

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Dewasa ini, masyarakat Indonesia sudah mulai melakukan investasi di pasar modal. Kondisi tersebut disebabkan karena akses masyarakat untuk melakukan investasi semakin mudah, dengan hadirnya berbagai platform aplikasi investasi maka semakin memudahkan masyarakat melakukan investasi. dengan melakukan investasi akan membuka kemakmuran baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek. Dalam melakukan investasi investor perlu memperhatikan jangka masa investasi, resiko dalam investasi, kebijakan hutang perusahaan, arus kas perusahaan, dan keuntungan yang akan didapat.

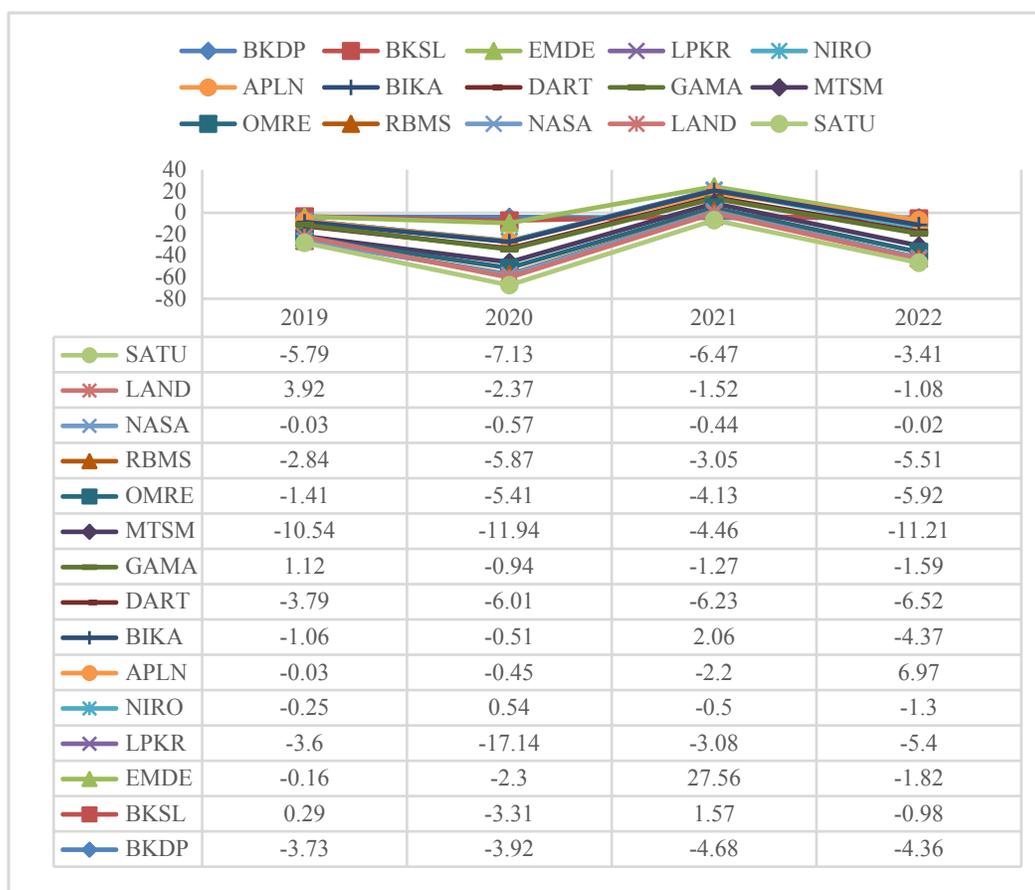
Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa. sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang paling banyak diminati para investor karena, saham pada perusahaan-perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* masi menawarkan keuntungan yang stabil bahkan meningkat setiap tahunnya. sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang penting dalam menyumbang perekonomian negara. ekonomi yang produktif tidak dapat dicapai jika infrastruktur negara tidak memadai (Basuki, 2017) sektor *property* dan *real estate* juga merupakan sektor yang mampu memperkerjakan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup banyak sehingga hal itu dapat berdampak

baik pada ekonomi. Pada tahun 2019, industri properti berkembang relatif stabil terutama di sektor *property* dan *real estate*. Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengungkapkan kondisi *industry property* saat ini sangat menurun akibat adanya pandemi covid-19. Hampir dapat dipastikan seluruh bidang usaha *real estate* mengalami kerugian, hal ini bisa dikatakan pukulan terhadap bisnis *property* tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional (dikutip : [www.kompas.com](http://www.kompas.com)).

Pandemi covid-19 membuat keuntungan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* menurun bahkan banyak perusahaan yang mengalami kerugian karena minat beli masyarakat terhadap *property* sangat menurun, masyarakat lebih fokus pada kebutuhan primer hal tersebut pun membuat para investor tidak tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan-perusahaan di sektor *property* dan *real estate*.

Dalam kondisi tersebut, perusahaan-perusahaan perlu membuat perencanaan pengelolaan uang kas yang baik agar operasional perusahaan yang sebagian besar membutuhkan ketersediaan uang tunai dapat terjamin, salah satu langkah penting yang harus dilakukan oleh manajemen perusahaan adalah melakukan pengendalian kas. Pengendalian kas dapat dilakukan melalui kebijakan *cash holding* sehingga perusahaan terhindar dari defisit kas (Arfan *et al.*, 2017). Setelah krisis covid-19 lewat dan masyarakat mulai terbiasa dengan gaya hidup yang normal (*new normal*), bisnis *property* pun perlahan mulai membaik.

Berikut adalah grafik pergerakan laba pada perusahaan sektor *property & real estate*:



Sumber : Data di olah peneliti, 2023

**Gambar 1. 1 Perkembangan Profit**

Bedasarkan grafik diatas dapat disimpulkan bahwa dari tahun 2019 sampai dengan 2022 terjadinya fluktuasi perolehan. Pada tahun 2020 dan 2022 terjadi penurunan, pada tahun tersebut perusahaan mengalami banyak kerugian, itu disebabkan karna adanya pandemi covid-19 sehingga hal tersebut memberikan sinyal negatif bagi para investor dan dapat membuat investor tidak tertarik dalam melakukan investasi pada perusahaan tersebut. Dari 48 emiten di sektor properti dan real estate yang sudah melaporkan kinerja keuangannya kuartal I-2020, ada 31 perusahaan yang melaporkan terjadinya penurunan pendapatan. Sebanyak 33 perusahaan melaporkan penurunan laba bersih. (dikutip: [www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com), 2020). Namun data BEI mencatat, dari sekian banyak emiten properti (sekitar 60-an emiten di subsektor properti dan

real estate) ada delapan saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerja menurun selama 5 tahun terakhir bahkan ada saham yang menurun sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. Hal ini berbanding terbalik dengan slogan investasi di pasar modal yang memberikan keuntungan jangka panjang. (dikutip : [www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com), 2021). Berikut daftar saham properti yang kinerjanya menurun dalam 5 tahun belakangan.

Emiten	Saham	Harga (Rp)	% Harian	% Sebulan	% YTD	% 5 Tahun
Agung Podomoro Land	APLN	164	-1.80	-7.87	-12.77	-34.40
Alam Sutera Realty	ASRI	232	0.00	-3.33	-4.13	-33.71
Bumi Serpong Damai	BSDE	1,165	-0.85	-2.92	-4.90	-28.96
Ciputra Development	CTRA	1,110	0.00	-3.48	12.69	-10.65
Intiland Development	DILD	200	0.99	-4.76	-9.09	-59.92
Lippo Karawaci	LPKR	197	-1.50	-2.48	-7.94	-62.84
Summarecon Agung	SMRA	960	0.00	13.61	19.25	-30.94
Surya Semesta Internusa	SSIA	498	0.00	-6.04	-13.39	-21.57

*\*Harga terakhir per 25 Maret 2021 | \*YTD: year to date*

Table: Aldo Fernando Source: BEI, RTI

Bila melihat daftar di atas, saham emiten Grup Lippo, LPKR, menjadi yang paling menurun di antara saham lainnya. Sementara, saham SSIA dan CTRA mencatatkan penurunan terendah di antara saham sektor properti lainnya. Adapun, selama sebulan terakhir, saham properti Grup Lippo ini menurun sampai 7,94%. Tidak hanya itu, bahkan dalam 5 tahun terakhir,

saham pengelola hotel Aryaduta ini sudah menurun sekitar 62,84%. (dikutip : [www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com)).

Dampak dari pandemi covid-19 membuat performa perusahaan menurun untuk menghadapi adanya fluktuasi perolehan dalam perusahaan hal yang sangat penting dalam perusahaan saat melakukan operasional adalah adanya ketersediaan kas yang cukup. Memegang banyak kas dalam perusahaan memberikan banyak keuntungan dan kemudahan salah satunya untuk melakukan pembiayaan-pembiayaan serta dapat melakukan investasi yang tidak terduga.

Kas yang dimiliki oleh suatu perusahaan disebut dengan istilah *cash holdings*. Menurut (Margaretha dan Dewi, 2020) *cash holding* digambarkan kas yang tersedia dip perusahaan, yang menunjang untuk kegiatan investasi pada asset fisik dan dibagikan kepada investor. Oleh karena itu, keberadaan kas pada perusahaan sangat penting kas dapat diartikan sebagai jantungnya perusahaan karna tanpa adanya kas aktivitas perusahaan tidak dapat berjalan dengan lancar, sehingga manajer perusahaan perlu menjaga jumlah kas agar sesuai dengan kebutuhan operasional dan membayar kewajiban lancar yang diperlukan. Akan tetapi perusahaan juga harus memperhatikan faktor-faktor penentu yang dapat mempengaruhi *cash holdings* perusahaan, dalam hal ini terdapat beberapa faktor penentu yang dapat mempengaruhi *cash holding* perusahaan antara lain *leverage*, *dividend payment*, *cash flow*, dan *tangible asset*.

Faktor pertama yang akan diteliti pengaruhnya terhadap *cash holdings* yaitu *Leverage*. *Leverage* (hutang) merupakan rasio yang membandingkan antara total hutang dengan total aktiva yang dimiliki perusahaan, hutang berlebih yang dimiliki perusahaan dapat meningkatkan *financial distress* serta dapat menimbulkan kebangkrutan pada perusahaan (Fauzie, *et al*, 2020) artinya semakin tinggi tingkat *leverage* yang dimiliki maka semakin tinggi tingkat pinjaman

yang diperoleh utang yang tinggi dapat menimbulkan beban bunga yang harus dibayar sehingga menyebabkan jumlah *cash holdings* menurun.

Fenomena yang ada seperti yang dialami PT. Alam Sutera Tbk (ASRI) yang mengalami penurunan *fitch rating*. Perusahaan pemeringkat global menurunkan peringkat PT. Alam Sutera Tbk (ASRI) ke CCC- dari sebelumnya B-, turunnya rating perusahaan disebabkan karena adanya resiko likuiditas yang dihadapi perusahaan untuk melakukan pembiayaan kembali (*refinancing*) surat utang anak usahanya, surat utang yang dimaksud adalah obligasi senilai US\$ 115juta yang jatuh tempo pada 22 April 2021. Peringkat CCC- ini mencerminkan resiko likuiditas dan *refinancing* yang tinggi untuk pembayaran utang tahun depan, peringkat ini bisa kembali ditingkatkan jika perusahaan dapat meningkatkan likuiditasnya secara signifikan sehingga bisa menyelesaikan utang jatuh temponya dalam waktu singkat, namun rating bisa menurun beberapa *notch* jika perusahaan gagal membayar utangnya. (dikutip : [www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com))

Dari beberapa penelitian sebelumnya ditentukan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap *cash holdings* (Sitorus *et al*, 2020), (Etika, 2018), (Widjaja & Sha, 2023) yang mengatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap *cash holdings*. Itu disebabkan karena tingkat *leverage* yang tinggi dapat membuat *cash holding* pada perusahaan rendah. Hal ini terjadi karena perusahaan berpikir untuk menggunakan utang sebagai pengganti kas untuk melakukan kegiatan operasionalnya.

Tetapi berbeda dengan hasil penelitian ditemukan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap *cash holdings* (Zulyani, 2019), (Murtini & Ukru, 2021) Yang artinya semakin tinggi penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan, maka *cash holding* perusahaan semakin besar (Murtini & Ukru, 2021) maka dari beberapa hasil penelitian tersebut masih ditemukan inkonsistensi hasil penelitian sehingga variabel ini masih layak untuk diteliti ulang.

Faktor kedua yang akan diteliti pengaruhnya terhadap *cash holdings* yaitu *dividend Payment*. *Dividen payment* adalah pembagian keuntungan yang diberikan oleh perusahaan dan berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan. dividen diberikan setelah mendapat persetujuan dari parapemegang saham dalam rapat umum pemegang saham. Apabila seorang pemodal ingin mendapatkan dividen, maka pemodal tersebut harus memegang saham tersebut dalam kurun waktu yang relatif lama yaitu hingga kepemilikan saham tersebut berada dalam periode dimana diakui sebagai pemegang saham yang berhak mendapatkan dividen (Panalar & Ekadjaja, 2020)

Setiap pemegang saham akan diberikan deviden sesuai dengan jumlah saham tertentu deviden yang dibagikan bisa berbentuk tunai maupun saham perusahaan jika perusahaan membagikan dalam bentuk saham maka saham investor akan bertambah.

Dari beberapa penelitian sebelumnya ditemukan bahwa *Dividend payment* berpengaruh positif terhadap *cash holding* (Murtini & Ukru, 2021) *Dividend* merupakan pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan dan berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan, *dividend payment* berpengaruh signifikan positif terhadap *cash holdings*, perusahaan yang biasanya membagikan kas akan membuat cadangan kas guna menjaga likuiditas perusahaannya. Sedangkan, perusahaan yang tidak membagikan dividen biasanya tidak memiliki tekanan untuk memiliki cadangan kas atau *precautionary cash*.

Akan tetapi berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan (Panalar & Ekadjaja, 2020) *dividend payment* berpengaruh negatif terhadap *cash holdings* Hal ini karena perusahaan yang biasanya membagikan kas akan membuat cadangan kas namun cadangan kas tersebut justru dibagikan kepada para pemegang saham sehinggal jumlah *cash holding* tidak

bertambah. Maka dari beberapa hasil penelitian tersebut masih ditemukan inkonsistensi hasil penelitian sehingga variabel ini masih layak untuk diteliti ulang.

Faktor ketiga yang akan diteliti pengaruhnya terhadap *cash holdings* yaitu *cash flow*. *Cash flow* merupakan jumlah kas yang keluar masuk perusahaan yang digunakan perusahaan untuk memenuhi operasional perusahaan serta digunakan dalam berinvestasi dan membayar deviden kepada investor. saat perusahaan menghasilkan *cash flow* yang meningkat maka perusahaan semakin tidak bergantung pada eksternal.

Dari beberapa penelitian sebelumnya menyatakan bahwa *cash flow* berpengaruh positif terhadap *cash holdings* (Fauzie, *et al*, 2020) Tetapi berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan (Sitorus *et al*, 2020), (Murtini & Ukru, 2021) yang menyatakan bahwa *cash flow* berpengaruh negatif terhadap *cash holdings*. Artinya bila *cash flow* meningkat maka *cash holdings* mengalami penurunan itu terjadi karena perusahaan membiayai kegiatan operasional sehingga mengurangi kas. Namun hasil ini tidak signifikan karena perusahaan di Indonesia biasanya mempunyai anak perusahaan untuk memberikan fasilitas pendanaan eksternal (Jinkar, 2013). Maka dari beberapa hasil penelitian tersebut masih ditemukan inkonsistensi hasil penelitian sehingga variabel ini masih layak untuk diteliti ulang.

Faktor keempat yang akan diteliti pengaruhnya terhadap *cash holdings* yaitu *Tangible Asset*. *Tangible Asset* merupakan aset milik perusahaan yang memiliki wujud dan bisa dilihat seperti bangunan, mesin dan lain sebagainya. Biasaya *tangible asset* merujuk pada bangunan yang berkaitan dengan produksi atau jasa. Jika terjadi kekurangan uang tunai, perusahaan dapat menjual aset tersebut. Definisi *tangible asset* menurut (Kieso, Weygandt, dan Warfield, 2019, h. 240) “*Property, plant, and equipment are tangible long-lived assets used in the regular operations of the business.*”. Aktiva tetap dapat terdiri dari tanah, bangunan, mesin dan peralatan.

Dalam beberapa penelitian sebelumnya menyatakan bahwa *tangible asset* berpengaruh negatif terhadap *cash holdings* (Putri & Sudirgo, 2020) hasil penelitian ini pun dikuatkan lagi dengan adanya penelitian dari (Widjaja & Sha, 2023), (Bayyurt dan Nizaeva, 2016) yang menganalisis faktor-faktor kunci kepemilikan kas. Hasil penelitian menekankan bahwa tangibilitas aset memiliki pengaruh yang signifikan dan negatif terhadap kepemilikan kas, Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa perusahaan dengan nilai aset berwujud yang tinggi tidak memiliki kas dalam jumlah besar, karena mereka dapat dengan mudah menjual aset tersebut ketika membutuhkan uang.

Namun hasil penelitian itu pun berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan (Thu & Khoung, 2018) yang menyatakan bahwa *tangible asset* berpengaruh positif terhadap *cash holding*. Maka dari beberapa hasil penelitian tersebut masih ditemukan inkonsistensi hasil penelitian sehingga variabel ini masih layak untuk diteliti ulang

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merasa sangat tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Analisis Faktor Yang Mempengaruhi *Cash Holdings* Pada Perusahaan Sektor *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
2. Apakah *Devidend Payment* berpengaruh terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?

3. Apakah *Cash Flow* berpengaruh terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
4. Apakah *Tangible Asset* berpengaruh terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dikemukakan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Devidend Payment* terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Cash Flow* terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
4. Untuk menganalisis pengaruh *Tangible Asset* terhadap *cash holdings* pada perusahaan sektor *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan sebagai informasi yang terkait dengan kondisi perusahaan dan bias menjadikan bahan pertimbangan yang bermanfaat untuk pengambilan keputusan investasi di masa mendatang.

2. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi terhadap perusahaan sektor *real estate* yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia. Dan dapat memberikan gambaran kepada manager keuangan tentang faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan tingkat *cash holdings* dalam perusahaan.

3. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan untuk memperdalam pengetahuan dan menambah wawasan khususnya dalam bidang manajemen keuangan.

4. Bagi Akademisi

Sebagai bahan tambahan dibidang manajemen keuangan di Universitas Malikussaleh dan dapat dijadikan bahan referensi bagi pihak yang membutuhkan.