

**EVALUASI PROSPEKTUS DALAM PENGAMBILAN  
KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN-  
PERUSAHAAN REAL ESTATE**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Tugas Akademika Dan  
Melengkapi Sebagian Dari Syarat-syarat Guna Mencapai  
Gelar Sarjana Ekonomi (S1) Jurusan Manajemen**

Oleh

**TIO JUNIA PERTIWI**

**NIM : 94420011**

**NIRM : 943123340250028**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DARMA PERSADA  
JAKARTA  
1999**

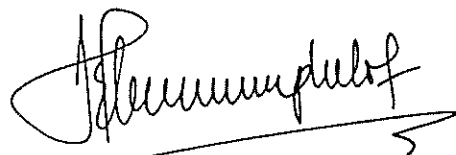
## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Tio Junia Pertiwi  
No. Pokok : 94420011  
NIRM : 943123340250028  
Jurusan : Manajemen  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan dan Perbankan  
Judul Skripsi : Evaluasi Prospektus Dalam Pengambilan  
Keputusan Investasi Pada Perusahaan-perusahaan  
Real Estate.


Telah diperiksa dan disetujui, untuk diajukan di hadapan Panitia Penguji  
Skripsi.

Jakarta, Maret 1999

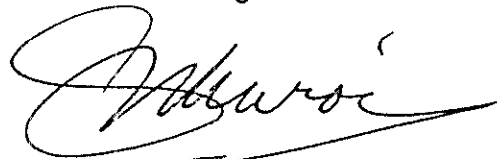
Mengetahui  
Ketua Jurusan Manajemen,

  
(Dra. Endang Tri Pujiastuti)

Menyetujui  
1. Pembimbing materi

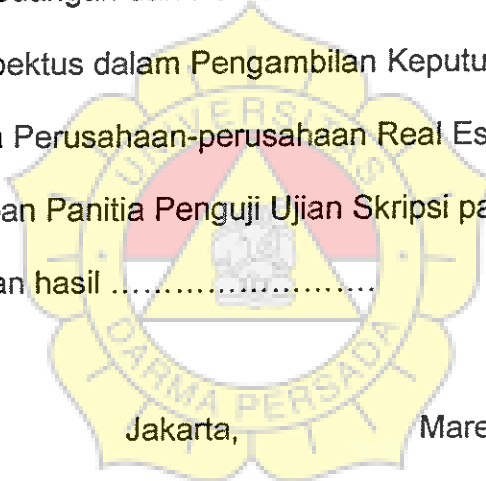
  
(Drs. Sudarmadji HS, AK, MM)

2. Pembimbing Teknis

  
(Sukardi, SE)


**TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Tio Junia Pertiwi  
No. Pokok : 94420011  
NIRM : 943123340250028  
Jurusan : Manajemen  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan dan Perbankan  
Judul Skripsi : Evaluasi Prospektus dalam Pengambilan Keputusan  
Investasi Pada Perusahaan-perusahaan Real Estate.  
Telah diperiksa dan diujikan di hadapan Panitia Penguji Ujian Skripsi pada  
tanggal ....., dengan hasil .....



Jakarta, Maret 1999

**Tim Penguji**

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Drs. Shanti Danu B.	Ketua	
2.	Drs. Rahedi Soengeng	Anggota	(.....)
3.	Drs. Sudarmadji, AK.MM	Anggota	(.....)

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tio Junia Pertiwi

NIM : 94420011

NIRM : 943123340250028

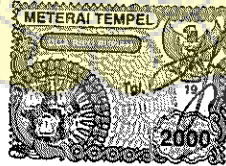
Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Manajemen Keuangan dan Perbankan

Dibawah bimbingan Drs. Sudarmadji, AK.MM merupakan hasil karya sendiri bukan merupakan copyan sebagian dari hasil karya orang lain.

Jakarta, Maret 1999

Yang Menyatakan,



(Tio Junia Pertiwi)

## KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat disusun dengan baik walaupun masih ada kekurangan kata-kata atau susunan bahasa yang kurang baik. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritikan-kritikan serta saran-saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

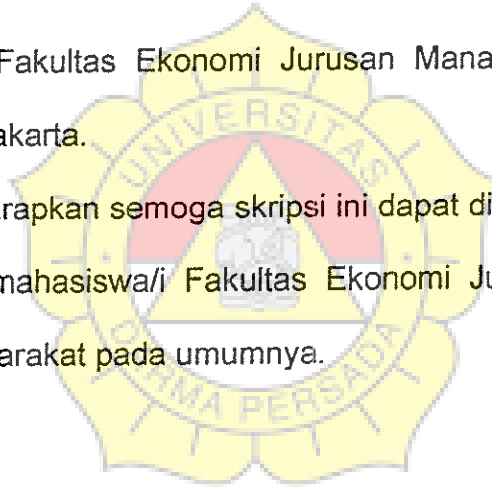
Dimana skripsi ini merupakan suatu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.

Atas bantuan dan bimbingan yang penulis terima dengan baik sehingga memungkinkan skripsi ini terwujud. Penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Shanti Danu Boestaman, selaku Dekan Fakultas Ekonomi universitas Darma Persada Jakarta.
2. Bapak Drs Soeroso, selaku Ketua Jurusan Ekonomi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada Jakarta.
3. Bapak Sudarmadji. HS, SE, AK, selaku dosen pembimbing materi yang dengansabar telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran kepada penulis.

4. Bapak Sukardi, SE selaku dosen pembimbing teknis yang telah meluangkan waktu dan tenaga kepada penulis.
5. PT. Bursa Efek Jakarta yang telah memberikan fasilitas dalam memperoleh data sebagai bahan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada Jakarta yang telah memberikan pendidikan dan pelajaran yang sangat berharga kepada penulis selama mengikuti kuliah.
7. Teman-teman angkatan 94 Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Darma Persada Jakarta.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat diterima dan bermanfaat dengan bagi mahasiswa/i Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen khususnya dan masyarakat pada umumnya.



Jakarta, Maret 1999

Penulis

# DAFTAR ISI

	Hal.
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
ABSTRAKSI .....	ix
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Metode Penelitian .....	6
E. Sistematika Pembahasan.....	7
<b>BAB II. LANDASAN TEORI</b>	
A. Pengertian Prospektus.....	9
B. Peraturan Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum .....	9
C. Peraturan Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.....	38
D. Pertimbangan Investasi.....	43
E. Pengambilan Keputusan Investasi .....	47
<b>BAB III. GAMBARAN UMUM</b>	
A. PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. ....	50
1. Sejarah Singkat .....	50
2. Kegiatan Usaha .....	52
3. Prospek Usaha .....	54

4. Struktur Organisasi .....	56
B. PT. Jakarta Setiabudi Property Tbk. ....	58
1. Sejarah Singkat .....	58
2. Kegiatan Usaha .....	60
3. Prospek Usaha .....	63
4. Struktur Organisasi .....	69
C. PT. Ciputra Development Tbk. ....	71
1. Sejarah Singkat .....	71
2. Kegiatan Usaha .....	74
3. Prospek Usaha .....	75
4. Struktur Organisasi .....	84

#### BAB IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Prospektus Berdasarkan Ketentuan BAPEPAM .....	87
B. Analisa Prospektus Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi .....	93

#### BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan .....	137
B. Saran .....	138

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## DAFTAR TABEL

Tabel 4-1	Laporan R/L Per 31 Desember 1994 - 30 Juni 1997.....	100
Tabel 4-2	Proforma Ekuitas tanggal 30 Juni 1997.....	106
Tabel 4-3	Penentuan Harga Penawaran Saham Tahun 1996.....	107
Tabel 4-4	Perhitungan Jumlah Saham Tertimbang Tahun 1997.....	108
Tabel 4-5	Laporan R/L Per 31 Desember 1994 - 30 Juni 1997.....	113
Tabel 4-6	Proforma ekuitas tanggal 30 Juni 1997.....	121
Tabel 4-7	Penentuan Harga Penawaran Saham Tahun 1996.....	122
Tabel 4-8	Perhitungan Jumlah Saham Tertimbang Tahun 1997.....	122
Tabel 4-9	Proforma Ekuitas tanggal 31 Maret 1996.....	136



## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 3-1	Struktur Organisasi PT. Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.....	57
GAMBAR 3-2	Struktur Organisasi PT. Jakarta Setiabudi Property Tbk.....	.70
GAMBAR 3-3	Struktur Organisasi PT. Ciputra Development Tbk .....	85
GAMBAR 4-1	Pertumbuhan Laba Usaha dan Laba Bersih 31 Desember 1994 – 30 Juni 1997 .....	103
GAMBAR 4-2	Pertumbuhan Aktiva dan Ekuitas 31 Desember 1994 .....	104
GAMBAR 4-3	Pertumbuhan Pendapatan dan Konsoildasi 31 Desember 1994 – 30 Juni 1997 .....	114
GAMBAR 4-4	Peningkatan Beban Usaha Konsolidasi 31 Desember 1994 – 30 Juni 1997 .....	115
GAMBAR 4-5	Pertumbuhan Laba usaha dan Laba bersih Konsolidasi 31 Desember 1994 – 30 Juni 1997 .....	117
GAMBAR 4-6	Pertumbuhan Aktive konsolidasi dan Ekuitas 31 Desember 1994 – 30 Juni 1997 .....	119
GAMBAR 4-7	Penjualan dan Pendapatan Usaha berakhir tahun 1996 .....	130
GAMBAR 4-8	Labas Usaha dan Labas Bersih berakhir 30 Maret 1996 .....	132

## ABTRAKSI

TIO JUNIA PERTIWI

94420011 / 943123340250028

EVALUASI PROSPEKTUS DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN  
INVESTASI PADA PERUSAHAAN-PERUSAHAAN REAL ESTATE

Hal.....: 1999

Kata kunci : Prospektus Dalam Pengambilan Keputusan Investasi.

Tujuan dari penulisan ini adalah mengevaluasi prospektus dalam pengambilan keputusan investasi baik berdasarkan ketentuan BAPEPAM, teknis keuangan dan hukum.

Di samping itu penulis juga membandingkan prospektus perusahaan-perusahaan real estate dalam pengambilan keputusan investasi.

Prospektus berfungsi sebagai media komunikasi antara emiten, pemodal, lembaga penunjang dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Banyak negara di wilayah regional Asia Pasifik, termasuk Indonesia, sedang mengalami keadaan ekonomi yang memburuk, terutama karena depresiasi mata uang negara-negara tersebut. Akibat utama dari keadaan tersebut adalah sangat langkanya likuiditas, tingginya tingkat bunga dan kurs mata uang termasuk kelesuan dalam industri real estate. Kondisi ini mencakup pula penurunan drastis harga saham di Bursa Efek di Indonesia, pengetatan penyediaan kredit dan penghentian atau penundaan pelaksanaan proyek konstruksi tertentu.

Perbandingan prospektus perusahaan-perusahaan banyak menggunakan istilah teknis keuangan, akuntansi maupun hukum sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.

Pada skripsi ini, penulis lebih memfokuskan pada Analisis Fundamental. Selain itu penelitian ini lebih menitikberatkan pada isi prospektus dalam pengambilan keputusan investasi.

Jakarta, Maret 1999  
Pembimbing Materi



Sudarmadji. HS, SE, AK, MM

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat telah mendorong semakin banyaknya fasilitas barang dan jasa yang dibutuhkan manusia terutama kebutuhan pokok hidup, sandang, pangan, dan papan. Selain itu juga kebutuhan pokok bagi kehidupan manusia adalah kesehatan, pendidikan dan rumah (papan).

Perumahan merupakan masalah kompleks yang berkaitan dengan segi-segi politik, ekonomi, sosial, budaya dan pertahanan serta keamanan nasional. Kompleksnya permasalahan ini sangat wajar mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia.

Oleh karena itu masalah penyediaan rumah merupakan masalah penting bagi pemerintah Indonesia. Adanya tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi dan krisis ekonomi yang dihadapi oleh masyarakat sekarang ini menyebabkan pemerintah mengalami kesulitan untuk memenuhi seluruh kebutuhan. Sektor perumahan membutuhkan dana dan daya yang sangat besar,

padahal banyak sektor penting lainnya yang juga harus ditangani pemerintah.

Mengingat semakin terbatasnya sumber dana dan daya yang dimiliki pemerintah maka tidak dimungkinkan lagi untuk menerapkan kebijaksanaan subsidi secara besar-besaran sehingga perlu diusahakan dan dikembangkan pula pembiayaan baru dalam rangka peningkatan pengerahan dana dari masyarakat sebagai wujud swadaya masyarakat. Pada dasarnya pembangunan perumahan merupakan tanggung jawab dari masyarakat itu sendiri. Pemerintah akan memberi dorongan dan bantuan untuk mencapai tujuan tersebut serta menciptakan suatu iklim yang memadai bagi usaha swasta di bidang perumahan yang akan meningkatkan potensi usaha swasta serta peningkatan dana dan daya masyarakat. Adanya peningkatan tersebut maka partisipasi masyarakat dapat dimanfaatkan dengan lebih berdaya guna dan berhasil guna.

Hal inilah yang menyebabkan pemerintah membuka peluang yang luas bagi pihak swasta yaitu real estate untuk turut terjun ke dalam bisnis properti dalam rangka menyediakan perumahan bagi masyarakat, baik masyarakat tingkat atas, menengah, maupun bawah dan dapat berguna untuk masyarakat dalam melakukan investasi. Bidang usaha real estate memiliki ciri-ciri khusus yang

terdiri dari:

1. Ciri fisik

Ciri-ciri ini dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

a. Tanah

Salah satu ciri tanah adalah sifatnya yang tidak bergerak. Tanah dalam pengertian real estate sebagai permukaan bumi yang tetap letaknya dan tidak dapat dipindahkan. Salah satu implikasi dari ciri tidak bergerak tersebut adalah real estate tidak dapat dipindahkan / diambil secara paksa tetapi ia sangat dipengaruhi oleh peraturan-peraturan yang menyangkut bangunan dan kepemilikan atas tanah dalam suatu wilayah administratif. Oleh karena itu kepemilikan dan pengusaha tanah harus selalu memperhatikan pelaksanaan rencana induk suatu kota. Konsekuensi yang lain adalah transaksi yang terjadi tidak dapat terhindar dari pajak / pungutan yang dikenakan atas tanah tersebut. Ciri tanah kedua pada pengertian real estate adalah tanah rusak (*understrutibility*). Walaupun dalam jangka waktu tertentu bangunan akan rusak atau runtuh, tanah akan tetap ada (*exist*) untuk selamanya. Yang akan hilang bukan fisiknya melainkan hak atas tanah tersebut selama terdapat pembatasan di atasnya.

## b. Bangunan

Sasaran yang ingin dicapai dalam membangun bangunan fisik real estate / properti bukan hanya untuk memperoleh nilai estetis ideal, yang didasarkan pada konsepsi tertentu serta diwarnai oleh identitas perancangannya, melainkan lebih dari itu untuk mencapai nilai estetis komersial. Penilaian atas nilai estetis komersial tersebut diserahkan kepada konsumen atau masyarakat berdasarkan penampilan fisik bangunan tersebut. Ketahanan bangunan tidak hanya ditentukan oleh faktor kekuatan fisik seperti lamanya bangunan tersebut dapat bertahan, melainkan juga harus dilihat sejarah mana bangunan tersebut masih memiliki nilai ekonomis.

## 2. Ciri-ciri ekonomis

Luas tanah dimuka bumi ini tetap sehingga dapat dikatakan bahwa penawaran tanah juga tetap. Di lain pihak, jumlah pertumbuhan penduduk malah meningkatkan dengan pesat sehingga mendorong naiknya nilai ekonomis tanah tersebut. Khususnya tanah untuk perumahan. Banyak tanah belum dikelola dengan baik sehingga penawaran murah dapat ditingkatkan melalui usaha pengembangan. Pada dasarnya usaha pengembangan dan pembangunan tanah merupakan

upaya peningkatan nilai ekonomis untuk memenuhi kebutuhan yang berbeda-beda akan penggunaan tanah. Salah satu faktor yang menyebabkan nilai tanah meningkat adalah faktor lokasi dalam kaitannya dengan sifat fisik tanah yang tidak bergerak. Oleh karena itu, arti ekonomis suatu lokasi banyak ditentukan oleh pengadaan dan pengembangan sarana dan prasarana beserta pengaturan dan pengendaliannya serta faktor penghidupan dan kehidupan lingkungan sekitarnya.

Bisnis properti / real estate menjadi semakin marak dan berkembang setelah pemerintah mengubah sikap lewat *Pakto 1988 (delegulasi Perbankan)*. Dampak pakto tersebut adalah terjadinya *excess money supply* pada bank-bank, yang tentunya harus segera disalurkan. Akibatnya tingkat bunga dan prosedur kredit menjadi mudah sehingga bisnis properti yang sempat melesu akibat kebijakan uang ketat (*tight money policy*) tersebut menjadi gairah kembali.

## B. Permasalahan yang diteliti

Permasalahan yang diteliti adalah:

1. Apakah prospektus yang disajikan oleh emiten sesuai dengan ketentuan BAPEPAM ?

2. Membandingkan prospek pada ketiga perusahaan real estate ini ?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

#### 1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui kekuatan dan kemampuan (prospek) ketiga perusahaan itu dalam menghadapi era perdagangan bebas yang akan datang.

#### 2. Manfaat Penelitian

Memberikan pemikiran kepada masyarakat dalam menilai prospektus khususnya dalam bidang properti.

### D. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah cara-cara / metode yang digunakan dalam melakukan penelitian. Adapun metode-metode yang digunakan dalam pengumpulan data terdiri dari 4 bagian yaitu:

#### - Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan dalam pengumpulan dan mempelajari berbagai literatur yang berkaitan dengan masalah properti khususnya yang berkaitan dengan masalah properti khususnya yang berkaitan dengan penulis.

- Studi Lapangan

Selain itu penulis juga mempelajari data sekunder perusahaan-perusahaan real estate yang diteliti berupa prospektus mereka. Data-data ini penulis dapatkan melalui studi lapangan ke Bursa Efek Jakarta dan perusahaan.

- Macam dan Sumber Data

Seluruh data yang digunakan merupakan data sekunder yaitu data diperoleh dalam bentuk jadi dan sudah diolah oleh lembaga / instansi yang terkait dengan penelitian.

- Metode Analisis

Analisis dilakukan dengan analisis kualitatif yaitu data dalam objek penelitian tidak dinyatakan dalam angka-angka. Data ini berbentuk laporan / uraian kalimat yang dianalisis untuk memperoleh suatu kesimpulan.

## E. Sistematika Pembahasan

Dalam melakukan pembahasan, penulis membagi tulisan ke dalam lima (5) Bab sebagai berikut:

### Bab I. Pendahuluan

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, permasalahan yang diteliti, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, sistematika pembahasan.

## Bab II. Landasan Teori

Bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang berhubungan dan melandasi masalah dalam penulisan skripsi ini. Pengertian prospektus, peraturan pedoman mengenai bentuk dan isi prospektus dalam rangka penawaran umum, peraturan pedoman mengenai bentuk dan isi pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum, pertimbangan dan pengambilan keputusan investasi.

## Bab III. Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini menjelaskan seluk-beluk perusahaan-perusahaan, diantaranya riwayat singkat perseroan, kegiatan usaha, prospek usaha, struktur organisasi.

## Bab IV. Analisa dan Pembahasan

Bab ini menguraikan berbagai analisa tentang analisa prospektus berdasarkan ketentuan BAPEPAM, analisa prospektus sebagai dasar pengambilan keputusan investasi.

## Bab V. Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan serta saran dan usaha yang diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan real estate di Indonesia.