebih kecil sehingga memiliki aset lancar yang lebih rendah.

Berdasarkan hasil penelitian oleh (Sariningsih 2016) menyatakan bahwa variabel perputaran kas secara parsial berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap profitabilitas (ROA). Sedangkan menurut (Kartika et al., 2020) menyatakan bahwa perputaran kas mempunyai pengaruh signifikansi terhadap profitabilitas secara parsial. Kemudian berdasarkan hasil penelitian oleh (Oktarina et al., 2022) menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas (ROA). Sedangkan menurut (Hanipah et al., 2022) menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Kemudian menurut hasil penelitian oleh (Arman et al., 2024) menyatakan bahwa perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Sedangkan menurut hasil penelitian oleh (Sattuang et al., 2020) menyatakan bahwa perputaran persediaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas.

Berdasarkan masalah yang sudah dijelaskan diatas, peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian lebih dalam mengenai perputaran kas, perputaran

piutang, dan perputaran persediaan yang dituangkan ke dalam usulan penelitian dengan berjudul **“Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang, dan Perputaran Persediaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

2. Apakah perputaran kas berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.
3. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.
4. Apakah perputaran persediaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.
5. Apakah perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti 2022.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh perputaran kas terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh perputaran piutang terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh perputaran persediaan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.
4. Untuk mengetahui pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti periode 2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Melalui penelitian ini, diharapkan sebagai bahan literatur dibidang dan topik yang sama pada penelitian selanjutnya.
- b. Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan, informasi, serta pemikiran dan ilmu pengetahuan yang khususnya berkaitan dengan pengaruh perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4.2 Manfaat Secara Praktis

- a. Bagi Akademis, penelitian ini diharapkan menjadi dasar informasi atau acuan bagi peneliti selanjutnya untuk mempelajari tentang perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam memberikan masukan bagi perusahaan mengenai peningkatan profitabilitasnya. Selain itu juga sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam menentukan kebijakan apa yang dilakukan perusahaannya dalam pengambilan.