

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PRAKATA	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GRAFIK.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian	4
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Pertanyaan Penelitian	5
1.5 Tujuan Penelitian.....	5
1.6 Manfaat Penelitian.....	6
1.7 Sistematika Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Tinjauan Pustaka	8
2.1.1 Penelitian Sebelumnya.....	8
2.1.2 Pengertian Aset	10
2.1.3 Nilai.....	10
2.1.4 Nilai Pasar	11
2.1.4.1 Nilai selain Nilai Pasar	13
2.1.5 Nilai Wajar	13
2.1.6 Penilaian dan Nilai Aset.....	14
2.1.7 Faktor–faktor yang mempengaruhi nilai.....	15
2.1.8 Pendekatan dan Metode Penelitian Aset.....	16
2.1.8.1 Pendekatan Pendapatan.....	16
2.1.8.2 Pendekatan Biaya	18

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Desain Penelitian	23
3.2 Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data	23
3.2.1 Metode Pengumpulan Data	23
3.3 Alat Analisis	24
3.3.1 Pendekatan Pendapatan Metode DCF	24
3.3.2 Pendekatan Biaya Metode DRC	26
3.3.3 Data Estimasi Nilai Tanah	27
3.3.4 Data Personal Properti	28
3.4 Devinisi Oprasional	28
3.4.1 Nilai Tanah	28

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Data	29
4.1.1 Gambaran Umum Properti	29
4.1.2 lokasi Objek Penelitian	30
4.1.3 Data Tanah	31
4.2 Objek Perbandingan	33
4.2.1 Data Perbandingan Tanah	33
4.3 Analisis Data	35
4.3.1 Rencana Tata Ruang Wilayah	36
4.3.2 <i>Analisis Highest and Best Use</i>	37
4.3.2.1 Hasil Analisis KDB	38
4.3.2.2 Hasil Analisis KDB	38
4.3.2.3 Garis Sepadan Bangunan	38
4.3.2.4 Ketinggian Bangunan	38
4.3.3 Analisa Makro Ekonomi	40
4.3.4 Pertumbuhan Ekonomi	40
4.3.5 Investasi	40
4.3.6 Inflasi	42
4.3.7 <i>Non Performing Loan /NPL</i>	42
4.4 Estimasi Nilai Pasar Gedung Perkantoran	42
4.4.1 Kinerja Properti	42
4.4.2 Tingkat Produksi	43
4.4.3 Rerata Harga Cat dan Thiner	43
4.4.4 Biaya Oprasional <i>Operational Expenses</i>	43
4.4.5 Biaya Lainnya	44
4.5 Perhitungan Pendekatan Pendapatan	44
4.5.1 Proyeksi Arus Kas <i>Terdiskonto</i>	45
4.5.2 Tingkat <i>Diskonto</i>	45
4.6 Perhitungan Pendekatan Biaya	47
4.6.1 Indikasi Nilai Tanah	47
4.6.2 Estimasi Nilai Bangunan	48
4.6.2.1 <i>Peplace Cost New</i> dan Penyusutan	48
4.6.3 Estimasi bangunan dan Saranan Pelengkap	51



4.6.3.1 Data Inventaris Pabrik Cat AK.....	51
4.6.3.2 Penentuan Nilai Pasar Mesin dan Peralatan	53
4.7 Rekonsiliasi	53
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	55
5.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	57