

## DAFTAR ISI

	Halaman
Kata Pengantar .....	i
Abstrak .....	iv
Daftar Isi .....	vii
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Gambar .....	xv
Daftar Grafik .....	xvii
Bab I       PENDAHULUAN .....	1
1.1       Latar Belakang .....	1
1.2       Tujuan dan Kontribusi Penulisan Tesis .....	5
1.2.1   Tujuan Penulisan Tesis .....	5
1.2.2   Kontribusi Penulisan Tesis .....	5
1.3       Masalah Dalam Penilaian Perusahaan.....	6
1.4       Kerangka Dasar Teori yang Digunakan Dalam Penulisan Tesis .....	8
1.5       Kerangka Penulisan Tesis .....	9
Bab II       TINJAUAN PUSTAKA .....	11
2.1       Bisnis Properti dan Real Estat .....	11
2.1.1   Definisi Properti dan Real Estat.....	11
2.1.2   Jenis Properti dan Real Estat.....	13
2.1.3   Manajemen Properti .....	16
2.1.4   Siklus Bisnis Properti dan Real Estat .....	19
2.2       Restrukturisasi .....	22
2.2.1   Pengertian Restrukturisasi.....	22
2.2.2   Jenis Restrukturisasi .....	24
2.2.2.1 Restrukturisasi Portofolio .....	24
2.2.2.2 Restrukturisasi Keuangan.....	26
2.2.2.3 Restrukturisasi Manajemen .....	27
2.2.3   Restrukturisasi dan Nilai Perusahaan.....	27
2.2.4   Tujuan Restrukturisasi .....	28
2.2.5   Tahapan Restrukturisasi Perusahaan.....	29
	vii

2.2.5.1	Uji Tuntas dan Analisis Prospek.....	29
2.2.5.2	Pengembangan Program .....	32
2.2.5.3	Implementasi .....	33
2.3	Peningkatan Nilai Perusahaan .....	34
2.3.1	Definisi Penilaian Perusahaan .....	34
2.3.2	Kerangka Strategis Peningkatan Nilai Perusahaan.....	36
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN .....	41
3.1	Pemilihan Objek Penelitian .....	41
3.2	Paradigma Penelitian .....	42
3.3	Metodologi Penelitian.....	44
3.3.1	Penelitian Deskriptif.....	44
3.3.2	Kuantitatif-kualitatif.....	44
3.3.3	Deduktif-induktif.....	45
3.4	Sumber Data.....	46
3.5	Desain Penelitian .....	47
3.5.1	Metode Pengumpulan Data .....	47
3.5.2	Alur Penelitian.....	48
3.5.3	Tahap Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	49
BAB IV	PROFIL OBJEK PENELITIAN .....	51
4.1	Objek Penelitian .....	51
4.2	Gambaran Umum Penelitian .....	52
4.3	Visi, Misi, Nilai-nilai, dan Komitmen Perusahaan.....	54
4.3.1	Visi Perusahaan.....	54
4.3.2	Misi Perusahaan.....	54
4.3.3	Nilai-nilai Perusahaan .....	54
4.3.4	Komitmen Terhadap Penghijauan .....	54
4.4	Bidang Usaha Perusahaan .....	55
4.5	Struktur Organisasi Perusahaan.....	56
4.6	Produk Perusahaan.....	63
4.7	Keunggulan Bersaing Perusahaan.....	76
4.8	Strategi Perusahaan .....	81
4.9	Tinjauan Aspek Keuangan .....	83

4.9.1	Laporan Laba Rugi Komprehensif .....	83
4.9.2	Laporan Posisi Keuangan .....	84
BAB V	KAJI BANDING PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTAT.....	86
5.1	Perusahaan Properti dan Real Estat Terbuka.....	86
5.2	10 Besar Perusahaan Properti dan Real Estat Terbuka .....	91
5.2.1	Daya Saing dan Peringkat 10 Besar Perusahaan Properti dan Real Estat Terbuka Berdasarkan Kapitalisasi Pasar .....	92
5.2.2	Daya Saing dan Peringkat 10 Besar Perusahaan Properti dan Real Estat Terbuka Berdasarkan Volume Transaksi.....	92
5.2.3	Daya Saing dan Peringkat 10 Besar Perusahaan Properti dan Real Estat Terbuka Berdasarkan Nilai Transaksi .....	93
5.3	Faktor-faktor Penentu Sukses Perusahaan Properti dan Real Estat.....	94
BAB VI	PEMINDAIAN LINGKUNGAN EKSTERNAL .....	96
6.1	Ekonomi Makro Indonesia .....	96
6.1.1	Pertumbuhan Ekonomi .....	96
6.1.2	Inflasi .....	98
6.1.3	Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dolar AS .....	102
6.1.4	Kredit Properti.....	103
6.1.5	Indeks Harga Saham Gabungan.....	104
6.2	Perkembangan Industri Properti dan Real Estat.....	105
6.2.1	Perkembangan Apartemen .....	105
6.2.2	Perkembangan Pusat Perbelanjaan (Ritel) .....	107
6.2.3	Perkembangan Ruang Perkantoran .....	109
6.2.4	Perkembangan Hotel .....	111
6.3	Analisis Persaingan di Industri Properti dan Real Estat.....	113
6.4	Analisis Peluang dan Ancaman .....	117
6.4.1	Analisis Peluang .....	117
6.4.2	Analisis Ancaman .....	119
BAB VII	PEMINDAIAN LINGKUNGAN INTERNAL .....	121
7.1	Pertumbuhan Aset, Likuiditas, dan Ekuitas .....	121
7.1.1	Pertumbuhan Aset .....	121
7.1.2	Pertumbuhan Likuiditas .....	124

7.1.3	Pertumbuhan Ekuitas .....	127
7.2	Pertumbuhan Penjualan dan Pendapatan Usaha, Beban, serta Laba.....	128
7.2.1	Pertumbuhan Penjualan dan Pendapatan Usaha.....	128
7.2.2	Pertumbuhan Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung.....	131
7.2.3	Pertumbuhan Beban Penjualan.....	133
7.2.4	Pertumbuhan Beban Umum dan Administrasi.....	134
7.2.5	Pertumbuhan Laba .....	135
7.3	Analisis Kinerja Keuangan .....	137
7.3.1	Likuiditas Internal .....	137
7.3.2	Kinerja Operasi .....	138
7.3.3	<i>Leverage</i> .....	140
7.3.4	Pertumbuhan .....	140
7.3.5	Penilaian.....	141
7.4	Analisis Kekuatan dan Kelemahan.....	142
7.4.1	Analisis Kekuatan .....	142
7.4.2	Analisis Kelemahan .....	144
BAB VIII	FORMULASI STRATEGI PENINGKATAN NILAI PT AGUNG PODOMORO	
	LAND TBK. ....	146
8.1	Telaah Tujuan dan Sasaran Perusahaan .....	146
8.1.1	Tujuan Perusahaan.....	146
8.1.2	Sasaran Perusahaan .....	147
8.2	Ikhtisar Pemindaian Lingkungan .....	150
8.3	Tahap Formulasi Strategi .....	151
8.3.1	Tahap Masukan.....	151
8.3.1.1	Matriks EFE .....	152
8.3.1.2	Matriks IFE .....	154
8.3.1.3	Matriks Profil Kompetitif.....	156
8.3.2	Tahap Pencocokan .....	158
8.3.2.1	Matriks IE.....	159
8.3.2.2	Matriks TOWS .....	160
8.3.3	Tahap Keputusan .....	163
8.4	Strategi Peningkatan Nilai Perusahaan.....	164

8.4.1	Strategi Induk .....	164
8.4.2	Strategi Fungsional .....	164
8.4.2.1	Strategi di Bidang Pemasaran.....	164
8.4.2.2	Strategi di Bidang Keuangan.....	164
8.4.2.3	Strategi di Bidang Manajemen Properti .....	165
8.4.2.4	Strategi di Bidang Proyek .....	165
8.4.2.5	Strategi di Bidang Umum dan SDM .....	166
8.4.3	Road Map Strategi .....	167
BAB IX	RENCANA IMPLEMENTASI PENINGKATAN NILAI PT AGUNG PODOMORO LAND TBK. ....	169
9.1	Program Kerja dan Implementasi Strategi.....	169
9.1.1	Program Kerja dan Implementasi Strategi Tahun 2013.....	170
9.1.2	Program Kerja dan Implementasi Strategi Tahun 2014.....	171
9.1.3	Program Kerja dan Implementasi Strategi Tahun 2015.....	172
9.1.4	Program Kerja dan Implementasi Strategi Tahun 2016.....	173
9.1.5	Program Kerja dan Implementasi Strategi Tahun 2017.....	174
9.2	Asumsi dan Landasan Proyeksi Nilai APLN.....	175
9.2.1	Sasaran Kinerja APLN .....	175
9.2.2	Proyeksi Ekonomi Makro Indonesia .....	176
9.3	Proyeksi Keuangan .....	177
9.3.1	Proyeksi Laporan Laba Rugi Komprehensif.....	177
9.3.2	Proyeksi Laporan Posisi Keuangan .....	182
9.3.3	Proyeksi Nilai Perusahaan.....	192
BAB X	KESIMPULAN DAN SARAN .....	194
10.1	Kesimpulan .....	194
10.2	Saran.....	196
	DAFTAR PUSTAKA .....	199
	LAMPIRAN .....	207
Lampiran 1	Kuesioner Penentuan Bobot dan Peringkat Faktor Strategi Internal dan Eksternal.....	207
Lampiran 2	Hasil Pengisian Kuesioner Penentuan Bobot dan Peringkat Faktor Strategi Internal dan Eksternal.....	214

Lampiran 3	Laporan Posisi Keuangan 10 Perusahaan Properti dan Real Estat	
	Terbuka .....	219
Lampiran 4	Laporan Laba Rugi Komprehensif 10 Perusahaan Properti dan Real Estat	
	Terbuka .....	234
Lampiran 5	Perhitungan Rasio Keuangan .....	239