

DAFTAR ISI

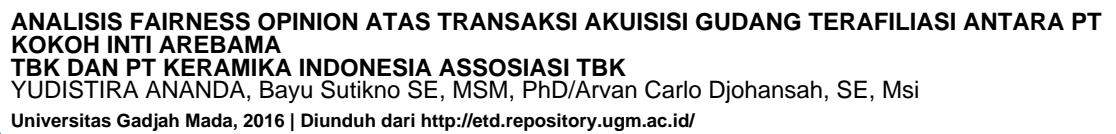
	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	9
1.3 Rumusan Masalah.....	11
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Manfaat Penelitian.....	12
1.6 Sistematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori	13
2.1.1 Pendapat Kewajaran	13
2.2 Tinjauan Pustaka	18
2.3 Model Penelitian	21
BAB III METODA PENELITIAN	25
3.1 Alat Analisis	25
3.1.1 Analisis Kualitatif	25
3.1.2 Analisis Kuantitatif	26
3.1.2.1 Uji Kewajaran Harga	26
3.1.2.2 Uji Nilai Tambah	28
3.1.3 Data Penelitian	29
3.1.4 Langkah-Langkah Penelitian.....	29
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	30
4.1 Tinjauan dan Analisis Transaksi	30
4.1.1 Latar Belakang Transaksi	30
4.1.2 Bentuk Transaksi	30

4.1.3 Objek Transaksi	30
4.1.4 Nilai Transaksi	31
4.1.5 Pihak-Pihak Bertransaksi	31
4.1.5.1 PT Kokoh Inti Arebama Tbk	33
4.1.5.2 PT Keramika Indonesia Assosiasi Tbk	35
4.2 Analisis Manfaat dan Risiko Transaksi.....	39
4.2.1 Manfaat Transaksi.....	39
4.2.2 Risiko Transaksi	40
4.3 Analisis Kualitatif	40
4.3.1 Tinjauan Ekonomi Makro Indonesia	40
4.3.1.2 Pertumbuhan Properti Nasional	47
4.3.2 Keuntungan dan Kerugian Kualitatif	53
4.4 Analisis Kuantitatif	54
4.4.1 Laporan Keuangan Sebelum dan Sesudah Transaksi.....	61
4.5 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi	65
4.5.1 Kewajaran Nilai Transaksi	65
4.6 Analisis Nilai Tambah	71
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	80
5.1 Kesimpulan	80
5.2 Saran	81
5.3 Keterbatasan Penelitian	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	83

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Hubungan Afiliasi KOIN dan KIAS.....	31
Tabel 4.2 Hubungan Kepengurusan KOIN dan KIAS.....	32
Tabel 4.3 Susunan Pemegang Saham KOIN	35
Tabel 4.4 Susunan Pengurus KOIN.....	35
Tabel 4.5 Struktur Pemegang Saham KIAS.....	38
Tabel 4.6 Struktur Pengurus KIAS.....	39
Tabel 4.7 Pertumbuhan Ekonomi Sisi Permintaan.....	40
Tabel 4.8 Perkembangan Berbagai Suku Bunga Simpanan.....	44
Tabel 4.9 Perkembangan Rata-rata Suku Bunga Kredit Bank.....	45
Tabel 4.10 Batas Maksimal Pemberian LTV.....	50
Tabel 4.11 Pertumbuhan KPR dan KPA.....	50
Tabel 4.12 Ikhtisar Keuangan KOIN.....	55
Tabel 4.13 Laporan Laba (Rugi) Konsolidasi 31 Desember 2013 KOIN.....	62
Tabel 4.14 Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi 31 Desember 2013 KOIN.....	63
Tabel 4.15 Laporan Arus Kas Konsolidasi 31 Desember 2013 KOIN.....	64
Tabel 4.16 Data Pembanding Tanah.....	65
Tabel 4.17 Penilaian Bangunan.....	67
Tabel 4.18 Penilaian Sarana Pelengkap.....	67
Tabel 4.19 <i>Discount Rate</i>	69
Tabel 4.20 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi.....	70

Tabel 4.21	Laporan Laba Rugi Sebelum Transaksi.....	71
Tabel 4.22	Laporan laba Rugi Sesudah Transaksi.....	72
Tabel 4.23	Proyeksi Posisi Keuangan Sebelum Transaksi.....	73
Tabel 4.24	Proyeksi Posisi Keuangan Sesudah Transaksi.....	74
Tabel 4.25	Analisis Inkremental Proyeksi Laba Rugi KOIN	75
Tabel 4.26	Analisis Inkremental Proyeksi Laba Rugi KOIN dalam Persentase.....	76
Tabel 4.27	Analisis Inkremental Posisi Keuangan KOIN Konsolidasi (dalam Ribuan Rupiah).....	77
Tabel 4.28	Analisis Inkremental Posisi Keuangan KOIN Konsolidasi dalam Persentase.....	79



DAFTAR GRAFIK

		Halaman
Grafik 4.1	Perkembangan Inflasi	42
Grafik 4.2	Perkembangan Nilai Tukar Rupiah.....	43
Grafik 4.3	Perkembangan BI <i>Rate</i> dan <i>Base Lending</i>	48
Grafik 4.4	Pertumbuhan KPR dan KPA dan <i>Base Lending Rate</i>	48
Grafik 4.5	NPL Total Kredit, KPR dan KPA	49
Grafik 4.6	Pertumbuhan Total Kredit, Kredit Properti dan KPR.....	51
Grafik 4.7	Pertumbuhan Pendapatan, Laba Usaha dan Laba Bersih KOIN	56
Grafik 4.8	<i>Net Profit Margin</i> , ROA dan ROE KOIN	57
Grafik 4.9	Pertumbuhan Posisi Keuangan KOIN.....	58
Grafik 4.10	Rasio Likuiditas KOIN	59
Grafik 4.11	Rasio Aktivitas KOIN.....	59
Grafik 4.12	Rasio Solvabilitas KOIN.....	60
Grafik 4.13	Arus kas Historis KOIN.....	61

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Analisis Kewajaran Transaksi	21
Gambar 4.2 Struktur Investasi KIAS	38

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Data Pembanding Sewa Gudang	83
Lampiran 2 Perhitungan Nilai Pasar Sewa Gudang.....	84
Lampiran 3 Perhitungan <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF).....	85