

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perusahaan bidang *property and real estate* merupakan perusahaan yang telah berkembang dengan pesat dari tahun 2015 hingga sekarang. Berkembangnya bisnis *property and real estate* didukung oleh pertumbuhan penduduk semakin meningkat, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan perubahan gaya hidup masyarakat. Hal tersebut menimbulkan banyaknya pembangunan perumahan mewah, apartemen, mall dan perkantoran yang didirikan khususnya di kota – kota besar. Indonesia saat ini sedang mengalami pesatnya pertumbuhan ekonomi. Menurut situs Harian Ekonomi Neraca (2013) dengan pertumbuhan diatas 6% menjadikan Indonesia masuk kedalam kelompok 20 negara terkaya di dunia dari sektor PDB.

Pertumbuhan perekonomian saat ini adalah pertumbuhan yang baik bagi Indonesia ditengah kondisi krisis keuangan pada negara-negara didunia terutama negara-negara di Eropa dan Amerika. Selain itu, Indonesia masih menjadi negara tujuan untuk investasi di bidang properti. Hal tersebut sesuai dengan bukti investasi bisnis yang terjadi di Indonesia, pada pameran Real Estate Indonesia (REI) sebelumnya di Pekanbaru menghasilkan Rp.60 Milliar, dan tak kalah jumlahnya dengan pameran yang dilaksanakan di kota-kota lainnya seperti Palembang yang menghasilkan 90 Milliar Rupiah dan pameran di Manado menghasilkan investasi sebesar 195 Milliar Rupiah.

Perusahaan dalam bidang *property and real estate* cenderung menyimpan aset mereka kedalam bentuk aset tidak lancar seperti aset persediaan atau aset tetapyakni aset tanah dan bangunan. Namun hal tersebut dapat mengancam perusahaan dengan adanya *financial distress* karena tidak tercukupinya jumlah kas yang mereka miliki dalam memenuhi kebutuhan operasional. Setiap perusahaan menyediakan kas yang ditahan (*cash holding*) guna membiayai kegiatan operasional perusahaan sehari-hari, sama halnya dengan perusahaan pada bidang *property and real estate*. Berikut merupakan data presentase *cash holding* yang dimiliki oleh beberapa perusahaan *property and real estate* di Indonesia :

**Tabel 1.1**  
***Cash Holding Perusahaan Property and Real Estate di Indonesia***

Nama Perusahaan	2011	2012	2013	2014	2015
Agung Podomoro Land Tbk	17%	15%	16%	18%	12%
Bhuwanatala Indah Permai Tbk	2%	3%	1%	3%	5%
Pikko Land Development Tbk	8%	19%	24%	16%	6%
Ciputra Property Tbk	15%	23%	13%	6%	7%
Intiland Development Tbk	2%	4%	7%	6%	4%

Sumber: data diolah oleh peneliti

Perbedaan persentase tingkat *cash holding* yang ditunjukkan pada tabel I tidak hanya terjadi pada tiap perusahaan, namun dalam satu perusahaan pun perbedaan persentase *cash holding* terjadi secara fluktuatif. Hal tersebut bisa dilihat bahwa presentase dari perusahaan Pikko Land Development Tbk yang memiliki persentase tingkat *cash holding* tertinggi yani 24% pada tahun 2013. Namun pergerakan tingkat *cash holding* tiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan terlebih pada tahun 2015, tingkat *cash holding* perusahaan Pikko Land Development Tbk menurun sebanyak 10%. Tinggi rendahnya

tingkat *cash holding* dapat dipengaruhi oleh berbagai macam faktor. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan variabel *net working capital*, *cash conversion cycle*, *capital expenditure* dan *short term debt* untuk mengetahui pengaruhnya bagi *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* di Indonesia.

Keown et al., (2001:486), Levi and Sarnat (1994:180), Gitman (1987:187) menyatakan bahwa modal kerja terdiri dari dua konsep utama yaitu modal kerja bersih dan modal kerja kotor. Modal kerja kotor adalah yang termasuk didalam *current assets*, sedangkan modal kerja bersih atau *net working capital* (NWC) adalah selisih antara *current assets* dan *current liabilities*. Menurut Bigelli dan Vidal (2012), Marfuah dan Zulhilmi (2014), serta Sapitri (2016) *net working capital* mampu berperan sebagai substitusi terhadap *cash holding* perusahaan sehingga *net working capital* memiliki pengaruh negatif terhadap *cash holding*. Hal tersebut dikarenakan kemudahan dalam mengubah *net working capital* menjadi suatu bentuk kas pada saat perusahaan memerlukannya.

Namun menurut Afza dan Adnan (2007), Megginson dan Wei (2010), Alam et al. (2011) dan Jinkar (2013), perusahaan dengan tingkat *net working capital* rendah akan membuat cadangan kas lebih banyak. Pada beberapa kondisi khusus (sebagai contoh pada saat krisis), aset lancar tidak dapat diubah menjadi kas dengan mudah. Oleh sebab itu, para manajer perusahaan biasanya membuat cadangan kas guna menjaga likuiditas. Hal ini sangat

penting karena apabila terjadi *economy shock*, kas dan aset lancar bisa menjadi penyelamat perusahaan dari ancaman kebangkrutan.

*Cash Conversion Cycle* (CCC) atau siklus konversi kas merupakan pengukuran atas waktu yang dibutuhkan bagi perusahaan dalam mengumpulkan kas dari hasil kegiatan operasionalnya. William dan Fauzi (2013), Marfuah dan Zuhilmi (2014) dan Sapitri (2016) menyatakan bahwa perusahaan baik sektor publik maupun swasta akan tidak begitu memerlukan kas jika mereka memiliki siklus CCC yang singkat. Sedangkan pada perusahaan yang memiliki siklus konversi kas yang panjang umumnya memiliki saldo kas dalam jumlah yang besar. Oleh sebab itu, besar kecilnya jumlah kas yang dipegang oleh suatu perusahaan juga bergantung pada lamanya proses arus konversi kas.

Namun menurut hasil penelitian yang dilakukan Anjum dan Malik (2013), pada kondisi tertentu periode *cash conversion cycle* yang singkat dapat memicu perusahaan untuk meningkatkan kasnya. Hal ini terjadi demi menghindari biaya-biaya tak terduga yang muncul didalam perusahaan. Lain halnya dengan Senjaya dan Yanyana (2016:2571) menyatakan bahwa CCC dapat bertindak sebagai sumber pendanaan internal namun hasil menunjukkan *cash holdings* tidak berpengaruh terhadap lamanya CCC pada perusahaan *property and real estate* pada periode penelitiannya.

Belanja modal (*Capital Expenditure*) merupakan pengeluaran secara periodik yang dilakukan dalam rangka pembentukan modal baru yang sifatnya menambah nilai dari aset tetap. Menurut penelitian yang dilakukan sebelumnya, Jinkar (2013:13) dan Rachmawati (2014:12) Karakteristik

perusahaan di Indonesia yang biasanya tergabung di dalam suatu grup menyebabkan kebijakan *cash holding* perusahaan tidak dipengaruhi secara signifikan oleh *capital expenditure*. Hal ini dikarenakan perusahaan yang tergabung dalam suatu grup memiliki seorang *ultimate owner* yang biasanya mengambil keputusan secara strategis untuk grup bukan untuk satu perusahaan secara spesifik.

Namun menurut Kristianti dan Prijadi (2011:280) Kebijakan investasi (*capital expenditure*) satu tahun sebelumnya berpengaruh negatif signifikan terhadap *cash holding* sekarang. Hal ini mengindikasikan jika perusahaan meningkatkan kegiatan investasi tahun lalu, maka tahun ini perusahaan belum dapat mengakumulasikan *cash holding*-nya.

*Short-term debt* atau hutang jangka pendek merupakan bentuk kewajiban yang dimiliki oleh perusahaan yang memiliki jatuh tempo dalam kurun waktu satu tahun. Rachmawati (2014), *short term debt* berpengaruh positif terhadap *cash holding*. Hal tersebut dikarenakan masa dari hutang jangka pendek ini hanya satu tahun, maka yang digunakan untuk melakukan pelunasan dari masa jatuh tempo ini adalah aktiva lancar.

Namun menurut Kristianti dan Prijadi (2011:284), penambahan hutang jangka pendek, diharapkan akan menambah likuiditas perusahaan sehingga perusahaan tidak terlalu banyak menggunakan kasnya. Hasil penelitian tersebut sejalan dengan Islam (2012) bahwa *short term debt* berpengaruh negatif terhadap *cash holding*. Dengan temuan tersebut, semakin menguatkan bahwa hutang jangka pendek yang diperoleh perusahaan, selain digunakan

untuk mendanai kegiatan investasi juga diakumulasikan sebagai kas dan surat berharga jangka pendek.

Beberapa penelitian telah dilakukan untuk menguji faktor-faktor yang dapat mempengaruhi tingkat *cash holding* sebuah perusahaan. Namun berdasarkan uraian di atas, terdapat ketidaksesuaian dari hasil penelitian terdahulu, oleh karena itu dilakukan sebuah penelitian dengan judul “Pengaruh *Net Working Capital*, *Cash Conversion Cycle*, *Capital Expenditure* dan *ShortTerm debt* Terhadap *Cash Holding*” (Studi Empiris Pada Perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015).

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan dilatar belakangi oleh ketidaksesuaian hasil penelitian terdahulu maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *net working capital* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
2. Apakah *cash conversion cycle* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?
3. Apakah *capital expenditure* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?

4. Apakah *short term debt* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah *net working capital* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.
2. Untuk mengetahui apakah *cash conversion cycle* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.
3. Untuk mengetahui apakah *capital expenditure* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.
4. Untuk mengetahui apakah *short term debt* berpengaruh terhadap *cash holding* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini baik secara teoritis maupun praktis diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

a. Bagi akademisi dan peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan bagi akademisi dan peneliti untuk melihat konsistensi hasil penelitian sehingga bermanfaat sebagai bahan pembandingan hasil-hasil penelitian sejenis.

b. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan bagi perusahaan sehingga dapat digunakan untuk bahan pertimbangan menentukan kebijakan perusahaan di masa yang akan datang.

c. Bagi institusi

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan pengetahuan yang lebih luas mengenai teori-teori keuangan khususnya mengenai *cash holding*.