

Intisari

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi Indonesia, kebutuhan akan perumahan residensial dan properti komersial seperti ruko, mall dan pasar modern mengalami peningkatan di Jabodetabek. PT. Bumi Serpong Damai. Tbk, sebagai pengembang properti yang sudah berdiri sejak 1984 dan berada di bawah naungan group Sinarmas menangkap adanya kebutuhan tersebut dan menawarkan produk-produk propertinya dengan konsep yang unik dan kualitas nomor satu. Salah satu proyek yang pertama kali di rintis adalah BSD City – rancangan kota paling ambisius di Indonesia yang mengkombinasikan properti perumahan, bisnis dan komersial yang berlokasi di Tangerang.

Namun permintaan produk-produk properti seperti BSD City bukan hanya terjadi di Jabodetabek tapi juga luar Jabodetabek. Untuk memenuhi target pembangunan proyek properti tersebut perusahaan membutuhkan permodalan yang besar. Cara perusahaan membiayai proyeknya adalah dengan menggunakan utang atau menerbitkan ekuitas.

Baik pembiayaan melalui utang maupun ekuitas akan menyebabkan timbulnya biaya. Pertanyaan yang muncul adalah manakah pilihan terbaik yang harus diambil perusahaan untuk membiayai proyeknya tersebut dan berapa proporsi ekuitas maupun utang yang harus digunakan untuk pembiayaan proyek-proyek tersebut yang memberikan nilai tambah paling maksimal bagi perusahaan dan yang paling meminimalkan biaya modal bagi PT. Bumi Serpong Damai. Tbk.

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis data empiris dari PT. Bumi Serpong Damai. Tbk, selama period 2010-2017 tahun dengan menggunakan pendekatan Modigliani dan Miller dan pendekatan tradisional untuk menghitung biaya modal dan nilai perusahaan selama periode tersebut, dan *discounted cashflow* untuk menghitung nilai perusahaan dalam periode *horizon/terminal*. Berdasarkan hasil analisis dengan pendekatan Modigliani dan Miller maupun dengan pendekatan tradisional, didapati bahwa selama periode 2010-2017 struktur modal optimal dari PT. Bumi Serpong Damai. Tbk terjadi pada tahun 2015 pada saat proporsi utang 39% dan ekuitas 61%.

Kata Kunci: struktur modal, biaya modal rata rata tertimbang, *discounted cash flow*, *cost of debt*, *cost of equity*, *debt to equity ratio*

Abstract

Along with the increasing population and economic growth in Indonesia, the need for residential and commercial property such as shophouses, malls and modern markets has increased in Jabodetabek. PT. Bumi Serpong Damai.Tbk, as a property developer that has been established since 1984 and under the auspices of Sinarmas group captures the need and offers its property products with unique concept and number one quality. One of the first projects to be pioneered is BSD City - the most ambitious urban design in Indonesia that combines residential, commercial and business properties located on the city of Tangerang.

However, demand for property products such as BSD City is not only happening in Jabodetabek but also outside Jabodetabek. To meet the property development project targets, the company requires a large capital. The way companies finance their projects is by using debt or equity.

Both financing through debt and equity will result in costs. The question that arises is what is the best choice that the company should take to finance the project and what proportion of equity and debt should be used for financing the projects that provide the maximum value added for the company and the one that minimize the cost of capital for PT. Bumi Serpong Damai.Tbk..

This research is done by analyzing empirical data from PT. Bumi Serpong Damai.Tbk, during the period 2010-2017 years using Modigliani and Miller approaches and traditional approaches to calculate the cost of capital and corporate value during the period, and discounted cashflow to calculate the value of the company in the horizon/terminal period. Based on the analysis result with Modigliani and Miller approach and with traditional approach, it is found that during the period 2010-2017 the optimal capital structure of PT. Bumi Serpong Damai.Tbk occurred in 2015 at the time of proportion of debt 39% and equity 61%.

Keywords: capital structure, weighted average capital cost, discounted cash flow, cost of debt, cost of equity, debt to equity ratio