UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN ASET WATER TREATMENT PLANT PT. SPS DI KABUPATEN BEKASI UNTUK TUJUAN JUAL BELI
RINTO GUMGUM GUMILAR, Gumilang Aryo Sahadewo, S.E.,M.A.,Ph.D;Dr. Budi Harjanto, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2022 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

Halaman Judul i

Halaman Pengesahan ii

Pernyataan Keaslian Karya Tulis iii

Prakata iv

Daftar Isi vi

Daftar Tabel ix

Daftar Gambar x

Daftar Lampiran xi

Daftar Singkatan xii

Intisari xiii

Abstract xiv

BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 4
1.3 Pertanyaan Penelitian 4
1.4 Tujuan Penelitian 5
1.5 Motivasi Penelitian 5
1.6 Manfaat Penelitian 5
1.7 Kontribusi Penelitian 6
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian 6
1.9 Sistematika Penelitian 6

BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA 8
2.1 *Water Treatment Plant* 8
2.2 Landasan Teori 15
2.2.1 Aset dan Manajemen Aset 15
2.2.2 Penilaian Aset 17
2.2.3 Harga, Biaya dan Nilai 17
2.2.4 Dasar Nilai 19
2.2.5 Nilai Pasar 19
2.2.6 Proses Penilaian 22

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN ASET WATER TREATMENT PLANT PT. SPS DI KABUPATEN BEKASI UNTUK TUJUAN JUAL BELI
RINTO GUMGUM GUMILAR, Gumilang Aryo Sahadewo, S.E.,M.A.,Ph.D;Dr. Budi Harjanto, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2022 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.2.7 Penilaian Mesin dan Peralatan 24
2.2.8 Pendekatan Penilaian 26
2.2.8.1 Pendekatan Pasar 26
2.2.8.2 Pendekatan Pendapatan 28
2.2.8.3 Pendekatan Biaya 34
2.2.9 Rekonsiliasi 42
2.3 Tinjauan Pustaka 44
2.4 Kerangka Pikir Penelitian 47
2.5 Lingkup Penugasan 47
2.5.1 Status Penilai 47
2.5.2 Pemberi Tugas 48
2.5.3 Pengguna Laporan 48
2.5.4 Objek Penilaian dan Kepemilikan 48
2.5.5 Maksud dan Tujuan Penilaian 48
2.5.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan 49
2.5.7 Dasar Nilai 49
2.5.8 Tanggal Inspeksi dan Tanggal Penilaian 49
2.5.9 Tingkat Kedalaman Investigasi 50
2.5.10 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan 50
2.5.11 Asumsi dan Asumsi Khusus 51
2.5.12 Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI 51
2.5.13 Pendekatan dan Metode Penilaian 52

BAB III METODE PENELITAIN 54
3.1 Desain Penelitian 54
3.2 Batasan dan Definisi Operasi 54
3.3 Populasi dan Sampel 56
3.4 Jenis dan Sumber Data 57
3.5 Teknik Pengumpulan Data 57
3.6 Teknik Analisis Data 58
3.6.1 Pendekatan Pendapatan 58
3.6.2 Pendekatan Biaya 59
3.6.3 Rekonsiliasi Pendekatan Pendapatan dan Biaya 59

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 60
4.1 Gambaran Umum *Water Treatment Plant* GCC 60
4.1.1 Deskripsi Lokasi 61
4.1.2 Data Kepemilikan 63
4.1.3 Deskripsi Pendapatan 64
4.1.4 Deskripsi Biaya Operasional 65
4.2 Pembahasan Penilaian Aset 66
4.2.1 Analisis Produktivitas Properti 66
4.2.2 Analisis Permintaan dan Penawaran 67
4.2.3 Analisis Makro Ekonomi 69
4.2.4 Analisis Pendekatan Pendapatan 70
4.2.4.1 Perhitungan Proyeksi Pendapatan 70

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN ASET WATER TREATMENT PLANT PT. SPS DI KABUPATEN BEKASI UNTUK TUJUAN JUAL BELI
RINTO GUMGUM GUMILAR, Gumilang Aryo Sahadewo, S.E.,M.A.,Ph.D;Dr. Budi Harjanto, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2022 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.2.4.2 Perhitungan Biaya Operasional 71
4.2.4.3 Tingkat Diskonto 72
4.2.4.4 Nilai Terminal 74
4.2.4.5 Hasil Perhitungan Pendekatan Pendapatan 75
4.2.5 Analisis Pendekatan Biaya 76
4.2.5.1 Deskripsi Tanah Pembanding 76
4.2.5.2 Indikasi Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap 81
4.2.5.3 Indikasi Nilai Mesin dan Peralatan 82
4.2.5.4 Hasil Perhitungan Pendekatan Biaya 83
4.2.6 Rekonsiliasi 84

BAB V SIMPULAN 86
5.1 Simpulan 86
5.2 Keterbatasan 86
5.3 Implikasi 87

Daftar Pustaka 88

Lampiran 91

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN ASET WATER TREATMENT PLANT PT. SPS DI KABUPATEN BEKASI UNTUK TUJUAN JUAL BELI
RINTO GUMGUM GUMILAR, Gumilang Aryo Sahadewo, S.E.,M.A.,Ph.D;Dr. Budi Harjanto, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2022 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Tabel

4.1 Pendapatan *Water Treatment Plant* GCC 64
4.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan 65
4.3 Produksi Air Bersih 66
4.4 Perbandingan Jumlah Penduduk dan Cakupan Layanan PDAM 68
4.5 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 69
4.6 Perhitungan *Leverage Beta* 73
4.7 Perhitungan *Cost Of Equity* 73
4.8 Perhitungan Tingkat Diskonto 74
4.9 Perhitungan Nilai Tanah 78
4.10 Asumsi Penyesuaian Data Pembanding 79
4.11 Indikasi Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap 82
4.12 Indikasi Nilai Pasar Mesin dan Peralatan 83
4.13 Hasil Perhitungan Pendekatan Biaya 84
4.14 Rekonsiliasi Nilai 85

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
PENILAIAN ASET WATER TREATMENT PLANT PT. SPS DI KABUPATEN BEKASI UNTUK TUJUAN JUAL BELI
RINTO GUMGUM GUMILAR, Gumilang Aryo Sahadewo, S.E.,M.A.,Ph.D;Dr. Budi Harjanto, M.Si.
Universitas Gadjah Mada, 2022 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Gambar

1.1 Peta Lokasi *Water Treatment Plant* GCC 3

1.2 Site Plan *Water Treatment Plant* GCC 4

2.1 Bagan Proses Penilaian Properti 23

2.2 Kerangka Berfikir Penelitian 49

4.1 Foto Udara *Water Treatment Plant* GCC 61

4.2 Lokasi *Water Treatment Plant* GCC 62

4.3 Gambar Situasi Tanah 68

4.4 Pertumbuhan Sambungan langganan PDAM Kab Bekasi. 72