

## ABSTRAK

Krisis Moneter pada tahun 1997 merupakan mimpi buruk bagi bisnis properti. Bisnis properti yang amat bergantung pada tingkat suku bunga dan tingkat inflasi dibuat “babak belur” oleh kondisi saat itu dimana tingkat inflasi sampai mencapai angka 100% lebih dan tingkat suku bunga yang melebihi tingkat kewajaran. Maka tidaklah heran bagi para pengembang yang bermodal menengah ke bawah harus gulung tikar karenanya banyak proyek – proyek yang tertunda bahkan berhenti di tengah jalan akibat banyak para pengembang tidak sanggup mendanai proyek tersebut dikarenakan biaya pembangunan proyek yang telah ditetapkan sebelum muncul krisis moneter meningkat hingga puluhan kali lipat saat krisis moneter datang. Ditambah lagi sebagian besar para pengembang bermodal pinjaman hutang baik dari bank maupun pihak ketiga sehingga saat pembayaran jatuh tempo tiba bunga yang mereka harus bayar hingga puluhan kali lebih banyak dari ketetapan awal sebelum krisis moneter.

Tidak terkecuali dengan PT Ciputra Development Tbk., saat krisis berlangsung bahkan harus melikuidasi Bank Ciputra dan meninggalkan dunia asuransi untuk bisa *survive* menghadapi krisis. Padahal saat itu Ciputra merupakan pengembang papan atas di Indonesia. Berbagai proyek harus tertunda bahkan rencana ekspansi beberapa proyek harus dibatalkan akibat hutang yang menumpuk hingga mencapai angka Rp1,99 triliun. Namun dibawah pimpinan Ir. Ciputra yang telah berpengalaman di bisnis properti Indonesia maka beberapa langkah diambil sehingga Ciputra dapat selamat dari badai krisis yang mulai mereda tahun 2001 seiring stabilnya kondisi makro Indonesia.

Salah satu langkah penting yang diambil adalah dengan melakukan Penawaran Umum Terbatas II (PUT II) yang ditawarkan mulai tanggal 12 Oktober 2006 hingga tanggal 12 Desember 2006. Langkah ini diambil tidak lama setelah Ciputra menyelesaikan hutang perusahaan dengan para kreditur, yang berlangsung dari tahun 1998 semenjak krisis moneter, pada tanggal 29 Maret 2006 melalui *closing agreement*. Sehingga diadakannya PUT II diharapkan dapat menghasilkan dana segar bagi Ciputra untuk melakukan ekspansi usaha seiring dengan bangkitnya sektor properti pasca terjangkit krisis moneter.

Bagi para pemegang saham Ciputra yang mendapat prioritas utama dalam PUT II ini yang juga disertai waran jika menggunakan haknya atau menerima tawaran yang diajukan perlu berpikir dua kali untuk menggunakan haknya. Tentunya para pemegang saham akan menganalisis kinerja perusahaan selama beberapa tahun terakhir apakah terjadi peningkatan kinerja atau terjadi penurunan. Setelah melakukan analisis tersebut mereka dihadapkan pada pengambilan keputusan akan penggunaan haknya untuk *exercise* sahamnya atau tidak yang berkonsekuensi pada dilusi kepemilikan pasca PUT II. Untuk itu segala perhitungan cermat akan kinerja perusahaan serta keuntungan (kerugian) yang di dapat untuk *exercise* jumlah lembar sahamnya menjadi perhitungan yang krusial.

Prosedur yang akan diikuti pun telah ditetapkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) selaku pengendali Pasar Modal di Indonesia dan transaksi PUT II akan dilaksanakan melalui Bursa Efek Jakarta (BEJ) mulai tanggal 12 Oktober 2006.

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iii

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
1.5 Kerangka Pemikiran.....	8

### **BAB II LANDASAN TEORI**

2.1 Pasar Modal di Indonesia.....	11
2.1.1 Penawaran Terbatas ( <i>Private Placement</i> ).....	12
2.1.2 Penawaran Umum ( <i>Public Issue</i> ).....	13
2.2 Penawaran Umum Terbatas / <i>right issue</i> .....	14
2.3 Waran.....	16
2.3.1 Pengertian Waran.....	16
2.3.2 Dampak Penjualan Waran.....	18
2.3.3 Karakteristik Khusus Waran.....	19
2.3.4 Transaksi Waran di Bursa Efek Jakarta (BEJ).....	21
2.4 Proses Pencatatan Sekuritas di BEJ.....	23
2.5 Laporan Keuangan.....	25

### **BAB III OBJEK DAN METODE PENELITIAN**

3.1 Objek Penelitian.....	30
3.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan.....	30
3.1.2 Struktur Organisasi Perusahaan.....	35
3.2 Metode Penelitian.....	36

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1 Prosedur Pelaksanaan HMETD dan Waran seri I PT Ciputra Development Tbk.....	40
4.1.1 Keterangan Tentang HMTED.....	41
4.1.2 Keterangan Mengenai Waran Seri I.....	44
4.2 Kinerja Keuangan Perseroan.....	56
4.2.1 Analisis Laporan Laba Rugi.....	56
4.2.2 Pergerakan Aktiva, Kewajiban dan Ekuitas Perseroan.....	64
4.2.3 Likuiditas.....	65
4.3 Penawaran Umum Terbatas II ( PUT II ).....	71
4.4 Waran seri I.....	74
4.5 Dampak Penawaran Umum Terbatas II.....	75
4.6 Gambaran Bisnis Properti di Indonesia.....	79
4.6.1 Laju Inflasi dan Tingkat Suku Bunga.....	80
4.6.2 IHSG sektor Properti.....	82
4.6.3 Pertumbuhan Bisnis Properti.....	85
4.6.4 Perbandingan PT Ciputra Development Tbk. dengan Para Pesaing.....	87

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....	93
5.2 Saran.....	95

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**