

Daftar Isi

Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar.....	ix
Intisari.....	x
Abstract.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Lingkup Penelitian dan Batasan Penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB II	8
LANDASAN TEORI	8
2.1 Struktur Modal	8
2.2 <i>Cost of Debt</i>	9
2.3 <i>Cost of Equity</i>	10
2.3.1 Beta.....	10
2.3.2 Capital Asset Pricing Model.....	11
2.3.3 <i>Risk Free Rate</i>	12
2.3.4 <i>Risk Premium</i>	13
2.4 Teori Struktur Modal.....	13
2.4.1 Teori Struktur Modal Modigliani & Miller.....	14
2.4.2 Trade-Off Theory	18
2.4.3 Pecking Order Theory.....	20
2.5 Firm Value: Free Cash Flow To Firm (FCFF).....	21
2.6 Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal	22

2.7 Penelitian Terdahulu	26
BAB III.....	27
METODE PENELITIAN	27
3.1 Desain Penelitian	27
3.2 Metode pengumpulan data.....	28
3.3 Metode analisis data	28
3.3.1 Analisis Biaya Modal Rata Rata Tertimbang	29
3.3.1.1 Analisis Beta Perusahaan	30
3.3.1.2 Analisis Biaya Utang	30
3.3.1.3 Analisis Biaya Ekuitas	30
3.3.2 Analisis Nilai Perusahaan Dengan Pendekatan MM	31
3.3.3 Analisis Nilai Perusahaan dengan Pendekatan Discounted Cash Flow	31
3.3.4 Analisis Struktur Modal Optimal.....	32
BAB IV	33
PROFIL PERUSAHAAN.....	33
4.1 Sejarah Dan Bisnis Perusahaan.....	33
4.2 Visi, Misi Dan Nilai Perusahaan	36
4.3 Struktur Organisasi Perusahaan.....	36
4.4 Kinerja Keuangan Perusahaan.....	37
BAB V	40
ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	40
5.1 Analisis Nilai Perusahaan.....	40
5.1.1 Komposisi Utang dan Modal.....	40
5.1.2 Beta Perusahaan.....	41
5.1.3 Biaya Utang	42
5.1.4 Risk Free	43
5.1.5 Biaya ekuitas.....	43
5.1.6 Analisis WACC	44
5.1.7 Analisis Struktur Modal Yang Paling Optimal.....	45
5.1.8 Perbandingan Struktur Modal Historis Dengan Struktur Modal Optimal	52
5.2 Firm Value	53
5.2.1 Net Operating Profit After Tax.....	53
5.2.2 Net Invested In Operating Capital.....	53

5.2.3 Growth Horizon Value	54
5.2.4 Value of The Firm.....	55
5.3 Struktur Modal Dan Beta Di Industri Properti	57
5.4 Pertimbangan Dalam Penentuan Struktur Modal.....	58
BAB VI.....	59
KESIMPULAN DAN SARAN	59
6.1 Kesimpulan	59
6.3 Saran	60
Daftar pustaka.....	61

Daftar Tabel

Tabel 1.1 Penjualan Dan Rasio Utang Terhadap.....	3
Tabel 2.1 Perbandingan MM Proposition Dengan Dan Tanpa Pajak.....	18
Tabel 5.1 Komposisi Utang Dan Ekuitas PT Bumi Serpong Damai (Dalam Miliar Rupiah)	41
Tabel 5.2 Beta Perusahaan.....	42
Tabel 5.3 Biaya Utang Dan Biaya Utang Setelah Pajak.....	43
Tabel 5.4 Risk Free.....	43
Tabel 5.5 Biaya Ekuitas Unlevered Dan Levered.....	44
Tabel 5.6 Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang.....	44
Tabel 5.7 Nilai Perusahaan Dan Biaya Modal Rata Rata Tertimbang 2010 - 2017 Dengan Pendekatan Modigliani & Miller.....	47
Tabel 5.8 Nilai Perusahaan Dan Biaya Modal Rata Rata Tertimbang Dengan Pendekatan Tradisional 2010-2017.....	48
Tabel 5.9 Nilai WACC Pada Berbagai Proporsi Tahun 2015.....	50
Tabel 5.10 Perbandingan Nilai perusahaan Berdasarkan Perhitungan Struktur Modal Historis dan Struktur Modal Optimal (Dalam Rupiah)	52
Tabel 5.11 Nilai NOPAT 2010-2017 (Dalam Rupiah).....	53
Tabel 5.12 Nilai NOWC, NOC Dan NIOC 2010-2017 (Dalam Rupiah).....	54
Tabel 5.13 Proyeksi Laporan Laba Rugi 2018-2020 (Dalam Rupiah)	56
Tabel 5.14 Proyeksi NOPAT, NOWC, NIOC 2018-2020 (Dalam Rupiah).....	56
Tabel 5.15 Data Proyeksi FCF, Value of Firm 2018-2020.....	56
Tabel 5.16 Struktur Modal Dan Beta Industri Tahun 2015.....	57

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial di Beberapa daerah 2013.....	1
Gambar 1.2 Perkembangan Indeks Harga properti Residensial 2012-2017.....	2
Gambar 1.3 Pertumbuhan Penjualan Rumah Per kwartal 2011-2017.....	3
Gambar 2.1 Struktur Modal Modigliani & Miller.....	16
Gambar 2.2 Struktur Modal Modigliani & Miller Proposition 2.....	17
Gambar 2.3 Trade off theory.....	19
Gambar 4.1: Struktur Pendapatan PT Bumi Serpong Damai. TBK.....	34
Gambar 4.2: Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai. TBK.....	37
Gambar 4.3 Penjualan Dan Laba Bersih PT. Bumi Serpong Damai 2013- 2017.....	38
Gambar 4.4 Tanah Tersedia Untuk Dikembangkan PT. Bumi Serpong Damai 2013-2017.....	38
Gambar 4.5 Rasio <i>Debt to Equity</i> dan <i>Debt to Asset</i> 2013-2017.....	39
Gambar 5.1 Nilai WACC Dan Nilai Perusahaan 2015 Pada Berbagai Proporsi.....	51
Gambar 5.2 Nilai K_d , K_e dan WACC 2015 Pada Berbagai Proporsi.....	51