

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang masalah

Perkembangan dunia bisnis semakin ketat dewasa ini menciptakan persaingan yang semakin tajam antar perusahaan. Persaingan bagi kelangsungan hidup perkembangan menjadi perusahaan besar dalam dunia usaha menjadi tantangan perusahaan dalam operasinya.

Setiap perusahaan dalam melakukan usahanya membutuhkan modal untuk membiayai segala aktifitas secara keseluruhan karena dengan modal yang cukup maka perusahaan akan mampu memenuhi segala kebutuhan yang diperlukan selama oprasional yang berlangsung.

Dikarenakan modal sangat penting bagi perusahaan maka perusahaan wajib memenuhi modal sendiri ataupun berupa hutang. Komponen modal tersebut digunakan tidak hanya untuk membiayai investasi agar perusahaan bisa semakin berkembang.

Didalam persamaan dasar akuntansi sisi kiri persamaan akuntansi dalah harta, dan sisi kanan terdiri dari hutang dan modal. Hutang menunjukkan besarnya kepentingan kreditur pada harta perusahaan. Sementara itu modal menunjukkan besarnya kepentingan pemilik pada harta perusahaan. Persamaan tersebut juga tergambar pada neraca yang memuat harta, hutang dan modal.

Hutang menunjukkan besarnya kepentingan kreditur pada harta perusahaan. Sementara modal menunjukkan besarnya kepemilikan pada harta perusahaan. Persamaan tersebut tergambar pada neraca yang memuat harta, hutang dan modal.

Pada awal pendirian perusahaan modal memang berasal dari dari pemilik perusahaan namun setelah perusahaan berkembang maka perusahaan akan membutuhkan tambahan modal yang besar yang lebih besar. Oleh karena itu perusahaan, akan berusaha untuk memperoleh modal dari pihak luar.

Modal dari pihak luar atau hutang merupakan aspek penting suatu perusahaan dalam meningkatnya tingkat keuntungan, dimana hutang ini merupakan sumber dana atau modal suatu perusahaan. Salah satu keputusan penting yang dihadapi oleh manager keuangan dalam kaitannya dengan operasional perusahaan adalah kebijakan atas struktur modal, yaitu keputusan keuangan yang berkaitan dengan komposisi utang, saham preferen dan saham biasa yang harus digunakan oleh perusahaan.

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang memulai menanamkan sahamnya dalam industri real estate dan property. Bisnis real estate dan property baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang semakin pesat di Indonesia, terbukti dengan semakin maraknya pembangunan perumahan, pusat bisnis, supermall dalam tahun-tahun terakhir.

Semakin pesanya perkembangan sektor property ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emitem-emitem property membutuhkan dana dari sumber eksternal.

Kebijakan struktur modal secara langsung berpengaruh terhadap besarnya risiko yang ditanggung pemegang saham beserta besarnya tingkat pengembalian atau tingkat keuntungan yang diharapkan. Kebijakan struktur modal yang diambil oleh manager tersebut tidak saja berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan, tetapi juga berpengaruh terhadap resiko yang dihadapi oleh perusahaan.

PT. Sunter Agung Merupakan perusahaan pengembang real estat yang juga perusahaan induk dari Agung Podomoro Group, yang telah terjun dalam bisnis property selama lebih dari 40 tahun. Baik perusahaan maupun anak perusahaan memiliki kepentingan besar dalam pengembangan real estat dan property seperti hunian (perumahaa, apartemen,townhouse), komersial (mall, ruko), perkantoran dan pengembangan superblok inovatif multifungsi didaerah-daerah yang strategis. Perusahaan berdiri pada tahun 1969.

Seiring dengan perkembangannya, Agung Podomoro Group telah mengambil alih bebeapa pengembang property dikawasan Sunter yang memiliki masalah keuangan. Dengan ketatnya persaingan, perusahaan ini dituntut untuk dapat mengelola dan mengembangkan perusahaan secara optimal mungkin. Karena suatu perusahaan tidak pernah bisa lepas dari permasalahan yang ada. Permasalahan tersebut memerlukan pemecahan yang tepat dari kebijakan perusahaan dalam struktur modal.

Kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen harus tepat, terencana dan menggunakan analisis data, fakta, dan informasi yang mempertimbangkan situasi dan kemampuan perusahaan. Permasalahan yang dikemukakan dalam karya

ilmiah ini adalah mengenai kebijakan struktur modal pada Agung Podomoro Group.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba melakukan penelitian lebih lanjut yang dituangkan dalam Laporan Karya Ilmiah, dengan judul ‘’Analisis Kebijakan Struktur Modal pada Perusahaan Property Agung Podomoro Group’’

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat ditarik kesimpulan sehubungan dengan penjelasan latar belakang yang telah dijabarkan sebelumnya yaitu:

1. Bagaimana penerapan rasio struktur modal dalam perusahaan Agung Podomoro Group?
2. Bagaimana kebijakan struktur modal pada perusahaan Property Agung Podomoro Group?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

1. Tujuan penulisan karya ilmiah ini adalah untuk mengetahui bagaimana kebijakan struktur modal pada perusahaan property Agung Podomoro Group.
2. Mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan sampai seberapa jauh teori-teori yang telah diterima dan dapat diterapkan pada kasus di sebuah perusahaan.

Manfaat Penelitian

a. Manfaat teoritis

1. Untuk mengembangkan teori rasio struktur modal pada kebijakan struktur modal.
2. Penelitian ini diharapkan dapat membuktikan bahwa adanya hubungan antara kebijakan struktur modal pada perusahaan property Agung Podomoro Group.

b. Manfaat Praktis

Hasil penulisan diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan dan lembaga terkait investor dalam menentukan pengambilan keputusan kebijakan yang digunakan untuk mengoptimalisasi keseimbangan stuktur modal.