



## Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis .....	iii
Prakata.....	iv
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel .....	x
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Lampiran .....	xiii
Daftar Istilah.....	xiv
Abstrak .....	xv
<i>Abstract</i> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Motivasi Penelitian .....	7
1.6 Manfaat Penelitian .....	8
1.7 Kontribusi Penelitian .....	8
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	8
1.9 Sistematika Penelitian.....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA</b> .....	10
2.1 Sejarah Komoditi Teh di Indonesia .....	10
2.2 Jenis Teh .....	10
2.3 Profil PT ABX .....	11
2.3.1 Sejarah PT ABX.....	11
2.3.2 Visi PT ABX .....	13
2.3.3 Misi PT ABX .....	13
2.3.4 Unit usaha PT ABX.....	14
2.4 Proses Pengolahan Teh.....	15
2.5 Mesin dan Peralatan Produksi Teh .....	18



2.6 Landasan Teori .....	22
2.6.1 Aset.....	22
2.6.2 Harga, biaya, dan nilai.....	22
2.6.3 Nilai Pasar .....	23
2.6.4 Penilaian .....	24
2.6.5 Pendekatan Penilaian.....	25
2.6.5.1 Pendekatan Pasar.....	25
2.6.5.2 Pendekatan Biaya .....	27
2.6.5.3 Pendekatan Pendapatan .....	32
2.6.6 Penilaian untuk tujuan agunan .....	34
2.6.7 Penilaian mesin dan peralatan.....	35
2.7 Tinjauan Pustaka.....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
3.1 Desain Penelitian .....	37
3.2 Batasan dan Definisi Operasional.....	37
3.3 Populasi dan Sampel.....	40
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	40
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	41
3.6 Teknik Analisis Data .....	42
3.6.1 Pendekatan Biaya .....	42
3.6.2 Pendekatan Pendapatan .....	43
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
4.1 Deskripsi Data .....	44
4.1.1 Deskripsi lokasi .....	44
4.1.2 Data kepemilikan lahan.....	46
4.1.3 Deskripsi bangunan pabrik.....	48
4.1.4 Deskripsi tanah pembanding .....	53
4.2 Pembahasan .....	55
4.2.1 Analisis fisik dan lokasi .....	55
4.2.2 Analisis produktifitas properti.....	56
4.2.3 Analisis permintaan.....	57
4.2.4 Analisis penawaran .....	58
4.2.5 Analisis makro ekonomi.....	59
4.2.6 Analisis Pendekatan Biaya .....	61
4.2.6.1 Indikasi nilai tanah .....	61
4.2.6.2 Indikasi nilai bangunan dan sarana pelengkap.....	66
4.2.6.3 Indikasi nilai mesin dan peralatan.....	67
4.2.6.4 Hasil perhitungan Pendekatan Biaya.....	69
4.2.7 Analisis Pendekatan Pendapatan.....	69
4.2.7.1 Perhitungan proyeksi produksi.....	71
4.2.7.2 Perhitungan proyeksi harga .....	72
4.2.7.3 Perhitungan proyeksi pendapatan.....	72
4.2.7.4 Perhitungan proyeksi biaya operasional.....	73
4.2.7.5 Tingkat diskonto.....	73



4.2.7.6 <i>Terminal value</i> .....	75
4.2.7.7 Hasil perhitungan Pendekatan Pendapatan .....	75
4.2.8 Rekonsiliasi .....	75
<b>BAB V SIMPULAN</b> .....	<b>77</b>
5.1 Simpulan .....	77
5.3 Keterbatasan .....	77
5.2 Implikasi .....	78
Daftar Pustaka .....	79
Lampiran .....	81