

## Analisa restrukturisasi hutang pada perusahaan properti

Anderson

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20453497&lokasi=lokal>

---

Abstrak

**ABSTRAK**

Sebelum krisis ekonomi melanda kawasan Asia dan Indonesia tahun 1997, salah satu lokomotif perekonomian Indonesia selain sektor perbankan adalah sektor properti, baik property untuk usaha maupun tempat tinggal. Namun, seperti sektor perbankan Indonesia yang pada waktu itu mengalami keterpurukan, sektor properti juga termasuk yang mengalami dampak paling parah akibat gejolak perekonomian regional Asia. Keadaan ini antara lain disebabkan oleh menurunnya daya beli masyarakat Indonesia secara signifikan serta mahal biaya produksi yang harus ditanggung oleh perusahaan-perusahaan properti. Faktor yang terakhir ini timbul akibat jatuhnya nilai tukar mata uang rupiah terhadap beberapa mata uang asing, terutama dollar Amerika Serikat. Di lain pihak, perusahaan-perusahaan properti tersebut telah banyak menggali dana pinjaman dari dalam maupun luar negeri dengan berbagai mata uang asing, sehingga jumlah hutang mereka meningkat secara signifikan akibat melonjaknya kurs rupiah dan terancam default.

PT ABC Tbk sebagai salah satu grup perusahaan pengembang properti yang telah go public di Indonesia juga melakukan pinjaman pada bank dan lembaga keuangan dalam dan luar negeri untuk ekspansi usahanya. Proyek pembangunan perumahan, lapangan golf dan pusat perbelanjaan serta pemiagaan terus dikembangkan oleh grup ini di beberapa kota besar Indonesia.

Namun karena pinjaman untuk ekspansi usaha tersebut sebagian besar diperoleh dalam mata uang dollar Amerika Serikat dan tidak dilindungi nilai (hedging) secara memadai, perusahaan mengalami kesulitan ketika nilai tukar rupiah mengalami penurunan yang sangat drastis terhadap dollar. Jumlah hutang yang tercatat pada laporan keuangan PT ABC Tbk menjadi sangat besar karena selisih kurs mata uang yang digunakan. Dengan penghasilan dari penjualan properti di dalam negeri yang sebagian besar menggunakan mata uang rupiah, perusahaan berpotensi untuk tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pinjaman yang telah diperoleh tersebut, yang sebagian besar jatuh tempo antara tahun 1998 dan 1999.

Sejak tahun 1999, pinjaman yang diperoleh PT ABC Tbk dari bank-bank dalam negeri telah dialihkan kepada Badan Penyelamatan Perbankan Nasional (BPPN) untuk direstrukturisasi. Demikian pula halnya dengan pinjaman yang diperoleh dari bank dan lembaga keuangan asing,

sedang dilakukan negosiasi dengan para kreditur untuk direstrukturisasi. Alternatif yang digunakan untuk restrukturisasi dengan BPPN maupun kreditur asing ini antara lain dengan penerbitan convertible bond, perpanjangan waktu pembayaran pokok pinjaman maupun haircut atas bunga pinjaman.

<br />

<br />

Penulisan karya akhir ini mencoba menganalisa skema restrukturisasi hutang yang sebagian besar telah disepakati dengan para kreditur dan mulai dilaksanakan oleh PT ABC Tbk pada tahun 2002 serta melihat pengaruhnya terhadap nilai Perusahaan. Dengan menggunakan metode discounted cash flow dan berbagai asumsi yang menyertainya terlihat bahwa nilai Perusahaan pada akhir tahun 2002 adalah sebesar Rp 290,08 per lembar saham, lebih tinggi dibandingkan harga saham PT ABC Tbk di Bursa Efek Jakarta pada saat yang sama yaitu Rp 80 per lembar saham.

<br />

<br />

Penulisan karya akhir ini juga mencoba untuk memberikan alternatif skema restrukturisasi hutang melalui perpanjangan masa jatuh tempo pembayaran dengan tujuan untuk melihat apakah dapat memberi dampak yang lebih baik terhadap aktivitas Perusahaan tanpa mengabaikan kepentingan para pemegang saham. Dengan menggunakan metode penilaian yang sama dan berbagai asumsi yang menyertainya, diperoleh nilai Perusahaan yang tidak jauh berbeda dengan hasil penilaian sebelumnya, yaitu Rp 289,24 per lembar saham. Meskipun demikian, secara kualitatif alternatif restrukturisasi hutang ini diyakini akan memberi nilai lebih bagi Perusahaan karena lebih menjamin ketersediaan kas bagi Perusahaan untuk berekspansi lebih lanjut. Hal ini mengingat bahwa di awal tahun 2003, seperti banyak diprediksi oleh para pengamat ekonomi dan propeller, merupakan langkah awal kebangkitan ekonomi Indonesia. Dengan demikian, PT ABC Tbk tetap memiliki kekuatan secara finansial, yang tercermin dari ketersediaan kas Perusahaan, untuk menangkap peluang usaha pada ekonomi Indonesia yang mulai bangkit ini.