

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Prakata.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	viii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Lampiran .....	x
Daftar Istilah.....	xi
Intisari .....	xii
<i>Abstract</i> .....	xiii

## BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	6
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Motivasi Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
1.7 Kontribusi Penelitian .....	8
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	8
1.9 Sistematika Penulisan.....	8

## BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Instalasi Pengolahan Air.....	10
2.2 Landasan Teori .....	13
2.2.1 Aset dan Manajemen Aset.....	13
2.2.2 Penilaian Aset .....	15
2.2.3 Harga, Biaya dan Nilai .....	15
2.2.4 Dasar Nilai .....	16
2.2.5 Nilai Pasar.....	16
2.2.6 Proses Penilaian .....	17
2.2.7 Penilaian Mesin dan Peralatan.....	19
2.2.8 Pendekatan Penilaian .....	21
2.2.8.1 Pendekatan Pasar.....	21
2.2.8.2 Pendekatan Pendapatan.....	24
2.2.8.3 Pendekatan Biaya.....	29
2.2.9 Rekonsiliasi .....	35
2.3 Tinjauan Pustaka .....	38

## BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian .....	41
3.2 Definisi Operasional .....	41
3.3 Populasi dan Sampel .....	43
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	43
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	44
3.6 Metode Analisis Data .....	45
3.6.1 <i>Depreciated Replacement Cost Method</i> .....	45
3.6.2 Metode <i>Discounted Cash Flow</i> .....	47
3.6.3 Rekonsiliasi .....	48
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Gambaran Umum PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu ..	50
4.2 Deskripsi Data .....	50
4.2.1 Lokasi Penelitian .....	50
4.2.2 Data Kepemilikan .....	51
4.2.3 Analisis HBU ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	54
4.2.4 Uraian Bangunan .....	57
4.2.5 Uraian Mesin dan Peralatan .....	58
4.2.6 Deskripsi Pendapatan Aset .....	60
4.2.7 Deskripsi Biaya Operasional .....	61
4.3 Pembahasan Penilaian Aset .....	63
4.3.1 Analisis Produktivitas Properti .....	63
4.3.2 Analisis Permintaan dan Penawaran .....	65
4.3.2.1 Analisis Permintaan .....	65
4.3.2.2 Analisis Penawaran .....	68
4.3.3 Analisis Makro Ekonomi .....	69
4.3.4 Analisis Pendekatan Pendapatan .....	70
4.3.4.1 Perhitungan Proyeksi Pendapatan .....	70
4.3.4.2 Perhitungan Biaya Operasional .....	71
4.3.4.3 Tingkat Diskonto .....	71
4.3.4.4 Nilai Terminal .....	74
4.3.4.5 Hasil Perhitungan Pendekatan Pendapatan .....	75
4.3.5 Analisis Pendekatan Biaya .....	76
4.3.5.1 Deskripsi Tanah Pembanding .....	77
4.3.5.2 Indikasi Nilai Tanah .....	78
4.3.5.3 Indikasi Nilai Bangunan .....	84
4.3.5.4 Indikasi Nilai Mesin dan Peralatan .....	85
4.3.5.5 Hasil Perhitungan Pendekatan Biaya .....	87
4.3.6 Rekonsiliasi .....	88
4.3.7 Pengaruh Nilai Aset Tetap PDAM untuk <i>Stakeholder</i> .....	89
<b>BAB V SIMPULAN DAN IMPLIKASI KEBIJAKAN</b>	
5.1 Simpulan .....	91
5.2 Keterbatasan .....	92
5.3 Implikasi Kebijakan .....	92
Daftar Pustaka .....	94

## Daftar Tabel

1.1	Tingkat Kebocoran Air PDAM Tirta Bhagasasi di Kota Bekasi.....	3
1.2	Persentase Cakupan Pelayanan PDAM Tirta Bhagasasi 2017-2020....	4
1.3	Nilai Pasar Aset Delapan Cabang PDAM Tirta Bhagasasi Tahun 2018	5
4.1	Legalitas Kepemilikan Lahan .....	52
4.2	Spesifikasi Bangunan PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu.	58
4.3	Mesin dan Peralatan PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu...	59
4.4	Pendapatan PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu .....	61
4.5	Biaya Operasional.....	62
4.6	Perkembangan Produktivitas Air PDAM di Kota Bekasi.....	63
4.7	Produktivitas Air di PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu....	64
4.8	Konsumsi Air di Kecamatan Medan Satria .....	65
4.9	Proyeksi kebutuhan air di Kecamatan Medan Satria tahun 2021-2030	67
4.10	Penawaran Air Bersih di Kota Bekasi .....	68
4.11	Pertumbuhan Ekonomi Indonesia.....	69
4.12	Data Pembandingan Tanah.....	77
4.13	Perhitungan Indikasi Nilai Pasar Tanah .....	79
4.14	Dasar Asumsi Penyesuaian Elemen Pembandingan.....	80
4.15	Indikasi Nilai Bangunan .....	85
4.16	Indikasi Nilai Pasar Mesin dan Peralatan .....	86
4.17	Ringkasan Hasil Perhitungan Pendekatan Biaya.....	87
4.18	Perhitungan Rekonsiliasi Indikasi Nilai Pasar Aset Tetap PDAM.....	88

## Daftar Gambar

2.1 Bagan penilaian properti .....	19
2.2 Persentase penyusutan fisik .....	33
4.1 Lokasi PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu .....	51
4.2 Kondisi Lingkungan Objek Penilaian .....	51
4.3 Denah penggunaan lahan di kawasan objek penelitian.....	55
4.4 <i>Site plan</i> PDAM Tirta Bhagasasi Cabang Pondok Ungu.....	59
4.5 Grafik Pertumbuhan jumlah penduduk di Kecamatan Medan Satria.....	66