Universitas Indonesia Library >> UI - Tesis Membership

Penilaian kelayakan initial public offering PT Persero JIEP sebagai sumber pendanaan proyek multi used building

Titin F. Nur, author

Deskripsi Lengkap: https://lib.ui.ac.id/detail?id=20449405&lokasi=lokal

---

Abstrak

PT. Persero Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. Persero JIEP) merupakan badan usaha milik negara yang sahamnya dimiliki Departemen Keuangan RI dan Pemerintah DKI Jakarta. Berlokasi di daerah Pulogadung, PT. Persero JIEP mengelola Kawasan Industri Pulogadung, yang merupakan pioneer kawasan industri di Indonesia. Pendapatan utama perusahaan ini adalah dari penjualan tanah kapling industri dan penyediaan sarana dan prasarana bagi investor yang ingin berbisnis di kawasan ini. Namun dalam perkembangannya, pendapatan utama perusahaan mulai bergeser dan penjualan tanah kapling industri yang semula memberikan kontribusi terbesar kini bergeser dengan pendapatan dan penyewaan bangunan yang disebabkan oleh persediaan lahan industri yang semakin terbatas.

Sejalan dengan perkembangan ekonomi dan pertumbuhan Indonesia, PT. Persero JIEP semakin memantapkan diri menjadi pengembang properti kawasan industri dan bisnis terkemuka untuk mengembangkan kawasan bisnis dengan basis industri bernilai tambah tinggi. Hal ini sejalan dengan RUTR DM Jakarta tahun 1985 ? 2005 yang menetapkan orientasi pembangunan dan pengembangan di wilayah timur dan barat, sehìngga Kawasan Industri Pulogadung yang. berada di sentra timur menjadi makin berada di pusat kegiatan bisnis dan pemukiman.

Kondisi tersebut menuntut langkah antisipatif dan kegiatan yang terfokus agar dapat memberikan kontribusi pada pertumbuhan dan perkembangan kota Jakarta sebagai service city, khususnya di wilayah Jakarta Timur. Sejalan dengan visi dan misi perusahaan serta berbekal pengalaman dalam mengembangkan Bangunan Pabrik Siap Pakai, serta memenuhi permintaan pasar untuk melakukan kegiatan bisnis, perdagangan, distribusi dan kantor secara terpadu berbasis hightech yang non polutan PT. Persero JIEP merencanakan untuk membangun Multi Used Building (MIJB).

Penyelesaian masalah restrukturisasi perbankan yang sampai saat ini masih tertunda-tunda, mengakibatkan sulitnya pemberian kredit baik itu untuk pembebasan tanah, pematangan dan pembangunan prasarana proyek skala menengah dan skala besar. Sehingga pilihan pendanaan bagi sektor properti bertumpu pada modal sendiri, atau dari dana strategic partner melalui penjualan saham (Privat placement) atau bersumber dari hasil pencatatan saham di Bursa Efek.

Karya akhir ini membahas kelayakan PT. Persero JIEP untuk melakukan initial Public Offering, sebagai alternatif pembiayaan proyek tersebut diatas yang rencananya akan dibiayai 100% dan pengumpulan dana hasil Go Public. Kelayakan Go Public bagi PT. Persero JIEP ditinjau dari berbagai segi, antara lain kondisi makro Indonesia, kemungkinan pertumbuhan perusahaan dan penghitungan saham perdana.

Kondisi ekonomi makro Indonesia tidak saja dipengaruhi oleh faktor dari dalam negeri, tetapi juga dari luar negeri. Serangan terhadap Gedung World Trade Centre di Amerika Senkat pada bulan November 2001, juga memberikan implikasi yang kurang baik bagi Indonesia karena merosotnya perekonomian dunia. Imbas dari krisis ekonomi yang melanda Indonesia tahun 1998, dan tertundanya penyelesaian masalam di dalam negeri dan ketidak konsistensian pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan yang memberikafl rangsangan

terhadap investasi mengakìbatkan optimisme pasar terhadap sektor properti kurang. Hal ini tercermin dalam kinerja emiten properti di bursa saham per Qktober 2001, hampir semua mengalami kerugian rata-rata 26%. Dan segi pertumbuhan1 PT. Persero JIEP memiliki prospek yang cukup baik. Laba perusahaan dari tahun ke tahun niengalami peningkatan, bahkan saat Indonesia dilanda krisis ekonomi, laba setelah pajak perusahaan tetap menunjukkan peningkatan. Hal ¡ni dibarengi dengan kondisi perusahaan yang selalu dalam kondisi ?Sehat Sekali?.

Salah satu aspek yang cukup menentukan keberhasilan go publik adalah harga saham. Perhitungan harga saham dilakukan dengan menggunakan metode Discounted Freecashflow mendapatkan nilai per lembar dengan range harga Rp 1.231,- sampai dengan Rp 1.284,- Sedangkan dengan metode P/B Rasio, yaitu berturut-turut sebesar Rp 1.704 per lembar. Satu satunya perusahaan yang sejenis yang telah masuk bursa yaitu PT. Jababeka,Tbk menawarkan saham pada harga perdana sebesar Rp 4.950 dengan nilai nominal Rp 1.000 per lembar. Dalam perkembangan tiga tahun terakhir harganya terus turun, bahkan berada dibawah harga nominal. Pada tahun 2001 rata-rata harga saham berada dibawah kisaran Rp 200 per lembar. Future value harga sahani KIJA tahun 2003 dengan r 14% adalah sebesar Rp 294,-.

Dengan melihat kondisi tersebut diatas, penulis menyarankan PT. Persero JIEP untuk mencari alternatif pembiayaan lain dengan biaya yang lebih murah. Go publik tidak selalu berhasil seperti yang diharapkan, selain itu biaya go publik juga tidak sedikit. Pendanaan pembangunan Multi Used Building disarankan dengan penawaran obligasi. Hal ini mempertimbangkan kondisi pertumbuhan perusahaan yang cukup baik, serta komparatif advantage perusahaan yang berlokasi di daerah yang sangat strategis.