

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>INTISARI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan .....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.6 Lingkup Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Investasi .....	9
2.2 Divestasi .....	9

2.3	Gambaran Umum PT XYZ (Persero) Tbk.....	10
2.4	Gambaran Umum PT PTP .....	11
2.5	Analisis Fundamental .....	12
2.5.1	Analisis Makro Ekonomi dan Pasar Modal .....	13
2.5.2	Analisis Industri .....	13
2.5.3	Analisis Perusahaan .....	14
2.6	Valuasi Nilai Saham .....	14
2.6.1	Penyusunan proyeksi atas laporan keuangan. ....	14
2.6.2	Perhitungan Weighted Average Cost of Capital (WACC).....	15
2.6.3	Pendekatan dalam penilaian perusahaan .....	16
2.6.4	DLOC (Discount Lack of Control) & DLOM (Discount Lack of Marketability).....	21
2.7	Rekonsiliasi Nilai.....	22
2.8	Keaslian Penelitian .....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>25</b>
3.1	Desain Penelitian .....	25
3.2	Metode Pengumpulan Data.....	26
3.3	Metode Analisis Data .....	27
3.4	Metode Pengolahan Data.....	27
<b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>29</b>
4.1	Analisis Makro Ekonomi.....	29

4.2 Analisis Industri.....	32
4.3 Analisis Perusahaan .....	33
4.4 Pengumpulan data.....	35
4.4.1 BICT Traffic Data.....	35
4.4.2 Data Tarif BICT.....	36
4.4.3 Data CAPEX (Capital Expenditure) dan Asumsi Biaya.....	37
4.4.4 Data Perhitungan WACC (Weight Average Cost of Capital) ..	39
4.4.5 Perhitungan DLOC dan DLOM.....	44
4.5 Penyusunan Proyeksi Laporan Keuangan .....	45
4.5.1 Penyusunan Proyeksi Laporan Laba Rugi .....	45
4.5.2 Penyusunan Proyeksi Laporan Arus Kas.....	48
4.5.3 Penyusunan Laporan Posisi Keuangan .....	48
4.6 Hasil Valuasi Saham PT PTP .....	49
4.7 Rekonsiliasi Nilai.....	54
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
5.1 Simpulan.....	58
5.2 Keterbatasan Penelitian .....	58
5.3 Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>62</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perubahan Terakhir Kepemilikan Pemegang Saham PT PTP.....	12
Tabel 2. Peraturan OJK mengenai DLOC & DLOM .....	22
Tabel 3. Pertumbuhan Ekonomi Dunia & Indonesia.....	29
Tabel 4. Proyeksi Pertumbuhan Dunia & Indonesia .....	31
Tabel 5. Skenario Pertumbuhan Pada Kondisi Optimis, Moderat, Pesimis .....	35
Tabel 6. Tarif BICT berdasarkan leaflet PT A .....	36
Tabel 7. Data <i>Capital Expenditure</i> PT PTP .....	37
Tabel 8. Asumsi Kenaikan Biaya HPP, Administrasi & Umum serta Penyusutan .	38
Tabel 9. Kurs JISDOR, Suku bunga dan <i>Risk Premium</i> .....	40
Tabel 10. Perhitungan WACC.....	40
Tabel 11. Perhitungan Beta dengan perusahaan sejenis .....	41
Tabel 12. <i>Risk Free Rate</i> Indonesia.....	42
Tabel 13. Data <i>Risk Premium</i> .....	43
Tabel 14. Pertumbuhan <i>Throughput</i> Berdasarkan Skenario Optimis.....	46
Tabel 15. Pertumbuhan <i>Throughput</i> berdasarkan Skenario Moderat.....	47
Tabel 16. Pertumbuhan <i>Throughput</i> berdasarkan Skenario Pesimis.....	47
Tabel 17. Perhitungan FCFE pada Skenario Optimis.....	49
Tabel 18. Perhitungan FCFF pada Skenario Optimis.....	49
Tabel 19. Perhitungan metode <i>Adjusted Book Value</i> pada Skenario Optimis.....	50
Tabel 20. Perhitungan FCFE pada Skenario Moderat.....	50
Tabel 21. Perhitungan FCFF pada Skenario Moderat .....	51
Tabel 22. Perhitungan metode <i>Adjusted Book Value</i> pada Skenario Moderat .....	51

Tabel 23. Perhitungan FCFE pada Skenario Pesimis .....	52
Tabel 24. Perhitungan FCFE pada Skenario Pesimis .....	52
Tabel 25. Perhitungan metode <i>Adjusted Book Value</i> pada Skenario Pesimis .....	53
Tabel 26. Rekapitulasi Perhitungan Nilai Wajar Saham dengan Metode FCFE, FCFE, ABV .....	53
Tabel 27. Rekonsiliasi Nilai pada Skenario Optimis.....	54
Tabel 28. Rekonsiliasi Nilai pada Skenario Moderat .....	55
Tabel 29. Rekonsiliasi Nilai pada Skenario Pesimis .....	55
Tabel 30. Harga Saham pada Industri Sejenis di Indonesia .....	56
Tabel 31. PBV Industri Sejenis di Indonesia.....	56

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Potensi Pasar Petikemas Sumatera Utara .....	3
Gambar 2. Jalur Pelayanan Laut Internasional di Indonesia .....	4
Gambar 3. Jalur Pelayanan Laut Internasional di Dunia .....	4
Gambar 4. Pertumbuhan Ekspor Nonmigas Indonesia.....	31

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Proyeksi Laba Rugi Tahun 2021-2064 .....	63
Lampiran 2. Proyeksi Neraca Tahun 2021-2064.....	71
Lampiran 3. Proyeksi <i>Cash Flow</i> Tahun 2021-2064.....	86
Lampiran 4. Proyeksi <i>Discounted Cash Flow</i> -FCFE Tahun 2021-2064 .....	94
Lampiran 5. Proyeksi <i>Discounted Cash Flow</i> -FCFF Tahun 2021-2064.....	101
Lampiran 6. Perhitungan Penilaian dengan metode <i>Adjusted Book Value</i> .....	107