

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERNYATAAN PERUSAHAAN/ORGANISASI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB 2 KAJIAN TEORI	8
2.1 Valuasi.....	8
2.2 Valuasi Bank.....	9
2.3 Discounted Cash Flow Valuation.....	10
2.3.1 Free Cash Flow to Equity Models.....	11
2.4 Estimasi Growth	13
2.5 Tingkat Suku Bunga Diskonto	14
2.6 Analisis Makroekonomi.....	15
2.6.1 Produk Domestik Bruto.....	16
2.6.2 Inflasi	16
2.6.3 Tingkat Suku Bunga	17
2.7 Analisis Industri	17
2.8 Value Enhancement	18
2.9 Cara Meningkatkan Value	19
2.10 Metode Restrukturisasi Heksagonal	21

2.11	Teori Portofolio Investasi	23
2.11.1	Pengertian Investasi	23
2.11.2	Proses Investasi	24
2.11.3	Risiko dan Pendapatan Investasi	24
2.11.4	Risiko Investasi.....	24
2.11.5	Hubungan antara Risk and Return	25
2.11.6	Varian Portofolio	27
2.11.7	Optimum Risky Portfolio	28
2.12	Perbankan	29
2.12.1	Ketentuan Kehati-hatian Bank Umum	30
2.12.2	Risiko Kredit Bank	31
2.13	Analisis Laporan Keuangan: Pengelolaan Rasio keuangan	31
2.14	Penelitian Sebelumnya	32
BAB 3	METODOLOGI PENELITIAN.....	34
3.1	Metode Penelitian	34
3.2	Kerangka Analisis	34
3.3	Sumber Data	35
3.4	Teknik Pengumpulan Data	36
3.5	Metode Pengolahan Data	36
BAB 4	PROFIL PERUSAHAAN	38
4.1	Sejarah Perusahaan	38
4.2	Visi dan Misi Perusahaan	40
4.2.1	Visi Bank DKI.....	40
4.2.2	Misi Bank DKI	40
4.3	Struktur Permodalan.....	41
4.4	Kegiatan Usaha	41
4.5	Produk dan Layanan.....	43
4.6	Struktur Organisasi	44
BAB 5	ANALISIS PERHITUNGAN NILAI PERUSAHAAN	45
5.1	Analisis Laporan Keuangan Bank DKI.....	45
5.1.1	Analisis Rasio Keuangan.....	45
5.1.2	Analisis Cash Flow	47

5.2	Analisis Makroekonomi.....	49
5.2.1	Kondisi Ekonomi Global.....	50
5.2.2	Kondisi Ekonomi Indonesia	53
5.2.3	Kondisi Ekonomi Jakarta	59
5.3	Analisis Industri	63
5.4	Analisis Valuasi Perusahaan	66
5.4.1	Dasar Pemilihan Model.....	66
5.4.2	Analisis Valuasi Bank DKI dengan Metode Free Cash Flow to Equity ..	67
5.4.3	Dasar-Dasar Perhitungan Model FCFE Damodaran	67
5.5	Model Proyeksi FCFE.....	73
5.5.1	Menyusun Proyeksi Laba Rugi.....	73
5.5.2	Risk Adjusted Asset.....	74
5.5.3	Rasio Modal Inti.....	75
5.5.4	Reinvestment in Regulatory Capital.....	76
5.6	Hasil Proyeksi FCFE.....	78
5.7	Kesimpulan Perhitungan Nilai Ekuitas Menggunakan Model FCFE	79
5.8	Komparasi Nilai Ekuitas dengan Perusahaan Pembanding.....	79
BAB 6	ANALISIS FAKTOR PENINGKATAN NILAI BANK DKI	81
6.1	Analisis Menggunakan DCF	83
6.2	Analisis Menggunakan Hexagonal Restrukturisasi	90
BAB 7	RANCANGAN PENINGKATAN NILAI.....	95
7.1	Portofolio Kredit	95
7.1.1	Data Kredit.....	96
7.1.2	Model Kredit Bank DKI	96
7.1.3	Analisis Portofolio Kredit.....	98
7.3.	Membangun new brand	104
7.4.	Efek Penerapan Portofolio Kredit	107
7.5.	Dampak Penerapan Strategi Terhadap Nilai Perusahaan.....	108
BAB 8	REKOMENDASI UMUM PERSIAPAN IPO.....	112
8.1	Proses Penawaran Umum Saham kepada Publik dan Pencatatan	112
8.2	Aspek-aspek Yang Perlu Disiapkan Dalam Proses IPO	114
8.3	Kunci Keberhasilan Penawaran Umum Saham Perdana	116

8.4	Pemilihan Underwriter	123
BAB 9	KESIMPULAN DAN SARAN	125
9.1	Kesimpulan.....	125
9.2	Saran	126
9.2.1	Saran Untuk Perusahaan	126
9.2.2	Saran untuk Penelitian Selanjutnya	127
	DAFTAR PUSTAKA	128
	Lampiran	130

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Dividend to Net Income Ratio	2
Gambar 2.1 Kerangka Porter Five Forces.....	17
Gambar 2.2 Kerangka Tahapan Restrukturisasi Heksagonal	22
Gambar 3.1 Kerangka Analisis Penelitian	34
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Bank DKI	44
Gambar 5.1 Pertumbuhan ekonomi dunia, negara maju dan negara berkembang	51
Gambar 5.2 Inflasi Dunia, Negara Maju dan Negara Berkembang	52
Gambar 5.3 Laju Inflasi Bulan dan tahun	54
Gambar 5.4 Komparasi indeks bursa saham di Asia.....	56
Gambar 5.5 Pertumbuhan IHSG 2011 - 2016	57
Gambar 5.6 Perkembangan Nilai tukar Rupiah 2015	57
Gambar 5.7 Proyeksi PDB Indonesia 2020	59
Gambar 5.8 Grafik Equity Value/Revenue	80
Gambar 6.1 efek-efek peningkatan nilai.....	85
Gambar 6.2 Hexagonal Restructuring Model	91
Gambar 6.3 Restrukturisasi Hexagonal Bank DKI.....	93
Gambar 7.1 Porsi segmentasi kredit Bank DKI tahun 2015	100
Gambar 7.2 Efficient Frontier Portofolio Kredit.....	101
Gambar 7.3 Big Data Analysis Bank DKI	105
Gambar 7.4 Restrukturisasi Hexagonal Bank DKI setelah Peningkatan Nilai	111
Gambar 8.1. Pencatatan Umum Saham di BEI	112
Gambar 8.2 Gambaran Umum Proses IPO.....	119

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Performa Bank Jatim	3
Tabel 1.2 Performa Bank Jabar Banten	4
Tabel 2.1 Jenis – Jenis Restrukturisasi	21
Tabel 2.2 Interpretasi dari Korelasi Koefisien	27
Tabel 2.3 Penelitian Sebelumnya	33
Tabel 3.1 Pengolahan Data Penelitian	37
Tabel 4.1 Struktur Permodalan Bank DKI	41
Tabel 5.1 Rasio Keuangan PT Bank DKI	45
Tabel 5.2 Cashflow Bank DKI.....	47
Tabel 5.3 Proyeksi PDB Indonesia Berdasarkan Pengeluaran tahun 2016	58
Tabel 5.4 Perkembangan PDB Indonesia Menurut Lapangan Usaha	60
Tabel 5.5 Kontribusi Lapangan Usaha terhadap PDRB DKI 2013 - 2015	62
Tabel 5.6 Kinerja Industri Perbankan Konvensional 2013-2015.....	63
Tabel 5.7 Daftar Bank Pembanding	68
Tabel 5.8 Risiko Pasar IHSG 2010-2015	71
Tabel 5.9 Beta Perusahaan Pembanding.....	72
Tabel 5.10 Proyeksi laba rugi sampai tahun 2020.....	74
Tabel 5.11 Proyeksi Risk Adjusted Asset	74
Tabel 5.12 Modal inti dan Rasio Modal Inti Bank DKI	75
Tabel 5.13 Modal inti dan Rasio Modal Inti Perusahaan Pembanding	75
Tabel 5.14 Proyeksi Rasio Modal Inti	76
Tabel 5.15 Proyeksi Modal Inti	76
Tabel 5.16 Proyeksi Reinvestasi Modal Inti.....	77
Tabel 5.17 Asumsi Perhitungan FCFE	77
Tabel 5.18 Perhitungan FCFE	78
Tabel 5.19 Pendapatan dan Nilai Ekuitas	79
Tabel 6.1 Akun Laporan Keuangan dengan Perubahan Signifikan	81
Tabel 6.2 Value Enhancement Chain.....	84
Tabel 6.3 Selected Value Enhancement Chain	90
Tabel 7.1 Rincian Penyaluran Kredit Bank DKI	97
Tabel 7.2 Pendapatan Bunga Kredit	97
Tabel 7.3 Porsi Kredit Setiap Akhir Tahun	98
Tabel 7.4 Rate of Return selama 5 tahun.....	99
Tabel 7.5 Korelasi kredit segmen Bank DKI	102
Tabel 7.6 Hasil analisis data solver	103
Tabel 7.7 Program Jakarta One	105
Tabel 7.8 Simulasi formulasi komposisi kredit.....	107
Tabel 7.9 Proporsi interest income baru.....	108

Tabel 7.10 Asumsi Interest Income Baru	109
Tabel 7.11 Proyeksi Laba Rugi Baru	109
Tabel 7.12 Expected FCFE setelah Peningkatan Nilai	110
Tabel 8.1 Perhitungan harga saham untuk diterbitkan	120
Tabel 8.2 Perhitungan harga saham setelah peningkatan nilai	121
Tabel 8.3 Prediksi Indikator Ekonomi Indonesia 2020	121
Tabel 9.1 Rekomendasi Proporsi Kredit	126