

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I - PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Pertanyaan Penelitian	8
1.4 Tujuan Penelitian.....	9
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
1.6 Lingkup Penelitian	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II - LANDASAN TEORI.....	12
2.1 Pengertian Saham	12
2.1.1 Pengertian dari Saham dan Investasi	12
2.1.2 Nilai Buku, Nilai Pasar dan Nilai Intrinsik Saham	13
2.2 <i>Initial Public Offering</i>	15
2.2.1 Pengertian <i>Initial Public Offering</i>	15
2.2.2 Tahapan <i>Initial Public Offering</i>	15
2.3 Pendekatan Fundamental dan Analisis Makroekonomi	17
2.3.1 Produk Domestik Bruto (PDB).....	18
2.3.2 Tingkat Inflasi	18

2.3.3	Tingkat Suku Bunga	19
2.3.4	Nilai Tukar Rupiah	19
2.4	Analisis Industri	20
2.4.1	Analisis Lima Kekuatan Bersaing Porter.....	20
2.5	Analisis Nilai Perusahaan.....	21
2.5.1	<i>Absolute Valuation: Discounted Cash Flow</i>	21
2.5.2	<i>Free Cash Flow to Firm</i>	21
2.5.4	<i>Relative valuation</i>	22
2.5.4.1	<i>Price / Earnings Ratio (PER)</i>	23
2.5.4.2	<i>Price to Book Value (PBV)</i>	23
2.5.4.3	<i>Price to Sales Ratio (PSR)</i>	23
2.6	Penelitian Terdahulu	23
BAB III - METODE PENELITIAN		27
3.1	Desain Penelitian.....	27
3.2	Metode Pengumpulan Data	27
3.3	Metode Analisis Data	28
BAB IV - ANALISIS DAN PEMBAHASAN		34
4.1	Profil Perusahaan WIKA Realty	34
4.1.1	Riwayat Singkat Perusahaan.....	34
4.1.2	Visi, Misi dan Nilai Budaya Perusahaan	34
4.1.3	Struktur Organisasi dan Sumber Daya Manusia	35
4.1.4	Komposisi Pemegang Saham.....	37
4.1.5	Bidang Usaha	37
4.1.6	Kinerja Keuangan Berdasarkan Bidang Usaha.....	39
4.2	Analisis Makro Ekonomi	41
4.2.1	Pertumbuhan Ekonomi.....	42
4.2.2	Inflasi	44
4.2.3	Tingkat Suku Bunga	45
4.2.4	Nilai Tukar Mata Uang	46
4.3	Analisis Industri	47

4.3.1	Kekuatan Persaingan dalam Industri.....	47
4.3.2	Kekuatan Tawar Pemasok.....	47
4.3.3	Kekuatan Tawar Pembeli	48
4.3.4	Ancaman Pendetang Baru	48
4.3.5	Ancaman Substitusi	49
4.4	Analisis Perusahaan WIKA Realty	49
4.4.1	Hubungan Kondisi Makro terhadap Penjualan WIKA Realty	49
4.4.2	Hubungan Kondisi Industri terhadap Penjualan WIKA Realty	50
4.5	Penentuan Nilai Perusahaan dengan Metode DCF-FCFF	51
4.5.1	Menentukan Periode Proyeksi	51
4.5.2	Menentukan Estimasi Pertumbuhan.....	51
4.5.3	Menentukan Proyeksi Laporan Keuangan	53
4.5.4	Menentukan Perhitungan Biaya Kapital	59
4.5.5	Perhitungan Tingkat Pertumbuhan dan <i>Terminal value</i>	62
4.5.6	Perhitungan FCFF	63
4.6	Penentuan Nilai Perusahaan dengan Metode <i>Relative valuation</i>	65
4.6.1	Menentukan Perusahaan Pembanding	66
4.6.2	Perhitungan <i>Multiples</i> Perusahaan Pembanding	66
4.6.3	Perhitungan <i>Relative valuation</i>	68
4.7	Rekonsiliasi Nilai Wajar Saham	69
BAB V	- KESIMPULAN DAN SARAN	71
5.1	Kesimpulan.....	71
5.2	Saran.....	72
5.3	Keterbatasan Penelitian	72
REFERENSI	74
LAMPIRAN	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Intisari Performa Keuangan Emiten Pengembangan Realti.....	3
Tabel 2.1	Daftar Penelitian Penilaian Saham.....	24
Tabel 4.1	Anggota Direksi PT WIKA Realty	29
Tabel 4.2	Dewan Komisaris PT WIKA Realty.....	36
Tabel 4.3	Laporan Keuangan Per Segmen Usaha Tahun 2016.....	39
Tabel 4.4	Metode Proyeksi Pertumbuhan PT WIKA Realty	52
Tabel 4.5	Proyeksi Laba Rugi WIKA Realty	55
Tabel 4.6	Proyeksi Neraca Keuangan WIKA Realty	57
Tabel 4.7	Perhitungan <i>Unlevered beta</i> WIKA Realty.....	59
Tabel 4.8	Perhitungan Beban Bunga WIKA Realty.....	60
Tabel 4.9	Perhitungan WACC WIKA Realty.....	61
Tabel 4.10	Perhitungan FCFF WIKA Realty.....	64
Tabel 4.11	Perhitungan <i>Multiples</i> Perusahaan Pembanding.....	67
Tabel 4.12	Perhitungan <i>Relative valuation</i> WIKA Realty.....	68
Tabel 4.13	Perhitungan Rekonsiliasi Nilai Wajar WIKA Realty.....	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Perkembangan Properti Komersial (2015-2017).....	2
Gambar 1.2	Dinamika IHSG 2016-2018.....	7
Gambar 4.1	Tingkat Pertumbuhan PDB Indonesia 2014-2018.....	42
Gambar 4.2	Tingkat Inflasi Indonesia Mei 2016-2018.....	44
Gambar 4.3	Tingkat Suku Bunga BI 7 Day Repo Rate Mei 2016-2018.....	45

DAFTAR LAMPIRAN

Laporan Laba Rugi WIKA Realty.....	78
Laporan Neraca Keuangan WIKA Realty.....	81
Laporan Arus Kas WIKA Realty.....	84
Rasio Keuangan WIKA Realty.....	85
Persentase Laba Rugi WIKA Realty.....	86
Persentase Neraca Keuangan WIKA Realty.....	89
Metode Proyeksi Pertumbuhan WIKA Realty.....	91