

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

*Cash* adalah aset *likuid* dimana penting pada perusahaan karena aset ini dapat dengan cepat di cairkan dalam bentuk uang tunai. *Cash holding* adalah kas yang ada diperusahaan agar bisa digunakan pada saat setiap operasional perusahaan berlangsung contohnya ialah pembelian persediaan agar setiap operasional perusahaan bisa berjalan dengan lancar, untuk bayar utang perusahaan, dan biaya-biaya lainnya. *Cash holding* ini kas yang ada pada perusahaan dan bank yang dapat dengan cepat dicairkan kedalam bentuk uang tunai. Pentingnya penentuan jumlah *cash holding* dalam perusahaan secara keseluruhan dicerminkan dalam pandangan bisnis bahwa “*cash is king*”. Pandangan bisnis disuatu perusahaan menyatakan, bahwa akun kas pada perusahaan sangat penting karena bisa dipergunakan untuk memenuhi kegiatan yang ada diperusahaan contohnya bisa dengan membelikan aset untuk keberlangsungan perusahaan dan bayaran lainnya yang tidak bisa kita sangka-sangka (Senjaya dan Yadnyana, 2016).

Disaat yang sama, Jasa konstruksi ini merupakan penting bagia perusahaan *property and real estate*. Keinginan perusahaan *property and real estate* terhadapnya terlihat pada keterlibatan awal seperti, pembentukan/pembangunan perusahaan *property and real estate*, saat pemeliharaan, dan renovasi pada pasar sekunder. Jasa konstruksi ini sangat dibutuhkan pada saat proses perencanaan berlangsung, seperti pelaksanaannya, dalam pengawasannya, dan juga cara memelihara tanah dan bangunan agar tetap dapat digunakan dengan baik.

Tanah dan bangunan pada laporan keuangan termasuk kedalam bagian aset yaitu pada pos aset tidak lancar, dimana aset tidak lancar ini pasti memerlukan dana yang cukup besar untuk biaya perawatannya agar aset dapat beroperasi dengan baik, ketika perusahaan tidak memadai untuk biaya perawatannya, maka perusahaan dapat kesusahan dalam menjalani aliran kas

pada aset tanah dan bangunan untuk dijual, sebab mengubah aset tanah dan bangunan kedalam kas membutuhkan biaya tambahan dan waktu yang tidak cepat. Namun, ketika aset tanah dan bangunan tersebut telah terjual maka perusahaan akan meraup keuntungan. Sebaiknya perusahaan dapat memprediksi agar dapat mempertimbangkan dengan kas yang dimiliki oleh perusahaan sudah memenuhi kebutuhan untuk menahan likuiditas perusahaan dan tetap mempertimbangkan kebutuhan perusahaan. Suatu perusahaan jika menaruh uang kas pada nominal yang tidak banyak bisa kesulitan dalam mendapatkan kecukupan dalam kebutuhan operasional perusahaan (Rahmawati, 2013).

Berdasarkan yang telah diteliti oleh Ferreira dan Vilela (2004), memiliki *cash holding* pada organisasi sangat penting karena terdapat memberikan manfaat. Yang pertama, *cash holding* bisa terhindar dari menurunnya keadaan ekonomi yang berlangsung diperusahaan sebelum terjadi penurunan yang disebabkan oleh ketidakstabilan ekonomi. Yang dimana *cash holding* ini bisa kita jadikan sebagai dana pengganti untuk menghindari perusahaan tersebut pada likuiditasnya. Kedua, *cash holding* bisa dijadikan sebagai dana investasi agar perusahaan bisa lebih cukup baik sebab *cash holding* termasuk diantara akun kas yang merupakan sumber dana internal artinya mengeluarkan uang tersebut tidak perlu mengeluarkan kewajiban lagi seperti dana yang dari luar perusahaan.

Perusahaan yang baik diantaranya ialah perusahaan yang mempunyai nilai likuiditas yang optimal yaitu, perusahaan yang dapat melunasi utang jangka pendek dan menjadikan *investor* semakin tertarik dalam menginvestasikan sebagian dana atau hartanya ke perusahaan. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam membayar utang jangka pendeknya. Aset yang sangat mudah dicairkan kedalam uang tunai dan mudah dipakai untuk operasional perusahaan sehari-hari yaitu kas. Sehingga, akun kas termasuk kedalam kategori aset lancar dimiliki perusahaan untuk membayar utang jangka pendeknya. Hal inilah yang membuat keberadaan kas menjadi aset yang penting di perusahaan. Perusahaan mempunyai dana kas yang nominalnya cukup besar bisa memperoleh banyak keuntungan diantaranya

keuntungan yang berasal dari potongan aset (*trade discount*), tingkat kredit suatu perusahaan dapat terjaga (*credit rating*), dan bisa untuk menutupi biaya yang tidak terlihat atau secara mendadak (*unexpected expenses*) (Stefany dan Ekadjaja, 2019).

Menurut Wijaya dan Murwani (2011), ada beberapa keuntungan jika perusahaan mempunyai nilai *cash holding* dalam nominal yang cukup besar pada perusahaan *property and real estate* yang mempunyai nilai *cash holding* yang besar yaitu untuk membiayai berbagai transaksi dan peristiwa yang tidak terduga, untuk dapat memprediksi perlu melihat kesempatan usaha seperti apa yang bisa menghasilkan keuntungan keuntungan dari hasil kebijakan antar negara yang berbeda.

Gill dan Shah (2011) *cash holding* ialah kas yang dimiliki oleh perusahaan dan kas ini dapat menghasilkan nilai tambah dengan cara menginvestasikan sebagian kas yang ada di perusahaan agar kas tersebut bisa beroperasi dengan baik yang dimana kas tersebut dapat menguntungkan bagi perusahaan untuk periode selanjutnya dan kelebihan yang didapat dari hasil investasi bisa diberikan ke para *investor* yang menginvestasikan sebagian dananya pada perusahaan. Hal ini menganggap bahwa *cash holding* sangat penting pada perusahaan karena dapat dengan mudah mengubahnya kedalam bentuk uang tunai. PSAK No. 2 mengatakan bahwa kas dan setara kas adalah penanaman modal yang bentuknya *likuid yang periodenya* kurang dari satu tahun, dan dapat dengan cepat dikonversikan menjadi uang tunai. Serta pada nominalnya pun dapat kita tentukan dan bisa menyebabkan risiko perubahan nilai yang tidak terlalu berisiko pada kemajuan atau perkembangan suatu perusahaan. Diantaranya yang terpenting penting dari keputusan mengenai keuangan yang dibuatkan oleh manajer ialah untuk penentuan tingkat *cash holding* yang ada pada perusahaan (Ginglinger & Saddour, 2012). Jadi, sebagai manajer harus bisa mengambil kesimpulan dengan baik terkait uang perusahaan yang akan digunakan. Bisa untuk memberikan deviden ke para pemegang saham atau bisa disimpan untuk kebutuhan operasional perusahaan pada periode yang akan datang (jika terdapat aliran kas masuk).

Banyak perusahaan Indonesia yang tidak memikirkan hal penting terkait menyimpan uang tunai dalam nominal yang cukup besar, sehingga banyak perusahaan yang mempunyai permasalahan dalam kebangkrutan yang disebabkan terjadinya likuiditas. Seperti yang bisa kita lihat pada kasus PT. Bakrieland Development Tbk (ELTY), dalam laporan keuangan laba rugi tahun 2018 ada akun “keuntungan lainnya” yang nominalnya sebesar Rp3,03 triliun. Namun, pada saat kuartal I 2017, perusahaan tidak mencatatkan dengan keuntungan lainnya. Dimana pada tahun tersebut yang tertera dalam laporan keuangan perusahaan bernilai Rp0. Keuntungan lainnya sebesar RP 3,03 triliun tersebut disebabkan oleh penyelesaian utang (*restrukturisasi*) obligasi bersih yang tidak tercatat di periode sebelumnya. Pada laporan keuangan ini ada diakun keuntungan lainnya. Tercatatnya penyelesaian pada keuntungan yang disebabkan oleh utang jangka panjang menjadikan perubahan nominal pada akun laba sebelum pajak perusahaan yaitu naik sebesar Rp3,11 triliun dibandingkan akun sebelum pajak yang diterima Rp5,24 miliar pada bulan Maret tahun sebelumnya. Jumlah akun aset perusahaan sebesar Rp14,08 triliun menjadi Rp14,12 triliun hingga 31 Desember 2017.(Bareksa, 2018)

Presiden dan pengusaha perusahaan Trinit Land yaitu bernama Ishak Chandra yang memberikan pernyataan aksi korporasi ini, perusaah bisa menyuntik dana IPO dari Rp 200 miliar hingga Rp 250 miliar. Dana yang dihasilkan ini rencananya sekitar 35% akan dimasukan kedalam tambahan modal kerja perusahaan anak yaitu untuk membangun apartemen Collins Boulevard. Dan sisanya 70% yang kita bisa gunakan untuk pemberian pinjaman keperusahaan anak yang sedang membutuhkan sebesar 35% dan 30% bisa digunakan untuk pengalokasian dana yang dibutuhkan saat kegiatan perusahaan berlangsung.

PT Trinit Menara Serpong meyakini, di tengah kondisi industri properti yang dalam empat tahun terakhir ini kurang bergairah, perseroan dengan bekal fundamental perusahaan yang cukup kuat, bakal lebih mendiversifikasi proyek properti setelah IPO. "Kita tidak hanya fokus di *core bisnis*, di *high rise building*, risikonya besar. Kita mau keluar dari zona utama masuk ke

landed house, kedua logistik, TOD (*transit oriented development*) project dan masuk ke *affordable housing*," kata Ishak, saat memaparkan kepublik di Hotel Four Seasons Jakarta, pada hari Jumat (13/12/2019). (CNBC, 2019)

Contoh kasus ini bisa kita jadikan referensi untuk perusahaan yang mengalami likuiditas. Dengan seperti itu, bahwa setiap perusahaan perlu memperhatikan operasional kas yang ada di perusahaan agar tetap terjaga sehingga tidak mengalami likuiditas bagi perusahaan. Perusahaan ini sering menyimpan uang dimilikinya ke akun aset tanah dan bangunan. Hal ini bisa terjadi likuiditas karena aset tersebut perlu biaya perawatan agar tetap terjaga nilai asetnya.

Selain itu, *cash flow* yang bernilai positif dapat memberi dampak untuk meningkatkan nominal uang diperusahaan. Sebaliknya, jika *cash flow* bernilai negatif maka dapat memberi dampak penurunan nominal kas yang dimilikinya. Ogundipe *et al.* (2012) ketika perusahaannya mempunyai nominal *cash holding* besar memungkinkan suatu perusahaan tersebut tidak terjadi likuiditas sebab perusahaan memiliki arus kas bersih positif yang artinya aman pada posisi likuiditas disuatu perusahaan. Hal tersebut didasari oleh *pecking order theory*. Dimana perusahaan akan memilih menggunakan sumber dana dalam dibandingkan sumber dana luar karena untuk mencairkan kedalam bentuk uang tunai tidak perlu memerlukan biaya tambahan lagi (Ozkan dan Ozkan, 2004).

Masalah penelitian ini dilatarbelakangi dengan hasil penelitian yang terdahul. Dimana variabel yang penelitian teliti yaitu *Cash Holding*. Faktor yang menjadikan si penelitian ini ingin meneliti terkait *cash holding* diperusahaan *property and real estate* yaitu terkait acuhnya perusahaan dalam pengelolaan dalam menahan kas di perusahaan. Untuk itu bahan yang di jadikan penelitian terkait *Cash Holding* penelitian mengambil variabel *Net Working Capital, Leverage, and Cash Flow*. Sebelumnya, penelitian terkait *cash holding* telah banyak diteliti oleh penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu menghasilkan banyak perbedaan pendapat. Ada yang menyatakan *variable Net Working Capital, Leverage, and Cash Flow* berpengaruh juga tidak berpengaruh terhadap *variable Cash Holding*. Antara lain, Hasil

penelitian Liadi dan Suryanawa (2018), Arfan, Basri, Handayani, Shabri, Fahlevi, dan Dianah (2017), Siddiqua, Rehman, dan Hussain (2019), serta Maarif, Anwar, dan Dharmansyah (2019) menunjukkan ketersediaan *Net Working Capital* tidak berpengaruh terhadap *Cash Holding* yang ada diperusahaan. Hasil penelitian ini berbanding terbalik dengan penelitian Ali, Ullah, dan Ullah (2016) serta Simanjuntak dan Wahyudi (2017), Guizani (2017), Borici dan Kruja (2016), dan Najema dan Rusdayanti (2019) yang menyatakan bahwasannya ketersediaan *Net Working Capital* ini berpengaruh terhadap ketersediaan *Cash Holding* yang ada diperusahaan.

Penelitian yang dilakukan Simanjuntak dan Wahyudi (2017) dan Chireka dan Fakoya (2017) menunjukkan bahwasannya keberadaan *Leverage* diperusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap ketersediaan *Cash Holding* yang ada diperusahaan. Hasil penelitian tersebut berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan Ali, Ullah, dan Ullah (2016), Amalia, Arfan, dan Saputra (2018), Siddiqua, Rehman, dan Hussain (2019), Najema dan Rusdayanti (2019), Arfan, Basri, Handayani, Shabri, Fahlevi, dan Dianah (2017), Guizani (2017), dan Tayem (2017) yang menunjukkan bahwa *Leverage* berpengaruh terhadap *Cash Holding*.

Penelitian yang dilakukan Ariana, Hadjaat, dan Yudaruddin (2018) serta Chireka dan Fakoya (2017) menunjukkan bahwasannya *Cash Flow* ini tidak memiliki pengaruh terhadap keberadaan *Cash Holding* diperusahaan. Penelitian tersebut berbanding terbalik dengan penelitian Liadi dan Suryanawa (2018), Sari dan Prabowo (2019), Najema dan Rusdayanti (2019), Guizani (2017), dan Tayem (2017) yang mengatakan bahwasannya *Cash Flow* ini memiliki pengaruh terhadap keberadaan *Cash Holding* diperusahaan.

Uraian diatas ini dapat memberikan penelitian untuk melakukan lebih lanjut tentang determinan *cash holding*. Ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian tersebut didasari pada fenomena terbaru yang ada serta keberagaman hasil dari penelitian terdahulu.

## I.2 Perumusan Masalah

Hasil dari penelitian terdahulu mengenai determinan *Cash Holding* di perusahaan terdapat banyak hasil yang berbeda-beda. Maka, penelitian sekarang mengambil rumusan masalah:

1. Bagaimana *Net Working Capital* diperusahaan *property and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mempengaruhi *Cash Holdingnya*?
2. Bagaimana *Leverage* diperusahaan *property and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mempengaruhi *Cash Holdingnya*?
3. Bagaimana *Cash Flow* diperusahaan *property and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia mempengaruhi *Cash Holdingnya*?

## I.3 Tujuan Penelitian

Uraian diatas yang penelitian buat itu memberitahukan kepada para pembaca terkait tujuan yang akan penelitian gunakan:

1. Untuk mengetahui seberapa besar *Net Working Capital* terjadi diperusahaan pada bidang *property and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia terhadap *Cash Holdingnya*.
2. Untuk mengetahui seberapa besar *Leverage* terjadi diperusahaan pada bidang *property and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia terhadap *Cash Holdingnya*.
3. Untuk mengetahui seberapa besar *Cash Flow* terjadi diperusahaan pada bidang *property and real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia terhadap *Cash Holdingnya*.

## I.4 Manfaat Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan agar menghasilkan suatu manfaat:

1. Manfaat Teoritis

Seorang pelajar, penelitian yang dilakukan diharapkan agar mampu memberikan ide dan dapat bisa menjadikan pembanding dalam penelitian kedepannya, tentunya terkait masalah *Cash Holding*.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Manfaat Penulis

Mengharapkan agar bisa mendapatkan ide atau gagasan yang luas, dan pengimplementasian konsep dari teori pada praktek yang bisa terlaksana dengan mudah mengenai *Cash Holding*.

### b. Manfaat perusahaan

Mengharapkan agar mendapatkan penggambaran mengenai *Cash Holding* terhadap perusahaan yang akan menjalankannya.