

INTISARI

PT AA merupakan perusahaan yang bergerak pada di bidang *hospitality*, *property*, dan *multi services*. Sejalan dengan rencana pengembangan perusahaan, PT AA berencana melakukan *spin-off* atas unit bisnis *Facility Management Services* (FMS) guna mengoptimalkan potensi bisnis FMS. Penelitian disusun dengan tujuan untuk mengevaluasi *existing value creation* yang dikontribusikan oleh unit bisnis FMS kepada PT AA serta menganalisis lebih lanjut rencana perusahaan untuk melakukan *spin-off* kepada unit bisnis FMS.

Penelitian ini disusun dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan Marakon *Profitability Matrix* dan *Market-to-Book-Value vs Spread* (ROE-kE) sebagai alat analisis untuk mengevaluasi kinerja dan kontribusi *value creation* dari unit bisnis FMS. Penelitian ini juga menggunakan *Parenting Fit Matrix* sebagai alat analisis untuk mengevaluasi rencana *spin-off* unit bisnis FMS. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif atas posisi unit bisnis FMS, maka penelitian ini tidak hanya menganalisis unit bisnis FMS saja namun juga melakukan pemetaan kontribusi *value creation* dan posisi *parenting fit matrix* dari unit bisnis properti jual, properti sewa, dan hotel.

Hasil analisis *value creation* dari unit bisnis FMS menunjukkan bahwa walaupun unit bisnis FMS hanya mendapatkan alokasi sumber daya *financial* yang lebih sedikit dibandingkan dengan unit bisnis lainnya, namun unit bisnis FMS dapat memberikan kontribusi *value creation* relatif lebih baik. Berdasarkan analisis *Parenting Fit Matrix* dapat diketahui bahwa unit bisnis FMS terletak pada kuadran *Value Trap* yang mana terpisah dari tiga unit bisnis lainnya yang terletak pada kuadran *Heartland*. Akan tetapi dengan mempertimbangkan kontribusi *revenue* dari unit bisnis FMS terdapat potensi unit bisnis FMS dapat bergerak menuju *Edge of Heartland* apabila mendapatkan pola pengasuhan pengelolaan yang tepat bagi pengembangan bisnisnya. Analisis tingkat kesehatan perusahaan PT AA menunjukkan bahwa apabila PT AA melepaskan pencatatan kontribusi unit bisnis FMS maka kinerja perusahaan terutama pada rasio profitabilitas dan efisiensi akan menurun. Oleh karena itu, rencana *spin-off* dapat menjadi strategi pengembangan unit bisnis FMS sepanjang kontribusi *financial* unit bisnis FMS tetap dapat tercatat sepenuhnya dalam laporan keuangan PT AA.

Kata kunci: *Value Creation*, Marakon *Profitability Matrix*, *Market-to-Book-Value vs Spread* (ROE-kE), *Spin-Off*, *Parenting Fit Matrix*

ABSTRACT

PT AA is a hospitality, property, and multi services company. In line with the company's development plan, PT AA plans to spin-off the Facility Management Services (FMS) business unit to optimize the FMS business potential. The research aims to evaluate the existing value creation contributed by FMS to PT AA and to further analysing the company's plan to spin-off FMS.

This research uses qualitative descriptive method with Marakon Profitability Matrix and Market-to-Book-Value vs Spread (ROE-kE) as an analytical tool to evaluate the performance and value creation contribution of FMS. This research also uses the Parenting Fit Matrix as an analytical tool to evaluate the spin-off plan of business unit. To get more comprehensive view of FMS's position, it is not only analysing FMS but also mapping the contribution of value creation and the position of the Parenting Fit Matrix of the selling property, rental property, and hospitality.

The results of the value creation analysis from the FMS showed that although FMS only gets fewer financial resources allocation compared to other business units, FMS contributes relatively greater value creation. Based on the Parenting Fit Matrix analysis, it can be acknowledged that FMS is mapped in the Value Trap quadrant which is secluded from the other three business units located in the Heartland quadrant. However, by considering the revenue contribution from FMS, there is a potential for FMS to move towards the Edge of Heartland if it gets the right management nurturing pattern for its business development. Financial health analysis of PT AA's shows that if PT AA separates the financial contribution recording of FMS, then the company's performance especially profitability and efficiency ratios will decrease. Therefore, the spin-off plan can be one of FMS development strategies in a state that the financial contribution of FMS still fully recorded in PT AA's financial statements.

Keywords: Value Creation, Marakon Profitability Matrix, Market-to-Book-Value vs Spread (ROE-kE), Spin-Off, Parenting Fit Matrix