



## Daftar Isi

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	viii
Daftar Gambar .....	ix
Daftar Grafik .....	x
Daftar Lampiran .....	xi
Intisari .....	xii
<i>Abstract</i> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	4
1.4 Tujuan Penelitian .....	4
1.5 Manfaat Penelitian .....	5
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	5
1.7 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1 Landasan Teori .....	7
2.1.1 Harga .....	7
2.1.2 Biaya .....	7
2.1.3 Nilai .....	8
2.1.4 Nilai pasar.....	9
2.1.5 Teori Penilaian .....	12
2.1.6 Penilaian untuk tujuan penjaminan utang .....	14
2.1.7 Agunan .....	15
2.1.8 Pengertian aset dan properti .....	16
2.1.9 Hotel .....	18
2.2 Pendekatan Penilaian .....	19
2.2.1 Pendekatan Pasar .....	19
2.2.2 Pendekatan Biaya .....	20
2.2.3 Pendekatan Pendapatan .....	23
2.3 Penelitian Terdahulu .....	24



<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
3.1 Desain Penelitian .....	27
3.2 Objek Penelitian .....	29
3.3 Jenis dan Sumber data .....	29
3.3.1 Jenis data .....	29
3.3.2 Sumber data .....	29
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	30
3.5 Metode Analisis Data .....	30
3.6 Alat Analisis .....	31
3.6.1 Pendekatan Pendapatan dengan metode <i>Discounted Cash Flow</i> ....	31
3.6.2 Pendekatan Biaya .....	35
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
4.1 Analisis Makro Ekonomi .....	37
4.1.1 Perkembangan ekonomi makro regional .....	37
4.1.2 Perkembangan ekonomi makro daerah.....	38
4.2 Analisis Sektor Properti .....	39
4.3 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	40
4.4 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	41
4.4.1 Penggunaan secara fisik .....	42
4.4.2 Penggunaan secara legal.....	42
4.4.3 Penggunaan secara finansial.....	42
4.4.4 Penggunaan yang menghasilkan nilai tertinggi.....	42
4.5 Pendekatan Pendapatan .....	43
4.5.1 Proyeksi tingkat hunian ( <i>Occupancy Rate</i> ) .....	43
4.5.2 Komposisi pendapatan dan biaya .....	44
4.5.3 Perhitungan tingkat diskonto ( <i>Discount Rate</i> ).....	45
4.5.4 Rekapitulasi hasil Pendekatan Pendapatan.....	45
4.6 Pendekatan Biaya .....	46
4.6.1 Penilaian tanah.....	47
4.6.2 Penilaian bangunan .....	48
4.6.3 Penilaian peralatan dan sarana pelengkap hotel .....	49
4.6.4 Rekapitulasi hasil Pendekatan Biaya.....	49
4.6 Rekonsiliasi Nilai .....	50
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>52</b>
5.1 Simpulan .....	52
5.2 Implikasi .....	52
5.3 Keterbatasan .....	53
5.4 Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>54</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>56</b>