

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Setiap perusahaan harus memiliki tujuan dan sasaran yang hendak dicapai. Salah satu tujuan dari perusahaan adalah memperoleh laba yang maksimal. Laba yang diperoleh perusahaan dapat menjadi ukuran yang digunakan untuk menilai berhasil atau tidaknya manajemen suatu perusahaan. Salah satu rasio yang digunakan perusahaan untuk mengukur laba adalah rasio profitabilitas. Profitabilitas perusahaan dapat diukur dengan kesuksesan dan kemampuan perusahaan dalam menggunakan modal kerjanya secara tepat dan produktif. Profitabilitas merupakan kemampuan untuk menghasilkan laba. Untuk menghasilkan laba dapat dilakukan dengan menganalisis rasio, penjualan, total aktiva serta modal (Sartono, 2017).

Kasmir (2019:250), menyatakan bahwa “Modal kerja merupakan modal digunakan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan”. Modal kerja diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam aktiva jangka pendek, seperti kas, bank, surat – surat berharga, piutang, persediaan, dan aktiva lancar lainnya. Efisiensi penggunaan modal kerja menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan modal kerja yang ada, sehingga dapat meningkatkan kemakmuran perusahaan. Penggunaan modal kerja yang efisien yaitu mengupayakan agar modal kerja yang tersedia sesuai dengan kebutuhan operasional perusahaan artinya modal kerja yang tersedia tidaklah kelebihan ataupun kekurangan. Modal kerja efisien, terlebih dahulu diukur dari elemen elemen modal kerja. Dalam pengelolaan modal

kerja perlu diperhatikan tiga elemen utama modal kerja, yaitu kas, piutang dan persediaan. Dari semua elemen modal kerja dihitung perputarannya. Semakin cepat tingkat perputaran masing-masing elemen modal kerja, maka modal kerja dapat dikatakan efisien. Tetapi jika perputarannya semakin lambat, maka penggunaan modal kerja dalam perusahaan kurang efisien. Dalam penelitian ini, elemen modal kerja yang akan dibahas adalah kas, piutang dan persediaan.

Profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan *return on asset* (ROA). Rasio *Return On Asset* (ROA) yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas dari pengendalian biaya barang atau produksi, dan ROA disini juga dapat digunakan untuk menghitung rasio profitabilitas dalam suatu penelitian (Saputra, 2022). Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memproduksi secara efisien. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya guna memperluas usahanya, sebaliknya tingkat profitabilitas yang rendah akan menyebabkan para investor menarik dananya.

Rasio profitabilitas adalah rasio untuk menilai kemampuan suatu entitas untuk memperoleh laba. Semakin tinggi nilai rasio, maka kondisi perusahaan juga semakin baik. Pengaruh dari profitabilitas didukung oleh teori sinyal (*Signalling Theory*), karena profitabilitas dianggap dapat memberikan sinyal bagi investor untuk melakukan investasi. Seiring dengan era globalisasi yang membuat dunia bisnis berkembang secara dinamis, maka persaingan bisnis khususnya bisnis *property* akan semakin ketat (Kasmir, 2019). Untuk mencapai profitabilitas, suatu perusahaan harus memperhatikan beberapa elemen utama yaitu kas, piutang, persediaan, dan modal kerja. Kombinasi dari faktor-faktor ini akan berkontribusi

pada kondisi finansial suatu perusahaan dan dapat menentukan sejauh mana perusahaan dapat mencapai tingkat profitabilitas yang optimal. Strategi yang komprehensif dan berkelanjutan dalam mengelola faktor-faktor ini dapat meningkatkan daya saing dan profitabilitas jangka panjang.

Perputaran kas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat modal kerja yang dibutuhkan suatu perusahaan untuk memenuhi tagihan dan pembiayaan penjualan (Kasmir, 2019). Pengelolaan kas harus dimaksimalkan, karena jika ada kas yang tidak efisien maka perusahaan tidak akan mendapatkan keuntungan yang maksimal. Dalam sebuah perusahaan laporan arus kas yang baik akan memberikan dampak terhadap laporan keuangan perusahaan terutama dalam mengefektifkan arus kas 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. Oleh sebab itu, profit suatu perusahaan harus lebih ditingkatkan lagi dengan tujuan mencegah terhadap timbulnya kerugian yang sangat besar, karena meningkatnya jumlah profit setiap tahun akan berdampak pada arus kas yang akan diterima oleh perusahaan pada kegiatan operasi di dalam sebuah perusahaan.

Kas berdampak besar pada profitabilitas, sehingga harus dikelola secara efisien dan ekonomis. Tujuan kas adalah untuk membiayai operasi bisnis sehari-hari dan melakukan investasi modal baru. Selain itu, perputaran kas juga dapat digunakan untuk mengukur seberapa baik modal kerja perusahaan yang diperlukan untuk membayar tagihan dan membiayai penjualan, yaitu menyediakan kas untuk membayar tagihan (hutang) dan biaya lainnya yang terkait dengan penjualan, yang berarti perusahaan memiliki sedikit risiko tidak memenuhi tujuan kewajiban

keuangan. Semakin tinggi perputaran kas akan semakin baik, yang berarti semakin tinggi efisiensi penggunaan kasnya dan keuntungan yang diperoleh akan semakin besar (Riyanto, 2017). Beberapa penelitian telah dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Penelitian-penelitian tersebut diantaranya yang dilakukan oleh, (Nurafika, 2018), (Fuady dan Rahmawati, 2019), (Yolanda, 2022), yang menyatakan bahwa perputaran kas berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Sedangkan dalam penelitian (Rahman et al., 2021) yang mendapat hasil bahwa perputaran kas berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas.

Perputaran piutang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang tertanam dalam piutang usaha akan berputar dalam satu 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 akan menjadi kas. Tingkat perputaran piutang menggambarkan berapa 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 (Faisal, 2017).

Perputaran piutang juga merupakan salah satu faktor yang menentukan besar kecilnya keuntungan yang akan diperoleh perusahaan dalam mencapai profit (Nengsy, 2018). Perputaran piutang menunjukkan periode terikatnya modal kerja dalam piutang dimana semakin cepat periode berputarnya menunjukkan semakin

cepat perusahaan mendapatkan keuntungan dari penjualan kredit tersebut, sehingga profitabilitas perusahaan juga ikut meningkat. Semakin tinggi tingkat perputaran piutang suatu perusahaan, maka semakin baik pengelolaan piutangnya. Artinya hal tersebut menandakan terdapat pengembalian laba yang baik. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Nurafika, 2018), dan (Surya & Wardayani, 2021) menunjukkan bahwa variabel perputaran piutang berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbeda dengan hasil penelitian dari (Aniqotunnafiah et al., 2023) yang menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Perputaran persediaan merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur berapa kali dana yang ditanam dalam persediaan sehingga nantinya akan berputar dalam satu periode. Rasio ini dikenal dengan rasio perputaran (*inventory turn over*) atau dapat diartikan dengan perputaran persediaan yang menunjukkan 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 (Ghozali, 2018). Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Nurafika, 2018), dan (Islamiah & Yudiantoro, 2022) menunjukkan bahwa variabel perputaran persediaan

berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbeda dengan hasil penelitian dari (Yolanda, 2022) yang menyatakan bahwa perputaran piutang berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Modal kerja merupakan modal yang digunakan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan (Hery, 2018). Efisiensi modal kerja merupakan kemampuan perusahaan untuk memanfaatkan modal kerja yang ada untuk meningkatkan kemakmuran perusahaan. Penggunaan modal kerja yang efektif berusaha menyediakan modal kerja sesuai dengan yang diperlukan aktivitas operasi yang tidak ada kelebihan modal kerja yang tersedia atau kekurangan. Modal kerja terdiri dari beberapa elemen termasuk semua aset lancar yang akan selalu berputar dalam operasi perusahaan. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya guna memperluas usahanya, sebaliknya tingkat profitabilitas yang rendah akan menyebabkan para investor menarik dananya. Bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan dengan analisa profitabilitas ini. Sedangkan bagi perusahaan itu sendiri profitabilitas dapat digunakan sebagai evaluasi atas efektivitas pengelolaan badan usaha tersebut. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Aminati, 2020) menunjukkan bahwa variabel perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Hasil tersebut sejalan dengan penelitian dari (Rondonuwu et al., 2022) yang menyatakan bahwa perputaran modal kerja berpengaruh positif terhadap profitabilitas. Berbeda dengan hasil penelitian dari (Karamina dan Soekotjo, 2018) yang menyatakan bahwa perputaran modal kerja berpengaruh negatif terhadap profitabilitas.

Perusahaan *property dan real estate* adalah salah satu perusahaan jasa yang telah terdaftar di BEI. Jenis investasi dalam bidang ini dapat dibagi mejadi tiga

yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit, *commercial property*, yang dikhususkan untuk keperluan bisnis seperti gedung untuk penyimpanan barang dan area parkir tanah, dan *industrial property*, yaitu bidang *property* yang diperuntukan untuk keperluan *industry*, seperti bangunan-bangunan pabrik. Minat masyarakat pada *industry property* ini diterima sebagai salah satu usaha yang menjanjikan, dimana secara keseluruhan *industry* ini merupakan *industry* jangka panjang dan akan berkembang sesuai dengan perkembangan zaman. Dengan berinvestasi pada sektor *property*, berpotensi menarik *investor* karena permintaan sub sektor ini akan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tanah dan bangunan. Kenaikan harga pada sektor ini disebabkan karena harga tanah dan bangunan cenderung naik dan persediaan tanah bersifat tetap, sedangkan permintaan akan bangunan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Sub sektor *property* dan *real estate* disini memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan juga pembangunan di Indonesia. Sub sektor *property* dan *real estate* merupakan sub sektor besar dan memiliki efek terus-menerus. Selain itu, sub sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian di suatu negara (Haryadi, 2021). Di antara perusahaan yang terdaftar di BEI salah satu sektor yang paling kompetitif adalah real estate dan sektor properti. Walaupun secara penjualan harga properti secara umum mengalami kenaikan, namun ternyata belum tentu pada nilai saham real estate dan sektor properti yang terdaftar pada BEI mengalami hal yang sama. Kinerja sektor properti belum membaik meskipun tingkat suku bunga yang lebih rendah dan pelonggaran rasio pinjaman terhadap simpanan oleh bank-bank di Indonesia (bisnis.com, 2018).

Apalagi dengan adanya wabah yang terjadi di awal tahun 2020 yang berdampak hingga ke berbagai sektor dalam pasar modal, salah satunya ialah dalam real estate dan sektor properti.

Perkembangan ekonomi saat ini menyebabkan peningkatan perusahaan yang terdaftar di BEI dari tahun 2021-2022 memicu adanya persaingan ketat antar perusahaan. Berikut merupakan table *product domestic bruto* (PDB) perusahaan dan pertumbuhan *industry* dari seluruh sektor *industry* di Indonesia.

	2017	2018	2019	2020	2021:1	2021:2	2021:3	2021:4	2022:1	2022:2	2022:3	2022:4
Produk Domestik Bruto	5,1	5,2	5,0	-2,1	-0,7	7,1	3,5	5,0	5,0	5,5	5,7	5,0
Konsumsi Rumah Tangga	4,9	5,1	5,0	-2,6	-2,2	6,0	1,0	3,6	4,3	5,5	5,4	4,5
Konsumsi LNPR	6,9	9,1	10,6	-4,2	-3,7	4,1	2,9	3,2	5,9	5,0	6,0	5,7
Konsumsi Pemerintah	2,1	4,8	3,3	2,0	2,6	8,2	0,7	5,3	-6,6	-4,6	-2,6	-4,8
PMTB	6,2	6,6	4,5	-5,0	-0,2	7,5	3,8	4,5	4,1	3,1	5,0	3,3
Ekspor Barang dan Jasa	8,9	6,6	-0,5	-8,1	2,2	28,4	20,7	22,2	14,2	16,4	19,4	14,9
Impor Barang dan Jasa	8,1	11,9	-7,1	-17,6	5,2	33,2	31,1	32,6	16,0	12,7	25,4	6,3
Pertanian, Kehutanan, Perkebunan dan Perikanan	3,9	3,9	3,6	1,8	3,5	0,6	1,4	2,3	1,2	1,7	2,0	4,5
Pertambangan dan Penggalian	0,7	2,2	1,2	-2,0	-2,0	5,2	7,8	5,2	3,8	4,0	3,2	6,5
Industri Pengolahan	4,3	4,3	3,8	-2,9	-1,4	6,6	3,7	4,9	5,1	4,0	4,8	5,6
Industri Pengolahan Nonmigas	4,9	4,8	4,3	-2,5	-0,7	6,9	4,1	4,6	5,5	4,3	4,9	5,3
Listrik dan Gas	1,5	5,5	4,0	-2,3	1,7	9,1	3,9	7,8	7,0	9,3	8,1	2,3
Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, Daur Ulang	4,6	5,6	6,8	4,9	5,5	5,8	4,6	4,1	1,4	4,5	4,3	2,8
Konstruksi	6,8	6,1	5,8	-3,3	-0,8	4,4	3,8	3,9	4,8	1,0	0,6	1,6
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi	4,5	5,0	4,6	-3,8	-1,3	9,5	5,1	5,5	5,7	4,4	5,4	6,6
Transportasi dan Perhubungan	8,5	7,1	6,4	-15,1	-13,1	25,1	-0,7	7,9	15,8	21,3	25,8	17,0
Akomodasi dan Makan Minum	5,4	5,7	5,8	-10,3	-7,3	21,5	-0,1	5,0	6,6	9,8	17,8	13,8
Informasi dan Komunikasi	9,6	7,0	9,4	10,6	8,7	6,9	5,5	6,2	7,2	8,1	7,0	8,7
Jasa Keuangan dan Asuransi	5,5	4,2	6,6	3,2	-3,0	8,3	4,3	-2,6	1,6	1,5	0,9	3,8
Real Estate	3,6	3,5	5,8	2,3	0,9	2,8	3,4	3,9	3,8	2,2	0,6	0,4
Jasa Perusahaan	8,4	8,6	10,3	-5,4	-6,1	9,9	-0,6	0,9	6,0	7,9	10,8	10,4
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	2,0	7,0	4,7	0,0	-2,2	9,9	-9,9	1,0	-1,3	-1,5	12,5	1,8
Jasa Pendidikan	3,7	5,4	6,3	2,6	-1,5	5,9	-4,4	0,7	-1,4	-1,1	4,5	0,4
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	6,8	7,2	8,7	11,6	3,4	11,7	14,0	12,2	4,5	6,5	-1,7	2,5
Jasa lainnya	8,7	9,0	10,6	-4,1	-5,2	12,0	-0,3	3,4	8,2	9,3	9,1	11,1
PDB Harga Berlaku (Rp Triliun)	13.590	14.839	15.833	15.443	3.972,8	4.178,0	4.327,4	4.498,6	4.508,6	4.897,9	5.067,0	5.114,9
PDB Harga Konstan (Rp Triliun)	9.913	10.426	10.949	10.723	2.684,4	2.773,1	2.816,5	2.846,1	2.819,3	2.924,5	2.978,0	2.988,6

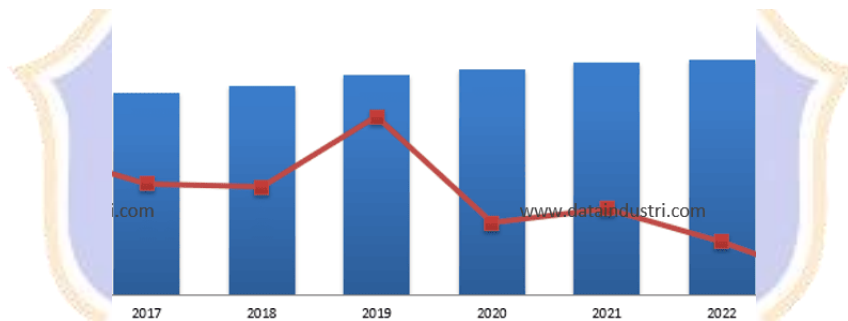
Gambar 1. Pertumbuhan Ekonomi
(Sumber : Badan Pusat Statistik, 2023)

Pada gambar 1 menunjukkan tentang nilai *product domestic bruto* (PDB) perusahaan dan pertumbuhan *industry* seluruh sektor di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2022. Data grafik menunjukkan bahwa *product domestic bruto* (PDB) dan pertumbuhan *industry* pada tahun 2021 - 2022 mengalami kenaikan dan penurunan pasca Covid-19 yang menyebabkan penurunan kinerja keuangan dan kinerja

perusahaan sehingga perputaran kas, piutang, persediaan dan modal kerja tidak stabil. Pada gambar diatas menunjukkan bahwa skala pertumbuhan *industry property* pada awal tahun 2021 sebesar 0,9 dan akhir tahun 2022 sebesar 0,4.

Sektor *property* mengalami fase yang cukup sulit pada tahun 2020, dimana pada tahun ini mengalami penurunan yang sangat drastis dikarenakan serangan wabah Covid-19 yang memicu penurunan kinerja keuangan di awal tahun 2020. Pertumbuhan *industry property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dari tahun 2021-2022 dapat dilihat pada gambar 2 sebagai berikut.

Gambar 2. Data Pertumbuhan Industri Property dan Real Estate



(Sumber: www.dataindustri.com , 2023)

Pada gambar 2 menunjukkan tentang nilai *product domestic bruto* (PDB) perusahaan dan pertumbuhan *industry* sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2022. Data grafik menunjukkan bahwa *product domestic bruto* (PDB) sektor properti dan *real estate* dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang cukup pesat. Namun, berbanding terbalik dengan pertumbuhan *industry* pada tahun 2021 - 2022 yang mengalami penurunan drastic pasca Covid-19 yang menyebabkan penurunannya perekonomian masyarakat yang berimbas pada efektivitas kinerja keuangan perusahaan. Argument ini juga didukung melalui

grafik yang menggambarkan fenomena kinerja keuangan yang terjadi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2021-2022 yang dapat dilihat pada gambar 3 di bawah.



Gambar 3. Kinerja Keuangan Industry Property dan Real Estate

(Sumber: IDX Property, 2023)

Adanya tantangan seperti potensi kenaikan suku bunga yang akan berdampak pada pembelian dengan cara KPR, kenaikan harga termasuk bahan baku industri properti serta pra-penjualan yang tidak mencapai target menyebabkan laju perkembangan properti dan *real estate* tidak stabil. Hal ini dibuktikan melalui grafik di atas yang menunjukkan fenomena kinerja keuangan yang mengalami fluktuasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* pada tahun 2021 - 2022. Dapat dilihat bahwa pada tahun 2021 - 2022 setelah kondisi darurat pandemi Covid-19 mengalami penurunan yang sangat tajam hingga mencapai -31%.

Permasalahan yang perusahaan *property* alami berkaitan dengan perekonomian masyarakat sehingga membuat pihak manajemen mengalami kesulitan dalam mengumpulkan modal kerja, sedangkan masalah penurunan

penjualan juga tidak terlepas dari penurunan tingkat ekonomi masyarakat yang berimbas pada tingkat penyaluran kredit yang semakin menurun, sehingga kas dan persediaan tidak dapat berputar, maka profit dari penyaluran kredit semakin menurun dan berimbas pada profitabilitas perusahaan. Melalui data tersebut dapat dilihat bagaimana perusahaan *property* dan *real estate* terus mengembangkan perusahaannya agar dapat menghadapi persaingan. Di samping itu, perusahaan *property* atau *real estate* dalam mencapai tujuannya juga membutuhkan kas, modal kerja, pengelolaan persediaan bahkan pinjaman dari luar perusahaan untuk membiayai operasinya sehari-hari. Maka, diharapkan dana yang dikeluarkan akan segera kembali melalui penjualan usaha kemudian dikeluarkan untuk membiayai operasional lainnya, sehingga dana tersebut akan terus berputar disetiap periodenya (Febiani, 2017).

Dari kesimpulan tersebut analisis pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan sangat penting untuk menentukan keberlangsungan bisnisdan strategi yang akan diambil untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan modal kerja terhadap profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2021-2022. Penelitian ini juga berfokus pada laporan keuangan tahunan perusahaan khususnya pada neraca dan laba rugi dimana fungsi laporan keuangan sebagai analisator dan evaluator terhadap kinerja perusahaan yang diharapkan dapat mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan. Sehingga, peneliti akan melakukan rencana diseminasi hasil penelitian dengan mengirimkan artikel ke jurnal ilmiah terindeks (jurnal sinta) yang relevan dalam disiplin ilmu

penelitian sehingga dapat dibaca dan menjadi referensi bagi beberapa pihak.

Penelitian ini mengembangkan penelitian L. Rajagukguk (2020) dengan mengembangkan perhitungan variabelnya, jika penelitian terdahulu menggunakan angka kas, piutang, persediaan dan modal kerja, penelitian ini menggunakan rumus perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan perputaran modal kerja. Selain itu, penelitian L. Rajagukguk menggunakan objek penelitian pada perusahaan sektor industry barang konsumsi yang terdaftar di BEI, sedangkan penelitian ini menggunakan objek pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI.

Peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai objek yang akan diteliti. Berdasarkan pemaparan tersebut, maka terjadilah fenomena perputaran kas perputaran piutang, perputaran persediaan dan modal kerja yang tidak stabil dengan margin laba yang naik turun setiap tahunnya pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2021-2022, serta adanya inkonsistensi dari hasil riset terdahulu terkait perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas. Maka peneliti tertarik untuk menguji lebih lanjut mengenai **“Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang, Perputaran Persediaan dan Modal Kerja terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan *Property* yang Terdaftar di BEI Tahun 2021-2022)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang terjadi pada perusahaan Sub Sektor

property dan real estate yaitu:

1. Dampak negative pasca pandemi Covid-19 menyebabkan masalah pada kinerja keuangan, penurunan penjualan dan melambatnya proses produksi. Hal ini berakibat pada kinerja perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan modal kerja perusahaan property.
2. Terjadinya penurunan kinerja perusahaan *property* ditandai oleh perkembangan profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* yang menurun.
3. Adanya ketidak konsistenan hasil penelitian terdahulu tentang pengaruh perputaran kas, perputaran piutang, perputaran persediaan dan modal kerja pada perusahaan property,

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa adanya ketidakstabilan perusahaan properti dan *real estate* dalam penggunaan kapasitas kas, piutang, persediaan, dan modal kerja maka penulis membatasi masalah yang akan dibahas yaitu Analisis Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang, Perputaran Persediaan dan Modal Kerja Terhadap Profitabilitas (Studi pada Perusahaan *Property* yang Terdaftar di BEI tahun 2021-2022).

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini menjadi:

1. Apakah perputaran kas berpengaruh terhadap profitabilitas?

2. Apakah perputaran piutang berpengaruh terhadap profitabilitas?
3. Apakah perputaran persediaan berpengaruh terhadap profitabilitas?
4. Apakah perputaran modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka dapat dikemukakan tujuan khusus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh perputaran kas terhadap profitabilitas.
2. Untuk menganalisis pengaruh perputaran piutang terhadap profitabilitas.
3. Untuk menganalisis pengaruh perputaran persediaan terhadap profitabilitas.
4. Untuk menganalisis pengaruh perputaran modal kerja terhadap profitabilitas.

1.6 Manfaat Penelitian

Berikut ini telah dipaparkan manfaat yang ditujukan ke beberapa pihak yang diharapkan dapat memberi manfaat yang baik, diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan juga pemahaman teoritis mengenai profitabilitas dan faktor-faktor yang mempengaruhi terutama perputaran kas dan modal kerja. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan dijadikan bahan dalam penelitian yang sejenis, sehingga dapat memperkuat penelitian sebelumnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman penulis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas khususnya factor perputaran kas dan modal kerja.
- b. Bagi Perusahaan *Property*. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang faktor- faktor yang mempengaruhi profitabilitas khususnya factor perputaran kas dan modal kerja. Serta dapat menggunakan hasil penelitian sebagai bahan evaluasi dan pengembangan bisnis ke depannya.
- c. Bagi Universitas Pendidikan Ganesha. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan serta bahan referensi bagi peneliti di masa yang akan datang yang mempunyai keinginan untuk melakukan penelitian dengan topik permasalahan yang serupa sehingga dapat mempermudah peneliti lainnya.
- d. Bagi Investor. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu pertimbangan bagi investor dalam memutuskan untuk melakukan investasi.