

Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Kebijakan Hutang Terhadap Profitabilitas Studi Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023

Oleh:

Diva Gadin Fadhila ,

Nurasik

Program Studi Akuntansi

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Juni, 2025

Pendahuluan

Perusahaan property dan real estate merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan bangunan seperti perumahan, apartemen, hotel, tempat wisata dan lain-lain. Investasi di bidang property dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pekanteran, pusat perbelanjaan taman hiburan dan lain-lain menjadikan bisnis ini merupakan sektor yang banyak menarik minat investor untuk menginvestasikan dananya

Kondisi pertumbuhan sektor properti dan real estate di tahun 2019 memperoleh nilai rata-rata sebesar 154,71% kemudian mengalami penurunan nilai rata-rata sebesar 105,44% pada tahun 2020, dan memperoleh nilai rata-rata sebesar 100,98% pada tahun 2021 atau setelah pemerintah Indonesia menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) di Indonesia. Selanjutnya, sektor properti dan real estate kembali mengalami penurunan dengan nilai rata-rata hingga 99,26% pada tahun 2022. Selain penurunan pertumbuhan perusahaan pada sektor properti dan real estate yang disebabkan berakhirnya insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), adanya isu tekanan resesi global juga memberikan peran yang cukup memberikan dampak terhadap pertumbuhan industri properti dan real estate kelebihannya. Salah satu contoh kasus yang mengakibatkan resesi global adalah dalam beberapa waktu terakhir warga Amerika Serikat yang diketahui membatasi pengeluarannya, pasar perumahan (properti) yang dulu pernah berjaya mulai melambat dan membuat ekuitas yang terkunci di sektor properti menjadi tak pasti [7]. Penjualan rumah baru tertunda di Amerika Serikat (AS) pada Juli 2022 turun ke posisi terendah dalam beberapa tahun. Sementara itu di Australia, merosotnya penjualan rumah telah meningkatkan resiko resesi.

Ada beberapa faktor yang memengaruhi Profitabilitas diantaranya Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Kebijakan Hutang.



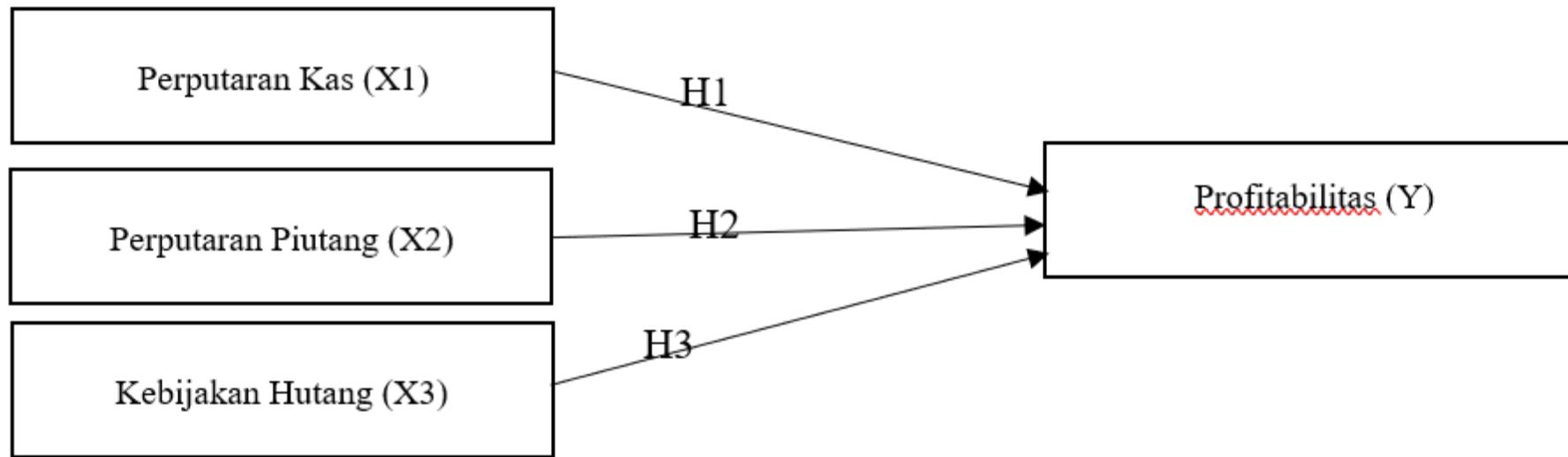
Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

Apakah Perputaran Kas Berpengaruh Terhadap Profitabilitas ?

Apakah Perputaran Piutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas ?

Apakah Kebijakan Hutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas ?

Kerangka Konseptual



Gambar 1. Kerangka Konseptual

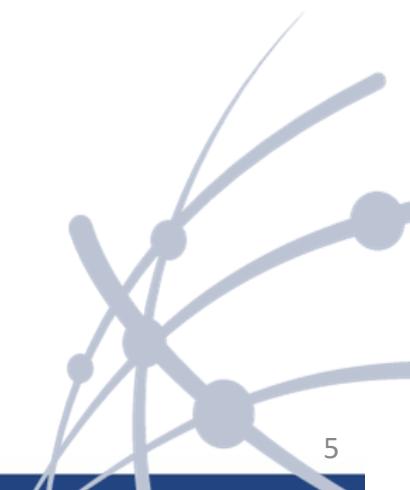


Hipotesis

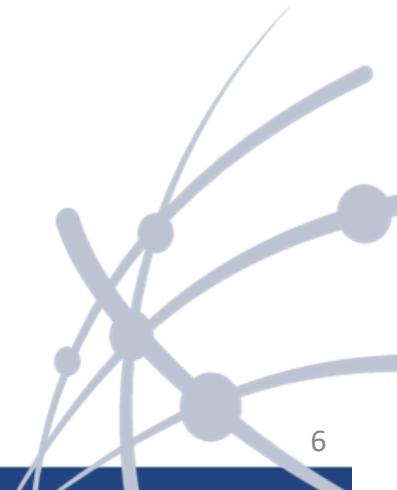
H1 = Perputaran Kas Berpengaruh
Terhadap Profitabilitas

H2 = Perputaran Piutang
Berpengaruh Terhadap Profitabilitas

H3 = Kebijakan Hutang
Berpengaruh Terhadap Profitabilitas



Metode



Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kuantitatif. Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian asosiatif kausal. Penelitian ini menguji Pengaruh Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Kebijakan Hutang Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.



Indikator Variabel

No	Variabel	Indikator	Skala Pengukuran	Sumber
1	Profitabilitas (Y)	$Return \text{ On Asset} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total aset}}$	Rasio	[25]
2	Perputaran Kas (X1)	$\text{Perputaran kas} = \frac{\text{penjualan bersih}}{\text{rata - rata kas}}$	Rasio	[19]
3	Perputaran Piutang (X2)	$\text{Perputaran piutang} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Rata - rata Piutang}}$	Rasio	[27]
4	Kebijakan Hutang (X3)	$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}}$	Rasio	[22]

Sumber Data: Penelitian Terdahulu



Populasi dan Sampel

Populasi

Dalam penelitian ini data populasi yang digunakan adalah semua perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Periode pengamatan yang dilakukan dari periode 2021-2023. Jumlah populasi perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yaitu 70 perusahaan

Sampel

Perusahaan yang menjadi sampel dari penelitian ini dipilih menggunakan metode *purposive sampling*, dimana sampel dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu atau karakteristik tertentu

Tabel 2. Kriteria penelitian

No	Kriteria Sampel	Jumlah Perusahaan
1.	Perusahaan <i>Property</i> and <i>Real Estate</i> terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023 dan menerbitkan laporan keuangan pada tahun penelitian.	70
2.	Perusahaan yang mengalami kerugian secara berturut-turut mulai tahun 2021-2023	(38)
3.	Jumlah perusahaan yang diteliti	32
4.	Jumlah observasi 32×3 tahun (2021-2023)	96



Teknik Analisis

Statistik Deskriptif

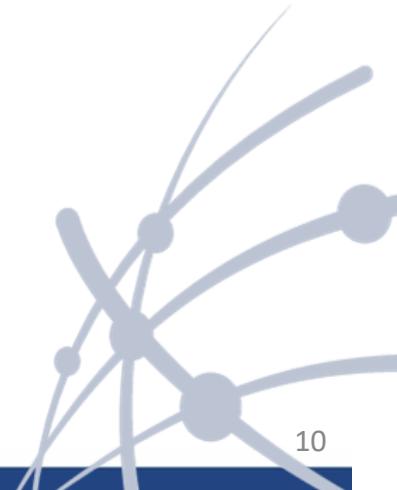
Analisis statistik deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi suatu data yang dilihat dari rata-rata (mean), standar deviasi, nilai minimal dan nilai maksimal

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas
Uji Multikolinearitas
Uji Heterokedasitas
Uji Autokorelasi

Pengujian Hipotesis

Uji Koefisien Korelasi
Koefisien Determinasi (R^2)
Analisis Regresi Linear Berganda
Uji t (Uji parsial)



ANALISIS DATA DAN HASIL



www.umsida.ac.id



[umsida1912](https://www.instagram.com/umsida1912)



[umsida1912](https://twitter.com/umsida1912)



universitas
muhammadiyah
sidoarjo



[umsida1912](https://www.youtube.com/umsida1912)



Analisis Statistik Deskriptif

	N	Minim um	Maxim um	Mean	Std. Deviation
Perputaran Kas	96	.18	28.77	4.0628	.65063
Perputaran Piutang	96	.37	4732.95	121.6230	.72250
Kebijakan Hutang	96	.02	1.13	.3743	.24201
Profitabilitas	96	-.13	.43	.3344	.06821
Valid N (listwise)	96				

Perputaran Kas (X1)

Hasil analisis deskriptif diatas menunjukkan variabel Perputaran Kas memiliki nilai terkecil (minimum) sebesar 0,18. Nilai terbesar (maksimum) sebesar 28,77. Rata-rata Perputaran Kas menunjukkan hasil yang positif sebesar 4,0628. artinya secara umum Perputaran Kas yang diterima positif (mengalami kenaikan). Nilai standar deviasi Perputaran Kas adalah sebesar 0,65063 (dibawah rata-rata) artinya Perputaran Kas memiliki tingkat variasi data yang rendah

Perputaran Piutang (X2)

Hasil analisis deskriptif diatas menunjukkan variabel Perputaran Piutang memiliki nilai terkecil (minimum) sebesar 0,37. Nilai terbesar (maksimum) sebesar 4732,95. Rata-rata Perputaran Piutang menunjukkan hasil yang positif sebesar 121,6230. artinya secara umum Perputaran Piutang yang diterima positif (mengalami kenaikan). Nilai standar deviasi Perputaran Piutang adalah sebesar 0,72250 (dibawah rata-rata) artinya Perputaran Piutang memiliki tingkat variasi data yang rendah

Kebijakan Hutang (X3)

Hasil analisis deskriptif diatas menunjukkan variabel Kebijakan Hutang memiliki nilai terkecil (minimum) sebesar 0,02. Nilai terbesar (maksimum) sebesar 1,13. Rata-rata Kebijakan Hutang menunjukkan hasil yang positif sebesar 0,3743. artinya secara umum Kebijakan Hutang yang diterima positif (mengalami kenaikan). Nilai standar deviasi Kebijakan Hutang adalah sebesar 0,24201 (dibawah rata-rata) artinya Kebijakan Hutang memiliki tingkat variasi data yang rendah

Profitabilitas (Y)

Hasil analisis deskriptif diatas menunjukkan variabel Profitabilitas memiliki nilai terkecil (minimum) sebesar -0,13. Nilai terbesar (maksimum) sebesar 0,43. Rata-rata Profitabilitas menunjukkan hasil yang positif sebesar 0,3344. artinya secara umum Profitabilitas yang diterima positif (mengalami kenaikan). Nilai standar deviasi Profitabilitas adalah sebesar 0,06821 (dibawah rata-rata) artinya Profitabilitas memiliki tingkat variasi data yang rendah

Uji Asumsi Klasik



Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
	Perputaran Kas	Perputaran Piutang
N	96	96
Normal	Mean	4.0628 121.6230
Parameters ^{a,b}	Std. Deviation	5.65064 526.72250
Most Extreme Differences	Absolute	.246 .409
	Positive	.222 .401
	Negative	-.246 -.409
Test Statistic		.246 .409
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c		.420 .334
Monte Carlo Sig. (2-tailed) ^d	Sig.	.000 .000
	99% Confidence Interval	Lower Bound .000 Upper Bound .000

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test			Kebijakan Hutang	Profitabilitas
	Normal	Mean	.3743 .0334	.24201 .06821
Parameters ^{a,b}	Std. Deviation			
Most Extreme Differences	Absolute		.110 .171	
	Positive		.110 .171	
	Negative		-.072 -.156	
Test Statistic			.110 .171	
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c			.637 .381	
Monte Carlo Sig. (2-tailed) ^d	Sig.		.006 .000	
	99% Confidence Interval	Lower Bound	.004 .000	
		Upper Bound	.008 .000	

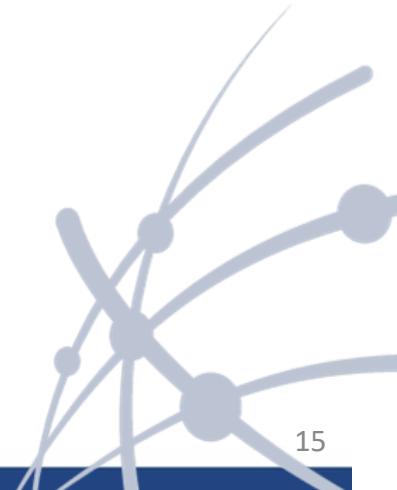
a. Test distribution is Normal.
b. Calculated from data.
c. Lilliefors Significance Correction.
d. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 2000000.

Berdasarkan hasil uji *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test* diketahui bahwa angka signifikan setiap variabel menunjukkan angka lebih besar dari 0,05, hal ini menunjukkan bahwa model regresi memenuhi asumsi normalitas dan dapat dilanjutkan ke pengujian selanjutnya

Hasil Uji Multikolinieritas

Model		Coefficients ^a			Collinearity Statistics	
		Correlations			Tolera nce	VIF
		Zero- order	Partial	Part		
1	(Constant)					
	Perputaran Kas	.155	.118	.116	.769	1.301
	Perputaran Piutang	.142	.075	.073	.776	1.289
	Kebijakan Hutang	-.154	-.169	-.167	.989	1.011

Berdasarkan table diatas menunjukkan bahwa hasil uji multikolinieritas, nilai *tolerance* masing-masing variable-variabel independen $>0,10$ sedangkan nilai VIF < 10 . Dengan demikian, hasil uji multikolinieritas dalam penelitian ini tidak terjadi multikolinieritas dalam model regresi

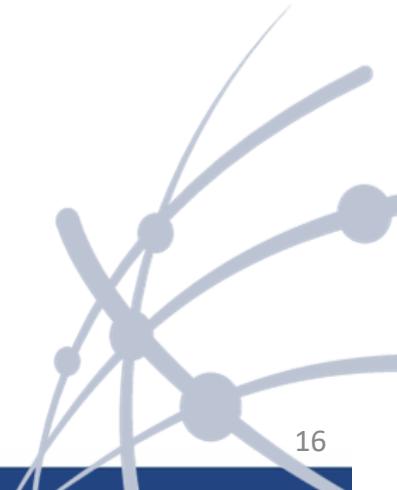


Hasil Uji Autokorelasi

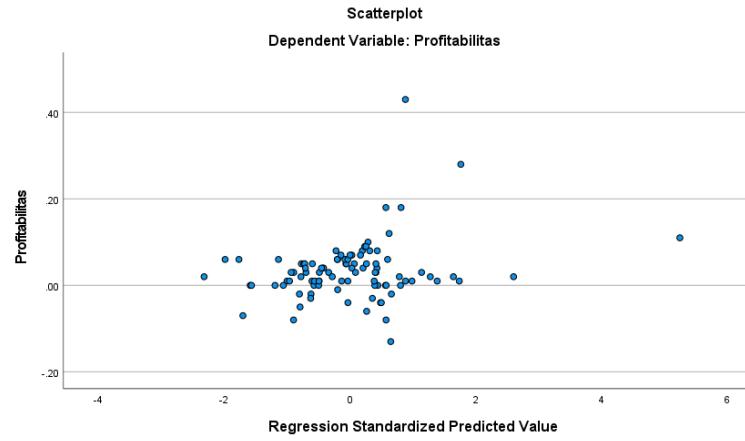
Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.841 ^a	.790	.718	.06727	1.824

a. Predictors: (Constant), Kebijakan Hutang , Perputaran Piutang , Perputaran Kas
b. Dependent Variable: Profitabilitas

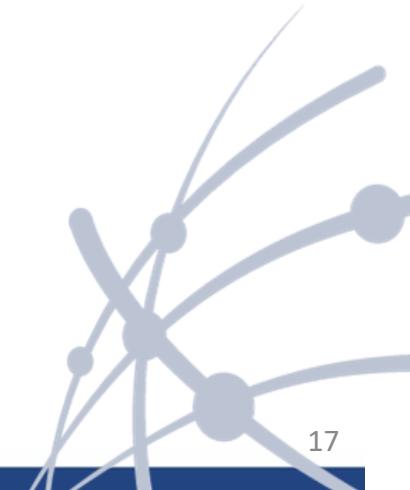
Berdasarkan hasil uji autokorelasi, nilai *Durbin-Watson* sebesar 1,824. Sehingga nilai DW antara 1,55 s/d 2,46. Hal ini menunjukkan tidak terjadi autokorelasi



Uji Heteroskedatisitas



Dari gambar *scatter plot* terlihat titik-titik menyebar secara acak dan tidak ada kecenderungan untuk membentuk pola tertentu, maka tidak terjadi gejala heteroskedastisitas



Uji Analisis Regresi Linear Berganda

		Coefficients ^a				
Model	1	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	2.043	.013		3.260	.002
	Perputaran Kas	0.159	.001	.132	2.143	.006
	Perputaran Piutang	0.188	.000	.083	2.719	.007
	Kebijakan Hutang	0.473	.029	-.168	2.649	.003

$$Y = 2.043 + 0.159X_1 + 0.188X_2 + 0.473X_3$$

Konstanta adalah sebesar 2.043. Hal ini berarti jika tidak dipengaruhi Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Kebijakan Hutang maka besarnya Profitabilitas sebesar 2.043

Koefisien variabel Perputaran Kas sebesar 0.159. Hal ini berarti jika terjadi peningkatan Perputaran Kas sebesar satu satuan maka Profitabilitas juga mengalami peningkatan sebesar 0.159 dengan asumsi bahwa faktor lainnya adalah konstan atau tetap

Koefisien variabel Perputaran Piutang sebesar 0.188. Hal ini berarti jika terjadi peningkatan Perputaran Piutang sebesar satu satuan maka Profitabilitas juga mengalami peningkatan sebesar 0.188 dengan asumsi bahwa faktor lainnya adalah konstan atau tetap

Koefisien variabel Kebijakan Hutang sebesar 0.473. Hal ini berarti jika terjadi peningkatan Kebijakan Hutang sebesar satu satuan maka Profitabilitas juga mengalami peningkatan sebesar 0.473 dengan asumsi bahwa faktor lainnya adalah konstan atau tetap

Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.841 ^a	.790	.718	.06727	1.824

a. Predictors: (Constant), Kebijakan Hutang , Perputaran Piutang , Perputaran Kas
b. Dependent Variable: Profitabilitas

Pada table diatas diketahui bahwa nilai koefisien korelasi R adalah 0.841 atau mendekati 1. Artinya terdapat hubungan (korelasi) yang **kuat** antara variabel bebas yang meliputi Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Kebijakan Hutang Terhadap Profitabilitas

Adapun analisis determinasi berganda, dari tabel diatas diketahui presentase pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat yang ditujukan oleh nilai R square adalah 0.790 maka koefisien determinasi berganda $0.790 \times 100\% = 79,0\%$ dan sisanya $100\%-79,0\% = 21\%$. Hal ini berarti naik turunnya variabel terikat yaitu Profitabilitas dipengaruhi oleh variabel bebas yaitu Perputaran Kas, Perputaran Piutang Dan Kebijakan Hutang sebesar 79%. Sedangkan sisanya sebesar 21% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini



Uji t (Uji parsial)

Model		Coefficients ^a			t	Sig.
		Unstandardized Coefficients		Standar dized Coeffici ents		
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.043	.013		3.260	.002
	Perputaran Kas	0.159	.001	.132	2.143	.006
	Perputaran Piutang	0.188	.000	.083	2.719	.007
	Kebijakan Hutang	0.473	.029	-.168	2.649	.003

Pengujian pada hipotesa Perputaran Kas Berpengaruh Terhadap Profitabilitas menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0.006, lebih kecil dari 0,05. Karena tingkat signifikan $0.006 < 0,05$, sehingga **H1** yang menyatakan bahwa variabel Perputaran Kas Berpengaruh Terhadap Profitabilitas **diterima**

Pengujian pada hipotesa Perputaran Piutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0.007, lebih kecil dari 0,05. Karena tingkat signifikan $0.007 < 0,05$, sehingga **H1** yang menyatakan bahwa variabel Perputaran Piutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas **diterima**

Pengujian pada hipotesa Kebijakan Hutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0.003, lebih kecil dari 0,05. Karena tingkat signifikan $0.003 < 0,05$, sehingga **H1** yang menyatakan bahwa variabel Kebijakan Hutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas **diterima**



Pembahasan

Perputaran Kas Berpengaruh Terhadap Profitabilitas

Hal ini sesuai dengan Teori Sinyal (Signaling Theory). Teori ini menjelaskan bagaimana perusahaan, melalui berbagai tindakan, seperti kebijakan dividen, memberikan sinyal kepada investor tentang kondisi perusahaan. Perputaran kas yang baik bisa menjadi sinyal positif bagi investor, menunjukkan bahwa perusahaan memiliki manajemen kas yang efisien dan berkinerja baik, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor dan berdampak positif pada profitabilitas.

Perputaran Piutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas

Piutang merupakan salah satu bentuk investasi yang menyerap sebagian dari modal perusahaan. Bila perusahaan menggunakan modal sendiri seluruhnya, maka dengan piutang modal yang tersedia untuk investasi bentuk lain (persediaan, aktiva tetap dan lain-lain) akan berkurang. Dengan demikian, biaya modal besarnya sama dengan besarnya biaya modal sendiri. Peningkatan piutang yang diiringi oleh meningkatnya piutang tak tertagih perlu mendapat perhatian. Untuk itu sebelum suatu perusahaan memutuskan melakukan penjualan kredit, maka terlebih dahulu diperhitungkan mengenai jumlah dana yang diinvestasikan dalam piutang (piutang tak tertagih) dan biaya-biaya yang akan timbul dalam menangani piutang bisa diatasi

Kebijakan Hutang Berpengaruh Terhadap Profitabilitas

Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam memperoleh sumber pendanaan yang dibutuhkan oleh perusahaan yang digunakan untuk mendanai operasional perusahaan (Kusumaningtyas & Wahidahwati, 2023). Implementasi kebijakan hutang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dengan menurunkan profitabilitas melalui peningkatan beban bunga yang harus dibayar, yang mengurangi laba bersih perusahaan. Selain itu, penggunaan utang yang berlebihan dapat menyebabkan risiko finansial yang lebih tinggi, mempengaruhi keputusan investasi dan operasional, serta menciptakan ketidakpastian di pasar yang pada gilirannya dapat mengurangi daya tarik investor dan konsumen.



PENUTUP



Simpulan

Perputaran Kas Berpengaruh
Terhadap Profitabilitas

Perputaran Piutang Berpengaruh
Terhadap Profitabilitas

Kebijakan Hutang Berpengaruh
Terhadap Profitabilitas



Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini hanya menggunakan 3 variabel Independen dan 1 variabel dependen

Penelitian ini hanya mengambil 3 periode saja dari tahun 2021-2023

Penelitian ini hanya menggunakan variabel independen dan dependen

Saran

Penelitian selanjutnya dapat mempertimbangkan menggunakan variabel independen lain yang mungkin mempengaruhi Profitabilitas, misalkan: Pertumbuhan Laba , Ukuran Perusahaan, Perputaran Persediaan, *Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Total Assets Turn Over* dan lain-lain

Memperpanjang periode penelitian sehingga dapat melihat kecenderungan yang terjadi dalam jangka panjang sehingga menggambarkan kondisi yang sesungguhnya terjadi

Penelitian selanjutnya dapat Menambahkan variabel moderasi maupun mediasi



