

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini semakin menunjukkan kompetitif yang pesat. Setiap perusahaan berusaha bersaing dengan perusahaan lain untuk meningkatkan laba perusahaan. Dalam upaya peningkatan laba perusahaan, perusahaan juga dituntut untuk melakukan peningkatan dalam bidang teknologi dan sumber daya manusia. Perusahaan yang baik adalah perusahaan yang mampu tumbuh dan berkembang. Selain itu, perusahaan yang baik dapat dilihat dari kondisi keuangannya. Kondisi keuangan diharapkan selalu stabil agar dapat membiayai kebutuhan kegiatan perusahaan dan keuntungan yang didapatkan perusahaan akan dijadikan tolak ukur perusahaan.

Suatu perusahaan akan berusaha mencapai tujuannya dengan menghasilkan laba yang maksimal. Namun seiring berjalannya waktu, tujuan perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Pencapaian nilai perusahaan yang baik harus didukung dengan sumber penggunaan modal yang kuat. Dalam dunia usaha, segala sesuatu tidak terjadi tanpa adanya proses termasuk dalam mencapai tujuan perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Ada banyak hambatan yang harus dilalui sebelum mencapai tujuannya salah satunya adalah masalah pendanaan.

Masalah pendanaan merupakan salah satu faktor penting bagi perusahaan dalam mencapai tujuannya. Perusahaan harus mampu mengalokasikan dana yang dimiliki secara efektif dan efisien karena sebagaimana yang diketahui bahwa

pendanaan dilakukan untuk membiayai seluruh kegiatan perusahaan. Dana yang diperoleh perusahaan dapat berasal dari internal dan eksternal. Dana yang bersumber internal merupakan modal sendiri dan dana yang berasal dari eksternal merupakan modal asing yang didapatkan dari hutang jangka panjang.

Penggunaan modal sendiri dan hutang jangka panjang dalam membiayai kegiatan perusahaan berkaitan dengan struktur modal yang diterapkan oleh pihak manajemen. Dengan menerapkan struktur modal yang tepat dapat mempermudah perusahaan dalam mencapai tujuannya.

Struktur modal merupakan bentuk perimbangan antara modal sendiri dengan hutang jangka panjang yang digunakan sebagai sumber pendanaan untuk seluruh kegiatan perusahaan. Kombinasi modal sendiri dan hutang jangka panjang yang dipilih harus merupakan alternatif pendanaan yang ideal. Sejatinya, struktur modal yang ideal adalah struktur modal optimal.

Struktur modal optimal merupakan suatu keadaan meminimumkan biaya penggunaan modal kerja secara keseluruhan sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Meminimumkan biaya penggunaan modal yaitu dengan meminimalkan biaya rata-rata tertimbang (*Weight Average Cost of Capital/WACC*). Biaya rata-rata tertimbang (*WACC*) merupakan biaya modal suatu perusahaan yang terdiri dari saham, penggunaan hutang dan laba ditahan. Dengan penggunaan *WACC* yang minimal maka laba akan menjadi maksimal. Semakin kecil *WACC* maka semakin besar laba yang diterima yang nantinya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Struktur modal yang optimal dapat dinilai dengan

menggunakan rasio *leverage* yang terdiri dari *Debt to TotalAssets* atau *Debt Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Debt to Total Capitalization*.

Nilai perusahaan sangat mempengaruhi keputusan investasi seorang investor karena nilai perusahaan ikut menentukan nilai saham perusahaan tersebut. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi pula nilai saham untuk perusahaan tersebut. Nilai perusahaan sering kali dijadikan sebagai patokan sebagai bentuk keberhasilan suatu perusahaan dalam mencapai tujuannya. Nilai perusahaan yang baik dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan saat ini dan juga prospek perusahaan di masa yang akan datang. Dengan memaksimalkan nilai perusahaan maka perusahaan juga memaksimalkan tujuan utamanya. Tujuan perusahaan akan tercapai jika pihak manajemen perusahaan mampu menetapkan kebijakan yang tepat. Dalam hal ini kebijakan manajemen yang tepat adalah menerapkan struktur modal optimal agar memberikan nilai perusahaan yang baik.

PT. Agung Podomoro Land Tbk merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate* dengan perusahaan yang terletak di Podomoro City Jalan Let. Jen. S. Parman, Jakarta Barat. Perusahaan ini melakukan kegiatannya dengan membangun perumahan. PT. Agung Podomoro Land Tbk melakukan kegiatan penjualan yang mengalami peningkatan setiap tahunnya. Namun, peningkatan penjualan tersebut tidak diiringi dengan peningkatan laba yang diperoleh. Pernyataan tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut:

**Tabel I-1****Penjualan dan Laba Bersih PT. Agung Podomoro Land Tbk**

<b>Tahun</b>	<b>Penjualan</b>	<b>Lab a Bersih</b>
2012	4.689.429.510	841.290.753
2013	4.901.191.373	930.240.497
2014	5.296.565.860	980.963.925
2015	5.971.581.977	1.116.763.447
2016	6.006.952.123	939.737.108

**Sumber: Laporan R/L PT. Agung Podomoro Land Tbk**

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa penjualan pada PT. Agung Podomoro Land mengalami peningkatan setiap tahunnya mulai dari tahun 2014 – 2016, namun kenaikan penjualan tersebut tidak diikuti dengan kenaikan laba bersih yang diterima PT. Agung Podomoro Land Tbk. Peningkatan penjualan yang tidak diikuti dengan peningkatan laba bersih seperti yang dapat dilihat pada tabel mencerminkan bentuk ketidakberhasilan pihak manajemen yang diterapkan.

Kenaikan penjualan yang diperoleh membuat perusahaan memiliki inisiatif untuk melakukan penambahan modal kerja. Penambahan modal kerja yang dilakukan pihak manajemen berkaitan dengan keputusan pendanaan mengenai struktur modal yang optimal.

Berdasarkan pemaparan mengenai kebijakan manajemen dalam menentukan struktur modal optimal agar meningkatkan nilai perusahaan maka dilakukan penelitian dengan judul “Analisis Penetapan Struktur Modal Yang Optimal Pada PT. AGUNG PODOMORO LAND Tbk.”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang penelitian tersebut maka permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana struktur modal optimal yang diterapkan pada PT. Agung Podomoro Land Tbk.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui struktur modal optimal yang diterapkan pada PT. Agung Podomoro Land Tbk.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1. Bagi Perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi perusahaan untuk menentukan kebijakan manajemen terkait penetapan modal yang diterapkan.

### **2. Bagi Investor**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memudahkan para investor untuk meyakinkan diri bahwa perusahaan ini layak dijadikan sebuah investasi di masa yang akan datang.

### **3. Bagi Pemerintah**

Hasil penelitian ini bermanfaat bagi pemerintah khususnya BEI dan lembaga pemerintah lainnya yang memiliki kepentingan melihat perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaannya.

#### 4. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi pihak lain yang tertarik melakukan penelitian dengan topik yang sama.