

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GRAFIK.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>x</b>
<b>INTISARI.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	5
1.4 Tujuan Penelitian .....	5
1.5 Manfaat Penelitian .....	6
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	6
1.7 Sistematika Penulisan.....	7

### BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Keaslian Penelitian.....	8
2.2 Landasan Teori .....	8
2.2.1 Pembelian Kembali Saham ( <i>Buyback</i> ) .....	8
2.2.2 Saham Dalam Pemantauan Khusus.....	10
2.2.3 Pendekatan Penilaian Bisnis .....	12
2.2.4 <i>Disgorgement Fund</i> .....	25
2.3 Penelitian Terdahulu .....	27

### BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian .....	30
3.2 Jenis dan Sumber Data .....	30
3.3 Alat Analisis .....	31

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Profil Perusahaan .....	37
4.2 Analisis Kinerja Perusahaan.....	39
4.3 Metode <i>Discounted Cash Flow</i> .....	43
4.4 <i>Relative Valuation</i> .....	54
4.5 Rekonsiliasi Nilai.....	55

4.6 <i>Disgorgement Fund</i> dan Estimasi Kerugian Investor .....	56
4.7 Peran Hasil Penilaian dalam Penerapan <i>Disgorgement Fund</i> .....	57

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan .....	60
5.2 Saran.....	62
5.3 Keterbatasan Penelitian .....	63

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xiii</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hasil Survei Formula <i>Cost of Capital</i> .....	25
Tabel 4.1 Komposisi Pemegang Saham Perusahaan .....	39
Tabel 4.2 Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan .....	39
Tabel 4.3 Estimasi Pertumbuhan Pendapatan Neto .....	44
Tabel 4.4 Estimasi Pertumbuhan Aset Tetap Perusahaan dan Depresiasi .....	45
Tabel 4.5 Estimasi Beban Pokok Pendapatan dan Beban Operasional .....	46
Tabel 4.6 Estimasi Utang Bank .....	47
Tabel 4.7 Estimasi Aset Lancar dan Liabilitas Jangka Pendek .....	47
Tabel 4.8 Tingkat Suku Bunga ( <i>Cost of Debt</i> ) .....	48
Tabel 4.9 Beta .....	49
Tabel 4.10 <i>Cost of Equity</i> .....	50
Tabel 4.11 Estimasi <i>Free Cash Flow to Firm</i> .....	50
Tabel 4.12 Asumsi Ekonomi Makro 2023 s.d 2026 .....	52
Tabel 4.13 Estimasi <i>Free Cash Flow to Equity</i> .....	53
Tabel 4.14 Estimasi <i>Relative Valuation</i> .....	54
Tabel 4.15 Rekonsiliasi Nilai .....	55
Tabel 4.16 Estimasi Kerugian Investor dan <i>Disgorgement Fund</i> .....	56

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Komposisi Aset Perusahaan .....	40
Grafik 4.2 Komposisi Liabilitas Perusahaan .....	41
Grafik 4.3 Komposisi Ekuitas Perusahaan .....	42
Grafik 4.4 Komposisi Beban Terhadap Pendapatan Neto .....	43

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tingkat Suku Bunga (*Cost of Debt*)

Lampiran 2 Data Historis Imbal Hasil Obligasi Indonesia 10 Tahun Periode Januari s.d Februari 2020

Lampiran 3 Data IHSG dan Perhitungan Market Return

Lampiran 4 Aset Perusahaan Properti dengan Kepemilikan Bank Land

Lampiran 5 Perhitungan Estimasi Penjualan Perusahaan

Lampiran 6 Perhitungan Estimasi Utang Bank Perusahaan

Lampiran 7 Perhitungan Estimasi Delta Non Cash Working Capital Perusahaan

Lampiran 8 Perhitungan Estimasi Aset Tetap dan Depresiasi Perusahaan