

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERNYATAAN PERUSAHAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK TESIS.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penulisan.....	9
1.4 Ruang Lingkup Penulisan.....	9
1.5 Manfaat Penulisan.....	10
1.6 Sistematika Penulisan	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Nilai perusahaan.....	13
2.2 Valuasi Perusahaan	15
2.3 Risiko Perusahaan (Beta).....	17
2.4 Metode DCF	20
2.4.1 Metode Free Cash Flow to Equity (FCFE)	21
2.5 Teori Restructuring Hexagon.....	26

2.5.1	<i>Current Market Value</i>	27
2.5.2	<i>Value As Is</i>	27
2.5.3	<i>Value with Internal Improvements</i>	28
2.5.4	<i>Value with disposals</i>	28
2.5.5	<i>Value with growth</i>	31
2.5.6	<i>Total Potential value</i>	34
BAB 3. METODOLOGI PENELITIAN		41
3.1	Kerangka Analisis.....	41
3.2	Data Penelitian	44
3.3	Pengolahan Data.....	44
BAB 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN		45
4.1	<i>Current Market Value</i>	45
4.2	<i>Value as is dan Perception Gap</i>	46
4.2.1	<i>Perhitungan Nilai Perusahaan Tahun 2013</i>	46
4.3	<i>Value With Internal Improvements</i>	60
4.4	<i>Value With Disposals</i>	64
4.5	<i>Value With Growth</i>	65
4.6	<i>Total Potential Value</i>	72
BAB 5. REKOMENDASI STRATEGI PENINGKATAN NILAI PT. ALAM		
SUTERA REALTY, TBK		75
5.1	Rekomendasi Terhadap <i>Perception Gap</i>	75
5.2	Rekomendasi Berdasarkan Internal Improvements.....	79
5.3	Rekomendasi <i>New Growth Opportunities</i>	85
5.4	Rekomendasi Berdasarkan <i>Financial strategy</i>	98

BAB 6. KESIMPULAN DAN SARAN.....	102
6.1 Kesimpulan.....	102
6.2 Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA.....	108
LAMPIRAN 1 – Perhitungan FCFE ASRI	110
LAMPIRAN 2 – Perhitungan <i>value to equity</i>.....	111

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Sejarah pencatatan saham sampai 25 Januari 2012	4
Tabel 1.2 Iktisar data keuangan PT. Alam Sutera Realty, Tbk	5
Tabel 4.1 Harga pasar saham Alam Sutera Realty. Tbk (ASRI) di bursa saham	45
Tabel 4.2 Harga pasar saham Alam Sutera Realty. Tbk (ASRI) 2013	45
Tabel 4.3 Perbandingan harga saham industri sejenis pada tahun 2013	46
Tabel 4.4 Analisis rasio atas laporan keuangan perusahaan.....	47
Tabel 4.5 Ekspektasi pertumbuhan untuk valuasi ASRI 2013	49
Tabel 4.6 Nilai wajar saham Alam Sutera Realty tahun 2013	49
Tabel 4.7 Proyeksi Aset – Kewajiban PT. Alam Sutera Realty, Tbk 2014	53
Tabel 4.8 Proyeksi Laporan Laba Rugi PT. Alam Sutera Realty. Tbk 2014.	53
Tabel 4.9 Sumber Dana PT. Alam Sutera Realty 2014	54
Tabel 4.10 Rencana Penggunaan Dana 2014.....	54
Tabel 4.11 Ekspektasi pertumbuhan untuk valuasi ASRI 2013	57
Tabel 4.12 Nilai perusahaan tahun 2014	57
Tabel 4.13 Rasio aktivitas perusahaan 2010-2013.....	60
Tabel 4.14 Perhitungan biaya yang ditimbulkan persediaan dan tanah untuk dikembangkan yang terletak di Cibitung Bekasi	60
Tabel 4.15 Tanah untuk dikembangkan oleh PT. Alam Sutera.....	62
Tabel 4.16 Tabel perhitungan tanah Cianjur dan Tj. Pinang.....	63
Tabel 4.17 Lokasi Persediaan PT. Alam Sutera Realty 2013	67
Tabel 4.18 Data tanah untuk dikembangkan	69

Tabel 4.19 Analisis SWOT Alam Sutera 2013	70
Tabel 5.1 Rencana kerja untuk perbaikan komunikasi ASRI kepada investor	78
Tabel 5.2 Rencana kerja untuk publikasi informasi kepada investor setiap minggu	78
Tabel 5.3 Laporan persediaan daerah Cianjur tahun 2009 sampai 2013 pada Q4 masing masing tahun	78
Tabel 5.4 Rincian laporan rencana kerja untuk pembelian tanah kedepan..	82
Tabel 5.5 Tabel rencana pengembangan atas pembelian tanah di lokasi A (tabel dibuat saat rencana pembelian lahan)	85
Tabel 5.6 Tabel implementasi strategi bisnis	89
Tabel 5.7 Tabel implementasi <i>new growth opportunities</i>	90
Tabel 5.8 Rencana kerja mendirikan fasilitas pendidikan	91
Tabel 5.9 Rencana kerja mendirikan fasilitas rumah sakit	93
Tabel 5.10 Rencana kerja mendirikan bisnis di bidang perhotelan	95
Tabel 5.11 Rencana kerja mendirikan bisnis perbankan	97

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Grafik penjualan dan pendapatan usaha	6
Gambar 2.1. Teori restructuring hexagon	25
Gambar 3.1. Kerangka analisis dalam strategi peningkatan nilai perusahaan	41