

ABSTRAK

Kajian ini berusaha untuk merumuskan strategi pengelolaan anak perusahaan yang tepat, yang dapat meningkatkan valuasi PT. PP Properti, Tbk. Sebagai salah satu anak perusahaan dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang sekaligus telah menjadi perusahaan publik, PT. PP Properti, Tbk (selanjutnya disebut PPRO) mempunyai kewajiban untuk meningkatkan nilai perusahaannya. Sampai dengan semester pertama 2021, manajemen puncak mengidentifikasi adanya kelemahan dalam mencapai sasaran tersebut. Hal ini dibuktikan dengan valuasi perusahaan (*value to firm*) dan valuasi ekuitas (*value to equity*) yang bertanda negatif. Maka berangkat dari kondisi tersebut maka kajian ini terfokus pada beberapa rumusan masalah; pertama terkait analisa internal dan eksternal untuk memutakhirkan situasi bisnis yang dihadapi PPRO secara umum. Kedua adalah melakukan penilaian (perusahaan maupun ekuitas) terhadap portfolio anak perusahaan yang ada saat ini, dengan strategi yang tengah dijalankan di mana semua anak perusahaan diposisikan sebagai media investasi. Ketiga adalah mengidentifikasi mana saja anak perusahaan yang dapat direinvestasikan kembali karena mempertimbangkan risiko dan potensi keuntungannya dan mana yang harus divestasi. Keempat adalah melakukan estimasi nilai (perusahaan maupun ekuitas) pada konteks usulan portfolio anak perusahaan yang baru. Metode yang digunakan adalah analisa SWOT, GE McKinsey matrix, pendekatan portfolio risk-return, evaluasi kinerja portfolio melalui Sharpe measure, Treynor measure dan Jensen measure, serta valuasi perusahaan dan ekuitas. Adapun simpulan yang diperoleh dalam kajian ini adalah bahwa terdapat 3 (tiga) anak perusahaan yang direkomendasikan untuk divestasi yakni PT. Grahaprima Realtindo, PT. Wisma Seratus Sejahtera dan PT. Limasland Realti Cilegon, sedangkan 6 (enam) anak perusahaan lainnya direkomendasikan untuk di reinvestasikan. Setelah ditata melalui tehnik portfolio, akumulasi valuasi perusahaan selama periode 2021-2025 mencapai Rp. 5 Trilyun, dengan nilai Sharpe measure, Treynor measure dan Jensen measure bertanda positif. Demikian pula dengan nilai ekuitas per lembar saham yang bernilai Rp. 20,70,-, mendekati nilai pasar saat ini sebesar Rp. 70,- per lembar saham. Hasil perhitungan ini membuktikan bahwa metode pengelolaan anak perusahaan dengan prinsip portfolio mampu mendongkrak kinerja PPRO secara umum di masa mendatang.

Kata kunci: Penilaian perusahaan, Tehnik Portfolio, Sharpe Measure, Treynor Measure, Jensen Measure, Value Enhancement

ABSTRACT

This study tries to formulate the best strategy for PT. PP Properti, Tbk to manage the intire subsidiaries. As a subsidiary of a state-owned company as well as public listed company, PT. PP Properti, Tbk (later will be called PPRO) has an important task to increase its value (value to firm and value to equity). Up to the first half of 2021, the Board of Director found that the company has difficulties to achieve the goals. This is proofed by negative value to firm and value to equity. Henceforth, this study tries to focus on four research questions. First is relating to internal and external analysis in order to find any updates regarding business environment faced by the company. Second is relating to the valuation of the company (value to firm and value to equity) using the existing strategy. Thridly relating to identifying which subsidiary that needs to be invested and divested in order to formulate a new business portfolio. Fourth is to estimate value to firm and equity for the new portfolio. Methods that used in this study are SWOT analysis, GE McKinsey matrix, pendekatan portfolio risk-return, evaluasi kinerja portfolio melalui Sharpe measure, Treynor measure dan Jensen measure, as well as value to firm and equity. After series of analyses, the study may concludes that three out of nine subsidiaries need to be divested. The three companies are PT. Grahaprima Realtindo, PT. Wisma Seratus Sejahtera dan PT. Limasland Realti Cilegon, however, the rest six companoes are highly recommended for future investment. With the new portfolio, the study found that the accummulated value to firm may reach Rp. 5 Trilyun, with Sharpe measure, Treynor measure and Jensen measure shows positive signs. This is also proofed by an increase in value to equity per share up to Rp. 20,70,-, which is pretty closed to today's value of Rp. 70,- per shares. This is show that portfolio techniques in managing subsidiaries may works well in increasing PPRO's performance over long run periods.

Keywords: Company Valuation, Portfolio Techniques, Sharpe Measure, Treynor Measure, Jensen Measure, Value Enhancement