

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian	iii
Pernyataan Perusahaan	iv
Kata Pengantar	v
Abstrak dan <i>Abstract</i> Tesis	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar	xii
Daftar Rumus	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	5
1.6. Sistematika Penulisan Penelitian	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
2.1. Bisnis Properti dan Commercial Real Estate	8
2.1.1. Definisi Properti dan Commercial Real Estate.....	8
2.1.2. Jenis-jenis Commercial Estate	9
2.2. Manajemen Strategi	10
2.2.1. Pengertian Manajemen Strategi	10
2.2.2. Tahap-tahap Manajemen Strategi	11
2.3. Analisa Eksternal	13
2.3.1. PESTEL	13
2.3.2. Faktor Kunci Sukses atau KSF (<i>Key Success Factor</i>)	14
2.3.3. Matriks Evaluasi Faktor Eksternak (EFE)	14
2.3.4. Matriks Profil Kompetitif (CPM)	14
2.4. Analisa Internal	14
2.4.1. Analisa Fungsional	15
2.4.2. Matriks Evaluasi Faktor Internal (IFE)	15
2.4.3. Matriks	IE
.....	16

2.4.4.	Matriks TOWS	17
2.4.5.	Quantitive Strategic Planning Matrix (QSPM)	17
2.4.6.	Balanced Score Card.....	18
2.5.	Peningkatan Nilai Perusahaan	18
2.5.1.	Definisi Penilaian Perusahaan	18
2.5.2.	Metode Valuasi	19
2.5.2.1.	Discounted Cash Flow Valuation	19
2.6.	Strategi Peningkatan Perusahaan	29
2.6.1.	Restrukturisasi Portfolio / Aset	30
2.6.2.	Restrukturisasi Finansial / Modal	31
2.6.3.	Restrukturisasi Manajemen / Organisasi	31
2.7.	Kerangka Konseptual Penelitian dan Pembahasan	32
2.7.1.	Kerangka Konseptual Penelitian	32
2.7.2.	Pembahasan Kerangka Konseptual	33
BAB III	METODE PENELITIAN	35
3.1.	Jenis Penelitian	35
3.2.	Metode Pengumpulan Data	37
3.3.	Metode Analisis Data	37
BAB IV	PROFIL PERUSAHAAN	38
4.1.	Gambaran Umum Perusahaan	38
4.2.	Visi dan Misi Perusahaan	38
4.2.1.	Visi Perusahaan	39
4.2.2.	Misi Perusahaan	39
4.3.	Bidang Usaha Perusahaan.....	39
4.4.	Struktur Organisasi Perusahaan	40
4.5.	Produk Perusahaan	40
4.6.	Strategi Perusahaan	41
BAB V	VALUASI NILAI INTRINSIK PERUSAHAAN EXISTING	43
5.1.	Laporan Posisi Keuangan	43
5.2.	Proyeksi Keuangan PT. Bumi Citra Permai, Tbk	44
5.3.	Valuasi Nilai PT. Bumi Citra Permai, Tbk	46

BAB VI ANALISIS EXTERNAL PERUSAHAAN	49
6.1. Analisis Makro Ekonomi Indonesia	49
6.2. Analisis Industri Propert & Commercial Estate	51
6.3. Analisa PESTEL	52
6.3.1. Analisa Politik	52
6.3.2. Analisa Ekonomi	52
6.3.3. Analisa Sosial	52
6.3.4. Analisa Teknologi	53
6.3.5. Analisa Lingkungan Hidup	53
6.4. Analisa Peluang dan Ancaman	53
6.4.1. Analisis Peluang	53
6.4.2. Analisis Ancaman	54
BAB VII ANALISIS INTERNAL PERUSAHAAN	55
7.1. Pertumbuhan Kinerja Keuangan	55
7.2. Rasio dan Analisa Keuangan	56
7.2.1. Profitabilitas	58
7.2.2. Likuiditas	58
7.2.3. Solvabilitas	58
7.3. Analisa Kekuatan dan Kelemahan	59
7.3.1. Analisa Kekuatan	59
7.3.2. Analisa Kelemahan	59
BAB VIII ALTERNATIF DAN EVALUASI STRATEGI PENINGKATAN NILAI	60
8.1. Telaah Tujuan dan Sasaran Perusahaan	60
8.1.1. Tujuan Perusahaan	60
8.1.2. Sasaran Perusahaan	60
8.2. Tahap Formulasi Strategi	60
8.2.1. Tahap Masukan	60
8.2.1.1. Matriks EFE	60
8.2.1.2. Matriks IFE	61
8.2.1.3. Matriks Profil Kompetitif (CPM)	62
8.2.2. Tahap Pencocokan	64
8.2.2.1. Matriks IE	64
8.2.2.2. Matriks TOWS	65
8.2.3. Tahap Keputusan	69
8.3. Balanced Score Card	71
8.4. Strategi Peningkatan Nilai Perusahaan	74
8.4.1. Strategi Induk	74

8.4.2.	Strategi Fungsional	74
8.4.2.1.	Strategi di Bidang Pemasaran	74
8.4.2.2.	Strategi di Bidang Keuangan	75
8.4.2.3.	Strategi di Bidang Operasional	76
8.4.2.4.	Strategi di Bidang Sumber Daya Manusia	76
BAB IX VALUASI NILAI PERUSAHAAN SETELAH ADANYA		78
PENERAPAN STRATEGI PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN		
9.1.	Rencana Implementasi Peningkatan Nilai PT. Bumi Citra Permai, Tbk	78
9.1.1.	Program Kerja dan Strategi Tahun 2016	78
9.1.2.	Program Kerja dan Strategi Tahun 2017	79
9.1.3.	Program Kerja dan Strategi Tahun 2018	79
9.1.4.	Program Kerja dan Strategi Tahun 2019	79
9.1.5.	Program Kerja dan Strategi Tahun 2020	80
9.2.	Asumsi dan Landasan Valuasi Nilai Setelah Penerapan Strategi	81
9.2.1.	Proyeksi Ekonomi Makro Indonesia Tahun 2016 – 2020	81
9.2.2.	Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif	82
9.2.3.	Valuasi Nilai PT. Bumi Citra Permai, Tbk	84
BAB X KESIMPULAN DAN SARAN		89
10.1.	Kesimpulan	89
10.2.	Saran	90
DAFTAR PUSTAKA		91

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Rekapitulasi Laporan Keuangan Konsolidasian1 per 31 Desember 2013, 2014, dan 2015	1
Tabel 1.2 Rekapitulasi Prosentase Tingkat Kenaikan/Penurunan2 Kinerja Keuangan PT. BCIP	2
Tabel 1.3 Rekapitulasi Harga Saham PT. BCIP per Tahun 2012 s/d 20153	3
Tabel 2.1 Tabel Kuadran Strategi16	16
Tabel 3.1 Kebutuhan Data35	35
Tabel 5.1 Asumsi Perhitungan WACC Calculation46	46
Tabel 5.2 Asumsi Perhitungan Perhitungan Projected FCFE BCIP Existing47	47
Tabel 6.1 Suku Bunga Bank Indonesia54	54
Tabel 7.1 Pertumbuhan Kinerja Keuangan PT. Bumi Citra Permai, Tbk55	55
Tabel 7.2 Rasio Keuangan PT. Bumi Citra Permai, Tbk57	57
Tabel 8.2 Tabel Matriks EFE60	60
Tabel 8.3 Tabel Matriks IFE61	61
Tabel 8.4 Competitive Profile Matriks (CPM)64	64
Tabel 8.5 Tabel Matriks TOWS66	66
Tabel 8.6 Tabel Analisa Strategi68	68
Tabel 8.7 Matriks QSPM69	69
Tabel 8.3 Balanced Scorecard72	72
Tabel 9.1 Time Table Rencana Implementasi Program Kerja & Strategi80	80
Tabel 9.2 Indikator Ekonomi Makro Indonesia Tahun 201681	81
Tabel 9.3 Perbandingan Kinerja pada Proyeksi Keuangan83	83
Tabel 9.4 Asumsi Perhitungan WACC Calculation85	85

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Grafik Kinerja Keuangan PT. BCIP	2
Gambar 1.2 Grafik Pergerakan Saham PT. BCIP	3
Gambar 2.1 Bagan Penggolongan Commercial Real Estate	10
Gambar 2.2 Proses Penerapan Manajemen Strategi Menurut Fred R. David	12
Gambar 2.3 Matriks IE	16
Gambar 2.3 Ilustrasi H-Model for Valuing Model	22
Gambar 2.4 Ilustrasi Three-Stage FCFE Model	27
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Perusahaan	40
Gambar 5.1 Financial Highlights PT. Bumi Citra Permai, Tbk (2012-2014)	43
Gambar 5.2 Financial Highlights PT. Bumi Citra Permai, Tbk (2013-2015)	44
Gambar 5.3 Proyeksi Keuangan PT. Bumi Citra Permai, Tbk	45
Gambar 5.4 Projected FCFE & Intrinsic Value per Share	48
Gambar 6.1 Pertumbuhan PDB Indonesia	50
Gambar 8.1 Matriks IE	65
Gambar 8.2 Road Map Strategi	77
Gambar 9.1 Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif	82
Gambar 9.2 Asumsi Perhitungan Valuasi dengan Metode FCFE	86
Gambar 9.3 Projected FCFE & Intrinsic Value per Share Setelah Penerapan Strategi	87
Peningkatan Nilai Perusahaan	

DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1 Discounted Cash Flow Valuation	19
Rumus 2.2 Dividend Discounted Model	20
Rumus 2.3 The Gordon Growth Model	20
Rumus 2.4 Two-Stage Devidend Discounted Model.....	21
Rumus 2.5 H-Model for Valuing Model	22
Rumus 2.6 Three-Stage Devidend Discount Model	23
Rumus 2.7 Free Cash Flows to Equity	22
Rumus 2.8 Constant Growth (Single Stage) FCFE Model	24
Rumus 2.9 Two-Stage FCFE Model	25
Rumus 2.10 Three-Stage FCFE Model	26
Rumus 2.11 Stable Growth Firm	28
Rumus 2.12 The General Version of The FCFE Model	29
Rumus 2.13 The General Version of The FCFE Model	29