

DAFTAR ISI

KARYA TULIS TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN	i
PERNYATAAN LULUS DARI TIM PENILAI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR GRAFIK.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.4 Ruang Lingkup Penulisan.....	6
1.5 Manfaat Penulisan	8
1.6 Sistematika Penulisan KTTA	8
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	10
2.1.1 Pengertian dan konsep PPN.....	10
2.1.2 PPN Sektor Properti.....	12
2.1.3 PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP)	13
2.2 Sekilas Tentang PMK No 103 Tahun 2021	14
2.3 Kinerja Keuangan	15
2.4 Analisis Rasio Keuangan.....	16

2.5 Konsep Penilaian	17
2.5.1 Definisi Nilai	17
2.5.2 Pengertian Penilaian	18
2.6 Penilaian Bisnis	19
2.6.1 Pengertian Penilaian Bisnis	19
2.6.2 Tahapan Penilaian Bisnis.....	20
2.6.3 Premis Nilai	20
2.6.4 Standar Nilai	21
2.6.5 Tingkatan Nilai (<i>Level of Value</i>)	23
2.6.6 Pendekatan dalam Penilaian Bisnis	23
2.6.6.1 Pendekatan Data Pasar.....	24
2.6.6.2 Pendekatan Pendapatan	25
2.6.6.3 Pendekatan Aset/Neraca	25
2.6.6.4 Rekonsiliasi Nilai	26
2.6.7 Tingkat Diskonto	27
BAB III METODE DAN PEMBAHASAN.....	29
3.1 Metode Pengumpulan Data dan Penelitian.....	29
3.2 Gambaran Umum Objek Penulisan	30
3.2.1 Profil Perusahaan	30
3.2.2 Dasar Hukum Perusahaan.....	31
3.2.3 Segmen Usaha	32
3.2.4 Visi dan Misi Perusahaan	35
3.3 Analisis Makro Ekonomi dan Industri Properti.....	37
3.3.1 Kondisi Perekonomian	37
3.3.1.1 Produk Domestik Bruto (PDB).....	38
3.3.1.2 Inflasi	42
3.3.1.3 Tingkat Suku Bunga	43
3.3.1.4 Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)	45
3.3.2 Analisis Industri Properti.....	48
3.3.2.1 Indeks Harga Properti Residensial	48
3.3.2.2 Pertumbuhan Penjualan Properti Residensial.....	50
3.4 Pembahasan Hasil.....	51
3.4.1 Analisis Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk.....	51
3.4.1.1 Analisis <i>Time Series</i>	52

3.4.1.2 Analisis Rasio Keuangan.....	56
3.4.2 Penilaian Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk Sebelum dan Setelah Penerapan PMK No 21/2021 jo. PMK No 103/2021	65
3.4.2.1 Pendekatan Data Pasar (Market Based Approach).....	66
3.4.2.2 Pendekatan Pendapatan	71
3.4.2.3 Rekonsiliasi dan Komparasi Nilai Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk Sebelum dan Setelah Penerapan PMK No 21/2021 jo. PMK No 103/2021	75
BAB IV SIMPULAN.....	77
4.1 Hasil Analisis Industri Properti	77
4.2 Komparasi Kinerja Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk	78
4.3 Komparasi Nilai Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN.....	84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	100

DAFTAR TABEL

Tabel III.1 Komposisi Pemegang Saham PT Bumi Serpong Damai Tbk Tbk	35
Tabel III.2 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai	36
Tabel III.3 Rasio Lancar Objek Penilaian	56
Tabel III.4 Rasio Cepat Objek Penilaian	57
Tabel III.5 Rasio <i>Debt to Asset</i> Objek Penilaian	58
Tabel III.6 Rasio <i>Debt to Equity</i> Objek Penilaian	59
Tabel III.7 Rasio Perputaran Aset Objek Penilaian	60
Tabel III.8 Rasio Perputaran Aset Tetap Objek Penilaian	61
Tabel III.9 <i>Gross Profit Margin</i> Objek Penilaian	62
Tabel III.10 <i>Operating Profit Margin</i> Objek Penilaian	63
Tabel III.11 <i>Net Profit Margin</i> Objek Penilaian	63
Tabel III.12 Rasio Tingkat Pengembalian Aset Objek Penilaian	64
Tabel III.13 Rasio Tingkat Pengembalian Aset Objek Penilaian	65
Tabel III. 14 Pemilihan Perusahaan Pembanding	67
Tabel III.15 <i>Multiple</i> Perusahaan Pembanding 2020	68
Tabel III.16 <i>Multiple</i> Perusahaan Pembanding 2021	68
Tabel III.17 Nilai Pasar Wajar Ekuitas BSDE 2020	70
Tabel III.18 Nilai Pasar Wajar Ekuitas Bsde 2021	70
Tabel III. 19 Perhitungan Tingkat Diskonto 2020	73
Tabel III.20 Perhitungan Tingkat Diskonto 2021	73

Tabel III.21 Ringkasan Nilai Pasar Wajar BSDE dengan Pendekatan Pendapatan (2020)	75
Tabel III.22 Ringkasan Nilai Pasar Wajar BSDE dengan Pendekatan Pendapatan (2021)	75
Tabel III.23 Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk (2020)	76
Tabel III. 24 Rekonsiliasi Nilai Pasar Wajar Ekuitas PT Bumi Serpong Damai Tbk (2021)	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Prosedur Penilaian Bisnis	20
Gambar II. 2 <i>Level of Value</i>	23
Gambar III. 1 Langkah-langkah studi kepustakaan	30
Gambar III. 2 Segmen Usaha PT Bumi Serpong Damai	34
Gambar III. 3 Perkembangan Kasus Covid-19 Indonesia.....	37
Gambar III. 4 Index Performa IHSG 5 Tahun Terakhir.....	47
Gambar III. 5 Pergerakan Indeks Harga Properti Residensial	48
Gambar III. 6 Pertumbuhan Penjualan Properti Residensial	50

DAFTAR GRAFIK

Grafik III.1 Pertumbuhan PDB 2017-2021	39
Grafik III.2 PDB Atas Dasar Harga Berlaku Per Triwulan (2020-2021)	40
Grafik III.3 Pertumbuhan PDB Per Triwulan (yoy).....	40
Grafik III.4 Pergerakan Inflasi Nasional 2020-2021.....	42
Grafik III.5 Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia 2020-2021	44
Grafik III.6 Ikhtisar Laporan Posisi Keuangan Perusahaan 2018-2021	53
Grafik III.7 Ikhtisar Laporan Laba Rugi 2018-2021	55
Grafik IV.1 Perbandingan Nilai Ekuitas BSDE	79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Laporan Posisi Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk 2020-2021	84
Lampiran 2 Laporan Posisi Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk 2020-2021	86
Lampiran 3. Tabel Laporan Posisi Keuangan Setelah Normalisasi (2017-2021).	87
Lampiran 4 Tabel Laporan Laba Rugi Setelah Normalisasi (2017-2021).....	88
Lampiran 5 Analisis <i>Common Size</i> , Rasio Keuangan, dan Pembobotan Perusahaan Pembanding.....	89
Lampiran 6 Perhitungan Nilai Pasar Wajar Ekuitas Menggunakan Pendekatan Data Pasar Tahun 2020	90
Lampiran 7 Perhitungan Nilai Pasar Wajar Ekuitas Menggunakan Pendekatan Data Pasar Tahun 2021	90
Lampiran 8 Proyeksi Laporan Laba Rugi	91
Lampiran 9 Analisis Common Size proyeksi laporan posisi keuangan	92
Lampiran 10 Proyeksi Laporan Posisi Keuangan	94
Lampiran 11 Perhitungan <i>Discount Rate/ Cost of Equity</i>	95
Lampiran 12 Perhitungan Nilai Pasar Wajar Ekuitas Menggunakan Pendekatan Pendapatan Tahun 2020	96
Lampiran 13 Perhitungan Nilai Pasar Wajar Ekuitas Menggunakan Pendekatan Pendapatan Tahun 2021	96
Lampiran 14 Pertimbangan Discount Lack of Marketability	97
Lampiran 15 Pertimbangan Premium of Control (PFC).....	98
Lampiran 16 Pertimbangan Bobot Rekonsiliasi	99