

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	9
2.1 Modal.....	9
2.2 Struktur Modal Optimal	11

2.2.1 Biaya Modal.....	12
2.2.2 Biaya Utang	14
2.2.3 WACC	15
2.3 Nilai Perusahaan.....	16
2.4 <i>Capital Budgeting</i>	17
2.4.1 Net Present Value (NPV).....	19
2.4.2 Internal <i>Rate of Return</i> (IRR)	19
2.4.3 Profitability Index (PI).....	20
2.4.4 Payback Period (PP)	21
2.5 Analisis Sensitivitas.....	21
2.6 Penelitian Terdahulu.....	22
2.7 Kerangka Penelitian.....	24
BAB III METODA PENELITIAN	25
3.1 Desain Penelitian	25
3.2 Metoda Pengumpulan Data	26
3.3 Instrumen Penelitian.....	27
3.4 Metode Analisis Data	29
3.5 Profil Perusahaan.....	31
3.5.1 Sejarah Perusahaan	31
3.5.2 Unit Bisnis PT. Wika Realty.....	32
3.5.3 Visi dan Misi Perusahaan	34

3.5.4 Struktur Kepemilikan Saham.....	35
3.5.5 Struktur Grup Perusahaan.....	36
3.5.6 Struktur Organisasi Perusahaan.....	38
3.5.7 Kinerja Keuangan	39
3.5.7.1 Aset.....	41
3.5.7.2 Liabilitas	42
3.5.7.3 Pendapatan.....	42
3.5.7.4 Profitabilitas	44
3.5.7.5 Proyeksi Investasi dan Penjualan	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
4.1 Menentukan Nilai Investasi dan Pendanaan	47
4.2 Analisis Struktur Modal Perusahaan Historis.....	49
4.2.1 Perhitungan Biaya Ekuitas Perusahaan Historis.....	50
4.2.2 Perhitungan Biaya Utang Perusahaan Historis	51
4.2.3 Perhitungan WACC Perusahaan Historis	52
4.2.4 Perhitungan Nilai Perusahaan Historis	53
4.2.5 Analisis Struktur Modal Perusahaan Historis	54
4.3 Membuat Capital Budgeting untuk investasi yang dilakukan oleh perusahaan yang akan dijalankan di tahun 2020	56
4.4 Analisis Sensitivitas.....	59
4.4.1 Perhitungan Sensitivitas Nilai Revenue Naik 10%	60

4.4.2 Perhitungan Sensitivitas Nilai Revenue Turun 10%.....	61
4.4.3 Perhitungan Sensitivitas Nilai Variable Cost Turun 10%	62
4.4.4 Perhitungan Sensitivitas Nilai Variable Cost Naik 10%	63
4.2.5 Analisis Sensitivitas Perubahan Revenue dan Variable Cost	64
4.5 Analisis Skenario	67
4.5.1 Analisis Skenario Perhitungan Cost of Equity (Ks).....	67
4.5.2 Analisis Skenario Perhitungan Cost of Debt (Kd)	70
4.5.3 Analisis Skenario Perhitungan WACC	73
4.5.4 Analisis Skenario Perhitungan Nilai Perusahaan	74
4.6. Menentukan Struktur Modal Optimal Perusahaan.....	75
4.7 Implementasi Hasil Penelitian	76
BAB V SIMPULAN	79
5.1 Simpulan	79
5.2 Implikasi	81
5.3 Keterbatasan.....	82
5.4 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	84
DAFTAR LAMPIRAN.....	86

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand Hunian Properti Komersial.....	2
Tabel 1. 2 Liabilitas, Ekuitas, DER, Penjualan dan Laba PT Wika Realty	5
Tabel 4. 1 Total Nilai Pendanaan Investasi PT Wika Realty di tahun 2020.....	48
Tabel 4. 2 Komposisi Struktur Modal Historis PT Wika Realty Tahun 2015-2019.	50
Tabel 4. 3 Perhitungan Biaya Ekuitas Historis PT Wika Realty Tahun 2015-2019.	51
Tabel 4. 4 Perhitungan Biaya Utang Historis PT Wika Realty Tahun 2015-2019 ...	52
Tabel 4. 5 Perhitungan WACC Historis PT Wika Realty Tahun 2015 - 2019	53
Tabel 4. 6 Perhitungan Nilai Perusahaan Historis PT Wika Realty Tahun 2015-2019	54
Tabel 4. 7 Struktur Modal Historis PT Wika Realty Tahun 2015-2019	55
Tabel 4. 8 Rekap Rata-Rata Struktur Modal Historis PT Wika Realty selama 5 Tahun	56
Tabel 4. 9 Perhitungan Aliran Kas dengan Kondisi Normal	58
Tabel 4. 10 Perhitungan Aliran Kas dengan Kondisi Revenue Naik 10%, Variable Cost Tetap	60
Tabel 4. 11 Perhitungan Aliran Kas dengan Kondisi Revenue Turun 10%, Variable Cost Tetap	61
Tabel 4. 12 Perhitungan Aliran Kas dengan Kondisi Variable Cost Turun 10%, Revenue Tetap	62

Tabel 4. 13 Perhitungan Aliran Kas dengan Kondisi Variable Cost Naik 10%, Revenue Tetap	63
Tabel 4. 14 Analisis Sensitivitas terhadap Perubahan <i>Revenue</i> dan <i>Variable Cost</i> ..	66
Tabel 4. 15 Perhitungan Beta Berdasarkan Komposisi Ekuitas.....	68
Tabel 4. 16 <i>Cost of Equity</i> Berdasarkan Komposisi Ekuitas	69
Tabel 4. 17 <i>Credit Spread</i> Berdasarkan Rating Perusahaan	71
Tabel 4. 18 Perhitungan <i>Pretax Cost of Debt</i>	72
Tabel 4. 19 <i>Cost of Debt</i> Berdasarkan Komposisi Utang	73
Tabel 4. 20 WACC Berdasarkan Komposisi Struktur Modal Skenario	74
Tabel 4. 21 Nilai Perusahaan Berdasarkan Komposisi Struktur Modal Skenario	75
Tabel 4. 22 Struktur Modal Optimal Perusahaan	76
Tabel 4. 23 Perbandingan NPV antara Kondisi Normal dan Berdasarkan Analisis Skenario	77
Tabel 4. 24 Perbandingan Historis dengan Optimal	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Kepemilikan Saham PT Wika Realty	35
Gambar 3. 2 Struktur Grup Perusahaan PT Wika Realty.....	37
Gambar 3. 3 Komposisi dan Susunan Komisaris PT Wika Realty Tahun 2019.....	38
Gambar 3. 4 Komposisi dan Susunan Direksi PT Wika Realty Tahun 2019	38
Gambar 3. 5 Struktur Organisasi Perusahaan PT Wika Realty.....	39
Gambar 3. 6 Laporan Posisi Keuangan PT Wika Realty Tahun 2015 - 2019	40
Gambar 3. 7 Laporan Laba Rugi PT Wika Realty Tahun 2015 – 2019.....	41

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Utang PT Wika Realty Tahun 2015 - 2019	86
Lampiran 2 Input Data Return Saham PT PP Properti dan IHSG Tahun 2015- 2019	87
Lampiran 3 Hasil Regresi Perhitungan Beta PT PP Properti Tahun 2015 - 2019	88
Lampiran 4 Daftar Obligasi Berdasarkan Rating	90
Lampiran 5 Perhitungan Spread Berdasarkan Rating Perusahaan	91