

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| | Hal |
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| PRAKATA..... | iv |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| DAFTAR TABEL..... | viii |
| DAFTAR GAMBAR | ix |
| INTISARI | x |
| <i>ABSTRACT</i> | xi |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Keaslian Penelitian..... | 8 |
| 1.3 Rumusan Masalah..... | 10 |
| 1.4 Tujuan Penelitian | 10 |
| 1.5 Manfaat Penelitian..... | 10 |
| 1.6 Sistematika Penulisan | 11 |
| BAB 2 LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| 2.1 Landasan Teori..... | 12 |
| 2.1.1 Pendapat Kewajaran | 12 |
| 2.2 Tinjauan Pustaka..... | 18 |
| 2.3 Model Penelitian | 20 |
| BAB 3 METODE PENELITIAN..... | 24 |
| 3.1 Alat Analisis..... | 24 |
| 3.2 Analisis Kualitatif | 24 |
| 3.3 Analisis Manfaat dan Risiko..... | 25 |
| 3.4 Analisis Kuantitatif | 25 |
| 3.4.1 Analisis Kinerja Historis..... | 26 |
| 3.4.2 Analisis Kewajaran Harga Sewa Menyewa..... | 26 |
| 3.5 Uji Nilai Tambah | 27 |
| 3.6 Data Penelitian | 27 |
| BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 29 |
| 4.1 Tinjauan Dan Analisis Transaksi..... | 29 |
| 4.1.1 Latar Belakang Transaksi | 29 |
| 4.1.2 Bentuk Transaksi | 29 |
| 4.1.3 Objek Transaksi | 29 |
| 4.1.4 Nilai Transaksi | 30 |
| 4.1.5 Identifikasi Pihak-pihak yang Bertransaksi | 30 |
| 4.1.5.1 PT HMS | 30 |

| | |
|---|-----------|
| 4.1.5.2 Tahapan Sewa yang Disepakati Dalam Transaksi | 35 |
| 4.1.5.3 Persyaratan yang Disepakati Dalam Transaksi | 35 |
| 4.2 Metode Analisis yang Digunakan | 37 |
| 4.3 Analisis Kualitatif | 38 |
| 4.3.1 Analisis terhadap Pihak-pihak yang Terlibat | 38 |
| 4.3.2 Analisis Industri | 39 |
| 4.3.3 Perkembangan Properti Lahan Industri di Jabobeka | 42 |
| 4.4 Analisis Manfaat Dan Risiko | 44 |
| 4.4.1 Analisis Manfaat | 44 |
| 4.4.2 Analisis Risiko | 44 |
| 4.4.3 Kewajaran Transaksi Sewa Menyewa Perseroan (PT HMS) dengan PMID | 45 |
| 4.5 Analisis Kuantitatif | 45 |
| 4.5.1 Analisis Kinerja Historis | 45 |
| 4.5.2 Volume dan Penjualan Bersih Tahun 2012 | 48 |
| 4.5.3 Penghasilan dan Beban Lain-lain | 50 |
| 4.5.4 Analisis Rasio Keuangan Perseroan (PT HMS) | 50 |
| 4.5.5 Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Sesudah Transaksi (Proforma) | 56 |
| 4.6 Kewajaran Transaksi Sewa Menyewa Perseroan (HMS) dengan PMID | 58 |
| 4.7 Analisis Kelayakan Sewa 2x5 Tahun | 58 |
| 4.7.1 Analisis Kelayakan Sewa 2x5 Tahun | 59 |
| 4.7.2 Kesimpulan Indikasi Sewa Pasar 2x5 Tahun | 60 |
| 4.7.3 Uraian Teknis Properti | 62 |
| 4.7.3.1 Identifikasi Lokasi | 62 |
| 4.7.3.2 Data Lingkungan | 64 |
| 4.7.3.3 Infrastruktur dan Fasilitas Umum | 65 |
| 4.7.3.4 Kepemilikan dan Perizinan | 65 |
| 4.8 Analisis Inkremental | 70 |
| BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN | 72 |
| 5.1 Kesimpulan | 72 |
| 5.2 Saran | 72 |
| 5.3 Keterbatasan Penelitian | 72 |
| DAFTAR PUSTAKA | 73 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | Hal |
|--|-----|
| Tabel 4.1 Susunan Pemegang Saham PT HMS | 32 |
| Tabel 4.2 Susunan Pemegang Saham PT PMID | 32 |
| Tabel 4.3 Ikhtisar Neraca Perseroan | 46 |
| Tabel 4.4 Ikhtisar Laba/(Rugi) Perseroan | 47 |
| Tabel 4.5 Rasio Aktivitas | 51 |
| Tabel 4.6 Rasio Profitabilitas | 51 |
| Tabel 4.7 Neraca Proforma | 57 |
| Tabel 4.8 Tabel Laba Rugi Proforma | 57 |
| Tabel 4.9 Proyeksi Pendapatan Sewa 2 x 5 Tahun | 58 |
| Tabel 4.10 Hasil Perhitungan Sewa Selama Periode 5 Tahun Pertama | 61 |
| Tabel 4.11 Hasil Perhitungan Sewa Selama Periode 5 Tahun Kedua | 61 |
| Tabel 4.12 Beta di Industri Real Estate | 69 |

DAFTAR GAMBAR

| | Hal |
|--|-----|
| Gambar 4.1 Skema Transaksi Antara PT HMS Dan PT PMID | 33 |
| Gambar 4.2 GrafikPerbandingan Rokok..... | 40 |
| Gambar 4.3 Grafik Pangsa Pasar Rokok..... | 40 |