

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Pada aset sebuah perusahaan yang paling likuid adalah kas. Jumlah kas yang tersedia dapat mempengaruhi likuiditas perusahaan dan mencerminkan kemampuan perusahaan tersebut memenuhi seluruh kewajibannya secara tepat waktu bahkan jika saat situasi buruk melanda aktivitas bisnis yang dijalankan. Ketersediaan kas juga dapat membantu peningkatan penjualan dan keuntungan perusahaan. *Cash holding* merupakan kas yang berada di perusahaan atau ada untuk di investasikan pada aset fisik serta untuk dibagikan kepada investor. Hal tersebut membuat *cash holding* dianggap dapat dengan mudah mengubah kas dan ekuivalen kas menjadi uang tunai.

*Cash holding* dapat dimanfaatkan oleh perusahaan untuk melakukan pembelian saham, membagikan dividen kepada pemegang saham, melakukan investasi atau menyimpan untuk kepentingan operasional perusahaan. *Cash holding* yang terlalu besar nilainya memiliki sisi baik dan buruk. Kebaikan dari *cash holding* terlalu besar adalah perusahaan dapat menghemat biaya konversi ke bentuk kas sehingga apabila dibutuhkan dana tunai dalam nilai besar dan secara mendadak perusahaan dapat memenuhinya. Namun perusahaan tidak diperkenankan secara terus menerus menahan kas dalam nilai besar karena bisa menyebabkan semakin banyaknya uang kas yang menganggur akhirnya mempengaruhi hilangnya kesempatan perusahaan dalam memperoleh laba yang

optimal. Jadi *cash holding* harus terkontrol dengan baik agar suatu perusahaan bisa lebih maju kedepannya (Alicia et al., 2020).

Industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan keuntungan yang banyak dalam suatu Negara (Santoso, 2009). Definisi properti menurut Kotler (2005) Properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (*real estate*) maupun *financial* (saham dan obligasi), sedangkan menurut Robert & Floyd (1991) properti adalah semua bangunan yang ada diatas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia. Berdasarkan penjelasan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa properti merupakan segala sesuatu yang ada kaitannya dengan kepemilikan seseorang baik itu berupa tanah atau bangunan permanen yang tidak dapat dipisahkan.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu *sector industry* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan *industry property* dan *real estate* bagitu pesat saat ini dan akan semakin besar dimasa yang akan datang. Hal ini disebabkan meningkatnya jumlah penduduk sedangkan supply tanah bersifat tetap. Diawal tahun 1968, *industry property* dan *real estate* mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, *industry property* dan *real estate* mulai terdaftar di BEI.

Beragam sektor yang menggerakkan perekonomian di Indonesia salah satunya yaitu sektor properti dan *real estate*. Alasan dipilihnya sektor properti, mempunyai daya tarik tersendiri dalam topik penelitian ini yaitu *cash holding*. Dimana sektor properti ini, biasanya menyimpan aset mereka dalam bentuk tidak

lancar seperti dalam bentuk tanah dan bangunan (Prasentianto, 2014). Aktivitas di dalam pasar modal menimbulkan ketidakpastian yang cukup tinggi yang dirasakan oleh para investor. Sehingga dalam setiap langkah yang di ambil oleh para investor harus dilakukan secara tepat dan matang (Lestari & Sari, 2015).

Pada salah satu perusahaan properti dan *real estate* PT. Sentul City Tbk yang mana perusahaan tersebut mengalami penurunan pada rasio *cash holding*, *net working capital* dan *capital expenditure* serta terjadi peningkatan rasio *firm size* dan *leverage* (hutang). Pada tahun 2018 perusahaan PT. Sentul City Tbk. mengalami penurunan tingkat rasio *cash holding* yang sangat rendah yaitu sebesar 1,54% dan di tahun 2019 tingkat rasio *cash holding* sebesar 2,13% dimana perusahaan yang memiliki tingkat *cash holding* yang rendah atau sedikit, dikhawatirkan dapat menyebabkan perusahaan mengalami pailit atau kebangkrutan.

Fenomena di atas menunjukkan bahwa adanya permasalahan pada tingkat rasio *cash holding* pada perusahaan tersebut, Sehingga diharapkan dapat dilakukan perhitungan kembali terhadap laporan keuangan perusahaan yang berkaitan dengan *cash holding* serta faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *cash holding* pada perusahaan properti dan *real estate*, (Urfah, 2021).

Selain itu, Masalah yang sering dihadapi oleh manajer keuangan dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan adalah menjaga keseimbangan jumlah kas perusahaan. Semakin pentingnya menjaga keseimbangan jumlah kas perusahaan, maka semakin banyak perhatian dari berbagai pihak seperti manajer dan investor terhadap penentuan *cash holding* (Jamil et al, 2016). Hal ini terbukti

dari *cash to assets ratio* yang mengalami peningkatan menjadi 9,8% pada 500 perusahaan terbesar *non-financial* di Amerika tercatat sampai tahun 2012 (Jinkar, 2013). Sedangkan perusahaan non keuangan di Pakistan rata-rata memiliki tingkat *cash holding* sebesar 13,1% untuk tujuan investasi dan pembiayaan (Prasentianto, 2014).

Secara umum tingkat *cash holding* yang tinggi mungkin disebabkan karena adanya keinginan manajer untuk mempertahankan aset likuid dibawah kendalanya, sehingga akan menimbulkan masalah keagenan dalam perusahaan tersebut (Afza dan Adnan, 2007). (Subramanyam et al., 2011) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki jumlah kas optimal dapat terhindari dari krisis ekonomi dengan masuk ke pasar modal, sedangkan perusahaan yang memiliki jumlah kas yang rendah akan kesulitan dalam menghadapi krisis ekonomi. Akibatnya perusahaan tidak mampu menjalankan kegiatan operasionalnya. Hal tersebut mengindikasikan bahwa perusahaan dengan tingkat *cash holding* rendah tidak mampu bertahan lama disaat krisis ekonomi karena mereka tidak memiliki dana yang cukup untuk menjalankan kegiatan operasionalnya seperti membeli bahan baku yang semakin mahal, membayar tenaga kerja dan lainnya, dalam (Wulandari & Setiawan, 2019).

Berikut ini tabel data kas dan setara kas perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019 – 2022.

**Tabel 1.1**  
**Daftar Kas Dan Setara Kas Tahun 2019-2022**

No	Kode Perusahaan	Kas dan Setara Kas				Rata-rata
		2019	2020	2021	2022	
1	MKPI	Rp874.915.652.704,00	Rp571.328.533.197,00	Rp713.494.544.735,00	Rp935.561.857.639,00	Rp773.825.147.068,75
2	PWON	Rp4.313.284.575,00	Rp2.886.903.145,00	Rp6.443.643.453,00	Rp7.444.244.953,00	Rp5.272.019.031,50
3	SMRA	Rp1.664.424.147,00	Rp1.656.482.289,00	Rp2.773.938.380,00	Rp3.142.557.829,00	Rp2.309.350.661,25
4	BKSL	Rp368.408.481.333,00	Rp147.255.918.810,00	Rp315.190.921.856,00	Rp290.278.108.770,00	Rp280.283.357.692,25
5	JRPT	Rp814.040.955,00	Rp1.009.019.620,00	Rp546.059.814,00	Rp621.060.876,00	Rp747.545.316,25
6	CITY	Rp32.324.480.550,00	Rp29.118.676.928,00	Rp32.408.723.793,00	Rp31.843.081.158,00	Rp31.423.740.607,25
7	WSKT	Rp9.258.310.028.392,00	Rp1.213.437.371.866,00	Rp13.165.761.250.874,00	Rp8.945.714.916.516,00	Rp8.145.805.891.912,00
8	DMAS	Rp666.865.442.923,00	Rp1.375.357.411.446,00	Rp598.937.798.447,00	Rp763.156.464.872,00	Rp851.079.279.422,00
9	MMLP	Rp129.320.049,00	Rp1.252.298.329,00	Rp770.334.468,00	Rp1.438.404.650,00	Rp897.589.374,00
10	ASRI	Rp1.208.672.506,00	Rp624.675.918,00	Rp624.675.918,00	Rp1.438.123.892,00	Rp974.037.058,50

Sumber: Data diolah

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa kas dan setara kas pada beberapa perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama 4 (empat) tahun mengalami fluktuasi. Fluktuasi merupakan naik turun atau situasi yang tidak menetap yang dapat dilihat pada tabel kas dan setara kas di atas. Kas yang meningkat menandakan perusahaan memiliki kondisi keuangan yang stabil dan apabila perusahaan memiliki tingkat kas yang terus menerus menurun maka perusahaan tersebut tidak stabil dan dapat menyebabkan kebangkrutan perusahaan. Banyak faktor yang mempengaruhi *cash holding* diantaranya *cash conversion cycle*, *net working capital*, *growth opportunity* dan *expenditure*.

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi *cash holding* adalah *cash conversion cycle*. Syarif et al., (2009) mengartikan *cash conversion cycle* adalah waktu dalam satuan hari yang dibutuhkan untuk mendapatkan kas dari hasil kegiatan operasional perusahaan yaitu dari penagihan piutang ditambah penjualan persediaan dikurangi dengan pembayaran utang. Perusahaan yang mengalami siklus konversi kas yang lama akan menahan kas lebih besar untuk menghindari *financial distress* (Safitri, 2016) dalam (Wulandari & Setiawan, 2019).

Berikut ini tabel data total aset (total asset) perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019 – 2022

**Tabel 1.2**  
**Daftar Total Aset Tahun 2019 – 2022**

No	Kode Perusahaan	Kas dan Setara Kas				Rata-rata
		2019	2020	2021	2022	
1	MKPI	Rp7.275.234.517.578,00	Rp7.622.918.065.733,00	Rp7.994.282.432.092,00	Rp8.155.939.004.812,00	Rp7.762.093.505.053,75
2	PWON	Rp26.095.153.343,00	Rp26.458.805.377,00	Rp28.866.081.129,00	Rp30.602.179.916,00	Rp28.005.554.941,25
3	SMRA	Rp24.441.657.276,00	Rp24.922.534.224,00	Rp26.049.716.678,00	Rp28.433.574.878,00	Rp25.961.870.764,00
4	BKSL	Rp17.275.272.609.213,00	Rp18.371.229.973.821,00	Rp16.654.989.338.161,00	Rp16.721.760.263.807,00	Rp17.255.813.046.250,50
5	JRPT	Rp11.164.935.100,00	Rp11.481.521.265,00	Rp11.748.147.834,00	Rp12.251.800.500,00	Rp11.661.601.174,75
6	CITY	Rp918.879.892.813,00	Rp952.922.512.425,00	Rp951.332.974.900,00	Rp933.973.335.744,00	Rp939.277.178.970,50
7	WSKT	Rp122.589.259.350.571,00	Rp105.588.960.060.005,00	Rp103.601.611.883.340,00	Rp98.232.316.628.846,00	Rp107.503.036.980.690,00
8	DMAS	Rp7.616.971.029.620,00	Rp6.752.233.240.104,00	Rp6.133.941.603.354,00	Rp6.623.414.189.145,00	Rp6.781.640.015.555,75
9	MMLP	Rp6.755.553.584,00	Rp6.726.005.150,00	Rp7.107.303.861,00	Rp7.635.870.085,00	Rp7.056.183.170,00
10	ASRI	Rp21.894.272.005,00	Rp21.226.814.871,00	Rp21.933.974.714,00	Rp22.298.925.271,00	Rp21.838.496.715,25

Sumber: idnfinancials.com

Dari tabel diatas dapat kita lihat bahwa total aset pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Jika dilihat dari tahun 2019 sampai 2022 total aset perusahaan properti dan *real estate* mengalami fluktuasi. Nilai aset suatu perusahaan dapat menjadi ukuran prestasi bagi perusahaan. Ukuran ini pula yang kelak menjadi dasar manajemen mengambil keputusan akan mempertahankan atau meningkatkan aset tersebut.

Menurut penelitian yang dilakukan (Wulandari & Setiawan, 2019) menyatakan bahwa *cash conversion cycle* berpengaruh signifikan negatif terhadap *cash holding* perusahaan sector *property* dan *real estate* dengan nilai signifikan sebesar  $0.0073 < 0.05$  dan nilai koefisien sebesar  $-0.016035$ . Artinya semakin cepat siklus konversi kas yang dimiliki perusahaan, maka semakin baik bagi perusahaan karena perusahaan akan lebih cepat menerima kas, sehingga hipotesis ketiga diterima. Menurut penelitian yang dilakukan (Liadi & Suryanawa, 2018) menyatakan bahwa *cash conversion cycle* tidak berpengaruh signifikan terhadap *cash holding* pada perusahaan. Menurut penelitian yang dilakukan (Hayati, 2020) *cash conversion cycle* berpengaruh signifikan terhadap *cash holding*.

Faktor kedua yang mempengaruhi *cash holding* adalah *net working capital* atau modal kerja bersih. Menurut konsep kualitatif modal kerja bersih adalah bagian dari aset lancar yang dapat digunakan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan tanpa mengganggu likuiditas perusahaan tersebut. *Net working capital* diperoleh dari aset lancar perusahaan dikurang dengan kewajiban lancar dan dibagi dengan total aset. Jika hasil perhitungan modal kerja bersih

perusahaan negatif maka diperkirakan perusahaan sedang mengalami kesulitan likuiditas sehingga perusahaan akan menahan kas lebih banyak.

Menurut penelitian yang dilakukan (Wulandari & Setiawan, 2019) *net working capital* berpengaruh signifikan positif terhadap *cash holding* perusahaan sector properti dan *real estate* dengan nilai signifikan sebesar  $0.0001 < 0.05$  dan nilai koefisien sebesar 0.164201. Artinya semakin tinggi *net working capital* perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat *cash holding* yang dimiliki, sehingga hipotesis kedua ditolak. Menurut penelitian yang dilakukan (Liadi & Suryanawa, 2018) *net working capital* tidak berpengaruh signifikan pada *cash holding*. Menurut penelitian yang dilakukan (Hayati, 2020) *net working capital* tidak berpengaruh signifikan terhadap *cash holding*.

Faktor ketiga yang mempengaruhi *cash holding* adalah *growth opportunity* atau kesempatan pertumbuhan. *growth opportunity* adalah suatu perpaduan antara kemungkinan peluang investasi dimasa depan dengan aset nyata yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Sesuai dengan motif spekulatif, perusahaan menahan kas untuk peluang investasi tinggi akan menahan kas dalam jumlah yang besar guna membiayai kesempatan investasi tersebut.

Menurut penelitian yang dilakukan (Wulandari & Setiawan, 2019) *growth opportunity* tidak berpengaruh terhadap *cash holding* perusahaan sektor properti dan *real estate* dengan nilai signifikan lebih besar dari nilai  $\alpha$  ( $0.2246 > 0.05$ ), Sehingga hipotesis pertama ditolak. Menurut penelitian yang dilakukan (Nurjanah, 2021) Hasil penelitian secara parsial membuktikan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *cash holding*.



Faktor berikutnya yang mempengaruhi *cash holding* adalah *expenditure*. Menurut Gitman (2010: 390) *Expenditure* adalah pengeluaran perusahaan yang diharapkan dapat menghasilkan keuntungan sepanjang periode lebih dari satu tahun. Perusahaan membuat pengeluaran modal karena berbagai alasan. Motif dasar untuk pengeluaran modal adalah untuk memperluas operasi, mengganti atau memperbaiki aset tetap, atau untuk memperoleh beberapa keuntungan lain yang kurang nyata dalam waktu lama. Aset tetap memiliki masa manfaat jangka panjang, hal ini berarti sesuai dengan pengertian aset tetap yaitu aset berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan dibangun lebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan. Tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun (Martani et al., 2012: 271).

Menurut penelitian yang dilakukan (Ariana et al., 2018) *Expenditure* positif tidak signifikan terhadap *cash holding*. Hal ini menunjukkan bahwa ketika *expenditure* yang dimiliki perusahaan cukup banyak, dapat menciptakan lebih banyak aset yang nantinya hasil dari aset tetapnya itu, maka akan membuat tingkat *cash holding* yang dimiliki perusahaan menjadi meningkat. Menurut penelitian yang dilakukan (Hayati, 2020) *expenditure* tidak berpengaruh signifikan terhadap *cash holding*.

*Sektor property* di Indonesia memiliki daya tarik tersendiri untuk diteliti dalam kaitannya dengan *cash holding*. Roubini dalam berisatu.com (2014) mengatakan bahwa “Indonesia adalah salah satu dari 17 negara yang sedang terancam *bubble property*, terkait booming sektor properti yang terjadi dalam tiga

tahun sebelumnya, apabila gelembung tersebut sampai pecah mengakibatkan harga properti semakin tidak terkendali dan dipastikan perusahaan properti tersebut akan pailit satu persatu karena menurunnya daya beli masyarakat”. Oleh karena itu penentuan tingkat *cash holding* yang optimal dalam sektor properti ini sangat dibutuhkan guna mengantisipasi kondisi *bubble property* yang booming dalam beberapa tahun sebelumnya.

Penelitian tentang *cash holding* di Indonesia sudah menjadi hal yang menarik untuk diteliti, sehingga banyak penelitian yang sudah dilakukan dengan hasil bervariasi dan tidak konsisten. Penelitian tentang *cash holding* juga masih perlu dilakukan mengingat semakin pentingnya menentukan tingkat *cash holding* secara tepat bagi perusahaan agar terhindar dari risiko likuidasi dan mengurangi risiko kemungkinan terjadinya *financial distress* serta mengantisipasi kondisi *bubble property*.

Berdasarkan fenomena dan permasalahan serta adanya ketidaksesuaian hasil yang dilakukan oleh penelitian-penelitian sebelumnya yang berbeda mengenai *cash holding*, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ulang yang lebih dalam. Namun, dalam penelitian ini mempunyai keterbatasan dimana hanya mengambil empat variabel sebagai pembahasan penelitian, yaitu *cash conversion cycle*, *net working capital*, *growth opportunity* dan *expenditure*, dikarenakan variabel tersebut dirasa sangat penting sebagai komponen dari *cash holding*. Sehingga penulis mengambil judul: **“Pengaruh Cash Conversion Cycle, Net Working Capital, Growth Opportunity dan Expenditure Terhadap Cash**

***Holding (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022”*** .

**1.2. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *cash conversion cycle* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Apakah *net working capital* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Apakah *growth opportunity* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4. Apakah *expenditure* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

**1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *cash conversion cycle* terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh *net working capital* terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

3. Untuk mengetahui pengaruh *growth opportunity* terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui pengaruh *expenditure* terhadap *cash holding* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

#### **1.4 . Manfaat penelitian**

Hasil yang diperoleh melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat pada perkembangan teori khususnya yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi *cash holding* pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagi perusahaan properti dan *real estate* yang go publik di BEI, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan berkaitan dengan *cash holding*.
3. Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pemerintah dalam penetapan kebijakan terhadap kebijakan *holding*. Serta pemerintah dapat mengetahui bagaimana strategi yang harus dilakukan untuk mengelola sektor-sektor bisnis agar tidak dikuasai oleh pihak-pihak tertentu, sehingga perekonomian dan devisa negara bisa terus meningkat dengan adanya pengetahuan dari penelitian ini.

4. Dengan hasil penelitian ini, peneliti dapat memperoleh pengalaman dan pengetahuan dibidang akuntansi terutama tentang *cash holding* dan khususnya yang berkaitan dengan pengaruh *cash conversion cycle*, *net working capital*, *growth opportunity* dan *expenditure*.