

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan ekonomi makro Indonesia dewasa ini stabil, dan tercermin dari beberapa indikatornya, seperti tingkat Suku Bunga Bank Indonesia (SBI) yang stabil dalam lima tahun terakhir, yang menunjukkan inflasi yang terkontrol. Indikator lainnya adalah peningkatan *Gross Domestic Product Indonesia* (GDP) tiap tahunnya. Tingkat kekuatan daya beli masyarakat (*purchasing power*) juga meningkat tiap tahunnya yang dapat terlihat dari indikator konsumsi swasta dan pendapatan per kapita yang meningkat tiap tahunnya. Dengan tingkat perkembangan ekonomi Indonesia yang stabil, investor asing akan tertarik untuk menanamkan modalnya di Indonesia.

Tabel 1.1

Pertumbuhan Makro Ekonomi Indonesia Periode 2007-2012

Proyeksi	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Produk Domestik Bruto	6,3	6,2	6,2-6,8	6,8-7,4	7,2-7,8	7,4-8,0
- Konsumsi Swasta	5,0	5,4	5,6-5,9	5,6-6,0	5,6-6,0	5,6-6,0
- Konsumsi Pemerintah	3,9	3,8	4,0-5,0	7,0-9,0	8,0-10,0	8,0-10,0
- Investasi	9,2	9,3	10,5-10,8	11,0-13,0	12,0-13,0	13,0-15,0
- Ekspor Barang & Jasa	8,0	7,9	8,1-9,1	10,5-11,5	11,5-12,5	12,5-13,5
- Impor Barang & Jasa	8,9	9,4	10,4-10,7	12,5-13,5	13,5-14,5	14,5-15,5
Lain-lain						
Pendapatan per Kapita (USD)	1947,1	1980	2145-2180	2375-2410	2650-2685	2950-3000
Pengangguran (%)	9,1	9	9,0-10,0	8,5-9,5	8,0-9,0	7,5-8,5
Target Inflasi (%)	6,0±1%	5,0±1%	4,5±1%	4,0±1%		

Sumber: Bi.go.id-Juni 2012

Tingkat SBI yang stabil menandakan tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang stabil. Oleh sebab itu, KPR akan menjadi alternatif pembayaran properti yang diminati masyarakat, sehingga menunjang penjualan sektor properti. Disamping tingkat SBI, kenaikan pendapatan per kapita juga menunjukkan naiknya tingkat daya beli masyarakat, sehingga konsumsi properti residensial juga meningkat.

Perusahaan yang berbentuk perseroan terbatas, memiliki bukti penyertaan modal berupa bagian kepemilikan perusahaan yang disebut saham. Umumnya perusahaan yang baru berkembang masih bersifat tertutup, yaitu pemegang sahamnya adalah orang-orang yang ikut serta menanamkan modalnya ketika perusahaan itu berdiri. Seiring dengan berkembangnya perusahaan, dana yang diperlukan untuk melakukan ekspansi usaha akan bertambah besar, sehingga perusahaan akan membutuhkan tambahan modal yang bisa didapat dari pinjaman, atau membuka penawaran kepada publik atau *go public*, yaitu dengan cara menjual kepemilikan perusahaan yang berupa saham kepada publik.

Untuk melakukan *go public*, sebuah perusahaan harus memenuhi persyaratan agar dapat *listing* di Bursa Efek Indonesia. Persyaratan utama meliputi usia perusahaan minimal dua belas bulan, nilai asset bersih minimal lima milyar rupiah, opini *Unqualified Without Exception* dari kantor akuntan publik yang terdaftar di Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM), serta minimal tiga puluh lima persen saham dari seluruh saham yang telah diterbitkan sudah terjual. Setelah persyaratan tersebut terpenuhi, perusahaan dapat menunjuk *underwriter* untuk

mempersiapkan proses penawaran saham perdana kepada publik atau *Initial Public Offering* (IPO)¹

Catharyn Martz dalam *Dictionary of Investment Terms* (2006) menjelaskan, IPO adalah penawaran saham di pasar perdana ketika perusahaan yang sebelumnya bersifat tertutup meningkatkan modal dengan menjual bagian kepemilikan kepada masyarakat umum.²

Industri properti di Indonesia memiliki kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 2.7% dari total PDB³, dan bertumbuh setiap tahunnya seiring dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pertumbuhan nilai properti suatu negara akan mencerminkan pertumbuhan ekonomi negara. Industri properti di Indonesia merupakan salah satu sektor yang pertumbuhannya positif setiap tahunnya dan rendah risiko karena harga tanah selalu meningkat seiring berjalannya waktu. Gambaran pertumbuhan pasar properti di Indonesia dapat dilihat dari tabel berikut:

¹<http://www.idx.co.id/Home/Information/ForCompany/HowToBeaListedCompany/tabid/177/language/en-US/Default.aspx>

² Martz, Catharyn (2006). *Dictionary of Investment Terms*.

³<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:LNHuWkIfsd8J:www.indonesiafinancetoday.com/read/13816/Besar-Kontribusi-Sektor-Properti-terhadap-Produk-Domestik-Bruto-Dikaji+kontribusi+properti+terhadap+PDB&hl=en&tbo=d&strip=1>

Tabel 1.2
 Penjualan Properti Indonesia Periode 2007-2011 (Dalam jutaan rupiah)

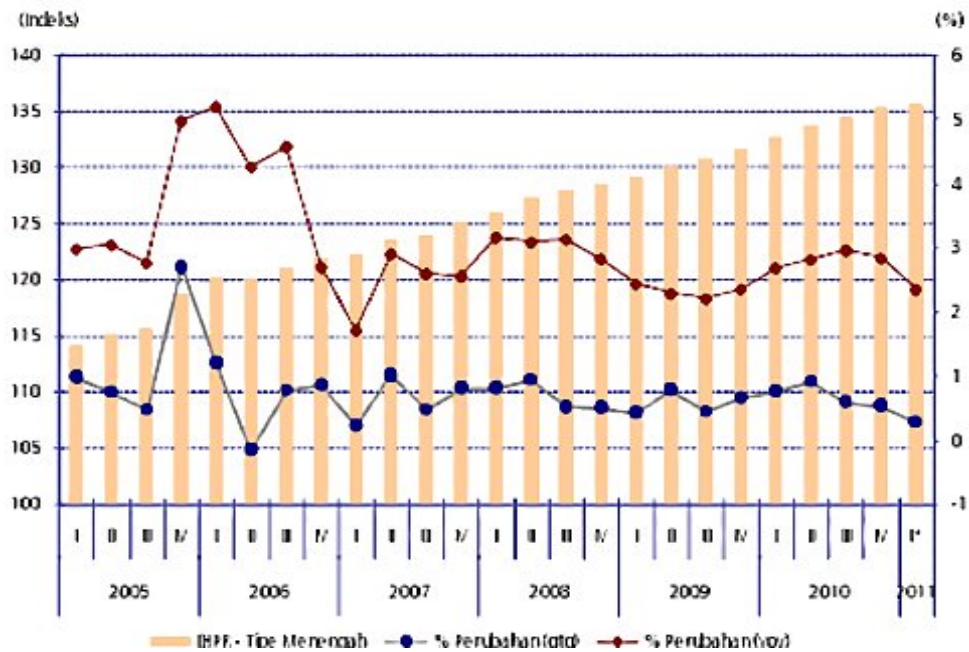
No.	Nama Perusahaan Pesaing	Tahun				
		2007	2008	2009	2010	2011
1	PT. Setia Cipta Dinamika	16,348	20,020	10,868	12,987	16,244
2	PT. Bekasi Asri Pemula.Tbk	51,334	52,252	63,588.84	54,492.64	30,644
3	PT. Cowell Development.Tbk	83,456	83,806	98,931	100,491	181,228
4	PT. Modernland.Tbk	288,762	237,130	292,726	261,326	504,637
5	PT. Intiland Development.Tbk	264,291	298,611	386,618	842,716	939,161

Sumber: Diolah oleh penulis-Juni 2012

Data diatas menggambarkan pertumbuhan penjualan beberapa perusahaan pengembang properti di Indonesia. Dengan rata-rata pertumbuhan yang positif, maka bisnis properti di Indonesia memiliki prospek yang baik dan menarik bagi investor.

Secara tahunan, harga properti residensial mengalami peningkatan Indeks harga properti residensial tipe menengah secara tahunan tercatat mengalami peningkatan sebesar 2,91%, lebih tinggi dibandingkan kenaikan harga pada

periode yang sama tahun sebelumnya (2,31%). Perkembangan indeks harga properti residensial dapat dilihat di gambar berikut⁴:



Gambar 1.1
Indeks Harga Properti Residensial Tipe Menengah
Indonesia Periode 2005-2011
Sumber: bi.go.id-Juni 2012

Disamping prospek sektor yang bersangkutan, pasar modal di Indonesia juga berkembang dengan baik. Diagram berikut ini menggambarkan pertumbuhan Indeks Saham Gabungan (IHSG) periode 2008-2012

⁴ <http://www.bi.go.id/web/id/Publikasi/Survei/Survei+Harga+Properti+Residensial/>



Gambar 1.2

Indeks Harga Saham Gabungan periode 2008-2012⁵

Sumber: Yahoo Finance-Juni 2012

Pertumbuhan Indeks Harga Saham Gabungan yang baik juga mempengaruhi keputusan sebuah perusahaan untuk *go public*, karena dengan meningkatnya nilai indeks, maka banyak investor asing yang tertarik dan menanamkan modalnya di Indonesia, dan meningkatkan nilai saham-saham yang telah *listing*, sehingga harga saham yang beredar meningkat.

PT. Setia Cipta Dinamika dalam menjalankan usahanya memiliki visi sebagai berikut:

1. Menjadikan perusahaan sebagai perusahaan terpadu dalam bidang properti, meliputi berbagai sektor.
2. Menghasilkan produk-produk modern dan dikenal sebagai produk berkualitas, termasuk pengadaan hunian baik horisontal maupun

⁵ <http://finance.yahoo.com/q/bc?s=%5EJKSE&t=5y&l=on&z=1&q=1&c=>

vertikal, pengadaan perkantoran, kawasan pergudangan hingga tempat peristirahatan dan perhotelan

Sedangkan misi perusahaan yaitu:

1. Menyiapkan sumber daya manusia berkualitas di bidangnya, sehingga dapat menghasilkan produk berkualitas dan sesuai dengan harapan konsumen.
2. Mempersiapkan manajemen perusahaan yang rapi dan teratur, sehingga perusahaan dapat berjalan secara profesional.

PT. Setia Cipta Dinamika dalam mencari modal kerja untuk melancarkan ekspansi operasionalnya, terutama kegiatan mengakuisisi perusahaan-perusahaan yang lebih kecil, sedang membahas tentang alternatif pencarian modal melalui IPO, sehingga perusahaan membutuhkan analisis nilai wajar sahamnya. Berdasarkan permasalahan yang terjadi, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **Penilaian Harga Penawaran Saham Perdana pada PT. Setia Cipta Dinamika**.

1.2 Perumusan Masalah

Pembahasan topik pada penulisan skripsi ini terbatas pada analisis penilaian perusahaan dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dan pendekatan *Price Earning Ratio* atau penyesuaian dengan pasar untuk menentukan *range* harga minimal dan maksimal dari penawaran perdana saham PT. Setia Cipta Dinamika dan mencari *bargaining price* atau harga tengah dari *range* tersebut.

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan harga penawaran saham PT.Setia Cipta Dinamika berdasarkan nilai intrinsiknya sebagai bahan pertimbangan kepada perusahaan untuk melakukan penawaran saham perdana dengan harga yang disesuaikan dengan pasar.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang didapat dari skripsi ini adalah:

1. Bagi Penulis

Untuk menambah pengetahuan dan pengalaman tentang penentuan harga IPO di pasar modal dan juga sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu Universitas Pelita Harapan, Karawaci.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai informasi bagi perusahaan yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menentukan rencana *go public*.

3. Bagi Pembaca

Untuk memberikan informasi tentang penentuan harga IPO PT.Setia Cipta Dinamika, serta pembaca dapat mengaplikasikan metode-metode yang digunakan untuk menghitung perusahaan lainnya, serta memberikan pengembangan ilmu manajemen keuangan dan akuntansi keuangan terkait dengan *Initial Public Offering* dan *Company Valuation*.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab :

1. Bab I : Pendahuluan

Pada bagian pendahuluan, penulis membahas latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian untuk mengumpulkan data dan sistematika penulisan skripsi.

2. Bab II : Landasan Teori

Bagian ini membahas dasar-dasar teori yang digunakan dalam melakukan penelitian yang terkait dengan IPO dan *company valuation*. Landasan teori membahas tentang IPO secara umum, *IPO valuation*, *company valuation*, dan metode *company valuation* yang digunakan terhadap perusahaan.

3. Bab III: Metodologi Penelitian

Bagian ketiga skripsi ini membahas objek penelitian, tahapan studi kasus, teknik pengumpulan data, dan teknik analisa data.

4. Bab IV: Analisis dan Pembahasan

Dalam bagian ini, peneliti menghitung nilai saham PT. Setia Cipta Dinamika dengan beberapa macam metode penilaian perusahaan. Metode yang digunakan adalah pendekatan pendapatan, kemudian disesuaikan dengan pendekatan pasar.

5. Bab V : Kesimpulan dan Saran

Bagian terakhir skripsi membahas kesimpulan dari penelitian dan hasil penelitian, serta rekomendasi yang bersifat membangun untuk perusahaan untuk kedepannya.