

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Lembar Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel.....	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Rumus.....	xii
Daftar Lampiran.....	xiii
Intisari.....	xiv
Abstract.....	xv

BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	6
1.4. Tujuan Penelitian.....	6
1.5. Manfaat penelitian.....	7
1.6. Sistematika Penulisan	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Metode Valuasi	9
2.2. Model <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	11
2.3. <i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC)	17
2.3.1. <i>Cost of Equity</i> (Ke)	18
2.3.2. <i>Cost of Debt</i> (Kd)	19
2.3.3. <i>Beta</i>	19
2.4. <i>Capital Budgeting</i>	20
2.4.1. <i>Net Present Value</i> (NPV)	20
2.4.2. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	21
2.4.3. <i>Payback Period</i>	22
2.5. <i>Sensitivity & Scenario Analysis</i>	23
 BAB III METODOLOGI PENELITIAN	 24
3.1. Desain Penelitian	24
3.2. Sumber Data	24
3.3. Metode Pengumpulan Data	25
3.4. Metode Analisis Data	26
3.5. Perhitungan Hurdle Rate Pertamina	28
3.5.1 Perhitungan <i>Beta</i> (β)	28
3.5.2 Penentuan <i>Risk Free Rate</i>	30
3.5.3 Perhitungan <i>Cost of Equity</i>	30
3.5.4 Perhitungan <i>WACC</i>	30

3.6. Merancang Analisis Skenario dan Sensitivitas.....	31
3.7. Objek Penelitian.....	32
3.7.1. Profil PT Pertamina (Persero).....	32
3.7.2. Visi dan Misi Perusahaan	33
3.7.3. Struktur Organisasi Perusahaan.....	36
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1. Profile Terminal LPG XYZ	38
4.2. Rencana Akuisisi Terminal LPG XYZ	39
4.3. Proyek Investasi Akuisisi Terminal LPG XYZ	41
4.4. Proyeksi Keuangan.....	41
4.4.1 Parameter Makroekonomi	41
4.4.1.1. Tingkat Laju Inflasi.....	41
4.4.1.2. Nilai Tukar Rupiah	43
4.4.2 Asumsi Operasional	43
4.4.2.1. Nilai Investasi Awal Terminal LPG	44
4.4.2.2. Masa Manfaat Komersial Terminal LPG	48
4.4.2.3. <i>Thruput Fee</i>	48
4.4.2.4. <i>Thruput Volume</i>	49
4.4.2.5. Biaya Operasional	51
4.4.2.6. Asumsi lainnya	52

4.5.	Analisis Metode DCF <i>Valuation</i> Atas Terminal LPG XYZ....	53
4.5.1	Perhitungan <i>Discount Rate</i>	53
4.6.	Perhitungan <i>Terminal Value</i>	55
4.7.	Analisis Sensitivitas & Skenario.....	56
4.7.1	Analisis Sensitivitas Risiko Perubahan Volume LPG Yang Disalurkan.....	56
4.7.2	Analisis Sensitivitas Risiko Perubahan <i>Thruput Fee</i>	59
4.7.3	Analisis Skenario Risiko Perubahan Nilai <i>Required Of Return</i>	60
4.8.	Analisis <i>Discounted Cash Flow</i>	61
4.9.	Summary Analisis Sensitivitas dan Skenario.....	67
4.10.	Analisis <i>Financial Feasibility</i>	69
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	70
5.1.	Kesimpulan.....	70
5.2.	Keterbatasan Penelitian	71
5.3.	Saran.....	72
	Daftar Pustaka	73

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Menghitung Rata-rata Beta 10 Perusahaan Sejenis	29
Tabel 4.1. Tingkat Inflasi Indonesia Tahun 2008 s.d. 2017.....	42
Tabel 4.2. Nilai Tukar Rupiah terhadap US Dollar	43
Tabel 4.3. Hasil Verifikasi Nilai Investasi Awal Terminal LPG XYZ	45
Tabel 4.4. Estimasi Nilai Pasar Terminal oleh KJPP RHR.....	46
Tabel 4.5. Volume <i>Thruput</i> Terminal LPG XYZ Periode 2008 s.d. 2016....	50
Tabel 4.6. Biaya Operasional Terminal LPG XYZ	52
Tabel 4.7. Parameter <i>Hurdle Rate</i> Pertamina Tahun 2017.....	55
Tabel 4.8. Nilai Tanah Sesuai Penilaian KJPP RHR	56
Tabel 4.9. Perhitungan EBITDA- Skenario Pesimis.....	61
Tabel 4.10. Perhitungan EBITDA- Skenario Moderat.....	62
Tabel 4.11. Perhitungan EBITDA- Skenario Optimis.....	62
Tabel 4.12. Perhitungan FCFE (Skenario Pesimis).....	64
Tabel 4.13. Perhitungan FCFE (Skenario Moderat).....	65
Tabel 4.14. Perhitungan FCFE (Skenario Optimis).....	66
Tabel 4.15. Hasil Analisis Skenario dan Sensitivitas.....	67
Tabel 4.16. Rata-rata Tertimbang Nilai Akuisisi.....	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Perkembangan <i>Demand</i> Produk LPG	1
Gambar 2: Kebutuhan Kapasitas <i>Storage</i> LPG Area JBB	3
Gambar 3. Struktur Organisasi PT Pertamina (Persero).....	37

DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1. Persamaan umum dari model DCF	13
Rumus 2.2. <i>Free Cash Flow to Equity Model</i> (FCFE).....	14
Rumus 2.3. <i>Free Cash Flow to The Firm Model</i> (FCFF).....	15
Rumus 2.4. <i>Model Corporate Valuation</i>	16
Rumus 2.5. FCF	17
Rumus 2.6. <i>Compound Annual Growth Rate</i> (CAGR)	17
Rumus 2.7. <i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC)	17
Rumus 2.8. <i>Cost of Equity</i> (Ke)	18
Rumus 2.9. <i>Cost of Debt</i> (Kd)	19
Rumus 2.10. <i>Net Present Value</i> (NPV)	20
Rumus 2.11. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	21
Rumus 3.1. Persamaan <i>Intrinsic Value</i>	28
Rumus 3.2. Persamaan FCFE.....	28
Rumus 3.3. Model CAPM	30
Rumus 4.1. <i>Compound Annual Growth Rate</i> (CAGR)	50

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Analisa Sensitivitas Risiko Perubahan Volume LPG Yang Disalurkan.....	75
Lampiran 2. Analisa Sensitivitas Risiko Perubahan <i>Thruput Fee</i>	76
Lampiran 3. Perhitungan <i>Free Cash Flow to Equity</i> (FCFE) Terminal LPG XYZ Skenario Pesimis	77
Lampiran 4. Perhitungan <i>Free Cash Flow to Equity</i> (FCFE) Terminal LPG XYZ Skenario Moderat	78
Lampiran 5. Perhitungan <i>Free Cash Flow to Equity</i> (FCFE) Terminal LPG XYZ Skenario Optimis	79