

DAMPAK PEMBIAYAAN INVESTASI DENGAN UTANG DAN JAMINAN DARI MODAL SENDIRI

(Case Study PT Agung Podomoro Land Tbk)

¹Akhmad, ²Abd Kadir,
³Zulfikar Jakaputera Djalambang, ⁴Hasan
(Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Alkhairaat)

ABSTRACT

This study aims to recommend decision making related to the use of debt in corporate financing. This study took data from PT Agung Podomoro Land Tbk. In addition to developing, the company also plays a role in providing modern residential facilities. This study focuses on the financing structure between debt and equity. The results of the study become an important study to see the company's performance through the LTDER ratio with the use of 2017-2019 data. The results of the study found that there was a large percentage of debt financing carried out by companies from 2017 to 2019. This condition indicates that debt financing makes a greater contribution than own capital to funding and business growth.

Keywords: Financing, Long-Term Debt, Equity

LATAR BELAKANG

Membiayai investasi melalui pendanaan dari utang pada dasarnya salah satu upaya perusahaan menjaga kontinuitas investasi. Pemegang saham menginginkan perusahaan tetap kuat dan terus berkembang. Olehnya itu diperlukan dukungan pendanaan yang lebih besar.

PT Agung Podomoro Land Tbk merupakan perseroan yang telah diakui secara luas sebagai salah satu pengembang properti terkemuka, terbesar, dan dihormati di Indonesia dengan proyek pengembangan mencakup beberapa

properti ikonik di Indonesia (Agung Podomoro Tbk, 2019). Di Bursa Efek Indonesia perusahaan ini memiliki kode APLN. Perusahaan ini tengah berkembang dan cukup intens dalam kegiatan investasinya.

Keputusan investasi adalah keputusan penanaman modal berjangka waktu lama yang menyangkut harapan terhadap hasil keuntungan yang diperoleh perusahaan di masa yang akan datang (Gimeno-Gilles et al., 2016). Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang

diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena mempunyai risiko berjangka panjang pula (Sartono, 2001)(Gimeno-Gilles et al., 2016)

Perusahaan harusnya berusaha mempertahankan stabilitas pendanaan dan keseimbangannya. Namun kurang baik jika terlalu menanggungkan sumber pendanaanya pada utang jangka panjang. Walaupun utang jangka panjang penting terutama dalam merespon permintaan pasar namun perlu dilakukan secara terukur.

Utang mempunyai pengaruh penting bagi perusahaan karena selain sebagai sumber pendanaan ekspansi, hutang juga dapat digunakan untuk mengurangi konflik keagenan(Dewi, 2017).

Utang jangka panjang akan memberikan kesempatan kepada perusahaan untuk memperluas pasar. Bahkan investasi dapat dilakukan pada segmen yang baru. Permintaan pasar yang besar akan menuntut jumlah produksi yang besar pula. Olehnya itu utang jangka panjang juga berperan bagi kelangsungan perusahaan.

Sebagian pemegang saham akan memberikan pandangan yang lebih positif

dari penambahan utang jangka panjang ini. Mereka berfikir akan lebih banyak kesempatan bagi perusahaan meraih profit dari penambahan kapasitas produksi dan perluasan pasar.

Dalam hal ini hutang jangka pendek dan jangka panjang merupakan salah satu sumber dana yang terpenting dalam setiap jenis usaha, perusahaan lebih memilih menggunakan hutang sebagai sumber dana dibandingkan sumber ekuitas karena pada umumnya bunga yang dibayarkan oleh perusahaan karena menggunakan hutang dapat digunakan untuk mengurangi pajak penghasilan (Mayssara A. Abo Hassanin Supervised, 2014).

Hutang jangka panjang merupakan hutang yang jangka waktunya adalah panjang, umumnya lebih dari 10 tahun (Dewi, 2017). Menurut Sartono (2008:216), hutang jangka panjang atau *long-term debt* adalah satu bentuk perjanjian antara peminjam dengan kreditur dimana kreditur bersedia memberikan pinjaman sejumlah tertentu dan peminjam bersedia untuk membayar secara periodik yang mencakup bunga dan pokok pinjaman (Dewi, 2017)

Perusahaan real estate selain memiliki pertumbuhan yang cukup tinggi juga memiliki tingkat keuntungan yang relatif tinggi pula. Apalagi dengan dukungan pemerintah yang luas mengenai ketersediaan pemukiman yang asri sehat dan terjangkau membuat program semacam ini selalu mendapat sambutan.

Bagi perusahaan adalah penting untuk menjaga likuiditasnya tetap stabil. Termasuk dalam hal menjaga likuiditas hutang jangka pendek.

Studi oleh Olokoyo (2013), Marchyta dan Astuti (2015), serta Salim dan Yadav (2012) menyebutkan kinerja perusahaan, terutama nilai pasar, dapat dipengaruhi secara signifikan dan positif oleh utang jangka pendek. Tetapi, Alhamdani dan Singapurwoko (2018) memberi pernyataan bahwa utang jangka pendek tidak signifikan terhadap kinerja perusahaan (Afifa & Rusmita, 2020).

Perusahaan memerlukan pembiayaan yang pasti. Ketika pesanan datang dan proses produksi dimulai, maka seluruh sumber daya bekerja untuk memenuhi pesanan tersebut. Disinilah sumber pendanaan termasuk modal sendiri harus bekerja untuk mendukung realisasi tersebut.

Modal sendiri akan lebih baik bagi perusahaan jika memang tersedia. Kekuatan perusahaan dalam struktur modal makin bertambah jika unsur modal sendiri dimiliki dalam jumlah yang besar.

Pertimbangan inilah yang patut dipertahankan perusahaan dalam rangka menjaga eksistensinya untuk tetap hadir di pasar. Ketika perusahaan kesulitan pendanaan maka bukan hanya proses produksi yang bermasalah. Semua fungsi manajemen perusahaan dapat terkena dampak jika unsur pendanaan terganggu.

Susanti dan Hidayat menjelaskan bahwa “modal sendiri atau equitas harus selalu tersedia untuk menjaga struktur permodalan tetap stabil dan aman. Modal sendiri merupakan modal yang berasal dari pemilik perusahaan dan yang tertanam di dalam perusahaan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya. Keuntungan menggunakan modal sendiri untuk membiayai suatu usaha adalah tidak adanya beban biaya bunga maupun biaya administrasi, tidak tergantung pada pihak lain, tanpa memerlukan persyaratan yang rumit, serta tidak ada keharusan dalam pengembalian modal, namun penggunaan modal sendiri jumlahnya sangat terbatas. Dalam kondisi

tertentu perusahaan dapat memenuhi kebutuhan dananya dengan hanya menggunakan sumber dana internal, namun karena adanya peningkatan operasional yang mengakibatkan kebutuhan dana semakin besar, maka untuk memenuhi kebutuhan dananya perusahaan dapat menggunakan sumber dana dari luar perusahaan berupa hutang untuk kegiatan investasi perusahaan (Susanti & Hidayat, 2015)".

Tulisan ini memberikan rekomendasi bagi pengambil keputusan dalam upaya memilih pendanaan eksternal bagi investasi perusahaan. Bagaimana utang jangka panjang dapat memperkuat struktur modal dan juga bagaimana hasil pengukuran dari kemampuan *equity* dalam menjamin utang.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian sangat diperhatikan dalam penelitian ini. Permasalahan di kaji secara mendalam. Pendekatan yang digunakan dan dianggap paling sesuai adalah *case study*. Data yang digunakan adalah data kuantitatif. Data dikumpulkan secara dokumentasi berupa laporan keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk tahun 2017-2019.

Setelah data di sortir kemudian dilakukan analisis rasio keuangan yaitu membandingkan jumlah utang jangka panjang dengan modal sendiri atau *Long Term Debt Equity to Ratio (LTDER)*.

Menurut Maulita dan Tania bahwa *Long term debt to equity* menggambarkan besaran dalam jangka panjang yang harus ditanggung para penanam modal dari dananya untuk tiap satu rupiah pendanaan ekuitas. *Long term debt to equity ratio* merupakan proksi dari rasio solvabilitas. Rasio *Long term debt to equity ratio* menurut Spicelend, Sepe, dan Nelson (Riswandha, 2014:16) dapat dirumuskan sebagai berikut (Maulita & Tania, 2018):

$$\text{Long term Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Long term Debt}}{\text{Equity}} \times 100\%$$

Penelitian dilakukan selama tiga bulan (Juli sampai Agustus 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keinginan perusahaan untuk memperbesar usahanya telah melibatkan banyak pengambil keputusan di sisi finansial. Salah satunya dengan mencari sumber pendanaan baru melalui utang jangka panjang.

Utang jangka pajang berkurang di tahun 2018 sebesar 5,61%. Jumlah tersebut cukup besar mengingat

perusahaan dalam upaya memperluas pasar.

Tabel 1. Pertumbuhan Utang Jangka Panjang (2017-2018)

LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank	22	2.944.019.618	1.912.277.772
Utang obligasi	23	4.373.936.215	5.283.775.869
Utang pembelian aset tetap		875.263	763.048
Instrumen keuangan derivatif	26	-	83.421.757
Utang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun			
Uang jaminan penyewa	24	1.840.707.989	2.387.527.894
Liabilitas imbalan pascakerja	25	165.266.465	170.096.155
Liabilitas pajak tangguhan	38c	212.122.249	234.504.467
		643.350	548.724
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		9.537.571.149	10.072.915.686

Beberapa penyebab penurunan utang jangka panjang tahun 2018 yaitu berkurangnya instrumen keuangan derivatif 100% di akhir tahun 2018. Terdapat juga utang obligasi yang berkurang sebesar 20,8%.

Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka salah satu yang turun cukup signifikan sebesar 29,7%. Uang jaminan penyewa juga mengalami penurunan sebesar 2,9% diikuti dengan penurunan liabilitas imbalan pasca kerja sebesar 10,6%.

Berbeda dengan tahun 2018. Tahun 2019 utang jangka panjang mengalami peningkatan sebesar 18,59%. Peningkatan ini tentu membawa konsekwensi bagi perusahaan terutama dalam hal pembayaran angsuran dan bunga. Bagi

pemegang saham sejauh hal itu baik bagi perusahaan maka dapat dilakukan. Hanya saja ketergantungan yang terlalu tinggi pada pendanaan asing dapat membebani perusahaan.

Pertumbuhan utang jangka panjang tahun 2018-2019 dapat di lihat pada ringkasan berikut ini:

Tabel 2. Komponen Utang Jangka Panjang (2018-2019)

LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang akrual		32.340.900	60.514.400
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank	22	3.091.656.993	2.944.019.618
Utang obligasi	23	4.115.000.560	4.373.936.215
Utang lembaga keuangan lainnya	26	1.621.303.650	-
Utang pembelian aset tetap		-	875.263
Instrumen keuangan derivatif	27	172.138.365	83.421.757
Utang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun			
Uang jaminan penyewa	24	2.248.831.791	1.840.707.989
		218.916.814	165.266.465
Liabilitas imbalan pascakerja	25	246.381.739	212.122.249
Liabilitas pajak tangguhan	40c	737.976	643.350
		737.976	548.724
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		11.714.967.888	9.569.912.049
		11.714.967.888	10.133.430.086

Sumber: PT. Agung Podomoro Land, tbk

Pada tabel di atas dapat dilihat dimana peningkatan utang jangka panjang cukup signifikan. Hal ini di sebabkan oleh meningkatnya hampir seluruh komponen utang jangka panjang. Seperti utang bank meningkat sebesar 4,8%, Utang lembaga keuangan lainnya 100%, Instrumen keuangan derivative 100%, Uang muka penjualan dan pendapatan diterima 18,1%, Uang jaminan penyewa 24,5%, Liabilitas imbalan pasca kerja 13,9% dan Liabilitas pajak tangguhan sebesar 12,8%.

Perubahan berbagai komponen utang jangka panjang tahun 2017-2018 di atas membawa perubahan pada kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

Adapun pertumbuhan ekuitas tahun 2017-2018 diringkaskan sebagai berikut:

Tabel 3. Pertumbuhan Ekuitas (2017-2018)

EKUITAS			
Modal saham	27	1.936.456.170	1.936.456.170
Tambahan modal disetor - bersih	28	1.030.476.588	1.030.476.588
Komponen ekuitas lainnya		35.411.406	35.411.406
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		45.845.060	45.845.060
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali		(30.589.867)	(30.589.867)
Penghasilan komprehensif lain		31.222.390	(18.815.482)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	29	105.000.000	95.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		5.709.015.575	5.689.458.536
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		8.862.837.322	8.783.242.411
Kepentingan non-pengendali	30a	3.344.716.157	2.713.735.138
JUMLAH EKUITAS		12.207.553.479	11.496.977.549

Sumber: PT. Agung Podomoro Land, tbk

Modal sendiri tumbuh dengan baik. Tahun 2018 modal sendiri tumbuh sebesar 58,2% sedangkan tahun 2019 sebesar 4,90%. Pertumbuhan modal sendiri atau ekuitas tahun 2018 didominasi oleh kenaikan beberapa komponen seperti penghasilan komprehensif lain sebesar 39,7%, saldo laba ditentukan penggunaannya sebesar 9,5%, saldo laba tidak ditentukan penggunaannya sebesar 0,3%, ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk 0,9% dan kenaikan

kepentingan non-pengendali sebesar 18,9%.

Berbagai perubahan pada ekuitas di atas memberikan dampak pada kecenderungan angka rasio. Hal ini perlu di waspadi perusahaan untuk tetap pada posisi bersaingnya di pasar. Perusahaan dengan modal yang kuat dapat menambah kapasitas produksi atau perluasan pasar. Namun semua itu tergantung seberapa efektif dan efisien pengelolaan modal di dalam perusahaan. Ringkasan data ekuitas tahun 2018-2019 disajikan sebagai berikut:

Tabel 4. Pertumbuhan Ekuitas (2017-2019)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ 2019	December 31, 2018*)
EKUITAS			
Modal saham	28	1.936.456.170	1.936.456.170
Tambahan modal disetor - bersih	29	1.030.476.588	1.030.476.588
Uang muka setoran modal	30	800.000.000	-
Komponen ekuitas lainnya		35.411.406	35.411.406
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak		45.845.060	45.845.060
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		(30.589.867)	(30.589.867)
Penghasilan komprehensif lain		(95.919.483)	31.222.390
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	31	110.000.000	105.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		5.616.636.380	5.630.294.079
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		9.448.316.254	8.784.115.826
Kepentingan nonpengendali	32a	3.387.629.356	3.344.716.157
JUMLAH EKUITAS		12.835.945.610	12.128.831.983

Sumber: PT. Agung Podomoro Land, tbk

Kondisi tahun 2019 juga tidak jauh berbeda sebagaimana tahun 2018. Terjadi kenaikan beberapa komponen ekuitas seperti saldo laba ditentukan

penggunaannya naik sebesar 4,5%, ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk naik sebesar 7% serta kenaikan kepentingan non-pengendali yang naik sebesar 1,3%

Berbagai komponen di atas telah mendorong perubahan-perubahan pada proses pengambilan keputusan manajerial. Hal ini karena secara langsung mempengaruhi rasio perusahaan dalam hal kemampuan memenuhi utangnya dan jaminan modal atas utang tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dilakukan pengukuran atas rasio keuangan yaitu *Long Term Debt Equity to Ratio (LTDER)*. Rasio ini membandingkan utang jangka panjang dengan ekuitas atau modal sendiri.

Tabel 5. *Long Term Debt Equity to Ratio (LTDER) (2017-2019)*

Tahun	LTDER %
2017	87,61
2018	78,13
2019	91,27

Hasil di atas menunjukkan ada perubahan LTDER sejak tahun 2017 sampai 2018. Ini artinya ada fluktuasi yang terjadi dalam angka rasio tersebut. Tahun 2018 angka rasio berkurang menjadi 78,13%. Sementara tahun 2019

angka rasio kembali naik menjadi 91,27%. Penyebab turunnya LTDER tahun 2018 karena berkurangnya utang jangka panjang dan bertambahnya modal sendiri.

Besar utang adalah 78,13% dari total modal yang dimiliki perusahaan. Perusahaan dalam hal ini memberikan jaminan sebesar 0,78 rupiah dari modal yang dimiliki untuk mengambil setiap rupiah pinjaman jangka panjang. Hal ini sama dengan kreditur membiayai perusahaan 78,13% dari total modal yang dimiliki perusahaan.

Berbeda dengan tahun 2019. Dimana di tahun ini LTDER mengalami peningkatan yang disebabkan oleh bertambahnya utang jangka panjang namun disisi lain modal sendiri juga ikut bertambah. Kondisi ini menunjukkan besar pembiayaan dari sisi utang bertambah. Dalam hal ini ada sebesar 91,27% pembiayaan berasal dari pinjaman jangka panjang. Nampaknya proporsi utang mendominasi pembiayaan perusahaan sejak tahun 2017 sampai 2019.

KESIMPULAN REKOMENDASI

Perusahaan memiliki proporsi pembiayaan dari hutang yang lebih besar dibandingkan proporsi dari modal sendiri. Utang jangka panjang tumbuh dengan persentase yang cukup tinggi. Disisi lain secara positif modal sendiri juga tumbuh dengan baik. Kebijakan perusahaan dalam strategi pemasarannya telah memperkuat sumber pendanaan internal. Hal ini dengan semakin kuatnya profitabilitas perusahaan. Ini artinya ada upaya yang efektif dan efisien menghasilkan profit.

Rasio LTDER yang relatif baik memberi jaminan bagi perusahaan untuk tetap dapat menggunakan pembiayaan dari utang. Hanya saja perusahaan tetap berhati-hati dalam anggarkan pembiayaannya pada utang. Utang dengan proporsi yang terlalu besar dari modal sendiri juga medatangkan beban yang besar pula. Untuk itu tidak ada salahnya jika orientasi perusahaan tetap pada pencapaian pembiayaan dari dalam perusahaan. Penelitian ini terbatas hanya pada satu perusahaan, sehingga tidak bisa digeneralisasi. Apalagi penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus sehingga relatif berbeda dengan

DAN

perusahaan lain. Diharapkan penelitian ini dikembangkan pada banyak aspek dengan kajian yang lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- Afifa, O. M., & Rusmita, S. A. (2020). Pengaruh Utang Jangka Pendek Dan Struktur Kepemilikan Institusional Terhadap Kinerja Perusahaan Yang Tercatat Pada Indeks Saham Syariah Periode 2016-2018. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 7(4), 714.
<https://doi.org/10.20473/vol7iss20204pp714-722>
- Agung Podomoro Tbk. (2019). *Aligning Strategy with Market Dynamics*. https://www.idx.co.id/Portals/0/StaticData/ListedCompanies/Corporate_Actions/New_Info_JSX/Jenis_Informasi/01_Laporan_Keuangan/04_Annual%20Report//2019/APLN/APLN_Annual%20Report%202019.pdf
- Dewi, M. (2017). Jurnal penelitian ekonomi akuntansi (jensi), vol. 1, no. 2, desember 2017. *Jurnal Penelitian Ekonomi Akuntansi*, 1(2), 102–112.
<https://ejurnalunsam.id/index.php/jensi/article/view/394/287>
- Gimeno-Gilles, C., Lelièvre, E., Viau, L., Malik-Ghulam, M., Ricoult, C., Niebel, A., Leduc, N., Limami, A. M., Schmidt-Lebuhn, A. N., Fuchs, J., Hertel, D., Hirsch, H., Toivonen, J., Kessler, M., Loureiro, J., Lavania, U. C. U. C., Srivastava, S., Lavania, S., Basu, S., ... Yao, J. L. (2016). *Euphytica*, 18(2), 22280.

<http://dx.doi.org/10.1016/j.jplph.2009.07.006>
<http://dx.doi.org/10.1016/j.neps.2015.06.001>
<https://www.abebooks.com/Trease-Evans-Pharmacognosy-13th-Edition-William/14174467122/bd>

Maulita, D., & Tania, I. (2018). Pengaruh Debt To Equity Ratio (Der), Debt To Asset Ratio (Dar), Dan Long Term Debt To Equity Ratio (Lder) Terhadap Profitabilitas. *Jurnal Akuntansi : Kajian Ilmiah Akuntansi (JAK)*, 5(2), 132. <https://doi.org/10.30656/jak.v5i2.669>

Mayssara A. Abo Hassanin Supervised, A. (2014). No Title No Title No Title. *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*. <https://escholarship.org/uc/item/9kb20185>

Susanti, A., & Hidayat, I. (2015). Pengaruh Hutang dan Modal Sendiri Terhadap Profitabilitas. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 4(11), 1–18. <http://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jirm/article/view/3156/3172>