



## 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
Intisari .....	xi
<i>Abstract</i> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
1.6 Kontribusi Penelitian .....	8
1.7 Lingkup Penelitian .....	8
1.8 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Landasan Teori .....	10
2.1.1 Nilai, harga, dan biaya .....	10
2.1.2 Aset .....	11
2.1.3 Konsep penilaian.....	12
2.1.4 Pendekatan Pasar ( <i>Market Approach</i> ) .....	14
2.1.5 Pendekatan Biaya ( <i>Cost Approach</i> ).....	18
2.1.6 Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Approach</i> ).....	21
2.1.7 Rekonsiliasi nilai.....	25
2.1.8 Optimalisasi aset .....	26
2.1.9 Analisis <i>highest and best use</i> .....	28
2.1.10 Konsep investasi properti.....	31
2.2 Tinjauan Pustaka.....	32



<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
3.1 Desain Penelitian .....	35
3.2 Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data .....	35
3.3 Metode Analisis Data .....	38
3.3.1 Pendekatan Biaya .....	38
3.3.2 Pendekatan Pendapatan .....	41
3.3.3 Analisis investasi kelayakan finansial .....	44
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>48</b>
4.1 Gambaran Umum Hotel XYZ .....	48
4.2 Penilaian Hotel XYZ Sebelum Pengembangan Lahan Kosong dengan Pendekatan Biaya ( <i>Cost Approach</i> ) .....	50
4.2.1 <i>Reproduction Cost New</i> (RCN) .....	50
4.3 Penilaian Hotel XYZ Sebelum Pengembangan Lahan Kosong dengan Pendekatan Pendapatan ( <i>Income Approach</i> ) .....	53
4.3.1 Estimasi tingkat pertumbuhan pengunjung tahun 2019-2028...	53
4.3.2 Estimasi tarif kamar, biaya operasional, dan umum .....	54
4.3.3 Perhitungan <i>discount rate</i> .....	55
4.3.4 <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF) .....	55
4.3.5 Rekonsiliasi Pendekatan Biaya dan Pendapatan .....	56
4.4 Analisis Investasi terhadap Lahan Kosong Hotel XYZ .....	56
4.4.1 Analisis hukum/legal .....	57
4.4.2 Analisis fisik .....	58
4.4.3 Analisis pasar .....	58
4.4.4 Perspektif masyarakat terhadap usulan properti .....	60
4.4.5 Analisis keuangan (finansial) .....	61
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>66</b>
5.1 Simpulan .....	66
5.2 Keterbatasan Penelitian .....	66
5.3 Implikasi Penelitian .....	67
Daftar Pustaka .....	68
Lampiran .....	70