

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di zaman pasar bebas sekarang ini, perusahaan harus mempertahankan apa yang telah dicapai, baik dalam manajemen ataupun operasional. Semua itu dilakukan untuk mencapai tujuan perusahaan, sehingga perusahaan berjalan untuk rentang waktu yang lama. Selain itu, perusahaan akan menghadapi persaingan yang sangat ketat dalam hal mempertahankan usaha dan mendapatkan konsumen, disebabkan setiap tahun muncul pesaing baru di berbagai sektor, salah satunya dalam sektor properti dan real estat.

Perkembangan bisnis properti dan real estat di dunia menghadapi peningkatan. Sepanjang tahun 2019 investasi global di sektor real estat komersial memperoleh nilai tertinggi sebesar US\$800 miliar. Karena sampai titik tertinggi ini berdampak kepada investasi di kawasan Asia Pasifik yang dilakukan oleh aktivitas di pasar utamanya sebesar US\$169 miliar. Akan tetapi, pada kuartal IV/2019 mengalami penurunan 4% dibandingkan dengan periode sama pada tahun 2018. Namun, awal tahun sempat naik 6% dari tahun 2018 yang mendorong kinerja investasi (Mutiara Nabila, 2020).

Terkait kondisi perkembangan di dunia pada bisnis properti dan real estat yang mengalami kenaikan berdampak pada Indonesia yang semakin membaik. Menurut Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, Pasal 1 ayat : 4 “*property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilihan dan pembangunan”. Sedangkan menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No.5 Tahun 1974 “*industri real estate* adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata, yang merupakan lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan”.

Menurut Data Bank Indonesia menunjukkan bahwa permintaan KPR/KPA tumbuh 66,7% meningkat dari kuartal sebelumnya atau kuartal 2 42,9%. Karena Bank Indonesia

(BI) mengeluarkan kebijakan tentang relaksasi rasio pinjaman terhadap nilai (*loan to value*). Sehingga saat ini orang lebih sadar bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan (Rumah.com *Property Outlook*, 2018). Semakin banyak masyarakat membeli properti maka akan mempengaruhi juga terhadap perusahaan properti dan real estat itu sendiri. Akan tetapi, perusahaan mengalami penurunan laba, pendapatan berkurang, dan likuiditas tidak lancar karena terjadinya pandemi *Coronavirus Disease 2019* (Covid-19). Likuiditas ikut terjerat karena adanya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang disebabkan oleh covid-19 membuat permintaan rumah menurun dan mall tidak beroperasi. Penurunan penjualan dilihat dari nilai tengah (median) pada perusahaan *property* di Indonesia pada tahun ini kuartal pertama mencapai 10% jika dibandingkan dengan periode lalu kuartal yang sama. Perusahaan yang sudah melaporkan keuangan kuartal I 2020 di sektor properti dan *real estate* dari 48 perusahaan, sebanyak 33 perusahaan mengalami penurunan *profit* bersih dan 31 perusahaan mengalami penurunan penghasilan. Jika dihitung secara keseluruhan, penghasilan mengalami penurunan sebesar Rp 1,3 triliun dan merosot sampai Rp 6,6 triliun. Hal ini memperburuk keuangan perusahaan properti. properti (Tirta Citradi, 2020).

Untuk menyikapi kondisi diatas, perusahaan harus mengeluarkan strategi untuk terus berkembang, menjaga kelangsungan beroperasi, dan kemajuan perusahaan. Kelangsungan dan kemajuan suatu perusahaan diperoleh dari tingkat likuiditas yang dilakukan perusahaan. Dari perputaran aset lancar perusahaan mampu memenuhi kewajiban lancar. Aset lancar termasuk kas, persediaan, dan piutang. Karena pengukuran likuiditas (*current ratio*) biasanya menghubungkan utang lancar dengan aset lancar yang tersedia untuk melunasi utangnya.

Menurut PSAK 1 (Revisi 2014), paragraf 66 mengatakan bahwa “entitas mengklasifikasikan aset sebagai aset lancar, jika entitas memperkirakan akan merealisasikan aset atau memiliki intensi untuk menjual atau menggunakannya, dalam siklus operasi normal, aset untuk tujuan diperdagangkan, entitas memperkirakan akan merealisasi aset dalam jangka waktu dua belas bulan, dan aset merupakan kas atau setara kas”. Sedangkan paragraf 68 mengatakan bahwa “aset lancar termasuk aset (seperti persediaan dan piutang dagang) yang dijual, dikonsumsi atau direalisasikan sebagai

bagian siklus operasi normal”. Apabila penggunaan seluruh aset lancar seperti kas, piutang, dan persediaan yang dimiliki terkoordinasi secara tepat maka mampu memenuhi likuiditas atau kewajibannya. Karena dimata investor dan kreditur selaku penanam modal dan pemberi pinjaman akan semakin percaya terhadap perusahaan apabila likuiditasnya lancar.

Menurut Kasmir (2017:128), likuiditas merupakan perusahaan yang mampu untuk memenuhi utang kepada pihak eksternal maupun internal yang telah habis masa berlakunya atau jatuh tempo. Menurut Syafri Harahap (2016:301) mengungkapkan “rasio likuiditas menggambarkan bagaimana perusahaan mampu untuk menyelesaikan utang lancar. Semakin tinggi likuiditasnya, semakin baik perusahaan di mata investor”. Rasio likuiditas ini berfungsi, apakah perusahaan memenuhi kewajibannya atau tidak. Apabila perusahaan memenuhi kewajibannya maka perusahaan akan terjamin dalam kelangsungan beroperasinya. Sedangkan sebaliknya apabila tidak memenuhi kewajibannya maka perusahaan akan bangkrut.

Untuk menghindari perusahaan mengalami kebangkrutan maka perusahaan harus memenuhi kewajiban dengan adanya ketersediaan kas, karena dengan kas memiliki likuiditas yang tinggi. Sehingga perputaran kas dapat mempengaruhi perusahaan dalam mencukupi kewajibannya. Berdasarkan Gill yang dikutip oleh Kasmir (2017:140), “perputaran kas berperan untuk mengukur tingkat kecukupan modal kerja yang diharapkan untuk menutupi tagihan dan pembiayaan penjualan”. Apabila perputaran kas tinggi menyebabkan jumlah kas dalam perusahaan relatif rendah karena kas telah diinvestasikan. Semakin tinggi perputaran kas, maka semakin baik bagi perusahaan, karena kas cepat kembali pada perusahaan. Oleh karena itu, menggunakan kas harus tepat, agar tidak mengakibatkan uang banyak diluar dan kas tidak produktif dengan tidak dikelolanya uang tersebut.

Faktor yang mempengaruhi selain kas pada likuiditas merupakan persediaan. Karena persediaan aktiva lancar yang paling aktif. Berdasarkan Rahayu dan Susilowibowo (2014:10), “perputaran persediaan merupakan berapa kali barang terjual dan dibuat kembali dalam satu periode tertentu”. Sehingga semakin tinggi perputaran persediaan,

maka semakin tinggi pula melakukan penjualan. Karena persediaan merupakan sumber pendapatan bagi perusahaan.

Selain itu, ada salah satu kesulitan yang bisa membuat likuiditas pada perusahaan terjadi akibat piutang yang terlalu banyak. Sehingga piutang menjadi salah satu penting bagi perusahaan. Piutang muncul diakibatkan melakukan penjualan dengan pembayaran secara bertahap atau kredit kepada pihak lain. Semakin banyak piutang suatu perusahaan akan mempengaruhi perputaran piutang. Menurut Kasmir (2017:176), “perputaran piutang digunakan untuk menghitung rasio berapa kali atau lama piutang berputar yang tertanam dalam satu tahun”.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia pada sektor properti dan real estat, maka untuk data awal dapat ditunjukkan perhitungan rata – rata dari setiap variabel baik independen maupun dependen selama 5 tahun. Adapun rincian dari perhitungan rata – rata setiap variabel penelitian yang sudah diolah dapat dilihat dibawah ini sebagai berikut.

Tabel 1.1

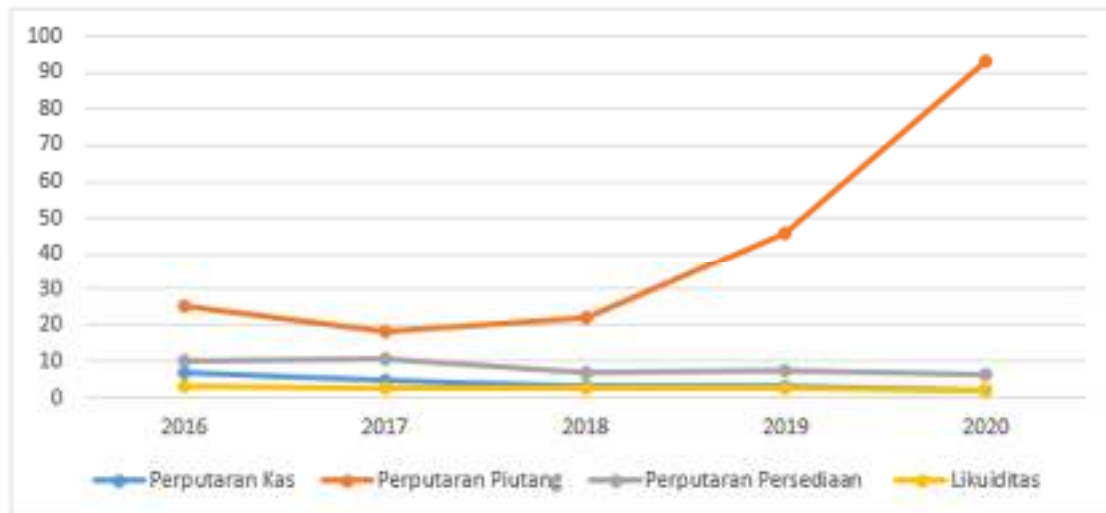
Perhitungan Rata-Rata Perputaran Kas, Perputaran Piutang, Perputaran Persediaan, dan Likuiditas Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2016-2020

Variabel	Tahun				
	2016	2017	2018	2019	2020
Perputaran Kas	6,91	5,01	3,40	3,08	2,37
Perputaran Piutang	25,33	18,43	22,02	45,93	93,08
Perputaran Persediaan	10,23	10,92	7,22	7,49	6,65
Likuiditas (Rasio Lancar)	3,17	2,75	2,67	2,87	2,32

Sumber data : yang telah diolah dari www.idx.co.id

Berdasarkan perhitungan yang telah diolah tabel 1.1 bahwa pada perusahaan properti dan real estat mengalami naik turunnya atau fluktuasi pada nilai perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan likuiditas dalam setiap tahunnya. Untuk lebih jelasnya mengenai hasil perhitungan diatas dapat dilihat dalam bentuk grafik dibawah ini :

Gambar 1.1
Perputaran Kas, Perputaran Piutang, Perputaran Persediaan, dan Likuiditas
Periode 2016-2020



Berdasarkan gambar grafik diatas menunjukkan perputaran kas tertinggi pada tahun 2016, dan mulai menurun dari tahun 2017-2020. Perputaran piutang tertinggi pada tahun 2020, akan tetapi pada tahun 2017 menjadi tahun terendah sehingga dari tahun 2016-2017 mengalami penurunan dan 2017-2020 mengalami kenaikan secara terus menerus. Pada tahun 2020 perputaran piutang meningkat selama pandemi covid-19 karena pemerintah memberikan perhatian kepada perbankan dengan kebijakan restrukturisasi kredit kepada debitur yang mengalami kesulitan kredit sehingga memberikan dampak positif kepada debitur dan kreditur. Perputaran persediaan pada tahun 2017 menjadi tahun tertinggi, pada tahun 2017, 2019 mengalami kenaikan, akan tetapi pada tahun 2016, 2018, dan 2020 mengalami penurunan. Dan likuiditas pada 2016 menjadi tahun tertinggi, pada tahun 2017, 2018, dan 2020 mengalami penurunan, sedangkan tahun 2019 mengalami kenaikan. Oleh karena itu, perusahaan harus memberi informasi kepada *stakeholder*, karena keberadaan perusahaan dapat dipengaruhi oleh *stakeholder*.

Ketiga variabel independen mengungkapkan dapat berpengaruh terhadap variabel dependen yaitu likuiditas. Hasil ini diperkuat penelitian sebelumnya, menurut Anak Agung Ketut Trisnayanti, dkk (2020) melakukan penelitian atas Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Persediaan, Perputaran Piutang Terhadap Likuiditas Perusahaan Manufaktur Subsektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Tahun 2016-2018, dalam penelitiannya mengungkapkan perputaran kas, perputaran persediaan memiliki pengaruh positif terhadap likuiditas, dan Perputaran piutang tidak memiliki pengaruh terhadap likuiditas.

Menurut Indra Wijaya (2018) melakukan penelitian atas Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang dan Perputaran Persediaan Terhadap Likuiditas Perusahaan Sub Sektor Logam dan Sejenisnya yang Terdaftar Di BEI 2011 – 2016, dalam penelitiannya mengungkapkan setiap variabel secara terpisah perputaran kas berpengaruh signifikan terhadap likuiditas, perputaran piutang secara signifikan berpengaruh positif terhadap rasio lancar dan tidak berpengaruh terhadap rasio cepat, perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap rasio lancar dan signifikan berpengaruh positif pada rasio cepat. Secara bersama – sama perputaran kas, perputaran piutang dan perputaran persediaan berpengaruh signifikan terhadap likuiditas.

Dan terakhir menurut Nur Salma, dan Riska Oktaviana (2020) melakukan penelitian atas Pengaruh Perputaran Piutang, Perputaran Persediaan Dan Perputaran Kas Terhadap Likuiditas Pada PT Mandom Indonesia Tbk. dalam penelitiannya menunjukkan bahwa setiap variabel (parsial) perputaran piutang, perputaran kas memiliki pengaruh negatif signifikan, dan perputaran persediaan berpengaruh signifikan terhadap likuiditas. Sedangkan secara bersama – sama (simultan) menunjukkan perputaran piutang, perputaran persediaan dan perputaran kas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap likuiditas pada PT Mandom Indonesia Tbk.

Melihat ketidakkonsistenan hasil penelitian sebelumnya maka peneliti memiliki keinginan untuk melakukan penelitian dengan objek yang berbeda yaitu sektor *property* dan *real estate*. Selain itu, untuk dilakukan penelitian ini dengan objek tersebut karena semakin berkembang dan ingin mengetahui seberapa besar Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang, dan Perputaran Persediaan Terhadap Likuiditas Pada Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya penurunan jumlah penjualan.

2. Terjadinya jumlah piutang tinggi tetapi perputaran piutang rendah membuat perusahaan sulit membayar likuiditas.
3. Likuiditas merupakan gambaran keberhasilan atau tidaknya dalam memenuhi utang lancar suatu perusahaan.
4. Tinggi rendahnya perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan akan menunjukkan tingkat likuiditas.
5. Pengelolaan aset lancar yang kurang efektif dan efisien akan mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan.
6. Terjadinya fluktuasi pada perhitungan perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* berbeda dengan teori yang telah dikemukakan.
7. Adanya ketidakkonsisten mengenai perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan terhadap likuiditas dari hasil penelitian terdahulu.

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini dibuat batasan masalah untuk menghindari terlalu luasnya pembahasan yang seharusnya tidak di bahas, maka batasan masalah meliputi pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan terhadap likuiditas yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020, baik secara parsial maupun simultan.

1.4 Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti oleh penulis sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh perputaran kas terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?
2. Bagaimana pengaruh perputaran piutang terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?
3. Bagaimana pengaruh perputaran persediaan terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?

4. Bagaimana pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan secara simultan terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji pengaruh perputaran kas terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Untuk mengkaji pengaruh perputaran piutang terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Untuk mengkaji pengaruh perputaran persediaan terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
4. Untuk mengkaji pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan secara simultan terhadap likuiditas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau ide bagi dunia pendidikan khususnya terhadap bidang Akuntansi mengenai perputaran kas, perputaran piutang, dan perputaran persediaan terhadap likuiditas, serta menjadi referensi bagi penelitian yang akan datang.
2. Manfaat Praktisi
 - a. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan untuk berinvestasi pada perusahaan *property* dan *real estate*.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan menjadi masukan dan sumber informasi bagi perusahaan dalam pengelolaan keuangan yang akan datang.

c. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan untuk mengembangkan atau menambah ilmu serta pemahaman mengenai perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan, dan likuiditas.

