



**ANALISIS ARUS KAS, LIKUIDITAS DAN *LEVERAGE*
DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN PENDANAAN
DI PT WASKITA KARYA REALTY**

SKRIPSI

OLEH

ARIS NUGRAHA

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2025



**ANALISIS ARUS KAS, LIKUIDITAS DAN *LEVERAGE*
DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN PENDANAAN
DI PT WASKITA KARYA REALTY**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program S1

Akuntansi

OLEH

ARIS NUGRAHA

43220110124

PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2025

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Aris Nugraha
NIM : 43220110124
Program Studi : S1 Akuntansi
Judul Skripsi : ANALISIS ARUS KAS, LIKUIDITAS DAN LEVERAGE DALAM
PENGAMBILAN KEPUTUSAN PENDANAAN DI PT WASKITA
KARYA REALTY
Tanggal Sidang : 10 Maret 2025

Disahkan oleh :

Pembimbing



Dr. Muhyarsyah, S.E., M.Si., CA

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Ketua Program Studi S1 Akuntansi



Dr. Nurul Hidayah, M.Si., Ak., CA



Dr. Hari Setiyawati, Ak., M.Si., CA

LPTA-03254952



Scan QR or [click here](#) to
Verification

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aris Nugraha

NIM : 43220110124

Program Studi : S1 Akuntansi

Menyatakan proposal ini adalah murni hasil karya saya sendiri apabila saya mengutip dari hasil karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan proposal ini apabila terbukti melakukan tindakan plagiat (penjiplakan).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 10 Februari 2025



Aris Nugraha

NIM :43220110124

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan YME yang telah melimpahkan segala rahmat-nya, dan penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada Bapak Dr. Muhyarsyah, SE., M Si., selaku Dosen Pembimbing dengan arahan dan bimbingannya yang membantu penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Arus Kas, Likuiditas dan *Leverage* Dalam Pengambilan Keputusan Pendanaan di PT Waskita Karya Realty”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada program studi S1 Akuntansi di Fakultas Ekonomi Bisnis dan Manajemen Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari kelemahan serta keterbatasan yang ada dan penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Andi Adriansyah, M. Eng., selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Ibu Dr. Nurul Hidayah, M. Si, Ak., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
3. Ibu Dr. Hari Setiyawati, Ak., M.Si, CA, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Dr. Muhyarsyah, SE., M Si., selaku Dosen Pembimbing Skripsi Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana, yang telah banyak memberikan bimbingan dan saran-saran

kepada penulis sejak awal penelitian sampai dengan selesainya penulisan proposal seminar ini.

5. Segenap Dosen Program Studi Akuntansi dan para Staf Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana Jakarta yang telah mendidik, membimbing dan membantu penulis selama studi.
6. Teman-teman Program Studi Akuntansi angkatan 37 tahun 2020 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana Jakarta, atas bantuan dan kesempatan waktunya untuk diskusi.
7. Semua pihak keluarga, Wida Mulyani selaku istri dan Arisha Azzahra selaku anak penulis tercinta, terima kasih karena dengan bantuan mereka semua penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan baik isi maupun susunannya dikarenakan keterbatasan pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Maka dari itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 26 Februari 2025

Aris Nugraha
NIM :43220110124

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis arus kas, likuiditas, dan *leverage* terhadap pengambilan keputusan pendanaan di PT Waskita Karya Realty. Dalam penelitian ini, digunakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan dari tahun 2019 hingga 2023 serta wawancara dengan manajer keuangan perusahaan sebagai data primer. Analisis dilakukan melalui uji kualitas data dan uji asumsi guna memastikan validitas dan reliabilitas data yang digunakan.

Hasil penelitian menunjukkan arus kas operasional perusahaan mengalami fluktuasi signifikan, dengan tren negatif pada tahun 2020 hingga 2022 dan perbaikan pada tahun 2023. Likuiditas perusahaan, yang diukur melalui current ratio dan cash ratio, mengalami penurunan namun mulai menunjukkan perbaikan di tahun terakhir. Sementara itu, *leverage* perusahaan, yang diukur dengan rasio DER dan DAR, mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, mengindikasikan ketergantungan yang lebih besar terhadap utang sebagai sumber pendanaan.

Wawancara dengan manajer keuangan menunjukkan strategi pendanaan perusahaan sangat dipengaruhi oleh kondisi pasar properti yang belum stabil, perusahaan cenderung mengandalkan pendanaan eksternal untuk menjaga kelangsungan operasional. Faktor utama dalam pengambilan keputusan pendanaan adalah rasio keuangan seperti DER dan DSCR, serta proyeksi likuiditas perusahaan. Selain itu, kebijakan pendanaan perusahaan dipengaruhi oleh perubahan standar akuntansi dari PSAK 46 menjadi PSAK 72, yang berdampak pada pengakuan pendapatan dalam industri properti.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan keputusan pendanaan PT Waskita Karya Realty dipengaruhi oleh kondisi arus kas, likuiditas, serta tingkat *leverage* yang digunakan. Oleh karena itu, perusahaan perlu melakukan strategi optimalisasi arus kas dan mempertimbangkan keseimbangan antara pendanaan internal dan eksternal agar struktur modal tetap sehat serta risiko keuangan dapat diminimalkan.

Kata kunci: Arus Kas, Likuiditas, *Leverage*, Keputusan Pendanaan

ABSTRACT

This study aims to analyze the cash flow, liquidity, and leverage on financing decision-making at PT Waskita Karya Realty. The research utilizes secondary data from the company's financial statements for the years 2019 to 2023, as well as primary data obtained from interviews with the company's financial manager. Data quality and assumption tests were conducted to ensure the validity and reliability of the data used.

The results indicate significant fluctuations in the company's operating cash flow, showing a negative trend from 2020 to 2022, with improvements in 2023. The company's liquidity, measured by the current ratio and cash ratio, declined over the years but started to recover in the final year. Meanwhile, the company's leverage, assessed through the Debt-to-Equity Ratio (DER) and Debt-to-Asset Ratio (DAR), increased over time, indicating a greater reliance on debt as a source of funding.

Interviews with the financial manager revealed that the company's financing strategy is highly influenced by the unstable property market, leading to a greater reliance on external funding to maintain operational continuity. Key factors in financing decisions include financial ratios such as DER and DSCR, as well as the company's liquidity projections. Additionally, the company's financing policies have been affected by the transition from PSAK 46 to PSAK 72, impacting revenue recognition within the property sector.

Based on the findings, it can be concluded that PT Waskita Karya Realty's financing decisions are influenced by cash flow conditions, liquidity levels, and leverage usage. Therefore, the company needs to implement cash flow optimization strategies and consider a balanced approach between internal and external financing to maintain a healthy capital structure and minimize financial risks.

Keywords: Cash Flow, Liquidity, Leverage, Financing Decisions

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	9
C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian	9
1. Tujuan penelitian	9
2. Kontribusi Penelitian	10
BAB II	11
KAJIAN PUSTAKA	11
A. Kajian Pustaka	11
1. <i>Pecking Order Theory</i>	11
2. Agency Theory	14
3. Keputusan Pendanaan	15
4. Pengukuran Keputusan Pendanaan	18
5. Arus Kas	21
6. Tujuan dan Manfaat Arus Kas	23
7. Jenis – Jenis dan Pengukuran Arus Kas	25
8. Rasio Likuiditas	31
9. Tujuan dan Manfaat Rasio Likuiditas	32
10. Jenis – Jenis dan Pengukuran Rasio Likuiditas	32

11. Rasio <i>Leverage</i>	34
12. Tujuan dan Manfaat Rasio <i>Leverage</i>	35
13. Jenis – jenis dan Pengukuran Rasio <i>Leverage</i>	36
14. Penelitian sebelumnya	39
BAB III.....	42
DESAIN METODE PENELITIAN.....	42
A. Jenis Penelitian.....	42
B. Definisi dan Operasional Variabel	43
1. Definisi Variabel.....	43
C. Populasi dan Sampel	45
D. Metode Pengumpulan Data	47
1. Teknik Dokumentasi.....	47
2. Teknik Wawancara.....	47
E. Metode Analisis Data.....	48
1. Deskripsi Objek Penelitian	48
2. Analisis Data	48
BAB IV	50
HASIL DAN PEMBAHASAN	50
A. Deskripsi Objek Penelitian.....	50
B. Analisis Data.....	51
1. Deskripsi Data	51
2. Pembahasan	63
BAB V.....	67
SIMPULAN DAN SARAN.....	67
A. Simpulan	67
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	71

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Ringkasan Penelitian Terdahulu	39
Tabel 3. 1 Operasional Variabel Dalam Penelitian.....	45
Tabel 4. 1 Laba Rugi PT Waskita Karya Realty Tahun 2019 – 2023	51
Tabel 4. 2 Laporan Arus Kas PT Waskita Karya Realty Tahun 2019 – 2023	54
Tabel 4. 3 Laporan Neraca PT Waskita Karya Realty Tahun 2019 – 2023	57
Tabel 4. 4 Rasio Keuangan PT Waskita Karya Realty Tahun 2019 – 2023	60



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pertumbuhan Industri Property & Real Estate tahun 2019 - 20233



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara dengan Manager Keuangan PT Waskita Karya Realty ...	70
Lampiran 2. Rasio Keuangan PT Waskita Karya Realty Tahun 2019 - 2023	71
Lampiran 3 Arus Kas PT Waskita Karya Realty Tahun 2019 - 2023.....	72

