

**Optimalisasi Arus Kas Operasi dalam Menjaga Stabilitas Likuiditas
PT. Saraswanti Indoland Development Tbk (Hotel Innside)**

Tugas Akhir Magang



Disusun Oleh :

Nama : Andya Kumalasari
Nomor Mahasiswa : 22311015
Program Studi : Manajemen
Dosen Pembimbing : Dra. Kartini , M.Si.
Konsentrasi : Keuangan

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM
SARJANA FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2026**

**Optimalisasi Arus Kas Operasi dalam Menjaga Stabilitas Likuiditas
PT. Saraswanti Indoland Development Tbk (Hotel Ininside)**

Tugas Akhir Magang

Disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir guna memperoleh gelar
Sarjana Strata-1 di Program Studi Manajemen Program Sarjana
Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia.

Disusun Oleh :

Nama : Andya Kumalasari
Nomor Mahasiswa : 22311015
Program Studi : Manajemen S1
Dosen Pembimbing : Dra. Kartini , M.Si.
Konsentrasi : Keuangan

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM
SARJANA FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2026**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Dengan ini menyatakan bahwa dalam tugas akhir magang ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Apabila kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, saya sanggup menerima hukuman sanksi apapun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Yogyakarta, 04 Maret 2026



Andya Kumalasari
22311015

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

Optimalisasi Arus Kas Operasi dalam Menjaga Stabilitas
Likuiditas PT. Saraswanti Indoland Development Tbk (Hotel
Innside)

Diajukan Oleh :

Nama : Andya Kumalasari
Nomor Mahasiswa : 22311015
Program Studi : Manajemen S1
Konsentrasi : Keuangan

Yogyakarta, 04 Maret 2026

Telah disetujui dan disahkan oleh
Dosen pembimbing



Dra. Kartini M.Si.

BERITA ACARA TUGAS AKHIR

BERITA ACARA UJIAN TUGAS AKHIR

TUGAS AKHIR BERJUDUL

**OPTIMALISASI ARUS KAS OPERASI DALAM MENJAGA STABILITAS LIKUIDITAS PT.
SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT TBK (HOTEL INNSIDE)**

Disusun oleh : Andya Kumalasari

Nomor Mahasiswa : 22311015

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji dan dinyatakan lulus
hari ini, tanggal: Senin 13 April 2026

Pembimbing TA	: Kartini, Dra., M.Si.
Penguji	: Katiya Nahda, S.E., M.Sc.

Mengetahui

Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia



Prof. Johan Arifin, S.E., M.Si., Ph.D.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas arus kas operasi dalam menjaga stabilitas likuiditas pada PT. Saraswanti Indoland Development Tbk selama periode 2022–2024. Perusahaan yang bergerak di sektor properti dan perhotelan ini memiliki salah satu unit usaha utama yaitu Innside by Melia Yogyakarta. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan memanfaatkan data sekunder berupa laporan keuangan yang dipublikasikan melalui Bursa Efek Indonesia serta didukung oleh observasi langsung selama kegiatan magang pada divisi Finance & Accounting unit hotel. Analisis dilakukan melalui perhitungan rasio arus kas berbasis kas, yaitu Rasio Arus Kas Operasi terhadap Utang Lancar (AKO), Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB), Rasio Pengeluaran Modal (PM), dan Rasio Kas terhadap Total Hutang (TH). Hasil penelitian menunjukkan bahwa arus kas operasi perusahaan mengalami dinamika yang cukup signifikan selama periode penelitian, seiring dengan peningkatan kebutuhan modal kerja dan ekspansi usaha. Pada tahun 2022 arus kas operasi masih berada pada posisi positif, sedangkan pada tahun 2023 dan 2024 terjadi penyesuaian yang berdampak pada penurunan beberapa rasio arus kas. Kondisi tersebut mencerminkan adanya kebutuhan penguatan pengelolaan kas operasional agar selaras dengan pertumbuhan kewajiban dan aktivitas investasi perusahaan. Secara keseluruhan, hasil analisis menunjukkan bahwa optimalisasi manajemen kas, pengendalian pengeluaran, serta perencanaan arus kas yang lebih terintegrasi menjadi aspek penting dalam mendukung stabilitas likuiditas dan keberlanjutan operasional perusahaan di masa mendatang.

Kata Kunci: *Arus Kas Operasi, Likuiditas, Rasio Arus Kas, PT Saraswanti Indoland Tbk.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, nikmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir magang ini dengan baik. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. Tugas akhir magang ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, dengan judul “*Optimalisasi Arus Kas Operasi dalam Menjaga Stabilitas Likuiditas PT. Saraswanti Indoland Development Tbk (Hotel Innside)*”.

Selama proses penyusunan tugas akhir magang ini, penulis memperoleh banyak bimbingan, arahan, dukungan, serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, kesehatan, kemudahan, dan kelancaran sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir magang ini dengan baik.
2. Kedua orang tua penulis, Ayah Aries dan Mama Maya, serta adik tercinta Ayra dan Acha, yang senantiasa memberikan doa, dukungan, kasih sayang, dan motivasi tanpa henti kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir magang ini, serta kepada Mama yang selalu ada, mendampingi, dan menjadi sumber kekuatan dalam setiap proses yang penulis jalani.
3. Keluarga besar penulis, khususnya Eyang Sudarsono dan Nenek, yang telah memberikan doa, kasih sayang, kebaikan, serta nasihat yang berarti bagi penulis, dan yang selalu menginginkan cucunya berhasil dalam setiap langkah yang dijalani. Penulis juga menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada Budhe, Pakdhe, Mba Irma dan suami, serta Xavier atas kehadiran, perhatian, dan dorongan yang diberikan kepada penulis.

4. Ibu Dra. Kartini, M.Si., selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan arahan, masukan, dan dukungan akademik, serta telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis sejak awal pelaksanaan magang hingga proses penyusunan tugas akhir ini.
5. Program Studi Manajemen, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan serta mengembangkan kompetensi akademik. Penulis juga menyampaikan terima kasih atas ilmu, bimbingan, dukungan, dan fasilitas akademik yang diberikan selama proses perkuliahan hingga terselesaikannya tugas akhir magang ini.
6. PT. Saraswanti Indoland Development Tbk, khususnya unit Inside by Melia Yogyakarta, sebagai tempat penulis melaksanakan kegiatan magang, yang telah memberikan kesempatan, pengalaman berharga, serta dukungan dalam proses pembelajaran dan pengumpulan data untuk penyusunan tugas akhir magang ini.
7. Bapak Adhis selaku Financial Controller dan Pak Riko selaku Chief Accountant yang telah membimbing, mengarahkan, serta memberikan berbagai ilmu dan pengalaman berharga kepada penulis selama proses magang, sehingga penulis dapat memahami praktik kerja secara langsung dan mengembangkan kompetensi di bidang keuangan.
8. Staff Accounting, yaitu Mba Tyas, Mba Ifa, dan Kak Navis, yang telah banyak membantu penulis selama kegiatan magang serta menjadi rekan berbagi dalam menjalani setiap proses pembelajaran dan pengalaman selama magang. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Pak Win, Mas Chandra, Mas Adit, dan Mas Bagus atas ilmu, arahan, dan pengalaman yang telah dibagikan kepada penulis selama masa magang.
9. Noor Shafyana Putri Prasetya (Cicik), sahabat penulis sejak SD yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan hidup penulis, yang selalu hadir dalam setiap keluh kesah, canda tawa, dan cerita panjang yang dilalui

bersama. Terima kasih atas ketulusan, kesabaran, dan dukungan yang tidak pernah berhenti diberikan, serta atas cara sederhana namun bermakna dalam menguatkan penulis di setiap proses dan tantangan yang dihadapi.

10. Devita Putri, sahabat penulis sejak awal masa perkuliahan, yang dengan tulus selalu hadir dalam setiap perjalanan yang dilalui. Terima kasih telah menjadi tempat berkeluh kesah, pendengar yang sabar, dan sosok yang setia menemani dalam kebahagiaan maupun kesedihan. Dukungan, perhatian, dan ketulusan yang diberikan menjadi bagian berarti dalam perjalanan penulis hingga mampu menyelesaikan tahap ini.
11. Sahabat penulis “Budreg”: Ida, Belva, dan Yousi, yang telah menjadi sahabat sekaligus rumah bagi penulis sejak awal semester perkuliahan. Terima kasih telah selalu hadir sebagai tempat kembali untuk bercerita, berbagi keluh kesah, dan menemukan ketenangan di tengah berbagai proses yang dijalani. Terima kasih juga atas kesabaran dalam mendengarkan setiap cerita, kekhawatiran, dan kebingungan penulis, serta atas dukungan dan perhatian yang diberikan dengan tulus. Dukungan dan kebersamaan yang kalian berikan telah membantu penulis melewati beragam fase perkuliahan dengan lebih tenang dan berwarna.
12. Zhafira, sahabat penulis, penulis menyampaikan terima kasih atas dukungan dan ketulusan yang telah diberikan selama ini. Terima kasih karena selalu hadir menguatkan dalam setiap proses dan fase yang penulis lalui. Kehadiran dan bantuan yang tulus telah menjadi bagian penting yang membantu penulis melalui berbagai tahap perjalanan yang berarti.
13. Maheswara Khrisna, sahabat penulis, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan dan nasihat yang selalu diberikan, baik ketika penulis menghadapi permasalahan di dalam maupun di luar lingkungan kampus. Terima kasih karena selalu hadir menguatkan di saat penulis berada dalam keadaan sulit maupun sedih. Kehadiran dan perhatian yang konsisten

menjadi bagian penting yang membantu penulis melewati berbagai situasi dengan lebih bijak dan tenang.

14. Ichal, sahabat penulis sejak awal perkuliahan, penulis mengucapkan terima kasih atas ketulusan dalam mendengarkan setiap curahan hati, baik dalam keadaan sedih maupun bahagia. Penulis juga berterima kasih atas berbagai hal positif serta nasihat yang telah diberikan, yang membantu penulis dalam menghadapi beragam situasi sepanjang perjalanan ini.
15. Terakhir, untuk diri sendiri, Andya Kumalasari. Terima kasih telah bertahan dan terus melangkah hingga mencapai tahap ini. Terima kasih karena mampu melewati berbagai situasi yang tidak selalu mudah, menghadapi hari-hari yang penuh tantangan, serta mengelola lelah dan keluh kesah yang sering kali harus dipendam sendiri. Terima kasih atas keberanian untuk tetap berusaha, atas keteguhan untuk tidak menyerah meskipun keadaan tidak selalu mendukung, serta atas kesabaran dalam menjalani setiap proses. Terima kasih karena telah bersedia tumbuh, belajar, dan berproses menjadi versi diri yang lebih baik, serta karena tetap memilih untuk melangkah meskipun perjalanan tidak selalu berjalan sesuai harapan. Semoga langkah ini menjadi awal dari perjalanan baru yang lebih matang, kuat, dan bermakna.

Akhir kata, penulis berharap tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dan menjadi referensi yang berguna bagi berbagai pihak. Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih memiliki kekurangan, sehingga penulis membuka ruang seluas-luasnya bagi saran dan kritik yang membangun untuk penyempurnaan di masa yang akan datang. Terima kasih.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
BERITA ACARA TUGAS AKHIR	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I	1
1.1 Profile Perusahaan	1
1.1.1 Sejarah Perusahaan	1
1.1.2 Visi dan Misi.....	2
1.1.3 Struktur Organisasi	3
1.1.4 Produk Layanan dan Cakupan Wilayah.....	3
1.2 Latar Belakang Masalah	5
1.2.1 Rumusan Masalah	8
1.2.2 Tujuan Penelitian	9
1.3 Kontribusi Penelitian.....	9
1.4 Kontribusi Secara Praktis	10
1.5 Solusi yang Diharapkan	10
BAB II	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 Teori Manajemen Keuangan.....	11
2.1.2 Manajemen Kas	12
2.1.3 Arus Kas (<i>Cash Flow</i>) dan Model Optimalisasi Arus Kas.....	12
2.1.4 Likuiditas dan Stabilitas Keuangan	13

2.1.5 <i>Cash Advance</i> dan <i>Petty Cash</i>	14
2.1.6 Analisis Rasio Arus Kas	14
2.1.7 Efektivitas Arus Kas Operasi	15
2.1.8 Strategi Pengelolaan Kas	16
2.2 Manfaat Rasio	16
2.2.1 Rasio Arus Kas Operasi (<i>Operating Cash Flow Ratio/ AKO</i>)	16
2.2.2 Rasio Kas terhadap Bunga (<i>Cash to Interest Coverage Ratio/ CKB</i>) ..	17
2.2.3 Rasio Pengeluaran Modal (<i>Capital Expenditure Ratio PM</i>)	18
2.2.4 Rasio Kas terhadap Utang (<i>Cash to Debt Ratio TH</i>)	19
BAB III	21
3.1 Pendekatan Penelitian	21
3.2 Populasi dan Sampel	21
3.3 Unit Analisis	22
3.4 Teknik Analisis Data	23
3.4.2 Rasio Arus Kas Operasi terhadap Kewajiban Lancar (<i>Operating Cash Flow Ratio AKO</i>)	24
3.4.3 Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)	25
3.4.4 Rasio Pengeluaran Modal (PM)	26
3.4.5 Rasio Total Hutang (TH) / <i>Cash to Debt Ratio</i>	26
3.5 Ukuran Efektivitas Rasio Arus Kas	27
3.5.1 Rasio Arus Kas Operasi terhadap Utang Lancar (AKO)	27
3.5.2 Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)	28
3.5.3 Rasio Pengeluaran Modal (PM)	29
3.5.4 Rasio Total Hutang (TH)	29
BAB IV	31
4.1 Arus Kas Operasi PT. Saraswanti Indoland <i>Development</i> Tbk pada periode 2022-2024	31
4.2 Rasio dan Ukuran Efektivitas	32

4.2.1 Rasio Arus Kas Operasi (<i>Operating Cash Flow Ratio/ AKO</i>).....	32
4.2.2 Rasio Kas terhadap Bunga (<i>Cash to Interest Coverage Ratio/ CKB</i>) ..	36
4.2.3 Rasio Pengeluaran Modal (<i>Capital Expenditure Ratio/PM</i>).....	39
4.2.4 Rasio Kas terhadap Utang (<i>Cash to Debt Ratio/TH</i>)	42
4.3 Pembahasan dan Hasil	45
BAB V	50
5.1 Kesimpulan.....	50
5.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Finance & Accounting Inside	3
--	---

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rasio Arus Kas terhadap Utang Lancar (AKO)	28
Tabel 2. Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB).....	28
Tabel 3. Rasio Pengeluaran Modal (PM).....	29
Tabel 4. Rasio Total Hutang (TH)	30
Tabel 5. Rasio Arus Kas Operasi	32
Tabel 6. Rasio Pembayaran Tunai Terhadap Bunga	36
Tabel 7. Rasio Pengeluaran Modal	39
Tabel 8. Rasio Total Hutang	42

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Keterangan.....	56
Lampiran 2: Keterangan.....	58

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Profile Perusahaan

1.1.1 Sejarah Perusahaan

Perseroan awalnya berdiri dengan nama PT. Saraswanti Indoland Development Tbk, sesuai dengan ketentuan hukum dan regulasi pendirian badan usaha di Indonesia, dengan kedudukan di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dan menjalankan usaha di sektor konstruksi, Perdagangan, Pergudangan, Layanan Akomodasi, serta Pengelolaan Properti. Perseroan berlokasi di kabupaten Sleman dengan kantor pusat di Jalan Tentara Pelajar KM.7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Perseroan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2010 serta telah merealisasikan berbagai proyek di Yogyakarta yaitu Graha Indoland dan Mataram *City*. Mataram *City* dikembangkan sebagai kawasan (multifungsi *mixed-use building*) yang terdiri dari Apartemen Mataram *City* yang terdiri dari Menara sadewa dan Menara yudhistira. Condotel yang dikelola sebagai *The Alana* Yogyakarta Hotel, dan MICC. Graha Indoland merupakan sebuah condotel yang dijalankan sebagai Hotel Inside by Melia Yogyakarta.

Innside by Melia Yogyakarta dimulai sebagai bagian dari ekspansi global melia Hotels International, perusahaan perhotelan ikonik asal Spanyol yang didirikan pada tahun 1956, pada 2007, Melia memperkenalkan *brand* Innside untuk segmentasi hotel urban *lifestyle* menyorot tamu bisnis sekaligus leisure. Upaya memperluas jangkauan di Asia membawa Innside tiba di Yogyakarta, Indonesia. Proyek Pembangunan dimulai di kawasan Sleman tepatnya Maguwoharjo yang

dipilih karena akses strategis. Setelah Pembangunan selesai, hotel ini resmi dibuka pada tahun 2017.

1.1.2 Visi dan Misi

Visi Perusahaan

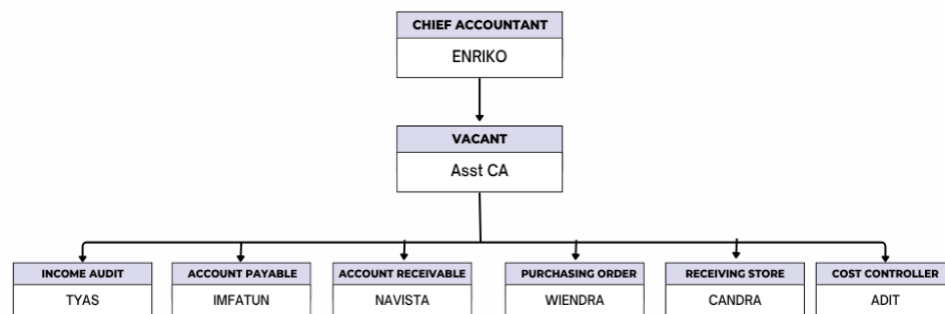
- 1) **(Swidd)** “Menjadi perusahaan property unggul yang dapat memberikan manfaat dan nilai tambah bagi Masyarakat dan segenap pemangku kepentingan”.
- 2) **(Innside)** “Tujuan kami adalah menjadi salah satu group hotel terbaik di dunia pada pasar perkotaan dan resor dengan layanan menengah dan penuh, menunjukkan kepemimpinan kami di segmen ini dan mendapatkan pengakuan sebagai tolok ukur keunggulan, tanggung jawab, dan keberlanjutan”.

Misi Perusahaan

- 1) **(Swidd)**
 - a) Menjadi pengembang yang terpercaya dengan landasan kejujuran dan profesionalisme.
 - b) Menciptakan budaya kerja yang berasaskan kebersamaan dan menghargai segenap potensi sumberdaya sebagai asset berharga.
 - c) Meningkatkan nilai perusahaan (Kebersamaan, Integritas, Profesionalisme) secara berkesinambungan yang menguntungkan bagi para pemangku kepentingan.
- 2) **(Innside)**
 - a) “Melia *Hotels International* kami menyediakan layanan dan pengalaman perhotelan global, dengan fokus pada keunggulan, tanggung jawab, dan keberlanjutan, semuanya dengan dedikasi bisnis keluarga untuk berkontribusi pada dunia yang lebih baik”.

1.1.3 Struktur Organisasi

Innside by Melia Yogyakarta memiliki struktur organisasi yang profesional dan terstruktur mempresentasikan standar operasional industri perhotelan Internasional. Struktur ini terdiri atas beberapa departmen utama, seperti *front office*, *housekeeping*, *food and beverage*, *sales & marketing*, serta *finance & accounting*. Selama menjalani program magang, saya ditempatkan pada departemen *finance & accounting* tepatnya di bulan pertama bagian *income* audit, bulan kedua bagian *account receivable*, bulan ketiga bagian *purchasing order* dan *receiving & store*, dan di bulan keempat bagian *account payable*. Departmen ini memiliki peran penting dalam memantau jalannya aliran pendapatan hotel, serta memastikan ketepatan dalam pencatatan transaksi.



Gambar 1. Struktur Organisasi Finance & Accounting Innside

1.1.4 Produk Layanan dan Cakupan Wilayah

Hotel Innside by Melia Yogyakarta menghadirkan beragam layanan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan tamu baik yang datang dengan tujuan bisnis maupun liburan. Sebagai bagian dari jaringan internasional Melia Hotel, hotel ini mengutamakan pengalaman menginap yang nyaman dan berkelas dengan mengedepankan standar pelayanan global. Tamu dapat menikmati fasilitas kamar dengan desain

modern dilengkapi berbagai kenyamanan, mulai dari *the inside room*, *the inside room view* Merapi, *the inside room terrace*, *the loft*, dan yang tertinggi tipe *the townhouse*. Selain itu, tersaji pula layanan makanan dan minuman yang beragam melalui resto dan bar yang menghadirkan pilihan menu lokal hingga internasional, sehingga mampu menyesuaikan tamu.

Bagi pengunjung yang datang untuk keperluan bisnis, hotel ini juga menyediakan fasilitas *meeting room* dan ruang serbaguna yang dapat difungsikan untuk konferensi seminar, maupun acara perusahaan. Kehadiran fasilitas MICE ini menjadikan Innside *by* Melia sebagai salah satu destinasi pilihan untuk menggabungkan aktivitas bisnis sekaligus rekreasi dalam satu tempat. Tidak hanya itu, layanan penunjang seperti *housekeeping*, *front office* yang *responsive*, serta fasilitas rekreasi yang disediakan menambah kenyamanan dan nilai lebih tinggi bagi setiap tamu. Keseluruhan layanan tersebut tidak hanya berfokus pada aspek kenyamanan fisik semata, melainkan juga mencerminkan komitmen hotel dalam memberikan pengalaman yang menyeluruh, hangat, dan professional. Dengan demikian, Innside *by* Melia Yogyakarta tidak hanya berfungsi sebagai tempat menginap, melainkan juga sebagai ruang interaksi yang mampu mendukung berbagai kebutuhan, baik untuk relaksasi pribadi maupun untuk kegiatan profesional berskala lebih luas.

Cakupan wilayah operasional Innside *by* Melia tidak hanya terbatas pada Yogyakarta, melainkan juga terhubung dengan jaringan internasional Melia *Hotels International*. Kehadiran di berbagai kota besar di Indonesia seperti Melia Purosani Yogyakarta, *Grand* Melia Jakarta, Melia Makassar, Sol *by* Melia Benoa Bali, hingga Paradisus *by* Melia. Hubungan jaringan tersebut yang berada di wilayah Indonesia memperkuat daya tarik hotel karena mampu memberikan standar layanan yang konsisten meskipun berada di lokasi yang berbeda.

Dari perspektif induk perusahaan, PT. Saraswanti Indoland *Development Tbk*, cakupan wilayah pengembangan usaha juga berakar kuat di Yogyakarta melalui proyek besar seperti *Mataram City* yang menggabungkan hunian, hotel, dan pusan konvensi, serta Graha Indoland yang menaungi operasional *Innside by Melia*. Dengan basis utama di Daerah Istimewa Yogyakarta, perusahaan berhasil menempatkan tidak hanya sebagai pengelola hotel, tetapi juga sebagai peran penting dalam industri properti dan perhotelan yang memiliki cakupan wilayah bisnis yang luas, strategis, dan berkelanjutan.

1.2 Latar Belakang Masalah

Arus kas menjadi indikator penting dalam mengevaluasi kondisi keuangan serta keberlangsungan usaha suatu Perusahaan. Menurut Pratiwi et al., (2024) arus kas operasional berperan signifikan dalam mempengaruhi risiko keuangan dan potensi likuiditas usaha perhotelan, terutama dalam menghadapi gejolak ekonomi seperti pandemi COVID-19. Pada sektor properti dan perhotelan, arus kas dari aktivitas operasional sangat dipengaruhi oleh faktor musiman, pola hunian, dan kebutuhan biaya tetap yang terus berjalan. Oleh karena itu, diperlukan strategi pengelolaan arus kas yang adaptif dan berkelanjutan termasuk melalui perencanaan kas jangka pendek, pengendalian piutang, penjadwalan pembayaran, dan pembentukan cadangan likuiditas agar perusahaan dapat memenuhi kewajiban dan mendukung aktivitas usaha secara optimal, baik dalam kondisi normal maupun masa tekanan eksternal.

PT. Saraswanti Indoland *Development Tbk* adalah perusahaan yang berfokus pada sektor properti, industri perhotelan, serta manajemen *convention center*. Salah satu unit bisnis utama yang dijalankan adalah Hotel *Innside by Melia* Yogyakarta, yang beroperasi di bawah jaringan internasional *Melia Hotels International* sebagai hotel dengan konsep bisnis dan *leisure*. Berdasarkan laporan keuangan interim, kas dan setara kas perusahaan

mengalami perubahan selama periode 2022 hingga 2024. Pada akhir tahun 2022, nilai kas dan setara kas tercatat sebesar Rp.71,940,833,468. Pada akhir tahun 2023, tercatat sebesar Rp.40,717,487,276 dan pada akhir 2024 sebesar Rp.27,308,639,170 berdasarkan laporan arus kas. Perkembangan tersebut menggambarkan dinamika yang kerap dijumpai dalam pengelolaan keuangan jangka pendek, sehingga diperlukan strategi arus kas operasional yang adaptif dan berkesinambungan untuk menjaga stabilitas dan mendukung kelangsungan usaha perusahaan.

Selama menjalani kegiatan magang di Hotel Ininside by Melia Yogyakarta, diperoleh pengalaman langsung terkait proses pengelolaan transaksi keuangan harian yang dilaksanakan oleh *Divisi Finance & Accounting*, khususnya pada kegiatan *Income Audit* dan *Account Receivable*. Berdasarkan observasi tersebut, diketahui bahwa Tingkat hunian bersifat fluktuatif, terutama selama bulan Ramadhan, pengeluaran operasional seperti pembelian bahan makanan, kebutuhan kamar, serta pengeluaran rutin lainnya tetap dialokasikan guna menjaga kualitas layanan. Struktur pengeluaran tersebut mengakibatkan kas keluar cenderung berlangsung secara stabil, sementara penerimaan kas mengalami fluktuasi seiring dengan perubahan tingkat okupansi. Keadaan ini menunjukkan pentingnya penerapan strategi pengelolaan kas operasional yang lebih adaptif dan terukur, khususnya dalam menghadapi periode dengan tingkat hunian yang relatif rendah (*low season*). Berdasarkan temuan yang diperoleh melalui keterlibatan langsung dalam aktivitas operasional, diketahui bahwa arus kas keluar berlangsung secara relatif konstan, sementara penerimaan kas bersifat fluktuatif sesuai tingkat hunian. Temuan ini mendukung penelitian Dwiyono & Tedi (2022) yang menyatakan bahwa pengendalian internal terhadap pengeluaran dan penerimaan kas berperan penting dalam menjaga keseimbangan arus kas harian pada operasional hotel.

Hasil studi dari Grediani et al., (2025) menegaskan bahwa pengelolaan arus kas yang kurang optimal dapat berdampak pada menurunnya kinerja keuangan Perusahaan perhotelan, terutama ketika menghadapi tekanan operasional seperti periode musiman atau kondisi pasar yang tidak stabil. Penelitian tersebut juga menunjukkan bahwa rasio-rasio arus kas seperti AKO, CKB, PM, dan TH dapat menjadi indikator penting dalam mengevaluasi Kesehatan keuangan dan kemampuan likuiditas perusahaan. Selain itu, penelitian oleh Zhang (2024), menunjukkan bahwa adaptasi strategi operasional dan keuangan terhadap kondisi musiman melalui penyesuaian produk, efisiensi biaya, serta perencanaan arus kas berperan signifikan dalam menjaga profitabilitas dan kestabilan kas perusahaan, khususnya di industri perhotelan yang sangat dipengaruhi oleh fluktuasi permintaan pelanggan. Hal ini menunjukkan pentingnya perencanaan keuangan yang matang untuk menjaga agar perusahaan tetap dapat menjalankan operasional dengan lancar meskipun pada periode yang tidak menguntungkan. Lebih lanjut, kedua penelitian ini tidak hanya mengurangi ketergantungan terhadap pembiayaan eksternal, tetapi juga memperkuat dasar keuangan perusahaan untuk menghadapi berbagai kondisi pasar yang dinamis.

Lebih lanjut, menurut Rahayu & Febrianti (2024) penggunaan rasio keuangan berbasis arus kas seperti AKO terhadap kewajiban lancar, CKB, PM (Perbandingan Kas Operasi terhadap Belanja Modal), dan TH (Tingkat Kas terhadap Total Kewajiban) merupakan alat evaluasi yang penting dalam menilai efektivitas arus kas dalam menjaga kestabilan likuiditas Perusahaan. Penelitian tersebut mengindikasikan bahwa rasio-rasio ini dapat merefleksikan kemampuan Perusahaan dalam menutup kewajiban jangka pendek melalui ketersediaan kas, serta memberikan landasan kuantitatif yang dapat digunakan dalam merumuskan strategi manajemen kas yang lebih adaptif dan berkelanjutan. Dengan demikian, analisis arus kas bukan hanya berfungsi untuk

pelaporan, namun juga berfungsi sebagai acuan pengambilan keputusan strategis dalam mendukung ketahanan finansial.

Efektivitas arus kas operasi menjadi salah satu indikator penting dalam menilai Kesehatan likuiditas perusahaan, menurut Seto et al., (2023) penggunaan rasio berbasis kas seperti AKO, CKB, PM, dan TH mampu memberikan gambaran yang lebih objektif mengenai sejauh mana arus kas operasi dapat menutupi kewajiban jangka pendek, membiayai investasi, dan menjaga stabilitas keuangan. Bagi PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk, hal ini sangat relevan karena arus kas operasi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mempertahankan keberlangsungan usaha. Disisi lain, menurut Rachmawati et al., (2023) menekankan bahwa strategi pengelolaan kas yang tepat melalui percepatan penerimaan kas, pengendalian pengeluaran, serta menjaga saldo kas optimal dapat mendukung efektivitas arus kas operasi dan penerapan strategi pengelolaan kas diharapkan dapat menjawab permasalahan mengenai bagaimana kondisi arus kas SWID periode 2022-2024 serta bagaimana arus kas operasi berperan dalam menjaga stabilitas likuiditas, baik pada tingkat induk perusahaan maupun unit hotel yang dikelola.

1.2.1 Rumusan Masalah

1. Bagaimana gambaran arus kas operasi PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk selama periode 2022-2024 berdasarkan laporan keuangan yang dipublikasikan?
2. Bagaimana hasil analisis rasio arus kas (AKO, CKB, PM, dan TH) dapat menjelaskan efektivitas arus kas operasi dalam menjaga stabilitas likuiditas perusahaan, baik pada tingkat induk perusahaan maupun unit hotel yang dikelola?

1.2.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui gambaran arus kas operasi PT. Saraswanti Indoland Development Tbk pada periode 2022-2024 berdasarkan laporan keuangan.
2. Untuk menganalisis efektivitas arus kas operasi dalam menjaga stabilitas likuiditas melalui rasio arus kas (AKO, CKB, PM, dan TH) pada tingkat induk perusahaan, serta melengkapinya dengan deskripsi praktik pengelolaan kas pada unit hotel.

1.3 Kontribusi Penelitian

1.3.1. Kontribusi Secara Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademis yang relevan kepada manajemen PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk dan Innside by Melia Yogyakarta dalam mendukung pengelolaan arus kas operasional yang lebih optimal, melalui pendekatan pengendalian biaya variabel dan perencanaan kas yang disesuaikan dengan dinamika operasional. Dengan demikian, diharapkan tercipta praktik pengelolaan keuangan yang efisien dan tertata dengan baik, tanpa mengurangi standar layanan yang telah menjadi prioritas perusahaan. Selain memberikan kontribusi akademis, penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan perspektif yang relevan bagi PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk selaku perusahaan induk, khususnya dalam melihat peran strategis unit usaha dalam menjaga stabilitas likuiditas secara konsolidasi. Temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengembangkan kebijakan pengelolaan kas yang lebih terintegrasi dan berkelanjutan di seluruh lini usaha yang berada dibawah naungan perusahaan.

1.4 Kontribusi Secara Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang signifikan secara praktis, khususnya dalam pengelolaan arus kas operasional dan pengendalian biaya di sektor perhotelan. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan sudut pandang yang konstruktif bagi perusahaan induk PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk dalam menyelaraskan strategi pengelolaan kas antar unit usaha demi mendukung kestabilan keuangan secara menyeluruh.

1.5 Solusi yang Diharapkan

Solusi yang diharapkan dalam penelitian ini adalah diperolehnya gambaran arus kas operasi PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk periode 2022-2024 secara lebih jelas melalui analisis laporan keuangan. Penelitian ini juga diharapkan mampu menunjukkan efektivitas arus kas operasi dalam menjaga stabilitas likuiditas perusahaan melalui perhitungan rasio arus kas (AKO, CKB, PM, dan TH). Selain itu, hasil analisis dilengkapi dengan deskripsi praktik pengelolaan kas pada unit hotel sehingga dapat memberikan masukan bagi perusahaan dalam menyusun strategi pengelolaan kas yang lebih efektif dan adaptif.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Manajemen Keuangan

Menurut Sriyani et al., (2022) manajemen keuangan merupakan aspek penting untuk stabilitas operasional perusahaan, yang mencakup pengelolaan dana secara menyeluruh, mulai dari perencanaan, penggunaan, hingga pengawasan arus kas. Aspek ini melibatkan pelaporan keuangan, pengambilan keputusan terkait investasi dan pembiayaan, serta pelaporan yang transparan untuk menjaga stabilitas dan akuntabilitas keuangan. Jurnal tersebut menegaskan pentingnya prinsip transparansi dan akuntabilitas pada tata Kelola finansial, serta strategi yang efektif dalam pengelolaan kas dan pajak untuk memastikan stabilitas operasional perusahaan. Dengan pendekatan yang menggabungkan teori dan praktik, jurnal ini memberikan panduan komprehensif bagi perusahaan dalam mengelola keuangan secara efisiensi dan bertanggung jawab.

Manajemen keuangan adalah aspek manajemen yang berfokus dalam pengelolaan keuangan suatu organisasi. Tujuan utamanya yaitu untuk mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya keuangan secara efisien dan berkelanjutan (Dekrita & Goo, 2024). Pentingnya mempraktikkan manajemen keuangan dalam aspek pengambilan keputusan untuk perusahaan akan membantu perusahaan dalam mengelola risiko dan tantangan pada periode mendatang (Hermawan, 2023).

2.1.2 Manajemen Kas

Menurut Pratama & Susilowati (2024), manajemen kas yang optimal harus dapat menekan beban keuangan, terutama beban bunga yang timbul akibat pembiayaan eksternal saat kas operasional tidak mencukupi. Mereka menekankan pentingnya integrasi antara sistem informasi keuangan, otomatisasi pelaporan arus kas, dan pemantauan saldo kas minimum untuk menjaga efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan dana jangka pendek. Dengan manajemen kas yang baik, perusahaan dapat mengurangi kebutuhan utang jangka pendek dan meningkatkan nilai perusahaan melalui penghematan biaya.

Dalam konteks industri perhotelan, terutama selama periode musiman, pengelolaan kas menjadi sangat penting. Pada masa ini, pendapatan dari okupansi hotel biasanya menurun akibat berkurangnya aktivitas wisata, sementara beberapa pengeluaran operasional, seperti pembelian bahan makanan, utilitas, dan gaji karyawan, tetap berjalan normal atau bahkan meningkat. Hal ini dapat menimbulkan tekanan pada arus kas keluar. Tanpa perencanaan kas jangka pendek yang memadai, perusahaan bisa menghadapi defisit kas yang mempengaruhi kelancaran operasional. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan kas harian atau mingguan yang dapat memperkirakan kebutuhan dana secara akurat dan siap menghadapi perubahan pendapatan.

2.1.3 Arus Kas (*Cash Flow*) dan Model Optimalisasi Arus Kas

Menurut Satriani et al., (2024) arus kas merupakan laporan keuangan yang penting untuk mengetahui pergerakan uang masuk dan keluar perusahaan. Melalui pengelolaan arus kas yang baik, dapat membantu menjaga keseimbangan keuangan serta mencegah risiko likuiditas perusahaan. Lebih lanjut, pengelolaan arus kas yang terencana tidak hanya mendukung efisiensi operasional, tetapi juga memberikan

dasar yang kuat bagi pengambilan keputusan manajerial secara tepat waktu. Sumber terbesar arus kas perusahaan yaitu laba (Institute, 1993).

Model ini dikemukakan oleh Pratama & Susilowati (2024), yang menguraikan bahwa strategi integratif dalam pengelolaan arus kas sangat penting untuk mengurangi beban keuangan dan menjaga stabilitas likuiditas perusahaan. Strategi ini mencakup penerapan sistem pengelolaan kas yang terotomatisasi, sehingga proses pencatatan, pelaporan, dan pengawasan arus kas dapat dilakukan secara *real-time* dan lebih akurat. Selain itu, penjadwalan ulang kewajiban keuangan menjadi Langkah penting untuk mengatur waktu pembayaran agar selaras dengan penerimaan kas. Hal ini bertujuan untuk menghindari risiko kekurangan likuiditas.

Monitoring saldo kas secara berkala juga merupakan bagian dari model ini, yang bertujuan untuk memastikan ketersediaan dana yang memadai dan mendeteksi potensi masalah keuangan sejak awal. Dengan demikian, perusahaan dapat mengambil tindakan pencegahan untuk mengatasi permasalahan sebelum berdampak signifikan. Secara keseluruhan, pendekatan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pengelolaan kas, mengurangi biaya terkait, dan memastikan perusahaan tetap dalam posisi keuangan yang sehat dan stabil.

2.1.4 Likuiditas dan Stabilitas Keuangan

(Sholikhah & Handayani, 2022) menyatakan bahwa likuiditas yang terjaga pada level optimal mengindikasikan kemampuan perusahaan dalam menutup kewajiban jangka pendek dengan aset lancar yang dimiliki. Tingkat likuiditas yang sehat akan memberikan kepercayaan bagi investor maupun kreditur dalam menjaga posisi keuangan perusahaan yang stabil dan tidak tergantung pada pembiayaan eksternal. Dengan demikian, pengelolaan likuiditas yang efektif dapat mendukung

kesinambungan operasional dan menurunkan risiko beban keuangan yang timbul akibat kebutuhan pendanaan darurat. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa arus kas yang terjaga baik menjadi pondasi penting dalam menjaga stabilitas keuangan jangka pendek perusahaan.

2.1.5 *Cash Advance dan Petty Cash*

Menurut Irfanaja Rohim et al., (2024) pengelolaan dana operasional harian serta pembiayaan awal yang tidak disertai sistem pelaporan dan pengawasan yang memadai dapat menyebabkan ketidaktertiban pencatatan dan kesulitan dalam rekonsiliasi arus kas. Oleh karena itu, penerapan sistem imprest sangat direkomendasikan dalam mengatur pengeluaran kas kecil karena sistem ini hanya memungkinkan pengisian ulang kas berdasarkan jumlah yang sudah dipertanggungjawabkan. Sistem ini terbukti meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan dana kas kecil dalam konteks operasional harian perusahaan jasa, termasuk sektor perhotelan. Selain mendorong transparansi penggunaan dana, system imprest juga meminimalkan risiko penyalahgunaan atau manipulasi atas penggunaan dana operasional. Penerapan sistem ini dapat menjadi strategi pengendalian internal yang tepat untuk menjaga stabilitas arus kas harian perusahaan.

2.1.6 Analisis Rasio Arus Kas

Mengacu pada Astawinetu & Handini (2020), menjelaskan bahwa terdapat beberapa rasio pokok yang dipakai untuk mengukur kondisi keuangan perusahaan melalui arus kas, di antaranya :

1. AKO (Rasio Arus Kas Operasi terhadap Utang Lancar): Rasio ini mengukur kemampuan arus kas dari aktivitas operasi dalam menutupi kewajiban jangka pendek atau utang lancar perusahaan. Rasio yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajiban

jangka pendeknya tanpa kesulitan likuiditas, yang menandakan manajemen kas yang efektif dan sehat.

2. CKUL (*Cash Coverage Ratio*): *Cash Coverage Ratio* mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk membayar biaya bunga dan kewajiban keuangan lainnya menggunakan kas yang tersedia. Rasio ini penting untuk menilai risiko keuangan, dimana rasio yang memadai memperlihatkan stabilitas dan kelangsungan perusahaan dalam memenuhi beban bunga.
3. CKB (Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga): Indikator ini secara khusus menilai sejauh mana arus kas operasional dapat menutup kewajiban bunga utang perusahaan. Tingkat rasio yang tinggi memberikan Gambaran bahwa perusahaan memiliki kemampuan finansial yang memadai untuk mengelola beban bunga, sehingga mengurangi risiko gagal bayar.
4. PM (Rasio Pengeluaran Modal): Rasio ini menunjukkan proporsi arus kas operasi yang digunakan untuk pengeluaran modal atau investasi dalam asset tetap. Rasio yang seimbang mengindikasikan bahwa perusahaan dapat mempertahankan dan mengembangkan asetnya tanpa mengorbankan likuiditas yang dibutuhkan untuk operasi sehari-hari.

2.1.7 Efektivitas Arus Kas Operasi

Menurut Seto et al., (2023) dalam analisis laporan keuangan, menyatakan bahwa efektivitas arus kas operasi dapat diukur melalui rasio keuangan berbasis kas, seperti AKO, CKB, PM, dan TH. Rasio-rasio ini mencerminkan sejauh mana arus kas operasi mampu menutupi kewajiban, membiayai pengeluaran modal, serta menjaga stabilitas keuangan perusahaan. Dengan menggunakan rasio ini, perusahaan dapat mengetahui kekuatan kas operasionalnya secara lebih objektif dibanding hanya melihat laporan laba rugi berbasis akrual. Hal ini penting bagi

SWID karena menunjukkan sejauh mana arus kas operasi mendukung stabilitas likuiditas, baik di tingkat induk maupun unit hotel.

2.1.8 Strategi Pengelolaan Kas

Menurut Rachmawati et al., (2023) strategi pengelolaan kas mencakup tindakan dan kebijakan yang diambil perusahaan untuk mengatur arus kas masuk dan keluar agar kas selalu berada pada level optimal cukup untuk memenuhi kewajiban, sekaligus tidak terlalu berlebihan sehingga menimbulkan biaya peluang. Dalam bab “manajemen kas” disebutkan bahwa perusahaan perlu mempercepat penerimaan kas, menunda pembayaran kas (tanpa merusak hubungan usaha), dan menjaga saldo kas agar tidak terjadi kekurangan atau kelebihan kas.

2.2 Manfaat Rasio

Analisis rasio arus kas merupakan salah satu alat penting dalam menilai kesehatan keuangan perusahaan secara lebih komprehensif dibandingkan analisis berbasis laba akrual. Rasio-rasio yang dihasilkan dari laporan arus kas dapat memberikan gambaran mengenai kemampuan perusahaan menghasilkan kas, memenuhi kewajiban, serta menjaga stabilitas keuangan dalam jangka pendek maupun panjang (Hery, SE., M.Si., 2021). Menurut Dr. Kasmir, S.E., M.M. (2019), analisis arus kas dapat membantu manajemen memahami sejauh mana kegiatan operasional perusahaan menghasilkan kas yang memadai untuk mendukung pembiayaan investasi dan kewajiban keuangan. Setiap rasio memiliki manfaat tersendiri dalam menggambarkan dimensi tertentu dari kinerja keuangan perusahaan.

2.2.1 Rasio Arus Kas Operasi (*Operating Cash Flow Ratio*/ AKO)

Rasio arus kas operasi (*Operating Cash Flow Ratio*) digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas dari

aktivitas operasionalnya untuk menutup kewajiban jangka pendek. Semakin tinggi nilai rasio ini, semakin baik posisi likuiditas perusahaan karena menunjukkan bahwa aktivitas operasional dapat menghasilkan kas yang cukup untuk memenuhi kewajiban lancar tanpa bergantung pada sumber pembiayaan eksternal. Buku Dasar-Dasar Analisis Laporan Keuangan oleh Media *Sains* Indonesia menyebut bahwa laporan arus kas mencerminkan aliran kas bersih dari operasi, investasi, dan pendanaan, serta rasio arus kas operasi membantu mengungkap kekuatan likuiditas operasi perusahaan yang tidak tampak dari laporan laba rugi saja (Febriana et al., 2021).

Menurut Hery, SE., M.Si. (2021), rasio ini mencerminkan sejauh mana kegiatan utama perusahaan mampu menyediakan kas untuk menutupi kewajiban jangka pendek seperti utang usaha, biaya akrual, dan pajak. Perusahaan dengan rasio arus kas operasi yang tinggi menunjukkan manajemen kas yang sehat dan efisien, sehingga meningkatkan kepercayaan investor dan kreditor terhadap keberlangsungan usaha. Salah satu manfaatnya yaitu, dapat menjadi indikator awal stabilitas arus kas dan keberlanjutan kegiatan usaha.

2.2.2 Rasio Kas terhadap Bunga (*Cash to Interest Coverage Ratio/ CKB*)

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan arus kas operasi dalam menutupi beban bunga pinjaman. Semakin besar nilai rasio, maka semakin baik posisi perusahaan dalam memenuhi kewajiban bunga tanpa mengganggu kas operasional (aziz et al., 2022). Selain itu, Rustiana et al., (2022) dalam buku Analisis Laporan Keuangan juga menjelaskan bahwa rasio ini penting bagi perusahaan yang memiliki struktur pendanaan utang, karena menjadi indikator seberapa jauh kemampuan kas operasional dalam menutupi beban bunga tanpa mengganggu kegiatan operasional utama. rasio yang tinggi mencerminkan

kemampuan perusahaan menjaga stabilitas keuangan dan meningkatkan kepercayaan pihak eksternal terhadap kemampuan bayar perusahaan.

Rasio kas terhadap bunga (*Cash to Interest Coverage Ratio/CKB*) digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menggunakan arus kas operasional untuk menutupi beban bunga pinjaman. (Handayani et al., 2024) menyebut bahwa rasio ini menjadi indikator penting bagi perusahaan dengan struktur pendanaan utang karena menunjukkan seberapa aman perusahaan dalam menjaga arus kas bersih setelah pembayaran bunga dan pajak. Nilai rasio yang tinggi pada periode penelitian menunjukkan bahwa kas operasional yang cukup dapat menghadapi kewajiban bunga tanpa mengorbankan likuiditas operasionalnya. Manfaat utamanya yaitu dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap stabilitas profitabilitas.

2.2.3 Rasio Pengeluaran Modal (*Capital Expenditure Ratio PM*)

Rasio Pengeluaran Modal ini mengukur kemampuan arus kas dari aktivitas operasi dalam membiayai pengeluaran modal tanpa bergantung pada sumber pendanaan eksternal. Rasio ini penting bagi perusahaan yang sedang tumbuh karena menunjukkan sejauh mana perusahaan mampu mendanai investasi baru secara mandiri. Menurut (Astuti et al., 2022), rasio ini dapat mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mempertahankan ekspansi asset tetap dari kas operasi tanpa menambah utang baru. Rasio yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki likuiditas dan efisiensi arus kas yang baik, serta mampu mendanai kegiatan investasi menggunakan dana internal. Sebaliknya, rasio yang rendah menandakan bahwa perusahaan masih bergantung pada pembiayaan eksternal untuk mendukung kegiatan investasinya.

Lebih lanjut Rustiana et al., (2022) menjelaskan bahwa pengeluaran modal merupakan komponen penting dalam laporan arus kas, khususnya pada aktivitas investasi. Analisis terhadap rasio ini membantu manajemen dalam mengevaluasi kemampuan kas dari operasi untuk menopang pengembangan usaha tanpa meningkatkan beban keuangan dari utang. Dengan demikian, semakin besar kemampuan perusahaan dalam membiayai *Capital Expenditure* dari kas operasionalnya, semakin kuat pula kinerja keuangannya dalam jangka panjang. Manfaat utamanya yaitu, menunjukkan sejauh mana efektivitas manajemen kas dalam mengalokasikan dana produktif.

2.2.4 Rasio Kas terhadap Utang (*Cash to Debt Ratio* TH)

Rasio kas ini digunakan untuk mengukur sejauh mana arus kas dari aktivitas operasi dapat digunakan untuk melunasi kewajiban perusahaan, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Rasio ini memberikan gambaran kemampuan perusahaan dalam menjaga solvabilitas dan mengurangi risiko gagal bayar berdasarkan kas aktual yang dihasilkan, bukan semata-mata dari laba akrual. Menurut Febriana et al., (2021) rasio arus kas terhadap utang mencerminkan seberapa kuat arus kas operasional mampu menanggung beban utang total tanpa bergantung pada pendanaan eksternal. Semakin besar nilai rasio ini, semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam mempertahankan keberlangsungan usahanya dan menunjukkan struktur keuangan yang sehat.

Selain itu hasil penelitian Handayani et al., (2024) dalam jurnalnya, menjelaskan bahwa rasio arus kas terhadap utang menjadi indikator utama dalam menilai kekuatan keuangan jangka panjang perusahaan. Rasio ini menunjukkan sejauh mana kas dari aktivitas operasi mampu melunasi kewajiban perusahaan tanpa mengganggu stabilitas

likuiditas. Semakin tinggi nilai rasio, semakin baik tingkat solvabilitas dan ketahanan finansial perusahaan terhadap kekuatan tekanan ekonomi. Dengan demikian, rasio kas terhadap utang berfungsi sebagai alat analisis untuk menilai kesehatan keuangan perusahaan dari sisi kemampuan arus kas operasional dalam menutupi seluruh kewajiban utang. Dalam penelitian ini, rasio kas terhadap utang (*Cash to Debt Ratio*) disebut juga sebagai Rasio Total Hutang (TH) karena mencakup keseluruhan kewajiban perusahaan, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Manfaat utamanya yaitu, dapat menggambarkan kekuatan arus kas dalam mendukung stabilitas finansial.

BAB III

METODOLOGI

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif untuk menggambarkan kondisi arus kas operasi perusahaan secara sistematis dan terukur. Data laporan 2022-2024 dianalisis karena bersifat numerik dan relevan untuk menilai efektivitas arus kas. Sejalan dengan pendapat Sriyani et al., (2022) pengelolaan arus kas yang baik penting dalam menjaga likuiditas serta meminimalisir risiko keuangan.

Menurut Rachmawati et al., (2023) menjelaskan bahwa rasio-rasio tersebut membantu melihat posisi kas sekaligus sebagai alat ukur kesehatan finansial. Dalam konteks industri perhotelan yang cenderung fluktuatif dari sisi pendapatan, rasio arus kas yang menjadi indikator penting dalam menilai kemampuan perusahaan menjaga kelancaran operasional. Dengan demikian, analisis arus kas PT. *Saraswanti Indoland Development Tbk* diharapkan mampu memberikan gambaran objektif mengenai kekuatan dan kelemahan perusahaan dalam mengelola kas operasional, baik di tingkat induk maupun unit hotel.

3.2 Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini, populasi yang dimaksud adalah seluruh aktivitas keuangan yang berkaitan dengan arus kas operasional pada PT. *Saraswanti Indoland Development Tbk* sebagai perusahaan induk yang menaungi berbagai unit usaha di bidang properti dan perhotelan. Populasi tersebut mencakup keseluruhan laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan dan menggambarkan kondisi arus kas dalam kurun waktu tertentu. Adapun sampel penelitian difokuskan pada laporan arus kas dari aktivitas operasi periode tahun 2022 hingga 2024, yang telah dipublikasikan secara resmi melalui IDX. Pemilihan periode ini dilakukan karena data yang tersedia mencerminkan dinamika keuangan terbaru perusahaan serta relevan dalam mengevaluasi

efektivitas arus kas operasional dalam menjaga stabilitas likuiditas, sehingga hasil analisis dapat memberi gambaran menyeluruh mengenai efektivitas arus kas operasional dalam menjaga stabilitas keuangan jangka pendek.

Selain data sekunder berupa laporan keuangan, penelitian ini juga menggunakan data primer hasil observasi langsung selama kegiatan magang di Hotel Inside by Melia Yogyakarta yang merupakan anak perusahaan dari PT. Saraswanti Indoland Development Tbk. Observasi dilakukan pada divisi *finance & accounting* yang dapat membantu dalam pemahaman kontekstual mengenai bagaimana praktik pengelolaan kas operasional dijalankan di tingkat unit bisnis. Dengan demikian, kombinasi data laporan keuangan perusahaan induk yang dipublikasikan IDX dengan data lapangan dari anak perusahaannya dapat memberikan dasar yang lebih komprehensif dalam menarik kesimpulan penelitian.

3.3 Unit Analisis

Unit analisis dalam penelitian ini difokuskan pada aktivitas pengelolaan arus kas operasi yang berlangsung di lingkungan Hotel Inside by Melia Yogyakarta, sebagai salah satu entitas usaha yang dikelola oleh PT. Saraswanti Indoland Development Tbk, pemilihan unit analisis ini didasarkan pada keterlibatan langsung dalam kegiatan magang pada divisi *Finance & Accounting*, yang memungkinkan diperolehnya akses terhadap informasi serta pemahaman kontekstual mengenai praktik pengelolaan arus kas operasional perusahaan. Melalui unit ini, peneliti memperoleh gambaran awal mengenai dinamika keuangan yang kemudian dianalisis lebih lanjut berdasarkan data induk perusahaan

Meskipun pelaksanaan magang dilakukan pada unit operasional hotel, penelitian ini secara khusus membahas pengelolaan arus kas operasional yang tercermin dalam laporan keuangan PT. Saraswanti Indolan Development Tbk sebagai entitas induk. Seluruh analisis difokuskan pada data keuangan

perusahaan induk, khususnya arus kas dari aktivitas operasi, guna mengidentifikasi bagaimana kinerja kas operasional berperan dalam menjaga stabilitas likuiditas jangka pendek selama periode 2022 hingga 2024. Dengan demikian, unit analisis dalam penelitian ini mengarah langsung pada kondisi keuangan PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk berdasarkan data historis yang tersedia, terlepas dari Lokasi pelaksanaan magang.

3.4 Teknik Analisis Data

Proses analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan dan menjelaskan kondisi arus kas operasional perusahaan berdasarkan data laporan keuangan yang dipublikasikan di IDX periode 2022-2024. Menurut Sugiyono (2019), analisis deskriptif merupakan metode penelitian yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang terkumpul, tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum. dengan demikian, metode ini dipandang untuk menampilkan kondisi arus kas perusahaan secara sistematis, terukur, dan faktual.

Dalam penelitian ini terdapat tiga tahapan utama analisis, yaitu pengolahan data awal, analisis deskriptif, dan perhitungan rasio keuangan. Ketiga tahapan tersebut digunakan agar hasil penelitian dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai efektivitas arus kas operasional dalam mendukung stabilitas likuiditas perusahaan.

1. Pengolahan Data Awal

Tahap ini dilakukan dengan memeriksa laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan di IDX untuk memastikan kelengkapan dan konsistensi data. Proses verifikasi ini bertujuan agar data yang digunakan valid, sehingga dapat dijadikan dasar perhitungan dan analisis lebih lanjut.

2. Analisis Deskriptif

Pada tahap ini, data keuangan diolah untuk mengukur dan menggambarkan kondisi arus kas operasional selama tiga tahun terakhir. Analisis dilakukan dengan melihat pola penerimaan dan pengeluaran arus kas, kemudian disajikan dalam bentuk narasi.

3. Perhitungan Rasio Keuangan

Tahap selanjutnya adalah menghitung beberapa rasio keuangan yang relevan untuk menilai efektivitas arus kas dalam menjaga likuiditas perusahaan. Rasio yang digunakan meliputi rasio arus kas operasi terhadap utang lancar, rasio pengeluaran operasional terhadap total kas masuk, serta *cash coverage ratio*. Hasil perhitungan ini memberikan gambaran seberapa besar kemampuan arus kas operasi dalam menutup kewajiban jangka pendek dan menjaga kestabilan likuiditas.

3.4.2 Rasio Arus Kas Operasi terhadap Kewajiban Lancar (*Operating Cash Flow Ratio AKO*)

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan arus kas operasi perusahaan dalam menutupi kewajiban lancar yang jatuh tempo. Apabila nilai rasio arus kas operasi di bawah satu, maka perusahaan dianggap belum mampu memenuhi komitmen jangka pendeknya, sedangkan apabila lebih dari satu, menunjukkan likuiditas baik.

Rumus :

$$AKO = \frac{\text{Arus Kas Operasi}}{\text{Kewajiban Lancar}}$$

Sumber Data :

- Arus kas bersih dari aktivitas operasi → ada di laporan arus kas, bagian “kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi”.
- Kewajiban lancar → laporan posisi keuangan (neraca), bagian “liabilitas jangka pendek/current liabilities”.

- Tahun yang digunakan : 2022, 2023, 2024 (ambil data akhir tahun masing-masing).

Sumber : (Handayani et al., 2024). *Analisis Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT Bumi Serpong Damai Tbk Tahun 2021-2023*.

3.4.3 Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)

Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar beban bunga dari arus kas operasi yang dihasilkan.

- Jika CKB tinggi → perusahaan aman, punya kas cukup untuk membayar bunga.
- Jika CKB rendah → berisiko, karena kas operasi tidak cukup untuk menutup bunga.

Dalam jurnal (aziz et al., 2022) ditampilkan secara jelas dalam table 4 mempresentasikan konsep *Cash to Interest Coverage Ratio* (CKB). Rumusan tidak ditulis eksplisit dalam bentuk formula, tetapi dijelaskan secara konsep dan analisis.

Rumus :

$$CKB = \frac{\text{Arus Kas Operasi}}{\text{Beban Bunga}}$$

Intinya : Kas Operasi ÷ Bunga yang harus dibayar

Sumber Data :

- Arus Kas Operasi → ada di laporan arus kas, bagian “Kas Bersih dari Aktivitas Operasi”.
- Pembayaran bunga (interest paid) / Beban Bunga → jika ada pakai angka “interest paid” dari arus kas atau Catatan Atas Laporan Keuangan, dibagian beban keuangan atau rincian “kas keluar untuk beban bunga”, jika tidak ada menggunakan beban bunga (interest expense) dari laporan laba rugi.

Sumber : (Handayani et al., 2024). *Analisis Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT Bumi Serpong Damai Tbk Tahun 2021-2023*.

3.4.4 Rasio Pengeluaran Modal (PM)

Rasio ini menunjukkan kemampuan kas dari aktivitas operasi dalam membiayai pengeluaran modal (*Capital Expenditure*) tanpa ketergantungan pada pendapatan eksternal.

Rumus :

$$PM = \frac{\text{Arus Kas Operasi}}{\text{Pengeluaran Modal}}$$

Sumber Data :

- Arus kas operasi → laporan arus kas.
- Pengeluaran modal (*capital expenditure*) → laporan arus kas bagian aktivitas investasi bagian “pembelian asset tetap” atau “*acquisition of fixed assets*”.
- Data laporan arus kas 2022, 2023, 2024.

Sumber : (Handayani et al., 2024). *Analisis Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT Bumi Serpong Damai Tbk Tahun 2021-2023*.

3.4.5 Rasio Total Hutang (TH) / *Cash to Debt Ratio*

Rasio ini digunakan untuk mengukur sejauh mana kas operasi dapat digunakan untuk melunasi total kewajiban perusahaan, baik jangka pendek maupun panjang.

Rumus :

$$TH = \frac{\text{Arus Kas Operasi}}{\text{Total Hutang}}$$

Sumber Data :

- Arus Kas Operasi → laporan arus kas.

- Total hutang (liabilitas) → laporan posisi keuangan (neraca) bagian total liabilitas (jumlah kewajiban jangka pendek + jangka panjang).
- Data laporan arus kas 2022, 2023, 2024.

Sumber : (Handayani et al., 2024). *Analisis Laporan Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT Bumi Serpong Damai Tbk Tahun 2021-2023*.

Dalam mendukung analisis, penelitian ini memanfaatkan Microsoft excel untuk input data serta perhitungan dasar. Penggunaan alat ini diharapkan mampu menyajikan hasil analisis yang akurat, jelas, dan mudah dipahami.

3.5 Ukuran Efektivitas Rasio Arus Kas

Penelitian ini menggunakan empat rasio arus kas, yaitu, Arus Kas Operasi terhadap Utang Lancar (AKO), Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB), Rasio Pengeluaran Modal (PM), dan Rasio Total Utang (TH). Untuk menentukan apakah arus kas operasi efektif dalam menjaga stabilitas likuiditas pada tingkat induk perusahaan, diperlukan ukuran efektivitas agar hasil analisis dapat dinilai secara kuantitatif. Penetapan ukuran efektivitas dalam penelitian ini mengacu pada standar rasio arus kas yang digunakan dalam penelitian aziz et al., (2022) nilai rasio dibandingkan dengan standar tertentu, misalnya :

1. Rasio <1 dianggap kurang baik,
2. Rasio >1 dianggap baik atau memadai.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menetapkan ukuran efektivitas sebagai berikut :

3.5.1 Rasio Arus Kas Operasi terhadap Utang Lancar (AKO)

Menggambarkan kemampuan arus kas operasi dalam menutupi kewajiban jangka pendek.

Tabel 1. Rasio Arus Kas terhadap Utang Lancar (AKO)

Nilai Rasio	Kategori Efektivitas	Dasar Penilaian
$AKO \geq 1,00$	Efektif	Perusahaan mampu melunasi seluruh kewajiban lancar menggunakan arus kas operasi. $AKO < 1$ tidak baik.
0,50 – 0,99	Cukup efektif	Kas operasi dapat menutup sebagian besar kewajiban.
$AKO < 0,50$	Tidak efektif	Rasio di bawah 1 menunjukkan kemampuan rendah menutup utang lancar.

3.5.2 Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)

Menilai kemampuan arus kas operasi dalam menutup beban bunga.

Tabel 2. Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB)

Nilai Rasio	Kategori Efektivitas	Dasar Penilaian
$CKB \geq 1,00$	Efektif	Arus kas operasi cukup untuk membayar bunga. $CKB > 1$ dianggap standar yang baik.
0,50 – 0,99	Cukup efektif	Masih dapat menutup sebagian bunga, namun belum ideal.

CKB < 0,50	Tidak efektif	Sebagian besar tahun perusahaan menghasilkan rasio < 1 dan dikategorikan kurang baik.
------------	---------------	---

3.5.3 Rasio Pengeluaran Modal (PM)

Mengukur kemampuan perusahaan mendanai investasi (*Capital Expenditure*).

Tabel 3. Rasio Pengeluaran Modal (PM)

Nilai Rasio	Kategori Efektivitas	Dasar Penilaian
$PM \geq 1,00$	Efektif	$PM > 1$ menunjukkan perusahaan mampu membiayai <i>Capital Expenditure</i> dari kas operasi, bahwa $PM > 1 =$ baik.
0,50 – 0,99	Cukup efektif	Kas operasi menutup sebagian <i>Capital Expenditure</i> .
$PM < 0,50$	Tidak efektif	Ketergantungan tinggi pada pendanaan eksternal.

3.5.4 Rasio Total Hutang (TH)

Menilai kemampuan arus kas operasi untuk menutupi seluruh kewajiban perusahaan.

Tabel 4. Rasio Total Hutang (TH)

Nilai Rasio	Kategori Efektivitas	Dasar Penilaian
$TH \geq 1,00$	Efektif	Di literatur solvabilitas kas, ambang 30% dianggap cukup mampu memenuhi kewajiban jangka panjang apabila arus kas operasi mampu menutup setidaknya 30% dari total utangnya.
0,50 – 0,99	Cukup efektif	Menunjukkan adanya kemampuan terbatas.
$TH < 0,50$	Tidak efektif	Rasio TH 0,03 – 0,13 sebagai “kurang baik”.

Penelitian ini menyimpulkan tingkat efektivitas arus kas operasi menggunakan kategori berikut :

1. Efektif

Jika $\geq 75\%$ rasio berada dalam kategori “efektif”.

2. Cukup Efektif

Jika 50-74% rasio berada pada kategori “efektif” atau “cukup efektif”.

3. Tidak Efektif

Jika $\geq 50\%$ rasio berada pada kategori “tidak efektif”.

Kategori ini digunakan untuk menjawab tujuan penelitian, yaitu menilai efektivitas arus kas operasi dalam menjaga stabilitas likuiditas pada tingkat induk perusahaan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1 Arus Kas Operasi PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk pada periode 2022-2024

Berdasarkan laporan keuangan yang telah dipublikasikan, arus kas dari aktivitas operasi PT Saraswanti Indoland *Development* Tbk memperlihatkan fluktuasi yang signifikan dengan tren penurunan arus kas bersih selama periode 2022–2024. Fluktuasi yang signifikan pada arus kas bersih, khususnya ketika menunjukkan kecenderungan menurun, dapat mencerminkan lemahnya efektivitas pengelolaan arus kas perusahaan. (Wang, 2025) menyatakan bahwa volatilitas arus kas yang tinggi berpotensi berdampak negatif terhadap kinerja keuangan dan profitabilitas, karena perusahaan menghadapi keterbatasan dalam mengandalkan kas internal sebagai sumber pendanaan. Pada tahun 2022, perusahaan masih mampu mencatatkan arus kas bersih dari aktivitas operasi positif sebesar Rp26,29 miliar. Namun, kondisi ini berbalik pada tahun 2023 ketika arus kas operasi mengalami defisit sebesar Rp4,21 miliar. Penurunan ini berlanjut secara signifikan pada tahun 2024, di mana penggunaan kas bersih untuk aktivitas operasi membengkak hingga mencapai Rp55,78 miliar.

Tren negatif pada arus kas operasi ini dipicu oleh beberapa faktor utama, yaitu:

- 1) Peningkatan Pembayaran kepada Pemasok: Terjadi peningkatan yang signifikan dalam pembayaran kas kepada pemasok, yang mulanya sebesar Rp132,83 miliar pada tahun 2023 lalu naik menjadi Rp171,31 miliar pada tahun 2024.
- 2) Peningkatan Pembayaran Pajak dan Karyawan: Beban operasional lainnya juga mengalami kenaikan, khususnya pada pembayaran pajak yang secara intens melonjak dari Rp6,36 miliar pada tahun 2023 menjadi Rp19,46

miliar pada tahun 2024, selain itu pembayaran kas kepada karyawan juga meningkat hingga mencapai Rp17,47 miliar.

- 3) Stagnasi Penerimaan Kas: Di tengah lonjakan pengeluaran, penerimaan kas dari pelanggan relatif stabil namun tidak mengalami peningkatan yang sebanding. Penerimaan kas hanya meningkat tipis dari Rp152,03 miliar pada tahun 2023 menjadi Rp155,79 miliar pada tahun 2024.

Secara keseluruhan, meskipun perusahaan tetap membukukan laba bersih setiap tahunnya, arus kas operasional menunjukkan defisit yang semakin besar akibat tingginya kebutuhan modal kerja yang substansial untuk mendanai proyek-proyek baru dan aktivitas operasional perusahaan di tengah ekspansi bisnis.

4.2 Rasio dan Ukuran Efektivitas

4.2.1 Rasio Arus Kas Operasi (*Operating Cash Flow Ratio/ AKO*)

Tabel 5. Rasio Arus Kas Operasi

No	Periode	Arus kas bersih dari aktivitas operasi	Kewajiban Lancar	Rasio AKO	Kategori Efektivitas
1	2022	26.291.938.948	65.614.570.910	0,401	Cukup Efektif
2	2023	-4.209.241.494	91.499.138.480	-0,046	Tidak Efektif
3	2024	-55.779.943.105	104.858.269.005	-0,532	Tidak Efektif

Analisis Rasio Arus Kas Operasional (AKO) menunjukkan tantangan likuiditas yang cukup dinamis dan tren yang menurun dalam tiga tahun terakhir. Tahun 2022 sampai 2024 didapatkan rasio lebih kecil dari 1 dimana dapat dinilai efektifitasnya kurang maksimal. Pada tahun 2022, rasio AKO masih berada di angka 0,40 namun mengalami koreksi

menjadi -0,04 di tahun 2023 dan terus mengalami penurunan hingga mencapai -0,53 pada tahun 2024. Penurunan rasio tersebut mencerminkan lemahnya kemampuan arus kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi utama perusahaan dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya. Temuan ini selaras dengan posisi arus kas operasional bersih yang mencatatkan defisit signifikan sebesar Rp -55,78 miliar pada tahun 2024. Menurut Liandu et al., (2023) mendukung bahwa arus kas operasi positif meningkatkan ROA, sehingga defisit sebesar RP -55,78 miliar menandakan inefisiensi operasional yang perlu dievaluasi. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya kebutuhan mendesak bagi perusahaan untuk memperkuat kapasitas kas internal agar dapat memenuhi kewajiban lancarnya secara independen di periode selanjutnya tanpa terlalu bergantung pada pendanaan eksternal.

Faktor utama yang mendorong semakin besarnya defisit arus kas operasi adalah peningkatan signifikan pengeluaran kas kepada pemasok dan karyawan yang tidak diiringi oleh pertumbuhan penerimaan kas yang sepadan. Pada tahun 2024, nilai pembayaran kepada pemasok meningkat secara substansial menjadi Rp171,31 miliar, dibandingkan pada tahun sebelumnya di angka Rp132,83 miliar. Judijanto & Ambarwati (2024) menekankan likuiditas sebagai faktor terkuat terhadap kinerja keuangan di kontruksi, selaras dengan kebutuhan penguatan modal kerja akibat ekspansi proyek seperti Apartemen Arjuna. Peningkatan ini dipicu oleh kebutuhan modal kerja yang relatif besar untuk mendanai pembangunan proyek-proyek baru, antara lain pembangunan Apartemen Arjuna yang telah mencapai progres 56,96% serta pengembangan infrastruktur di Resort Banyu Bening. Sementara itu, penerimaan kas dari pelanggan menunjukkan pertumbuhan yang relatif terbatas, hanya meningkat dari Rp152,03 miliar pada tahun 2023 menjadi Rp155,79 miliar pada 2024. Ketidakseimbangan antara arus kas masuk dan arus kas keluar tersebut

menimbulkan kesenjangan likuiditas yang signifikan sehingga perusahaan harus mengandalkan sumber pendanaan eksternal khususnya melalui penarikan pinjaman bank, untuk menjaga keberlangsungan aktivitas operasionalnya. (Tuatanassy et al., 2025) menunjukkan fluktuasi serupa, merekomendasikan proyeksi arus kas berkelanjutan untuk menghindari ketergantungan terhadap pinjaman bank.

Hasil analisis, pada tahun 2023 rasio AKO PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk tercatat sebesar -0,046 dan pada tahun 2024 semakin menurun menjadi -0,532, yang keduanya berada dalam kategori **tidak efektif**. Nilai rasio negatif ini menunjukkan bahwa arus kas bersih dari aktivitas operasi berada dalam kondisi defisit, sehingga tidak mampu menutupi kewajiban lancar perusahaan. Ketidakefektifan AKO pada tahun 2023 terjadi karena perusahaan mulai mengalami arus kas operasi negatif sebesar Rp4,21 miliar, sementara kewajiban lancar meningkat signifikan menjadi Rp91,49 miliar. Kondisi ini mengindikasikan bahwa kas yang dihasilkan dari aktivitas utama perusahaan belum mencukupi untuk membiayai kebutuhan operasional jangka pendek. Secara operasional, hal ini dipengaruhi oleh meningkatnya pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan, yang tidak diimbangi dengan peningkatan penerimaan kas dari pelanggan yang relatif stagnan. Pada tahun 2024, ketidakefektifan AKO semakin memburuk seiring dengan membengkaknya defisit arus kas operasi menjadi Rp55,78 miliar, sementara kewajiban lancar meningkat sebesar Rp171,31 miliar, lonjakan pembayaran pajak hingga Rp 19,46 miliar, serta kenaikan biaya tenaga kerja menyebabkan tekanan likuiditas yang semakin besar. Kondisi ini menunjukkan bahwa perusahaan menghadapi ketidakseimbangan struktural antara arus kas masuk dan arus kas keluar, sehingga arus kas operasi belum mampu menjalankan fungsinya sebagai sumber utama likuiditas jangka pendek.

Selain faktor tersebut, peningkatan beban pajak dan biaya operasional lainnya turut memperbesar tekanan terhadap posisi kas perusahaan. Pada tahun 2024, pembayaran pajak mengalami lonjakan yang sangat signifikan, yang mulanya Rp6,36 miliar di tahun 2023 menjadi Rp 19,46. Kenaikan ini semakin mempersempit ruang likuiditas operasional perusahaan di tengah kondisi arus kas yang telah mengalami defisit. Manajemen mengungkapkan bahwa kebutuhan likuiditas secara historis sebagian besar muncul untuk mendukung pembiayaan investasi dan ekspansi usaha perusahaan. Oleh karena itu, guna menjaga stabilitas keuangan, perusahaan perlu melakukan mengevaluasi secara berkelanjutan terhadap proyeksi arus kas serta mencermati dinamika kondisi pasar keuangan guna mempertahankan fleksibilitas pendanaan. Dalam konteks tersebut, penguatan manajemen modal kerja menjadi aspek yang sangat krusial, mengingat rasio utang terhadap ekuitas perusahaan menunjukkan perkembangan yang perlu diawasi secara sistematis untuk memastikan terjaganya peringkat kredit yang baik dan kepercayaan pemangku kepentingan.

Rasio AKO SWID terjun bebas dari -0,046 (tahun 2023) menjadi -0,532 (tahun 2024). Sumber masalah utama adalah ketidakseimbangan antara arus kas masuk dan keluar. Meskipun pendapatan usaha di tahun 2024 mencapai Rp135.273.809.712, penerimaan kas dari pelanggan relatif stabil di angka Rp155.788.746.875 (tahun 2024) dari Rp 152.032.528.511 (tahun 2023). Di sisi lain, pembayaran kas kepada pemasok melonjak drastis menjadi Rp171.311.697.246 (tahun 2024) dari Rp132.834.667.593 (tahun 2023) akibat percepatan konstruksi Apartemen Arjuna (progres 56,96%) dan infrastruktur Resort Banyu Bening. Jika dibandingkan dengan kompetitor di sektor properti yang sedang ekspansi, SWID memiliki profil risiko likuiditas lebih tinggi karena AKO yang negatif menunjukkan bahwa

operasional inti perusahaan belum mampu membiayai kewajiban lancarnya sendiri, melainkan mengandalkan "subsidi" dari pendanaan eksternal.

4.2.2 Rasio Kas terhadap Bunga (Cash to Interest Coverage Ratio/ CKB)

Tabel 6. Rasio Pembayaran Tunai Terhadap Bunga

No	Periode	Jumlah arus kas operasi	Bunga	Rasio CKB	Kategori Efektivitas
1	2022	26.291.938.948	6.062.841.197	4,34	Efektif
2	2023	-4.209.241.494	4.561.822.873	-0,92	Tidak Efektif
3	2024	-55.779.943.105	3.238.611.574	-17,22	Tidak Efektif

Analisis Rasio Kas terhadap Bunga (*Cash to Interest Coverage Ratio/CKB*) menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban pembayaran bunga mengalami penurunan signifikan selama periode 2022-2024. Pada tahun 2022, Rasio Cakupan Kas Bunga (CKB) tercatat sebesar 4,34, yang mengindikasikan bahwa arus kas operasi perusahaan masih sangat memadai untuk menutup beban bunga (efektif karena >1). Namun, kondisi tersebut mengalami perubahan drastis pada tahun 2023 ketika Rasio Cakupan Kas Bunga (CKB) terkoreksi menjadi negatif -0,92, dan terus merosot hingga mencapai -17,22 pada tahun 2024 yang mana berarti tidak terdapat efektifitas rasio cakupan kas terhadap bunga. Trend penurunan ini mengimplikasikan bahwa arus kas operasi yang dihasilkan perusahaan tidak lagi mampu mengimbangi beban bunga yang harus dibayarkan. Kondisi tersebut selaras dengan temuan Pujiastuti Pangestu et al., (2025) yang menyatakan

bahwa perusahaan property IDX dengan rasio CKB<1, cenderung menghadapi peningkatan risiko ketidakmampuan memenuhi kewajiban bunga serta utang jangka pendek. Kondisi ini mencerminkan perlunya strategi optimalisasi modal kerja yang lebih efisien dan intensif atau skema restrukturisasi guna menjaga kesinambungan pemenuhan kewajiban finansial terhadap kreditur di periode mendatang.

Dinamika ini sejalan dengan hasil Analisis Rasio Arus Kas Operasi (AKO) yang menunjukkan tantangan likuiditas yang cukup dinamis dalam periode yang sama. Setelah mencatatkan rasio sebesar 0,40 pada tahun 2022, Rasio Arus Kas Operasi (AKO) terkoreksi menjadi negatif -0,04 di tahun 2023 dan mencapai titik terendah sebesar -0,53 pada tahun 2024. Penurunan ini konsisten dengan posisi arus kas operasi bersih perusahaan yang mencatatkan defisit signifikan sebesar Rp-55,78 miliar pada akhir tahun 2024. kondisi tersebut mengindikasikan bahwa kapasitas kas internal perusahaan saat ini belum cukup kuat untuk memenuhi kewajiban lancar secara mandiri, sehingga perusahaan masih bergantung pada dukungan sumber pendanaan eksternal untuk menjaga kelangsungan operasional dan stabilitas keuangan.

Hasil Analisis rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB) pada tahun 2023 dan 2024 berada pada kategori **tidak efektif**, dengan masing-masing nilai sebesar -0,923 dan -17,22. Nilai rasio yang berada di bawah standar ideal (>1) tersebut menunjukkan bahwa arus kas operasi perusahaan pada periode tersebut belum sepenuhnya mencukupi untuk menutup kewajiban pembayaran bunga pinjaman secara optimal. Pada tahun 2023, arus kas operasi yang mengalami defisit sebesar Rp4,21 miliar berdampak pada keterbatasan kas operasional dalam mendukung pembayaran beban bunga sebesar Rp4,56 miliar. Kondisi ini mencerminkan adanya penyesuaian dalam pengelolaan likuiditas, di mana pemenuhan kewajiban bunga perlu didukung oleh sumber

pendanaan lain di luar kas operasional. Selanjutnya, pada tahun 2024, defisit arus kas operasi meningkat menjadi Rp55,78 miliar, sementara kewajiban pembayaran bunga tetap berada pada level Rp3,24 miliar. Nilai CKB yang semakin rendah pada periode ini mengindikasikan bahwa arus kas operasi belum berada pada tingkat yang optimal untuk menopang beban keuangan secara mandiri. Hal ini menunjukkan perlunya penyesuaian antara strategi pendanaan dan kemampuan arus kas internal, khususnya dalam mendukung keberlanjutan ekspansi usaha dan menjaga stabilitas keuangan perusahaan dalam jangka menengah hingga panjang.

Tekanan terhadap arus kas operasi perusahaan dipicu oleh peningkatan signifikan pembayaran kas kepada pemasok yang mencapai Rp171,31 miliar pada tahun 2024, meningkat dari Rp132,83 miliar pada tahun sebelumnya. Di sisi lain, penerimaan kas dari pelanggan relatif stagnan di angka Rp155,79 miliar pada tahun 2024 dibandingkan Rp152,03 miliar pada tahun 2023. Kondisi tersebut mencerminkan terbatasnya pertumbuhan kas masuk dari aktivitas operasional, sebagaimana dijelaskan Zannuba et al., (2025) dapat menimbulkan risiko finansial apabila tidak diimbangi dengan pengendalian arus kas keluar secara efektif, karena ketidakseimbangan antara *cash inflows* dan *cash outflows* merupakan indikator awal potensi kesulitan keuangan. Dalam konteks ini, stagnasi penerimaan kas berpotensi mempersempit ruang likuiditas perusahaan, terutama ketika kebutuhan pendanaan operasional dan kewajiban keuangan mengalami peningkatan, sehingga memperkuat urgensi pemantauan proyeksi arus kas secara berkelanjutan. Kemudian, tekanan likuiditas tersebut semakin diperparah oleh lonjakan pembayaran pajak yang meningkat signifikan dari Rp6,36 miliar menjadi Rp19,46 miliar. Dalam menghadapi kondisi tersebut, manajemen menyampaikan bahwa pengawasan secara berkelanjutan melakukan pemantauan

terhadap proyeksi arus kas serta kondisi pasar keuangan guna menjaga fleksibilitas pendanaan di tengah ekspansi bisnis yang sedang berlangsung.

Tren rasio CKB menunjukkan penurunan yang sangat mengkhawatirkan, dari -0,92 (tahun 2023) menjadi -17,22 (tahun 2024). Sumber masalahnya bukan terletak pada kenaikan beban bunga yang justru menurun dari Rp4.561.822.873 (tahun 2024) menjadi Rp3.238.611.574 (tahun 2023), melainkan pada defisit arus kas operasi yang membengkak hingga Rp55.779.943.105 (tahun 2024) dari Rp4.209.241.494 (tahun 2023). Perusahaan properti yang sehat idealnya memiliki rasio CKB di atas 1. Kondisi SWID yang berada jauh dibawah standar ini menandakan adanya *financial distress* yang serius dalam memenuhi kewajiban finansial tetap. Hal ini dipicu oleh kebijakan manajemen yang memprioritaskan kas operasional untuk pembayaran pajak yang melonjak dari Rp6.360.640.395 (tahun 2023) menjadi Rp19.457.643.012 (tahun 2024), sehingga tidak ada ruang tersisa untuk menutup beban bunga secara mandiri dari aktivitas operasional.

4.2.3 Rasio Pengeluaran Modal (*Capital Expenditure Ratio/PM*)

Tabel 7. Rasio Pengeluaran Modal

No	Periode	Jumlah arus kas operasi	Pengeluaran modal	Rasio modal pengeluaran	Kategori Efektivitas
1	2022	26.291.938.948	9.254.596.333	2,84	Efektif
2	2023	-4.209.241.494	20.960.055.421	-0,20	Tidak Efektif
3	2024	-55.779.943.105	43.841.287.495	-1,27	Tidak Efektif

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian periode 2022-2024 bisa dikategorikan pada kategori tidak efektif dimana perusahaan memiliki ketergantungan pada pendanaan eksternal yang cukup signifikan. Analisis Rasio Pengeluaran Modal (*Capital Expenditure Ratio/PM*) menunjukkan adanya perubahan yang signifikan dalam kemampuan perusahaan membiayai pengeluaran investasi melalui arus kas operasional. Rasio Cakupan Kas Bunga (CKB) tercatat mengalami koreksi tajam dari 4,34 pada tahun 2022 menjadi negatif -0,92 di tahun 2023, dan terus memburuk hingga mencapai -17,22 pada tahun 2024. Penurunan drastis ini mengindikasikan bahwa arus kas operasi berbasis kas tidak lagi memadai untuk menutup beban bunga pinjaman yang berjalan, yang pada tahun 2024 tercatat sebesar Rp 3,58 miliar. Dinamika penurunan Rasio Cakupan Kas Bunga (CKB) tersebut konsisten dengan hasil analisis Rasio Arus Kas Operasional (AKO) yang menunjukkan kecenderungan penurunan dari 0,40 pada tahun 2022 menjadi -0,04 pada tahun 2023, dan semakin merosot hingga menyentuh -0,53 pada 2024. Penurunan rasio ini konsisten dengan posisi arus kas operasional bersih perusahaan yang mengalami defisit signifikan sebesar Rp -55,78 miliar di akhir periode 2024. Menurut Mere (2025) rasio pengeluaran modal mencerminkan perubahan progresif dalam komposisi pembiayaan investasi akibat keterbatasan likuiditas. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa kapasitas kas internal perusahaan belum cukup kuat untuk menopang pemenuhan kewajiban finansial secara independen, sehingga diperlukan penerapan strategi optimalisasi modal kerja yang lebih sistematis guna memperkuat ketahanan likuiditas di periode mendatang.

Berdasarkan hasil perhitungan Rasio Pengeluaran Modal (PM), pada tahun 2023 dan 2024 nilai rasio berada pada kategori **tidak efektif**, masing-masing sebesar -0,20 dan -1,27. Nilai rasio yang bernilai negatif

tersebut menunjukkan bahwa arus kas dari aktivitas operasi pada periode tersebut belum sepenuhnya mencukupi untuk mendukung pembiayaan pengeluaran modal perusahaan. Pada tahun 2023, perusahaan merealisasikan pengeluaran modal sebesar Rp20,96 miliar dalam kondisi arus kas operasi yang masih mengalami defisit. Kondisi ini mencerminkan bahwa pendanaan investasi aset tetap pada periode tersebut masih memerlukan dukungan dari sumber pendanaan di luar kas internal, seiring dengan strategi perusahaan dalam menjaga keberlangsungan dan pengembangan kegiatan usaha. Pada tahun 2024, pengeluaran modal mengalami peningkatan yang cukup signifikan hingga mencapai Rp43,84 miliar, sementara arus kas operasi masih berada dalam kondisi defisit. Nilai Rasio PM pada periode ini mengindikasikan bahwa pembiayaan ekspansi aset dan proyek pembangunan belum sepenuhnya ditopang oleh kas operasional, sehingga perusahaan melakukan optimalisasi sumber pendanaan jangka panjang. Kondisi ini menunjukkan pentingnya penyelarasan antara kebijakan investasi dan kemampuan arus kas operasional, guna menjaga stabilitas keuangan perusahaan dalam jangka panjang.

Di sisi lain, Rasio Pengeluaran Modal menunjukkan adanya pergeseran struktur pendanaan investasi yang progresif di tengah keterbatasan likuiditas operasional. Meskipun pada tahun 2022 rasio pengeluaran modal masih berada pada level positif sebesar 2,84, angka ini terkoreksi menjadi -0,20 pada 2023 dan menurun secara signifikan menjadi -1,27 pada tahun 2024. Penurunan ini dipicu oleh peningkatan substansial alokasi dana untuk investasi aset tetap dan uang muka pembelian tanah yang mencapai total Rp43,84 miliar pada tahun 2024, terdapat peningkatan yang signifikan dari tahun-tahun sebelumnya. Seiring dengan kondisi arus kas operasional sedang berada dalam masa defisit, situasi ini mengindikasikan adanya pemanfaatan sumber

pendanaan alternatif dalam skala yang relatif signifikan guna mendukung ekspansi dan pertumbuhan aset perusahaan, hal tersebut dibuktikan dari perolehan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp192,5 miliar pada tahun 2024. Selaras dengan Rahmatullah & Bawono (2025) kenaikan pengeluaran modal untuk proyek Pembangunan memerlukan penguatan likuiditas melalui monitoring arus kas sehingga, manajemen menyadari bahwa meningkatnya kebutuhan likuiditas ini muncul untuk membiayai pengeluaran barang modal yang berkaitan dengan perluasan skala usaha serta pelaksanaan proyek-proyek pembangunan yang sedang berjalan.

Rasio PM SWID berada pada kategori tidak efektif dengan nilai -0,20 (tahun 2023) dan merosot ke -1,27 (tahun 2024). Masalah fundamentalnya adalah kebijakan ekspansi agresif (pembelian lahan dan aset tetap) yang tidak didukung oleh *internal cash generation*. SWID merealisasikan pengeluaran modal sebesar Rp43.841.287.495 pada 2024, naik dua kali lipat dari tahun sebelumnya. Biasanya, perusahaan saingan akan mengatur pengeluaran modal (seperti belanja aset atau lahan) agar seimbang dengan hasil penjualan properti yang sudah pasti jadi uang tunai. Jadi, mereka hanya berani belanja besar kalau uang dari pembeli sudah mulai masuk, supaya kondisi keuangan perusahaan tetap aman. Namun, SWID menghadapi risiko tinggi karena membiayai investasi jangka panjang seperti uang muka pembelian tanah di Muntilan (52.362.543.985) dan Sleman senilai total (7.505.431.551) hampir seluruhnya menggunakan utang bank, bukan dari hasil operasional.

4.2.4 Rasio Kas terhadap Utang (*Cash to Debt Ratio/TH*)

Tabel 8. Rasio Total Hutang

No	Periode	Jumlah arus kas operasi	Total Hutang	Rasio total hutang	Kategori Efektivitas

1	2022	26.291.938.948	106.280.826.005	0,25	Tidak Efektif
2	2023	-4.209.241.494	135.465.428.175	-0,03	Tidak Efektif
3	2024	-55.779.943.105	240.030.164.450	-0,23	Tidak Efektif

Berdasarkan data laporan keuangan konsolidasian periode 2022–2024 dapat dinyatakan tidak efektif. Analisis terhadap kondisi keuangan PT Saraswanti Indoland *Development* Tbk mengindikasikan adanya tekanan likuiditas yang cukup intens. Rasio Cakupan Kas terhadap Bunga (CKB) mengalami penurunan yang sangat signifikan, dari posisi yang relatif kuat yakni sebesar 4,34 pada tahun 2022 menjadi negatif -0,92 pada tahun 2023, dan terus merosot hingga mencapai -17,22 pada tahun 2024. Koreksi yang relatif signifikan mengimplikasikan bahwa arus kas operasi tidak lagi memadai untuk menutup beban bunga pinjaman yang berjalan, yang pada tahun 2024 tercatat sebesar Rp3,58 miliar. Dinamika ini konsisten dengan penurunan Rasio Arus Kas Operasional (AKO) dari 0,40 pada tahun 2022 menjadi -0,04 pada tahun 2023 dan semakin tertekan hingga mencapai -0,53 pada tahun 2024, seiring dengan posisi arus kas operasi bersih yang mencatatkan defisit substansial sebesar Rp-55,78 miliar di akhir tahun 2024. Sejalan dengan temuan Sukma Dewi & Edastami (2025) penurunan rasio arus kas operasi hingga bernilai negatif mencerminkan melemahnya kapasitas internal perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial tanpa ketergantungan pada pendanaan eksternal. Kondisi tersebut mengimplikasikan pentingnya strategi optimalisasi modal kerja yang lebih disiplin dan terarah guna memperkuat kapasitas kas internal perusahaan agar mampu memenuhi kewajiban finansial secara independen di periode selanjutnya.

Hasil analisis rasio Kas terhadap Total Utang (TH) pada tahun 2022, 2023 dan 2024 berada pada kategori **tidak efektif**, dengan masing-masing nilai sebesar 0,25, -0,03 dan -0,23. Nilai rasio tersebut menunjukkan bahwa arus kas dari aktivitas operasi pada periode tersebut belum sepenuhnya mencukupi untuk mendukung pemenuhan kewajiban perusahaan secara keseluruhan. Pada tahun 2023, seiring dengan meningkatnya total utang hingga mencapai Rp135,46 miliar, arus kas operasi perusahaan masih berada dalam kondisi defisit. Kondisi ini mencerminkan bahwa kapasitas kas internal perusahaan masih memerlukan penguatan dalam rangka menopang kewajiban keuangan yang ada. Selanjutnya, pada tahun 2024, total liabilitas mengalami peningkatan yang cukup signifikan hingga mencapai Rp240,03 miliar, sementara arus kas operasi belum menunjukkan perbaikan yang sejalan. Nilai Rasio TH yang relatif rendah pada periode ini mengindikasikan bahwa perusahaan masih mengoptimalkan dukungan pembiayaan eksternal dalam menjaga keberlangsungan operasional serta mendukung ekspansi usaha. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya penyelarasan antara pengelolaan kewajiban dan kemampuan arus kas operasional, guna menjaga stabilitas likuiditas dan keberlanjutan keuangan perusahaan dalam jangka panjang.

Di sisi lain, Rasio Total Utang perusahaan memperlihatkan kecenderungan yang patut mendapatkan perhatian serius, dengan pergeseran dari 0,25 pada tahun 2022 menjadi -0,23 pada tahun 2024. Transisi ini terjadi seiring dengan peningkatan total liabilitas yang signifikan, yakni mencapai Rp240,03 miliar pada tahun 2024, meningkat secara signifikan dibandingkan Rp106,28 miliar pada 2022. Rasio yang berada pada area negatif mengimplikasikan bahwa saat ini arus kas operasi perusahaan belum memiliki kapasitas yang memadai untuk menutup seluruh kewajiban keuangannya. Kondisi tersebut turut

termanifestasi dalam Rasio Pengeluaran Modal yang terkoreksi dari 2,84 pada tahun 2022 menjadi -1,27 pada tahun 2024. Penurunan ini dipicu oleh besarnya alokasi dana untuk investasi aset tetap dan pembayaran uang muka pembelian tanah yang mencapai Rp43,84 miliar, sementara arus kas operasi berada dalam kondisi defisit di tengah defisit. Keadaan ini mengimplikasikan terjadinya peningkatan profil risiko keuangan secara signifikan, di mana pembiayaan ekspansi aset sangat bergantung pada pemanfaatan sumber pendanaan alternatif, khususnya melalui perolehan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp192,5 miliar pada tahun 2024.

Rasio TH SWID secara konsisten berada di area negatif, yakni -0,03 (tahun 2023) dan -0,23 (tahun 2024). Sumber masalahnya adalah lonjakan liabilitas total sebesar 77%, dari Rp135.465.428.175 (tahun 2023) menjadi Rp240.030.164.450 (tahun 2024) dalam satu tahun. Peningkatan ini terutama berasal dari penarikan pinjaman bank jangka panjang pada bank yang melonjak dari Rp48.194.000.000 (tahun 2023) menjadi Rp99.590.000.000 (tahun 2024). Profil *leverage* SWID meningkat secara drastis, meningkatkan risiko ketidakmampuan membayar hutang di masa depan. Ketergantungan absolut pada pendanaan bank untuk menutup seluruh kewajiban keuangan di tengah defisit arus kas operasi menciptakan struktur modal yang rentan terhadap fluktuasi suku bunga dan kebijakan kredit perbankan.

4.3 Pembahasan dan Hasil

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, dapat diinterpretasikan bahwa stabilitas likuiditas perusahaan sedang mengalami penurunan stabilitas sebagai implikasi dari ketidakseimbangan antara arus kas masuk dan pengeluaran operasional serta investasi. Kondisi ketidakseimbangan arus kas tersebut menunjukkan bahwa kemampuan arus kas tersebut menunjukkan

bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas dari aktivitas operasional belum cukup optimal untuk menopang kebutuhan pengeluaran rutin maupun investasi jangka menengah. Kondisi ini menegaskan urgensi akan perumusan strategi manajemen kas yang lebih adaptif dan terintegrasi, mengingat berbagai rasio likuiditas berbasis kas secara konsisten berada di bawah ambang batas 1, yang menunjukkan perlunya penguatan kapasitas likuiditas internal melalui optimalisasi kinerja pendapatan operasional. Temuan ini sejalan dengan Agustin et al., (2025) yang menyatakan bahwa rasio likuiditas berbasis arus kas yang berada dibawah nilai ideal mencerminkan meningkatnya tekanan keuangan serta potensi risiko finansial distress pada perusahaan. Tingginya ketergantungan pada sumber pendanaan alternatif guna mendukung ekspansi aset di tengah kondisi defisit arus kas operasi mengindikasikan bahwa perusahaan perlu mempertimbangkan langkah restrukturisasi permodalan atau perumusan strategi pengelolaan utang yang lebih intensif dan terarah guna menjamin keberlangsungan usaha serta stabilitas keuangan dalam jangka panjang. Hal ini diperkuat oleh Suhari Suhari (2025) yang menegaskan bahwa ketergantungan pada pendanaan eksternal akibat lemahnya arus kas operasi dapat meningkatkan risiko ketidakstabilan keuangan apabila tidak diimbangi dengan strategi pengelolaan kas dan utang yang efektif.

Hasil analisis laporan keuangan konsolidasian tahun 2022–2024 menunjukkan bahwa PT Saraswanti Indoland *Development* Tbk tengah menghadapi tantangan likuiditas operasional signifikan. Rasio Cakupan Kas Bunga (CKB) terkoreksi secara drastis yang mulanya 4,34 pada tahun 2022 menjadi negatif -0,92 di tahun 2023 , dan terus mengalami defisit hingga mencapai -17,22 pada tahun 2024. Penurunan ini mengimplikasikan bahwa pendapatan operasional berbasis kas tidak lagi memadai untuk menutup beban bunga pinjaman yang tengah berjalan sebesar Rp3,58 miliar pada 2024. Kondisi ini konsisten dengan Rasio Arus Kas Operasional (AKO) yang turun dari 0,40 pada tahun 2022 menjadi -0,04 pada tahun 2023 dan semakin menurun hingga

menyentuh -0,53 pada tahun 2024, seiring dengan defisit arus kas operasional bersih signifikan hingga menyentuh angka Rp-55,78 miliar di akhir periode 2024. Kondisi ini menekankan urgensi akan perumusan strategi optimalisasi modal kerja yang lebih sistematis guna memperkuat kapasitas kas internal perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancar secara independen di periode selanjutnya.

Di sisi lain, struktur pendanaan investasi dan profil utang perusahaan merepresentasikan peningkatan risiko keuangan yang dinamis. Rasio Total Utang mengalami pergeseran dari 0,25 pada tahun 2022 turun menjadi -0,23 di tahun 2024, seiring dengan lonjakan total liabilitas yang mencapai Rp240,03 miliar. Rasio negatif tersebut mengimplikasikan bahwa arus kas operasi saat ini belum memadai untuk menutup seluruh kewajiban perusahaan. Kondisi ini semakin diperparah oleh penurunan Rasio Pengeluaran Modal dari positif 2,84 pada tahun 2022 menjadi -1,27 pada tahun 2024 yang dipicu oleh besarnya alokasi investasi aset tetap dan uang muka pembelian tanah sebesar Rp43,84 miliar di tengah defisit arus kas operasi. Situasi ini mengindikasikan tingginya ketergantungan perusahaan pada sumber pendanaan eksternal, khususnya melalui perolehan pinjaman bank jangka panjang sebesar Rp192,5 miliar pada tahun 2024 guna mendukung ekspansi proyek-proyek strategis dan ekspansi aset perusahaan.

Untuk menjaga stabilitas likuiditas dan keberlanjutan keuangan PT Saraswanti Indoland Development Tbk (SWID) di masa mendatang perlu segera melakukan optimalisasi *cash inflow* dengan mempercepat penagihan piutang usaha pihak ketiga yang per 31 Desember 2024 mencapai Rp3.165.074.575. Selain itu, konversi *marketing sales* dari proyek strategis seperti Apartemen Arjuna harus ditingkatkan menjadi penerimaan kas nyata, misalnya melalui program insentif pelunasan dini bagi pelanggan guna mengatasi stagnasi penerimaan kas. Efisiensi pengeluaran menjadi penting melalui pengendalian ketat terhadap pembayaran kepada pemasok yang

melonjak drastis pada tahun 2024 menjadi Rp171.311.697.246. Langkah mitigasi seperti re-negosiasi termin pembayaran atau pemanfaatan anggaran *supply chain* sangat disarankan untuk meringankan tekanan kas operasional yang saat ini mengalami defisit signifikan sebesar Rp55.779.943.105.

Dari sisi kebijakan ekspansi, perusahaan perlu memiliki strategi investasi dengan mempertimbangkan penundaan sementara akuisisi lahan baru di wilayah Muntilan dan Sleman yang telah menyerap uang muka besar senilai Rp62.967.830.613. Manajemen disarankan untuk memprioritaskan penyelesaian proyek yang sedang berjalan, seperti Resort Banyu Bening, agar aset tersebut segera menghasilkan pendapatan operasional yang stabil. Terakhir, mengingat lonjakan utang bank jangka panjang kepada Bank Mandiri yang kini mencapai Rp133.900.000.000, perusahaan wajib melakukan manajemen utang yang disiplin melalui evaluasi berkala terhadap *financial covenant*. Pemantauan ketat terhadap rasio *Debt to Equity* (DER) dan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) untuk menghindari risiko gagal bayar teknis dan menjaga kepercayaan kreditur serta pemangku kepentingan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa arus kas operasi PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk selama periode 2022-2024 mengimplikasikan kesenjangan likuiditas yang signifikan, terlihat dari penurunan seluruh rasio keuangan berbasis kas ke area negatif pada tahun 2024. Analisis rasio AKO, CKB, PM, dan TH menunjukkan bahwa arus kas operasi saat ini belum memadai untuk mempertahankan stabilitas likuiditas perusahaan, baik dalam memenuhi kewajiban lancar, menutup beban bunga, maupun mendanai investasi aset tetap. Temuan ini diperkuat oleh observasi pada unit hotel, dimana beban biaya relatif tidak konsisten dengan penerimaan kas yang fluktuatif. Keadaan ini menegaskan urgensi terhadap perencanaan keuangan yang lebih komprehensif dan kebijakan pengelolaan kas yang lebih konservatif untuk menghadapi volatilitas pasar.

5.2 Saran

Berdasarkan temuan tersebut, penulis menyarankan agar manajemen PT. Saraswanti Indoland *Development* Tbk segera merumuskan strategi pengelolaan kas yang lebih efektif dengan menekankan percepatan penerimaan kas serta pengendalian biaya operasional yang lebih sistematis tanpa menurunkan kualitas layanan. Unit hotel disarankan untuk mengimplementasikan perencanaan kas jangka pendek baik harian maupun mingguan sebagai upaya mitigasi risiko defisit kas selama periode okupansi rendah. Selain itu, perusahaan induk diharapkan dapat menyelaraskan strategi pengelolaan kas antar unit usaha serta mempertimbangkan opsi restrukturisasi utang guna memperbaiki rasio cakupan bunga, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor sekaligus menjaga ketahanan finansial perusahaan secara menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, T., Widiawati, H., & Faiso. (2025). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Leverage, dan Total Arus Kas terhadap Financial Distress pada Perusahaan di JII Periode 2021-2024. 30 Juli 2025. <https://jurnal.risetilmiah.ac.id/index.php/JAM/article/view/969/696>
- aziz, afrizal, manullang, rosanni, & agustian, rifat. (2022). Analisis Laporan Arus Kas untuk Menilai Kinerja Keuangan Perusahaan di Bidang Jasa pada PT. Hotel Sahid Jaya Internasional Tbk. 2, 59–68. <https://doi.org/10.30998/jap.v2i1.922>
- Dekrita, Dr. Y., & Goo, E. (2024). Manajemen Keuangan Perusahaan Teori & Praktik. Cv. Eureka Media Aksara.
- Febriana, H., Rismanty, V., Bertuah, Dr. E., Permata, S., Anismadiyah, V., Sembiring, L., Dewi, N., Jamaludin, Jatmiko, N., Inrawan, A., Astuti, W., & Dewi, I. (2021). Dasar-Dasar Analisis Laporan Keuangan. Media Sains Indonesia (CV. MEDIA SAINS INDONESIA).
- Grediani, E., Dewi, A., & Erdi, T. (2025). Analisis Laporan Arus Kas Untuk Menilai Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Perhotelan. Vol 6(3) 2025: 2033-2051 (Vol. 6 No. 3 (2025): Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)). <https://journal.yrpiiku.com/index.php/msej/article/view/7599/4098>
- Handayani, R. S., Nurfitriani, N., & Huda, M. M. (2024). Analisis Laporan Arus Kas Dalam Menilai Kinerja Keuangan Pada Pt Bumi Serpong Damai Tbk Tahun 2021-2023. Jurnal Akuntansi Dan Keuangan, 13(1), 26–32. <https://doi.org/10.32520/jak.v13i1.3623>
- Judijanto, L., & Ambarwati, R. (2024). The Effect of Working Capital Management, Leverage Policy, and Liquidity on Financial Performance in Construction Companies in Indonesia. West Science Journal Economic and Entrepreneurship, 2(04), 532–543. <https://doi.org/10.58812/wsjee.v2i04.1404>

- Liandu, H., Adam, M., Widiyanti, M., & Isnurhadi, I. (2023). effect of operating cash flow and profit management on company's profitability and growth: Study at PT Baturaja Multi Usaha. *International Journal of Business, Economics & Management*, 6(3), 247–254. <https://doi.org/10.21744/ijbem.v6n3.2170>
- Mere, K. (2025). Analysis Of Working Capital Managemen And Its Effect On Firm Profitability. *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)*, 8(3), 2763–2769. <https://doi.org/10.31539/costing.v8i3.15339>
- Pratama, A., & Susilowati, E. (2024). Optimalisasi Pengelolaan Arus Kas untuk Meminimalisir Beban Keuangan Perusahaan. *Economic and Business Management International Journal*, Vol. 6 | No. 2. <https://doi.org/10.556442>
- Pujiastuti Pangestu, R., Pahala, I., & Handarini, D. (2025). Analisis Perkembangan Tingkat Utang, Ukuran Perusahaan, Dan Arus Kas Operasi Pada Sektor Properti Dan Real Estat Selama 5 Tahun Terakhir. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan Dan Auditing*, 6(1), 56–68. <https://doi.org/10.21009/japa.0601.05>
- Rahmatullah, Y., & Bawono, A. (2025). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Moderasi. 2025-06-21. <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jie/article/view/17329/7496>
- Rustiana, S., Maryati, & Dyarini. (2022). Analisis Laporan Keuangan. UM Jakarta Press.
- Seto, A., Yulianti, M., Dr. Dra. Nurchayati, Kusumastuti, Dr. R., Astuti, N., Febrianto, H., Sukma, P., Fitriana, A., Drs. Parju, Satrio, Dr. A., Hanani, T., Hakim, M., Jumiaty, Dr. E., & Fauzan, R. (2023). Analisis Laporan Keuangan. Pt Global Eksekutif Teknologi Anggota IKAPI No.033/SBA/2022.
- Sriyani, Malau, M., Alfiana, Nuwa, C., Nurzianti, R., Salam, A., Rahmawaty, D., Paranita, E., Selasi, D., & Lahallo, F. (2022). Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktis. Widina Bhakti Persada Bandung (Grup CV. Widina Media Utama). <https://id.scribd.com/document/697216850/ManajemenKeuanganPerusahaan>

- Suhari Suhari. (2025). The Effect of Liquidity Ratio, Leverage Ratio, and Cash Flow on Financial Distress. *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Akuntansi Terapan (JIMAT)*, 16(1), 18–26. <https://doi.org/10.36694/jimat.v16i1.737>
- Sukma Dewi, N., & Edastami, M. S. (2025). Impact of Liquidity, Leverage, and Operating Cash Flow on Financial Distress with Firm Size Moderation. *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, 13(4), 2267–2278. <https://doi.org/10.37641/jimkes.v13i4.3352>
- Tuatanassy, S., Sondakh, J. J., & Maradesa, D. (2025). Analisis laporan arus kas untuk mengukur tingkat likuiditas pada PT. Sumber Jaya Adiperkasa Kota Tobelo tahun 2022-2024. *Manajemen Bisnis Dan Keuangan Korporat*, 3(2), 595–603. <https://doi.org/10.58784/mbkk.403>
- Wang, Y. (2025). Research on the Impact of Corporate Cash Flow Management on Profitability. *Highlights in Business, Economics and Management*, 61, 228–234. <https://doi.org/10.54097/djkqmq13>
- Zannuba, E. U., Indriyani, F., & Napitupulu, R. L. (2025). Implementasi Metode Index Time Series Untuk Menilai Kinerja Keuangan PT Aneka Tambang Tbk Yang Terdapat Di BEI Tahun 2020-2024. *Jurnal Manajemen Ekonomi Dan Akuntansi*, 2(2), 549–558. <https://doi.org/10.63921/jmaeka.v2i2.396>
- Zhang, S. (2024). Seasonal Adaptations in the Hospitality Industry: Balancing Profits with Customer Needs. *Journal of Student Research*, 13(1).
- Astawinetu, Dra. . E., & Handini, Dr. S. (2020). *MANAJEMEN KEUANGAN TEORI DAN PRAKTIK: Buku 1*.
https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=h2f-DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR9&dq=astawinetu+2020+arus+kas&ots=p5gHsJ0Fe7&sig=g8320P6Kmi0KR8iivQVUo8VqDTs&redir_esc=y#v=onepage&q=astawinetu%202020%20arus%20kas&f=false

Dr. Kasmir, S.E., M.M. (2019). *PENGANTAR MANAJEMEN KEUANGAN* (7th edn).

PRENADAMEDIA GROUP.

<https://www.scribd.com/document/709828358/Pengantar-Manajemen-Keuangan-Kasmir-2019?>

Dwiyono, G., & Tedi, E. (2022). *Akuntansi Perhotelan Dalam Pengelolaan Kas Pada HotelGrand Asrilia Bandung*.

<https://jurnal.ariyanti.ac.id/index.php/adminof/article/view/19/12>

Hermawan, Drs. B. (2023). *Manajemen Keuangan Hotel*. PT N asya Expanding

Management. [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=fq2-](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=fq2-EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=hermawan+2023+manajemen+kas&ots=GxdtVVrSqM&sig=oC4_rSvohpvsE7_xMqNKcSdh4Kc&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

[EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=hermawan+2023+manajemen+kas&ots=GxdtVVrSqM&sig=oC4_rSvohpvsE7_xMqNKcSdh4Kc&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=fq2-EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=hermawan+2023+manajemen+kas&ots=GxdtVVrSqM&sig=oC4_rSvohpvsE7_xMqNKcSdh4Kc&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Hery, SE., M.Si. (2021). *seperti Analisis Laporan Keuangan: Integrated and*

Comprehensive Edition (Vol. 5). Bumi Aksara, Jakarta.

<https://books.google.co.id/books?id=cFkjEAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id#v=onepage&q&f=false>

Irfanaja Rohim, N., Rose, M., & Mayardit, F. K. (2024). Accounting Information

Systems as a Tool for Effective Petty Cash Control: Evidence from a Hotel

Case Study. *Journal of Islamic Economics Perspectives*, 6(2), 117–127.

<https://doi.org/10.35719/11mxd32>

Pratiwi, L. L., Wahyuni, E. T., & Adrianto, Z. (2024). Understanding The Cash Flow

Impact on Financial Distress among Hospitality Listed Firms Amidst the

Covid-19 Pandemic: The Case of Indonesia. *Quantitative Economics and Management Studies*, 5(1), 142–152.

<https://doi.org/10.35877/454RI.qems2322>

Rachmawati, D., Indomo, U., Budiharjo, R., Sampurnaningsih, Dr. S., Swantari, Ir.

A., Muksin, A., Suleiman, R., Zuliyana, M., Dr. Sudjono, & Festivalia, F.

(2023). *Manajemen Keuangan*. CV. Global Aksara Pers.

<https://repository.iptrisakti.ac.id/3615/3/Isi%20Buku%20MANagemen%20Keuangan.pdf>

Rahayu, A. N. D., & Febrianti, R. (2024). Analisis Laporan Arus Kas terhadap

Likuiditas PT Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul Tbk Tahun 2020-2023.

Ilmu Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi, 5(2), 460–478.

<https://doi.org/10.37012/ileka.v5i2.2375>

Satriani, Hartina, D., Uluelang, M., & Anwar, D. (2024). *Evaluasi Pengaruh Strategi*

Manajemen Arus Kas terhadap Stabilitas Keuangan Perusahaan di Masa

Krisis Ekonomi. 7(2), 1556–1570.

Sholikhah, I., & Handayani, N. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas,

Likuiditas, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan.

<https://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jira/article/download/4554/455>

LAMPIRAN

Lampiran 1: Keterangan

Laba bersih	Didapat di laporan laba rugi bagian laba tahun berjalan, laba setelah pajak.
Kas dan setara kas	Dari laporan posisi keuangan di akun kas dan bank bagian dari aset lancar
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	Dari laporan arus kas bagian kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasional
Arus kas bersih dari aktivitas investasi	Dari laporan arus kas bagian kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi
Kewajiban lancar	Dari laporan posisi keuangan di akun Jumlah liabilitas jangka pendek
Pengeluaran modal	Dari laporan arus kas di akun Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi
Total hutang	Dari laporan posisi keuangan bagian jumlah liabilitas (total)

Dividen kas	dari laporan arus kas di bagian pembayaran deviden
Hutang lancar	dari laporan posisi keuangan bagian Jumlah liabilitas jangka pendek
Bunga	dari laporan arus kas bagian pembayaran bunga dan beban keuangan

Lampiran 2: Keterangan



TRAINEE PERFORMANCE EVALUATION

NAME : ANDYA KUMALASARI
DEPARTMENT : FINANCE

No.	Criteria and Justification	Rating	Remarks
PERFORMANCE			
1	JOB KNOWLEDGE	5	EXCELLENT
2	QUALITY OF WORK	5	EXCELLENT
3	EFFICIENCY OF WORK	5	EXCELLENT
4	ATTENDANCE	5	EXCELLENT
5	COMMUNICATION ABILITY	5	EXCELLENT
6	LEARNING ABILITY	5	EXCELLENT
7	SERVICE ORIENTATION	5	EXCELLENT
CHARACTER			
1	ATTITUDE	5	EXCELLENT
2	RESPONSIBILITY	5	EXCELLENT
3	MOTIVATION	5	EXCELLENT
4	PERSISTENCE	5	EXCELLENT
5	ADAPTABILITY	5	EXCELLENT
6	INITIATIVE	5	EXCELLENT
Total Result		5.00	

Rating Scale Description

- 1 POOR
- 2 FAIR
- 3 GOOD
- 4 VERY GOOD
- 5 EXCELLENT

Appraised by,
[Signature]
Dwi Adistya Priyadi
Financial Controller