

## ABSTRAK

**Judul** : Strategi Peningkatan Nilai Bank DKI dalam Rangka Persiapan  
*Initial Public Offering (IPO)*

**Penulis** : Gary Yuthian & Yahya Tamrin

**Pembimbing** : M. Akhsanur Rofi M.M.

Suatu perusahaan memiliki visi untuk terus berekspansi dengan mengembangkan produk atau jaringan bisnisnya. Persoalan pendanaan umumnya menjadi penghambat untuk merealisasikan visi tersebut. Terdapat dua pilihan sebagai solusi pendanaan yakni dengan *debt* atau *equity financing*. *Equity financing* dengan cara melakukan IPO dapat dipertimbangkan oleh perusahaan yang ingin mendapatkan pendanaan secara jangka panjang. Bank DKI adalah bank yang berfungsi sebagai *intermediary* pembangunan daerah berencana melakukan IPO selain karena kebutuhan ekspansi bisnis namun juga ingin meningkatkan kinerja serta prinsip *good corporate governance* seperti transparansi kepada *shareholder* dan juga masyarakat umum. Bank DKI perlu meningkatkan nilainya saat ini sehingga ketika IPO dapat dijual dengan harga tinggi. Penelitian ini dilakukan untuk menentukan berapa nilai wajar perusahaan saat ini serta mengidentifikasi faktor apa saja yang dapat ditingkatkan untuk menaikkan nilai perusahaan. Kerangka yang digunakan untuk memvaluasi menggunakan metode FCFE, kemudian peningkatan nilai menggunakan rantai peningkatan nilai DCF yang dikembangkan dalam langkah-langkah strategi dengan kerangka Restrukturisasi Heksagonal. Hasil dari penelitian ini didapatkan nilai wajar bank DKI saat ini adalah Rp 1,17 juta per saham, kemudian dirancang strategi peningkatan nilai dan menghitung kembali nilai wajarnya. Efek penerapan strategi peningkatan adalah pendapatan bunga meningkat 2,5%, pendapatan operasional meningkat 4% dan efisiensi beban bunga yang turun 5%. Sehingga didapatkan total potensi nilai wajar yang dapat dicapai adalah sebesar Rp 2,24 juta per saham. Adapun rekomendasi komposisi portofolio kredit untuk Bank DKI kedepannya dengan asumsi ekonomi tetap stabil adalah sebesar:

<i>Expected Return Portofolo</i>	Kredit Komersial &Korporasi	Kredit Konsumer Multiguna	Kredit Konsumer KPR	Kredit Ritel	Kredit Mikro
3,35 %	49,48%	25,54%	16,77%	6,56%	1,65%

Faktor-faktor yang ditingkatkan adalah manajemen portofolio kredit sebagai bentuk *financial engineering*, efisiensi terhadap *expenditure* yang masuk dalam biaya operasional kemudian mengembangkan produk baru yang menjadi *brand baru* yang dapat memenuhi kebutuhan akses pembayaran dari utilitas umum masyarakat melalui kartu *JakOne*.

**Kata kunci** : Analisis Laporan Keuangan, DCF Free Cash Flow to Equity, IPO, Restrukturisasi Hexagonal, Portofolio Kredit, Markowitz

## ABSTRACT

**Title** : Value Enhancement Strategy for Bank DKI in Preparation  
of *Initial Public Offering (IPO)*

**Author** : Gary Yuthian & Yahya Tamrin

**Supervisor** : M. Akhsanur Rofi M.M.

*Naturally, most of the company are willing to expand their business by developing the product or business line. In constraint, the company have difficulty with the source of the finance so they initiate to raise the money either debt or equity financing. IPO is considering the right choice for those company that need a long term financing. Bank DKI is one of the regional development Bank that is going to do public offering beside of the need of money and also to improve the aspects of good corporate governance such transparency to shareholder and also to public. The purpose of this research was to explain the current fair value of the company's equity and factors that influence the value of Bank DKI. Valuation framework using the Damodaran DCF FCFE and value enhancement conducted using DCF Value enhancement Chain, then developed into the strategically step using Hexagonal Restructuring Framework. The result of this research found the current fair value of Bank DKI as Rp1,13 million per share, then construct the value enhancement strategy and recalculate the value of equity using the assumption net income to the loan as the preliminary method. As the strategy designed and conducted, the company gain interest income as 2,5% higher, operational income increase by 4% and the efficiency of interest expense with 5% reduced. Therefore, the potential value per share that company may afforded is Rp 2,24 million. As the action to ehance the corporate value, so the optimum composition of credit portofolio suggest as follow:*

<i>Expected Return Portofolo</i>	Credit of Corporate	Credit of Consumer-KMG	Credit of Consumer-KPR	Credit of Retail	Credit of Micro
3,35 %	49,48%	25,54%	16,77%	6,56%	1,65%

*Some factors which improved are portfolio credit management as a part of financial engineering. The other aspect developed is the efficiency of expenditure at operational cost, and they develop a brand new star that support the utility of payment access of the people in Jakarta using Jakarta One. By developing such a program stated above, it hopes will help the company to increase the equity value before the public offering process.*

**Keyword:** *Financial Statement Analysis, DCF Free Cash Flow to Equity, IPO, Hexagonal Restructuring, Credit Portofolio, Markowitz.*